



консалтинговая группа
ИНВЕСТ ПРОЕКТ

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

УТВЕРЖДАЮ

Генеральный директор
ООО «Инвест Проект»

А.Н. Гурьев

26 февраля 2018 г.



ОТЧЕТ № 2018-129/62

об оценке рыночной стоимости имущества
АКБ «Легион» АО

ТОМ I

об оценке рыночной стоимости недвижимого имущества

Заказчик:

Акционерный Коммерческий Банк «Легион» (АО) в лице представителя конкурсного управляющего – государственной корпорации «Агентство по страхованию вкладов»

Исполнитель:

ООО «Инвест Проект»

Дата оценки: 16.01.2018 г.

Дата составления отчета: 26.02.2018 г.

Москва 2018

О КОМПАНИИ

Консалтинговая группа Инвест Проект работает на рынке консалтинговых услуг с 2002 года.

16 ЛЕТ СОДЕЙСТВИЯ ВАШЕМУ БИЗНЕСУ

МИССИЯ

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

ВИДЕНИЕ

Общественно признанная оценочная компания, обеспечивающая потребителя первоклассными интеллектуальными решениями.

ЦЕЛЬ

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

КОМАНДА

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

РЕГИОНЫ ПРИСУТСТВИЯ

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

РЕЙТИНГИ И НАГРАДЫ

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

ЧЛЕНСТВА. ПАРТНЕРСТВА. АККРЕДИТАЦИИ

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

СЕРТИФИКАЦИЯ

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

ОФИЦИАЛЬНЫЕ ПАРТНЕРЫ

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

КОНТАКТЫ

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

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

Web: www.cgip.ru

СОДЕРЖАНИЕ

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	5
2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	36
3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	44
4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ	47
5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	49
6. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	50
6.1. Перечень использованных при проведении оценки данных	50
6.2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	51
6.3. Анализ местоположения объекта оценки	84
7. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	102
8. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ	109
8.1. Обзор социально-экономической и политической ситуации в Российской Федерации	109
8.2. Обзор рынка объекта оценки	113
8.3. Анализ фактических данных о ценах сделок и предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка и основные выводы относительно рынка недвижимости	135
8.4. Анализ ценообразующих факторов	171
8.5. Оценка ликвидности	180
9. ЭТАПЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ	181
10. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА. ПОДХОДЫ К ОЦЕНКЕ	182
11. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ	184
11.1. Определение рыночной стоимости недвижимого имущества на основе сравнительного подхода	184
Расчет рыночной стоимости объекта оценки	184
Выбор объектов-аналогов	185
11.2. Определение рыночной стоимости недвижимого имущества на основе доходного подхода	307
Методология доходного подхода	307
Определение чистого операционного дохода для объекта оценки	307
Выбор объектов-аналогов	308
Расчет коэффициента капитализации	342
11.3. Определение рыночной стоимости недвижимого имущества на основе затратного подхода	356
12. СОГЛАСОВАНИЕ (ОБОБЩЕНИЕ) РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА	375
13. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ	395

14. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ	396
14.1. НОРМАТИВНЫЕ ДОКУМЕНТЫ	396
14.2. СПРАВОЧНАЯ ЛИТЕРАТУРА	396
14.3. МЕТОДИЧЕСКАЯ ЛИТЕРАТУРА	396
15. ПРИЛОЖЕНИЯ К ОТЧЕТУ	397
15.1. ПРИЛОЖЕНИЕ 1. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ПРАВОМОЧИЕ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ	397
15.2. ПРИЛОЖЕНИЕ 2. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫХ ЗАКАЗЧИКОМ	409
15.3. ПРИЛОЖЕНИЕ 3. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ИНФОРМАЦИОННО-АНАЛИТИЧЕСКОГО ХАРАКТЕРА	440

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Табл. 1.1

Основные факты и выводы

Наименование	Значение					
Объект оценки	Объектом оценки является:					
	Недвижимое имущество:					
	№ п/п	Наименование объекта	Кадастровый номер	Местонахождение	Площадь, кв. м	Балансовая стоимость, руб.
	1	Помещение	33:22:032 005:72	Владимирская обл., г. Владимир, ул. Княгининская, д. 7	616,7	34 964 027,74
	2	Нежилое помещение	33:13:030 126:58	Владимирская обл., Петушинский район, г. Покров, ул. К. Либкнехта, д. 24	6,6	49 650,00
	3	Земельный участок	33:13:030 126:134	Владимирская обл., Петушинский район, г. Покров, ул. К. Либкнехта, д. 24	3 495,00	1 626 354,56
	4	Незавершенное строительство - досуговой центр	33:13:030 124:758	Владимирская обл., Петушинский район, г. Покров, ул. К. Либкнехта, д. 24	Площадь застройки 601,3 кв. м; степень готовности объекта 45%	17 579 000,00
	5	Встроенное нежилое помещение (подвал)	37:24:020 108:64	г. Иваново, ул. Демидова, д. 12	164,5	6 140 522,87
	6	Административное здание 4-этажное	37:24:020 102:71	г. Иваново, пер. Пограничный, д. 3	891,7	34 285 696,86
	7	Встроенное нежилое помещение	37:24:020 611:1047	г. Иваново, Революционная ул., 22, пом. 1004	124,1	6 398 527,15
	8	Земельный участок под административным зданием	37:24:020 102:39	г. Иваново, пер. Пограничный, д. 3	592	2 352 000,00
	9	Нежилое помещение в здании торгового центра	37:24:010 450:434	г. Иваново, ул. Куонковых, д. 141	62,9	2 799 000,00
10	Нежилое помещение	24:55:040 2012:2147	г. Норильск, ул. Севастопольская, д. 6/4, пом. 100	658,4	40 115 580,63	
11	4-этажное нежилое здание	50:29:007 1002:461	МО, г. Воскресенск, ул. Железнодорожная, стр.	2 618,60	122 945 197,71	

Наименование		Значение			
				186	
12	Земельный участок	50:31:005 0205:280	МО, Чеховский р-он, с/п Стремиловское, в районе д. Кудаево	1 038,00	319 800,00
13	Земельный участок	50:31:005 0205:276	МО, Чеховский район, с/п Стремиловское, в районе д. Кудаево	1 022,00	314 900,00
14	Нежилое помещение	50:10:001 0305:4600	МО, г. Химки, ул. 8 Марта, д. 2А, бокс 13мм	10	434 623,68
15	Земельный участок	50:31:005 0205:278	МО, Чеховский район, с/п Стремиловское, в районе д. Кудаево	985	303 500,00
16	Жилая квартира	50:10:001 0305:4647	МО, г. Химки, ул. 8 Марта, д. 2А	57	3 964 234,18
17	Земельный участок	50:31:005 0205:279	МО, Чеховский район, с/п Стремиловское, в районе д. Кудаево	1 050,00	323 500,00
18	Гаражный бокс	50:10:001 0305:4669	МО, г. Химки, ул. 8 Марта, д. 2А	10	434 623,69
19	Жилая Квартира	50:10:001 0305:4614	МО, г. Химки, ул. 8 Марта, д. 2А	51,2	3 560 855,96
20	Нежилое помещение №4	52:18:003 0247:35	Нижегородская обл., г. Нижний Новгород, ул. Кузбасская, д. 15А	1157,7	9 960 000,00
21	Здание	78:12:000 7138:3017	г. С-Петербург, проспект Обуховской обороны, д. 161, лит. А	2 686,60	88 504 879,24
22	Земельный участок	78:12:000 7138:6	г. С-Петербург, проспект Обуховской обороны, д. 161, лит. А	1 088,00	75 388 608,00
23	Здание магазина	66:58:011 5001:378	Свердловская обл., г. Первоуральск, ул. Ленина, 144а	147,8	6 193 719,00
24	Земельный участок	71:23:030 202:160	Тульская обл., Ясногорский р-он, МО Теляковское, д. Спицино, д. 4	923	121 237,85
25	Земельный участок	71:23:030 202:185	Тульская обл., Ясногорский р-он, МО	1 008,00	132 370,53

Наименование	Значение				
				Теляковское, д. Спицино, д. 4	
	26	Земельный участок	71:23:030 202:227	Тульская обл., Ясногорский р-он, МО Теляковское, д. Спицино, д. 4	1 096,00 143 896,13
	27	Земельный участок	71:23:030 202:231	Тульская обл., Ясногорский р-он, МО Теляковское, д. Спицино, д. 4	989 129 882,05
	28	Земельный участок	71:23:030 202:252	Тульская обл., Ясногорский р-он, МО Теляковское, д. Спицино, д. 4	931 122 285,63
	29	Земельный участок	71:23:030 202:171	Тульская обл., Ясногорский р-он, МО Теляковское, д. Спицино, д. 4	969 127 262,60
	30	Земельный участок	71:23:030 202:204	Тульская обл., Ясногорский р-он, МО Теляковское, д. Спицино, д. 4	1 008,00 132 370,53
	31	Земельный участок	71:23:030 202:245	Тульская обл., Ясногорский р-он, МО Теляковское, д. Спицино, д. 4	963 126 476,76
	32	Земельный участок	71:23:030 202:249	Тульская обл., Ясногорский р-он, МО Теляковское, д. Спицино, д. 4	850 111 676,84
	33	Земельный участок	71:23:030 202:16	Тульская обл., Ясногорский р-он, МО Теляковское, д. Спицино, д. 4	926 151 623,53
	34	Земельный участок	71:23:030 202:168	Тульская обл., Ясногорский р-он, МО Теляковское, д. Спицино, д. 4	1 028,00 134 989,99
	35	Земельный участок	71:23:030 202:201	Тульская обл., Ясногорский р-он, МО Теляковское, д. Спицино,	1 008,00 132 370,53

Наименование		Значение			
				д. 4	
36	Земельный участок	71:23:030 202:256	Тульская обл., Ясногорский р-он, МО Теляковское, д. Спицино, д. 4	913	119 928,12
37	Земельный участок	71:23:030 202:259	Тульская обл., Ясногорский р-он, МО Теляковское, д. Спицино, д. 4	1 290,00	169 304,85
38	Земельный участок	71:23:030 202:161	Тульская обл., Ясногорский р-он, МО Теляковское, д. Спицино, д. 4	926	121 630,76
39	Земельный участок	71:23:030 202:198	Тульская обл., Ясногорский р-он, МО Теляковское, д. Спицино, д. 4	1 008,00	132 370,53
40	Земельный участок	71:23:030 202:232	Тульская обл., Ясногорский р-он, МО Теляковское, д. Спицино, д. 4	989	129 882,05
41	Земельный участок	71:23:030 202:253	Тульская обл., Ясногорский р-он, МО Теляковское, д. Спицино, д. 4	928	121 892,71
42	Земельный участок	50:31:005 0205:282	Тульская обл., Ясногорский р-он, МО Теляковское, д. Спицино, д. 4	1 069,00	329 300,00
43	Земельный участок	71:23:030 202:172	Тульская обл., Ясногорский р-он, МО Теляковское, д. Спицино, д. 4	956	125 559,95
44	Земельный участок	71:23:030 202:221	Тульская обл., Ясногорский р-он, МО Теляковское, д. Спицино, д. 4	1 200,00	157 517,30
45	Земельный участок	71:23:030 202:250	Тульская обл., Ясногорский р-он, МО Теляковское, д. Спицино, д. 4	866	113 772,40

Наименование		Значение				
	46	Земельный участок	71:23:030 202:169	Тульская обл., Ясногорский р-он, МО Теляковское, д. Спицино, д. 4	1 161,00	152 409,36
	47	Земельный участок	71:23:030 202:202	Тульская обл., Ясногорский р-он, МО Теляковское, д. Спицино, д. 4	1 008,00	132 370,53
	48	Земельный участок	71:23:030 202:246	Тульская обл., Ясногорский р-он, МО Теляковское, д. Спицино, д. 4	962	126 345,79
	49	Земельный участок	71:23:030 202:163	Тульская обл., Ясногорский р-он, МО Теляковское, д. Спицино, д. 4	943	123 857,30
	50	Земельный участок	71:23:030 202:187	Тульская обл., Ясногорский р-он, МО Теляковское, д. Спицино, д. 4	1 008,00	132 370,53
	51	Земельный участок	71:23:030 202:199	Тульская обл., Ясногорский р-он, МО Теляковское, д. Спицино, д. 4	1 007,00	132 239,56
	52	Земельный участок	71:23:030 202:234	Тульская обл., Ясногорский р-он, МО Теляковское, д. Спицино, д. 4	1 080,00	141 800,57
	53	Земельный участок	71:23:030 202:254	Тульская обл., Ясногорский р-он, МО Теляковское, д. Спицино, д. 4	1 339,00	175 722,51
	54	Земельный участок	71:23:030 202:258	Тульская обл., Ясногорский р-он, МО Теляковское, д. Спицино, д. 4	817	107 354,74
	55	Земельный участок	71:23:030 202:156	Тульская обл., Ясногорский р-он, МО Теляковское, д. Спицино, д. 4	942	123 726,33
	56	Земельный участок	71:23:030 202:297	Тульская обл.,	962	126 345,79

Наименование		Значение			
				Ясногорский р-он, МО Теляковское, д. Спицино, д. 4	
57	Земельный участок	71:23:030 202:222		Тульская обл., Ясногорский р-он, МО Теляковское, д. Спицино, д. 4	1 200,00 157 517,30
58	Земельный участок	71:23:030 202:230		Тульская обл., Ясногорский р-он, МО Теляковское, д. Спицино, д. 4	831 109 188,36
59	Земельный участок	71:23:030 202:251		Тульская обл., Ясногорский р-он, МО Теляковское, д. Спицино, д. 4	875 114 951,16
60	Земельный участок	71:23:030 202:167		Тульская обл., Ясногорский р-он, МО Теляковское, д. Спицино, д. 4	1 028,00 134 989,99
61	Земельный участок	71:23:030 202:170		Тульская обл., Ясногорский р-он, МО Теляковское, д. Спицино, д. 4	1 161,00 152 409,36
62	Земельный участок	71:23:030 202:203		Тульская обл., Ясногорский р-он, МО Теляковское, д. Спицино, д. 4	1 008,00 132 370,53
63	Земельный участок	71:23:030 202:248		Тульская обл., Ясногорский р-он, МО Теляковское, д. Спицино, д. 4	850 111 676,84
64	Земельный участок	71:23:030 202:164		Тульская обл., Ясногорский р-он, МО Теляковское, д. Спицино, д. 4	980 128 703,29
65	Земельный участок	71:23:030 202:188		Тульская обл., Ясногорский р-он, МО Теляковское, д. Спицино, д. 4	1 008,00 132 370,53
66	Земельный участок	71:23:030 202:200		Тульская обл., Ясногорский р-он, МО	1 008,00 132 370,53

Наименование	Значение				
				Теляковское, д. Спицино, д. 4	
	67	Земельный участок	71:23:030 202:235	Тульская обл., Ясногорский р-он, МО Теляковское, д. Спицино, д. 4	1 221,00 160 267,73
	68	Земельный участок	71:23:030 202:255	Тульская обл., Ясногорский р-он, МО Теляковское, д. Спицино, д. 4	913 119 928,12
	69	Земельный участок	71:23:030 202:257	Тульская обл., Ясногорский р-он, МО Теляковское, д. Спицино, д. 4	1 013,00 133 025,40
	70	Нежилое строение	72:17:030 1005:685	Тюменская обл., Тюменский р-он, пгт Винзили, ул. Промышленная, д. 5.	2223,9 34 604 317,00
	71	Нежилое строение (адм. корпус)	72:17:030 1005:683	Тюменская обл., Тюменский р-он, пгт Винзили, ул. Промышленная, д. 5.	1 200,5 21 521 891,00
	72	Земельный участок (под нежилые строения)	72:17:030 1005:384	Тюменская обл., Тюменский р-он, пгт Винзили, ул. Промышленная, д. 5.	64 490,00 9 480 030,00
	73	Нежилое строение (главный произв. корпус)	72:17:030 1005:684	Тюменская обл., Тюменский р-он, пгт Винзили, ул. Промышленная, д. 5.	4 198,50 65 370 719,00
	74	Нежилое строение (главный произв. корпус)	72:17:030 1005:686	Тюменская обл., Тюменский р-он, пгт Винзили, ул. Промышленная, д. 5.	4 363,00 67 902 188,00
	75	Нежилое помещение	76:23:030 807:168	г. Ярославль, ул. Комсомольская, д. 6	383,5 30 440 651,10
	76	Земельный участок	76:23:030 807:2	г. Ярославль, ул. Комсомольская, д. 6	758 521 486,00
	77	Земельный участок	63:01:021 1002:55	г. Самара, Кировский р-он, Сорокины Хутора, ул. Первая,	858 отсутствует

Наименование		Значение			
				участок 2	
78	жилое здание	63:01:021 1003:1288	г. Самара, Кировский р-он, Сорокины Хутора, ул. Первая, участок 2	153,6	отсутствует
79	Земельный участок	76:20:080 310:3	Ярославская обл., г. Рыбинск, ул. Кирова, д. 11	5875	отсутствует
80	Земельный участок	50:12:001 0106:129	Московская обл., Мытищинский р-он, с/п Федоскинское, южнее д. Муракино	960	отсутствует
81	Земельный участок	50:12:001 0106:95	Московская обл., Мытищинский р-он, с/п Федоскинское, южнее д. Муракино	1715	отсутствует
82	Земельный участок	50:12:001 0106:97	Московская обл., Мытищинский р-он, с/п Федоскинское, южнее д. Муракино	247	отсутствует
83	Земельный участок	50:12:001 0106:98	Московская обл., Мытищинский р-он, с/п Федоскинское, южнее д. Муракино	1274	отсутствует
84	Земельный участок	50:12:001 0106:128	Московская обл., Мытищинский р-он, с/п Федоскинское, южнее д. Муракино	300	отсутствует
85	Земельный участок	50:12:001 0106:125	Московская обл., Мытищинский р-он, с/п Федоскинское, южнее д. Муракино	245	отсутствует
86	Земельный участок	50:12:001 0106:100	Московская обл., Мытищинский р-он, с/п Федоскинское, южнее д. Муракино	1375	отсутствует
87	Земельный участок	50:12:001 0106:130	Московская обл., Мытищинский р-он, с/п Федоскинское, южнее д. Муракино	967	отсутствует
88	Земельный участок	50:12:001 0106:124	Московская обл., Мытищинский р-он, с/п Федоскинское	1352	отсутствует

Наименование		Значение			
				, южнее д. Муракино	
89	Земельный участок	50:12:001 0106:91		Московская обл., Мытищинский р-он, с/п Федоскинское , южнее д. Муракино	отсутствует
90	Земельный участок	50:12:001 0106:94		Московская обл., Мытищинский р-он, с/п Федоскинское , южнее д. Муракино	отсутствует
91	Земельный участок	50:12:001 0106:92		Московская обл., Мытищинский р-он, с/п Федоскинское , южнее д. Муракино	отсутствует
92	Земельный участок	50:12:001 0106:122		Московская обл., Мытищинский р-он, с/п Федоскинское , южнее д. Муракино	отсутствует
93	Земельный участок	50:12:001 0106:126		Московская обл., Мытищинский р-он, с/п Федоскинское , южнее д. Муракино	отсутствует
94	Земельный участок	50:12:001 0106:127		Московская обл., Мытищинский р-он, с/п Федоскинское , южнее д. Муракино	отсутствует
95	Земельный участок	50:12:001 0106:101		Московская обл., Мытищинский р-он, с/п Федоскинское , южнее д. Муракино	отсутствует
96	Земельный участок	50:12:001 0106:93		Московская обл., Мытищинский р-он, с/п Федоскинское , южнее д. Муракино	отсутствует
97	Земельный участок	50:12:001 0106:123		Московская обл., Мытищинский р-он, с/п Федоскинское , южнее д. Муракино	отсутствует
98	Земельный участок	50:12:001 0106:90		Московская обл., Мытищинский р-он, с/п Федоскинское , южнее д. Муракино	отсутствует

Наименование	Значение					
	99	Земельный участок	50:12:001 0106:96	Московская обл., Мытищинский р-он, с/п Федоскинское, южнее д. Муракино	1583	отсутствует
	100	Земельный участок	50:12:001 0106:99	Московская обл., Мытищинский р-он, с/п Федоскинское, южнее д. Муракино	1449	отсутствует
Движимое имущество:						
№ п/п	Наименование объекта		VIN	Балансовая стоимость, руб.		
1	Автомобиль NISSAN TEANA NEW		Z8NBBUJ32CS032168	949 944,07		
2	Автомобиль Toyota Camry		XW7BF4FK70S017656	939 736,80		
3	Автомобиль Форд Транзит Специализированный бронированный		X8919453080DM1012	1 286 107,12		
4	Автомобиль HYUNDAI Sonata		X7MEN41HP7A032783	513 419,95		
5	Автомобиль MITSUBISHI ASX 1.6		JMBXNGA1WCZ005478	710 169,49		
6	Автомобиль Toyota Camry		XW7BF4FK00S000875	883 050,85		
7	Автомобиль TOYOTA VENZA		4T3BA3BB20U048441	1 416 101,69		
8	Автомобиль Volkswagen 2K Caddy		WV2ZZZ2KZEX116757	915 254,24		
9	Автомобиль специализ. бронированный на шасси Volkswagen 7J0 Transporter		X89284640C0DA1194	1 488 440,68		
10	Автомобиль Toyota Camry		XW7BF4FK00S151859	1 269 491,53		
11	Автомобиль Toyota Camry		XW7BE40K10S020645	926 576,27		
12	Спецавтомобиль 28464 на шасси Volkswagen transporter		X89284640C0DA1133	1 488 440,68		
13	Автомобиль Opel Zafira		XWF0AHM75D0004983	621 836,44		
14	Автомобиль Opel Zafira Tourer		XWFPD9D11C0005130	759 915,25		
15	Автомобиль Volvo XC90		YV1CM595771406582	1 433 227,00		
16	Автомобиль Toyota Camry		XW7BF4FK40S000846	923 207,12		
17	Автомобиль VOLKSWAGEN Jetta		XW8ZZZ16ZGN900211	621 671,19		
Доли участия:						
№ п/п	Полное наименование юридического лица			Балансовая стоимость, руб.	Доля	
1	ООО "Институт экспериментальной экономики и финансов МГУ имени М.В. Ломоносова", ИНН 7729688356			247 500,00	33 %	
Общая информация, идентифицирующая объект оценки	Объектом оценки является:					
	1. Недвижимое имущество, в составе 100 наименований (полный перечень объектов приведен в таблице выше), расположенное на территории Российской Федерации в Московской области, г. Санкт-Петербурге, Нижегородской области, Владимирской					

Наименование	Значение
	<p>области, Ивановской области, Свердловской области, Тульской области, Тюменской области, Ярославской области, Самарской области, Красноярском крае;</p> <p>2. Движимое имущество, в составе 17 единиц транспортных средств (полный перечень объектов приведен в таблице выше);</p> <p>3. Доли участия (сведения о правообладателе приведены в таблице выше).</p>
Основание для проведения оценки	Договор № 2018-129/62 на проведение оценки от 16 января 2018 г.
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке	Приведены в таблице ниже
Итоговая величина стоимости объекта оценки, руб.¹	<p>Итоговая величина рыночной стоимости недвижимого имущества по состоянию на 16 января 2018 г. составляет (округленно) 801 485 000 (Восемьсот один миллион четыреста восемьдесят пять тысяч) руб.</p> <p>Итоговая величина рыночной стоимости движимого имущества по состоянию на 16 января 2018 г. составляет (округленно) 12 144 000 (Двенадцать миллионов сто сорок четыре тысячи) руб.</p> <p>Итоговая величина рыночной стоимости доли участия по состоянию на 16 января 2018 г. определена в томе III настоящего Отчета</p>
Ограничения и пределы полученной итоговой стоимости	<p>Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, составленном в соответствии со всеми нормативными документами, регламентирующими оценочную деятельность, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.</p> <p>Полученные в результате исследований Оценщиком выводы о стоимости объекта оценки могут использоваться только Заказчиком в соответствии с предполагаемым использованием результатов оценки.</p>

Источник информации: Приложение №1, 2 к договору №2018-129/62 на проведение оценки от 16 января 2018 г., данные Заказчика, расчеты Оценщика

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

Табл. 1.2

Результаты расчета рыночной стоимости недвижимого имущества, полученные различными подходами

№	Наименование	Адрес Объекта недвижимости	Площадь, кв. м	Кадастровый номер	Стоимость, полученная в рамках сравнительного подхода, руб.	Вес подхода	Стоимость, полученная в рамках доходного подхода, руб.	Вес подхода	Стоимость, полученная в рамках затратного подхода, руб.	Вес подхода	Рыночная стоимость объекта, руб.	Рыночная стоимость объекта, руб. (округленно)
1	Помещение	Владимирская обл., г. Владимир, ул. Княгининская, д. 7	616,7	33:22:032005:72	35 082 213	0,5	33 285 655	0,5	не применялся	-	34 183 934	34 184 000
2	Нежилое помещение	Владимирская обл., Петушинский район, г. Покров, ул. К. Либкнехта, д. 24	6,6	33:13:030126:58	не применялся	-	не применялся	-	1 046 794	1	1 046 794	1 047 000
3	Земельный участок	Владимирская обл., Петушинский район, г. Покров, ул. К. Либкнехта, д. 24	3495	33:13:030126:134	4 040 220	1	не применялся	-	не применялся	-	4 040 220	4 040 000
4	Незавершенное строительство - досуговый центр	Владимирская обл., Петушинский район, г. Покров, ул. К. Либкнехта, д. 24	Площадь застройки 601,3 кв. м; степень готовности объекта 45%	33:13:030124:758	не применялся	-	не применялся	-	17 679 044	1	17 679 044	17 679 000
5	Встроенное нежилое помещение (подвал)	г. Иваново, ул. Демидова, д. 12	164,5	37:24:020108:64	6 212 343	0,5	5 650 575	0,5	не применялся	-	5 931 459	5 931 000
6	Административное здание 4 этажное	г. Иваново, пер. Пограничный, д. 3	891,7	37:24:020102:71	39 564 174	0,5	38 851 779	0,5	не применялся	-	39 207 977	39 208 000
7	Встроенное нежилое помещение	г. Иваново, Революционная ул., 22, пом. 1004	124,1	37:24:020611:1047	5 144 938	0,5	4 761 558	0,5	не применялся	-	4 953 248	4 953 000

№	Наименование	Адрес Объекта недвижимости	Площадь, кв. м	Кадастровый номер	Стоимость, полученная в рамках сравнительного подхода, руб.	Вес подхода	Стоимость, полученная в рамках доходного подхода, руб.	Вес подхода	Стоимость, полученная в рамках затратного подхода, руб.	Вес подхода	Рыночная стоимость объекта, руб.	Рыночная стоимость объекта, руб. (округленно)
8	Земельный участок под административным зданием	г. Иваново, пер. Пограничный, д. 3	592	37:24:02010 2:39	4 004 288	1	не применялся	-	не применялся	-	4 004 288	4 004 000
9	Нежилое помещение в здании торгового центра	г. Иваново, ул. Куконковых, д. 141	62,9	37:24:01045 0:434	3 719 277	0,5	4 085 083	0,5	не применялся	-	3 902 180	3 902 000
10	Нежилое помещение	г. Норильск, ул. Севастопольская, д. 6/4, пом. 100	658,4	24:55:04020 12:2147	27 287 388	0,5	27 352 267	0,5	не применялся	-	27 319 828	27 320 000
11	4-х этажное нежилое здание	МО, г. Чеховский, ул. Железнодорожная, стр. 186	2618,6	50:29:00710 02:461	116 820 983	0,5	128 057 605	0,5	не применялся	-	122 439 294	122 439 000
12	Земельный участок	МО, Чеховский р-он, с/п Стремиловское, в районе д. Кудаево	1038	50:31:00502 05:280	512 772	1	не применялся	-	не применялся	-	512 772	513 000
13	Земельный участок	МО, Чеховский район, с/п Стремиловское, в районе д. Кудаево	1022	50:31:00502 05:276	504 868	1	не применялся	-	не применялся	-	504 868	505 000
14	Нежилое помещение	МО, г. Химки, ул. 8 Марта, д. 2А, бокс 13мм	10	50:10:00103 05:4600	454 640	1	не применялся	-	не применялся	-	454 640	455 000
15	Земельный участок	МО, Чеховский район, с/п Стремиловское, в районе д. Кудаево	985	50:31:00502 05:278	486 590	1	не применялся	-	не применялся	-	486 590	487 000
16	Жилая квартира	МО, г. Химки, ул. 8 Марта, д. 2А	57	50:10:00103 05:4647	5 114 097	1	не применялся	-	не применялся	-	5 114 097	5 114 000
17	Земельный участок	МО, Чеховский район, с/п Стремиловское, в районе д. Кудаево	1050	50:31:00502 05:279	518 700	1	не применялся	-	не применялся	-	518 700	519 000
18	Гаражный бокс	МО, г. Химки, ул. 8 Марта, д. 2А	10	50:10:00103 05:4669	454 640	1	не применялся	-	не применялся	-	454 640	455 000
19	Жилая Квартира	МО, г. Химки, ул. 8 Марта, д. 2А	51,2	50:10:00103 05:4614	4 157 594	1	не применялся	-	не применялся	-	4 157 594	4 158 000

№	Наименование	Адрес Объекта недвижимости	Площадь, кв. м	Кадастровый номер	Стоимость, полученная в рамках сравнительного подхода, руб.	Вес подхода	Стоимость, полученная в рамках доходного подхода, руб.	Вес подхода	Стоимость, полученная в рамках затратного подхода, руб.	Вес подхода	Рыночная стоимость объекта, руб.	Рыночная стоимость объекта, руб. (округленно)
20	Нежилое помещение №4	Нижегородская обл., г. Нижний Новгород, ул. Кузбасская, д. 15А	1157,7	52:18:00302 47:35	15 609 269	0,5	19 875 709	0,5	не применялся	-	17 742 489	17 742 000
21	Здание	г. С-Петербург, проспект Обуховской обороны, д. 161, лит. А	2686,6	78:12:00071 38:3017	156 441 558	0,5	165 295 411	0,5	не применялся	-	160 868 485	160 868 000
22	Земельный участок	г. С-Петербург, проспект Обуховской обороны, д. 161, лит. А	1088	78:12:00071 38:6	32 055 744	1	не применялся	-	не применялся	-	32 055 744	32 056 000
23	Здание магазина	Свердловская обл., г. Первоуральск, ул. Ленина, 144а	147,8	66:58:01150 01:378	6 600 305	0,5	5 415 534	0,5	не применялся	-	6 007 920	6 008 000
24	Земельный участок	Тульская обл., Ясногорский р-он, МО Теляковское, д. Спицино, д. 4	923	71:23:03020 2:160	213 213	1	не применялся	-	не применялся	-	213 213	213 000
25	Земельный участок	Тульская обл., Ясногорский р-он, МО Теляковское, д. Спицино, д. 4	1008	71:23:03020 2:185	232 848	1	не применялся	-	не применялся	-	232 848	233 000
26	Земельный участок	Тульская обл., Ясногорский р-он, МО Теляковское, д. Спицино, д. 4	1096	71:23:03020 2:227	253 176	1	не применялся	-	не применялся	-	253 176	253 000
27	Земельный участок	Тульская обл., Ясногорский р-он, МО Теляковское, д. Спицино, д. 4	989	71:23:03020 2:231	228 459	1	не применялся	-	не применялся	-	228 459	228 000
28	Земельный участок	Тульская обл., Ясногорский р-он, МО Теляковское, д. Спицино, д. 4	931	71:23:03020 2:252	215 061	1	не применялся	-	не применялся	-	215 061	215 000
29	Земельный участок	Тульская обл., Ясногорский р-он, МО Теляковское, д. Спицино, д. 4	969	71:23:03020 2:171	223 839	1	не применялся	-	не применялся	-	223 839	224 000

№	Наименование	Адрес Объекта недвижимости	Площадь, кв. м	Кадастровый номер	Стоимость, полученная в рамках сравнительного подхода, руб.	Вес подхода	Стоимость, полученная в рамках доходного подхода, руб.	Вес подхода	Стоимость, полученная в рамках затратного подхода, руб.	Вес подхода	Рыночная стоимость объекта, руб.	Рыночная стоимость объекта, руб. (округленно)
30	Земельный участок	Тульская обл., Ясногорский р-он, МО Теляковское, д. Спицино, д. 4	1008	71:23:03020 2:204	232 848	1	не применялся	-	не применялся	-	232 848	233 000
31	Земельный участок	Тульская обл., Ясногорский р-он, МО Теляковское, д. Спицино, д. 4	963	71:23:03020 2:245	222 453	1	не применялся	-	не применялся	-	222 453	222 000
32	Земельный участок	Тульская обл., Ясногорский р-он, МО Теляковское, д. Спицино, д. 4	850	71:23:03020 2:249	196 350	1	не применялся	-	не применялся	-	196 350	196 000
33	Земельный участок	Тульская обл., Ясногорский р-он, МО Теляковское, д. Спицино, д. 4	926	71:23:03020 2:16	213 906	1	не применялся	-	не применялся	-	213 906	214 000
34	Земельный участок	Тульская обл., Ясногорский р-он, МО Теляковское, д. Спицино, д. 4	1028	71:23:03020 2:168	237 468	1	не применялся	-	не применялся	-	237 468	237 000
35	Земельный участок	Тульская обл., Ясногорский р-он, МО Теляковское, д. Спицино, д. 4	1008	71:23:03020 2:201	232 848	1	не применялся	-	не применялся	-	232 848	233 000
36	Земельный участок	Тульская обл., Ясногорский р-он, МО Теляковское, д. Спицино, д. 4	913	71:23:03020 2:256	210 903	1	не применялся	-	не применялся	-	210 903	211 000
37	Земельный участок	Тульская обл., Ясногорский р-он, МО Теляковское, д. Спицино, д. 4	1290	71:23:03020 2:259	297 990	1	не применялся	-	не применялся	-	297 990	298 000
38	Земельный участок	Тульская обл., Ясногорский р-он, МО Теляковское, д. Спицино, д. 4	926	71:23:03020 2:161	213 906	1	не применялся	-	не применялся	-	213 906	214 000
39	Земельный участок	Тульская обл., Ясногорский р-он, МО Теляковское, д. Спицино, д. 4	1008	71:23:03020 2:198	232 848	1	не применялся	-	не применялся	-	232 848	233 000
40	Земельный	Тульская обл.,	989	71:23:03020	228 459	1	не	-	не	-	228 459	228 000

№	Наименование	Адрес Объекта недвижимости	Площадь, кв. м	Кадастровый номер	Стоимость, полученная в рамках сравнительного подхода, руб.	Вес подхода	Стоимость, полученная в рамках доходного подхода, руб.	Вес подхода	Стоимость, полученная в рамках затратного подхода, руб.	Вес подхода	Рыночная стоимость объекта, руб.	Рыночная стоимость объекта, руб. (округленно)
	участок	Ясногорский р-он, МО Теляковское, д. Спицино, д. 4		2:232			применялся		применялся			
41	Земельный участок	Тульская обл., Ясногорский р-он, МО Теляковское, д. Спицино, д. 4	928	71:23:03020 2:253	214 368	1	не применялся	-	не применялся	-	214 368	214 000
42	Земельный участок	Тульская обл., Ясногорский р-он, МО Теляковское, д. Спицино, д. 4	1069	50:31:00502 05:282	268 319	1	не применялся	-	не применялся	-	268 319	268 000
43	Земельный участок	Тульская обл., Ясногорский р-он, МО Теляковское, д. Спицино, д. 4	956	71:23:03020 2:172	220 836	1	не применялся	-	не применялся	-	220 836	221 000
44	Земельный участок	Тульская обл., Ясногорский р-он, МО Теляковское, д. Спицино, д. 4	1200	71:23:03020 2:221	277 200	1	не применялся	-	не применялся	-	277 200	277 000
45	Земельный участок	Тульская обл., Ясногорский р-он, МО Теляковское, д. Спицино, д. 4	866	71:23:03020 2:250	200 046	1	не применялся	-	не применялся	-	200 046	200 000
46	Земельный участок	Тульская обл., Ясногорский р-он, МО Теляковское, д. Спицино, д. 4	1161	71:23:03020 2:169	268 191	1	не применялся	-	не применялся	-	268 191	268 000
47	Земельный участок	Тульская обл., Ясногорский р-он, МО Теляковское, д. Спицино, д. 4	1008	71:23:03020 2:202	232 848	1	не применялся	-	не применялся	-	232 848	233 000
48	Земельный участок	Тульская обл., Ясногорский р-он, МО Теляковское, д. Спицино, д. 4	962	71:23:03020 2:246	222 222	1	не применялся	-	не применялся	-	222 222	222 000
49	Земельный участок	Тульская обл., Ясногорский р-он, МО Теляковское, д. Спицино, д. 4	943	71:23:03020 2:163	217 833	1	не применялся	-	не применялся	-	217 833	218 000
50	Земельный участок	Тульская обл., Ясногорский р-он,	1008	71:23:03020 2:187	232 848	1	не применялся	-	не применялся	-	232 848	233 000

№	Наименование	Адрес Объекта недвижимости	Площадь, кв. м	Кадастровый номер	Стоимость, полученная в рамках сравнительного подхода, руб.	Вес подхода	Стоимость, полученная в рамках доходного подхода, руб.	Вес подхода	Стоимость, полученная в рамках затратного подхода, руб.	Вес подхода	Рыночная стоимость объекта, руб.	Рыночная стоимость объекта, руб. (округленно)
		МО Теляковское, д. Спицино, д. 4										
51	Земельный участок	Тульская обл., Ясногорский р-он, МО Теляковское, д. Спицино, д. 4	1007	71:23:03020 2:199	232 617	1	не применялся	-	не применялся	-	232 617	233 000
52	Земельный участок	Тульская обл., Ясногорский р-он, МО Теляковское, д. Спицино, д. 4	1080	71:23:03020 2:234	249 480	1	не применялся	-	не применялся	-	249 480	249 000
53	Земельный участок	Тульская обл., Ясногорский р-он, МО Теляковское, д. Спицино, д. 4	1339	71:23:03020 2:254	309 309	1	не применялся	-	не применялся	-	309 309	309 000
54	Земельный участок	Тульская обл., Ясногорский р-он, МО Теляковское, д. Спицино, д. 4	817	71:23:03020 2:258	188 727	1	не применялся	-	не применялся	-	188 727	189 000
55	Земельный участок	Тульская обл., Ясногорский р-он, МО Теляковское, д. Спицино, д. 4	942	71:23:03020 2:156	217 602	1	не применялся	-	не применялся	-	217 602	218 000
56	Земельный участок	Тульская обл., Ясногорский р-он, МО Теляковское, д. Спицино, д. 4	962	71:23:03020 2:297	222 222	1	не применялся	-	не применялся	-	222 222	222 000
57	Земельный участок	Тульская обл., Ясногорский р-он, МО Теляковское, д. Спицино, д. 4	1200	71:23:03020 2:222	277 200	1	не применялся	-	не применялся	-	277 200	277 000
58	Земельный участок	Тульская обл., Ясногорский р-он, МО Теляковское, д. Спицино, д. 4	831	71:23:03020 2:230	191 961	1	не применялся	-	не применялся	-	191 961	192 000
59	Земельный участок	Тульская обл., Ясногорский р-он, МО Теляковское, д. Спицино, д. 4	875	71:23:03020 2:251	202 125	1	не применялся	-	не применялся	-	202 125	202 000
60	Земельный участок	Тульская обл., Ясногорский р-он, МО Теляковское, д. Спицино, д. 4	1028	71:23:03020 2:167	237 468	1	не применялся	-	не применялся	-	237 468	237 000

№	Наименование	Адрес Объекта недвижимости	Площадь, кв. м	Кадастровый номер	Стоимость, полученная в рамках сравнительного подхода, руб.	Вес подхода	Стоимость, полученная в рамках доходного подхода, руб.	Вес подхода	Стоимость, полученная в рамках затратного подхода, руб.	Вес подхода	Рыночная стоимость объекта, руб.	Рыночная стоимость объекта, руб. (округленно)
		Спицино, д. 4										
61	Земельный участок	Тульская обл., Ясногорский р-он, МО Теляковское, д. Спицино, д. 4	1161	71:23:03020 2:170	268 191	1	не применялся	-	не применялся	-	268 191	268 000
62	Земельный участок	Тульская обл., Ясногорский р-он, МО Теляковское, д. Спицино, д. 4	1008	71:23:03020 2:203	232 848	1	не применялся	-	не применялся	-	232 848	233 000
63	Земельный участок	Тульская обл., Ясногорский р-он, МО Теляковское, д. Спицино, д. 4	850	71:23:03020 2:248	196 350	1	не применялся	-	не применялся	-	196 350	196 000
64	Земельный участок	Тульская обл., Ясногорский р-он, МО Теляковское, д. Спицино, д. 4	980	71:23:03020 2:164	226 380	1	не применялся	-	не применялся	-	226 380	226 000
65	Земельный участок	Тульская обл., Ясногорский р-он, МО Теляковское, д. Спицино, д. 4	1008	71:23:03020 2:188	232 848	1	не применялся	-	не применялся	-	232 848	233 000
66	Земельный участок	Тульская обл., Ясногорский р-он, МО Теляковское, д. Спицино, д. 4	1008	71:23:03020 2:200	232 848	1	не применялся	-	не применялся	-	232 848	233 000
67	Земельный участок	Тульская обл., Ясногорский р-он, МО Теляковское, д. Спицино, д. 4	1221	71:23:03020 2:235	282 051	1	не применялся	-	не применялся	-	282 051	282 000
68	Земельный участок	Тульская обл., Ясногорский р-он, МО Теляковское, д. Спицино, д. 4	913	71:23:03020 2:255	210 903	1	не применялся	-	не применялся	-	210 903	211 000
69	Земельный участок	Тульская обл., Ясногорский р-он, МО Теляковское, д. Спицино, д. 4	1013	71:23:03020 2:257	234 003	1	не применялся	-	не применялся	-	234 003	234 000
70	Нежилое строение	Тюменская обл., Тюменский р-он, пгт Винзили, ул. Промышленная, д.	2223,9	72:17:03010 05:685	41 397 470	0,5	27 651 195	0,5	не применялся	-	34 524 333	34 524 000

№	Наименование	Адрес Объекта недвижимости	Площадь, кв. м	Кадастровый номер	Стоимость, полученная в рамках сравнительного подхода, руб.	Вес подхода	Стоимость, полученная в рамках доходного подхода, руб.	Вес подхода	Стоимость, полученная в рамках затратного подхода, руб.	Вес подхода	Рыночная стоимость объекта, руб.	Рыночная стоимость объекта, руб. (огруглено)
		5.										
71	Нежилое строение (адм. корпус)	Тюменская обл., Тюменский р-он, пгт Винзили, ул. Промышленная, д. 5.	1104,2	72:17:03010 05:683	21 329 428	0,5	21 345 255	0,5	не применялся	-	21 337 342	21 337 000
72	Земельный участок (под нежилые строения)	Тюменская обл., Тюменский р-он, пгт Винзили, ул. Промышленная, д. 5.	64490	72:17:03010 05:384	56 235 280	1	не применялся	-	не применялся	-	56 235 280	56 235 000
73	Нежилое строение (главный произв. корпус)	Тюменская обл., Тюменский р-он, пгт Винзили, ул. Промышленная, д. 5.	4198,5	72:17:03010 05:684	73 153 967	0,5	52 202 788	0,5	не применялся	-	62 678 378	62 678 000
74	Нежилое строение (главный произв. корпус)	Тюменская обл., Тюменский р-он, пгт Винзили, ул. Промышленная, д. 5.	4363	72:17:03010 05:686	74 729 099	0,5	54 248 483	0,5	не применялся	-	64 488 791	64 489 000
75	Нежилое помещение	г. Ярославль, ул. Комсомольская, д. 6	383,5	76:23:03080 7:168	18 453 637	0,5	19 514 939	0,5	не применялся	-	18 984 288	18 984 000
76	Земельный участок	г. Ярославль, ул. Комсомольская, д. 6	758	76:23:03080 7:2	8 189 432	1	не применялся	-	не применялся	-	8 189 432	8 189 000
77	Земельный участок	г. Самара, Кировский р-он, Сорокины Хутора, ул. Первая, участок 2	858	63:01:02110 02:55	1 848 132	1	не применялся	-	не применялся	-	1 848 132	1 848 000
78	жилое здание	г. Самара, Кировский р-он, Сорокины Хутора, ул. Первая, участок 2	153,6	63:01:02110 03:1288	6 056 278	1	не применялся	-	не применялся	-	6 056 278	6 056 000
79	Земельный участок	Ярославская обл., г. Рыбинск, ул. Кирова, д. 11	5875	76:20:08031 0:3	11 027 375	1	не применялся	-	не применялся	-	11 027 375	11 027 000
80	Земельный участок	Московская обл., Мытищинский р-он, с/п Федоскинское,	960	50:12:00101 06:129	503 040	1	не применялся	-	не применялся	-	503 040	503 000

№	Наименование	Адрес Объекта недвижимости	Площадь, кв. м	Кадастровый номер	Стоимость, полученная в рамках сравнительного подхода, руб.	Вес подхода	Стоимость, полученная в рамках доходного подхода, руб.	Вес подхода	Стоимость, полученная в рамках затратного подхода, руб.	Вес подхода	Рыночная стоимость объекта, руб.	Рыночная стоимость объекта, руб. (огруглено)
		южнее д. Муракино										
81	Земельный участок	Московская обл., Мытищинский р-он, с/п Федоскинское, южнее д. Муракино	1715	50:12:00101 06:95	854 070	1	не применялся	-	не применялся	-	854 070	854 000
82	Земельный участок	Московская обл., Мытищинский р-он, с/п Федоскинское, южнее д. Муракино	247	50:12:00101 06:97	129 428	1	не применялся	-	не применялся	-	129 428	129 000
83	Земельный участок	Московская обл., Мытищинский р-он, с/п Федоскинское, южнее д. Муракино	1274	50:12:00101 06:98	667 576	1	не применялся	-	не применялся	-	667 576	668 000
84	Земельный участок	Московская обл., Мытищинский р-он, с/п Федоскинское, южнее д. Муракино	300	50:12:00101 06:128	157 200	1	не применялся	-	не применялся	-	157 200	157 000
85	Земельный участок	Московская обл., Мытищинский р-он, с/п Федоскинское, южнее д. Муракино	245	50:12:00101 06:125	128 380	1	не применялся	-	не применялся	-	128 380	128 000
86	Земельный участок	Московская обл., Мытищинский р-он, с/п Федоскинское, южнее д. Муракино	1375	50:12:00101 06:100	720 500	1	не применялся	-	не применялся	-	720 500	721 000
87	Земельный участок	Московская обл., Мытищинский р-он, с/п Федоскинское, южнее д. Муракино	967	50:12:00101 06:130	506 708	1	не применялся	-	не применялся	-	506 708	507 000
88	Земельный участок	Московская обл., Мытищинский р-он, с/п Федоскинское, южнее д. Муракино	1352	50:12:00101 06:124	708 448	1	не применялся	-	не применялся	-	708 448	708 000
89	Земельный участок	Московская обл., Мытищинский р-он, с/п Федоскинское, южнее д. Муракино	1317	50:12:00101 06:91	690 108	1	не применялся	-	не применялся	-	690 108	690 000
90	Земельный участок	Московская обл., Мытищинский р-он, с/п Федоскинское, южнее д. Муракино	1452	50:12:00101 06:94	760 848	1	не применялся	-	не применялся	-	760 848	761 000

№	Наименование	Адрес Объекта недвижимости	Площадь, кв. м	Кадастровый номер	Стоимость, полученная в рамках сравнительного подхода, руб.	Вес подхода	Стоимость, полученная в рамках доходного подхода, руб.	Вес подхода	Стоимость, полученная в рамках затратного подхода, руб.	Вес подхода	Рыночная стоимость объекта, руб.	Рыночная стоимость объекта, руб. (округленно)
91	Земельный участок	Московская обл., Мытищинский р-он, с/п Федоскинское, южнее д. Муракино	1233	50:12:00101 06:92	646 092	1	не применялся	-	не применялся	-	646 092	646 000
92	Земельный участок	Московская обл., Мытищинский р-он, с/п Федоскинское, южнее д. Муракино	1203	50:12:00101 06:122	630 372	1	не применялся	-	не применялся	-	630 372	630 000
93	Земельный участок	Московская обл., Мытищинский р-он, с/п Федоскинское, южнее д. Муракино	938	50:12:00101 06:126	491 512	1	не применялся	-	не применялся	-	491 512	492 000
94	Земельный участок	Московская обл., Мытищинский р-он, с/п Федоскинское, южнее д. Муракино	979	50:12:00101 06:127	512 996	1	не применялся	-	не применялся	-	512 996	513 000
95	Земельный участок	Московская обл., Мытищинский р-он, с/п Федоскинское, южнее д. Муракино	233	50:12:00101 06:101	122 092	1	не применялся	-	не применялся	-	122 092	122 000
96	Земельный участок	Московская обл., Мытищинский р-он, с/п Федоскинское, южнее д. Муракино	893	50:12:00101 06:93	467 932	1	не применялся	-	не применялся	-	467 932	468 000
97	Земельный участок	Московская обл., Мытищинский р-он, с/п Федоскинское, южнее д. Муракино	1429	50:12:00101 06:123	748 796	1	не применялся	-	не применялся	-	748 796	749 000
98	Земельный участок	Московская обл., Мытищинский р-он, с/п Федоскинское, южнее д. Муракино	1554	50:12:00101 06:90	814 296	1	не применялся	-	не применялся	-	814 296	814 000
99	Земельный участок	Московская обл., Мытищинский р-он, с/п Федоскинское, южнее д. Муракино	1583	50:12:00101 06:96	829 492	1	не применялся	-	не применялся	-	829 492	829 000
100	Земельный участок	Московская обл., Мытищинский р-он, с/п Федоскинское, южнее д. Муракино	1449	50:12:00101 06:99	759 276	1	не применялся	-	не применялся	-	759 276	759 000
Итого недвижимое имущество												801 485

№	Наименование	Адрес Объекта недвижимости	Площадь, кв. м	Кадастровый номер	Стоимость, полученная в рамках сравнительного подхода, руб.	Вес подхода	Стоимость, полученная в рамках доходного подхода, руб.	Вес подхода	Стоимость, полученная в рамках затратного подхода, руб.	Вес подхода	Рыночная стоимость объекта, руб.	Рыночная стоимость объекта, руб. (округленно)
												000

Источник информации: расчеты Оценщика

Табл. 1.3

Результаты расчета рыночной стоимости движимого имущества, полученные различными подходами

№ п/п	Наименование	Год выпуска	VIN	Стоимость, полученная в рамках сравнительного подхода, руб.	Вес подхода	Стоимость, полученная в рамках доходного подхода, руб.	Стоимость, полученная в рамках затратного подхода, руб.	Рыночная стоимость объекта, руб.	Рыночная стоимость объекта, руб. (округленно)
1	Автомобиль NISSAN TEANA NEW	2012	Z8NBBUJ32CS032168	824 510	1	не применялся	не применялся	824 510	825 000
2	Автомобиль Toyota Camry	2012	XW7BF4FK70S017656	982 124	1	не применялся	не применялся	982 124	982 000
3	Автомобиль Форд Транзит Специализированный бронированный	2008	X8919453080DM1012	327 545	1	не применялся	не применялся	327 545	328 000
4	Автомобиль HYUNDAI Sonata	2007	X7MEN41HP7A032783	183 192	1	не применялся	не применялся	183 192	183 000
5	Автомобиль MITSUBISHI ASX 1.6	2011	JMBXNGA1WCZ005478	514 532	1	не применялся	не применялся	514 532	515 000
6	Автомобиль Toyota Camry	2011	XW7BF4FK00S000875	763 892	1	не применялся	не применялся	763 892	764 000
7	Автомобиль TOYOTA VENZA	2013	4T3BA3BB20U048441	1 125 738	1	не применялся	не применялся	1 125 738	1 126 000
8	Автомобиль Volkswagen 2K Caddy	2014	WV2ZZZ2KZE X116757	586 245	1	не применялся	не применялся	586 245	586 000
9	Автомобиль специализ. бронированный на шасси Volkswagen 7J0 Transporter	2012	X89284640C0DA1194	751 490	1	не применялся	не применялся	751 490	751 000
10	Автомобиль Toyota	2016	XW7BF4FK00S	1 335 107	1	не	не	1 335 107	1 335 000

№ п/п	Наименование	Год выпуска	VIN	Стоимость, полученная в рамках сравнительного подхода, руб.	Вес подхода	Стоимость, полученная в рамках доходного подхода, руб.	Стоимость, полученная в рамках затратного подхода, руб.	Рыночная стоимость объекта, руб.	Рыночная стоимость объекта, руб. (огружено)
	Camry		151859			применялся	применялся		
11	Автомобиль Toyota Camry	2010	XW7BE40K10 S020645	755 184	1	не применялся	не применялся	755 184	755 000
12	Спецавтомобиль 28464 на шасси Volkswagen transporter	2012	X89284640C0 DA1133	698 977	1	не применялся	не применялся	698 977	699 000
13	Автомобиль Opel Zafira	2013	XWF0AHM75D 0004983	614 527	1	не применялся	не применялся	614 527	615 000
14	Автомобиль Opel Zafira Tourer	2012	XWFPD9D11C 0005130	430 523	1	не применялся	не применялся	430 523	431 000
15	Автомобиль Volvo XC90	2007	YV1CM595771 406582	696 188	1	не применялся	не применялся	696 188	696 000
16	Автомобиль Toyota Camry	2011	XW7BF4FK40S 000846	840 886	1	не применялся	не применялся	840 886	841 000
17	Автомобиль VOLKSWAGEN Jetta	2016	XW8ZZZ16ZG N900211	711 830	1	не применялся	не применялся	711 830	712 000
Итого движимое имущество									12 144 000

Источник информации: расчеты Оценщика

Табл. 1.4

Итоговое заключение о стоимости недвижимого имущества¹

№	Наименование	Адрес Объекта недвижимости	Площадь, кв. м	Кадастровый номер	Рыночная стоимость объекта, руб. (округленно)
1	Помещение	Владимирская обл., г. Владимир, ул. Княгининская, д. 7	616,7	33:22:032005:72	34 184 000
2	Нежилое помещение	Владимирская обл., Петушинский район, г. Покров, ул. К. Либкнехта, д. 24	6,6	33:13:030126:58	1 047 000
3	Земельный участок	Владимирская обл., Петушинский район, г. Покров, ул. К. Либкнехта, д. 24	3495	33:13:030126:134	4 040 000
4	Незавершенное строительство - досуговой центр	Владимирская обл., Петушинский район, г. Покров, ул. К. Либкнехта, д. 24	Площадь застройки ки 601,3 кв. м; степень готовности объекта 45%	33:13:030124:758	17 679 000
5	Встроенное нежилое помещение (подвал)	г. Иваново, ул. Демидова, д. 12	164,5	37:24:020108:64	5 931 000
6	Административное здание 4 этажное	г. Иваново, пер. Пограничный, д. 3	891,7	37:24:020102:71	39 208 000
7	Встроенное нежилое помещение	г. Иваново, Революционная ул., 22, пом. 1004	124,1	37:24:020611:1047	4 953 000
8	Земельный участок под административным зданием	г. Иваново, пер. Пограничный, д. 3	592	37:24:020102:39	4 004 000
9	Нежилое помещение в здании торгового центра	г. Иваново, ул. Куконковых, д. 141	62,9	37:24:010450:434	3 902 000
10	Нежилое помещение	г. Норильск, ул. Севастопольская, д. 6/4, пом. 100	658,4	24:55:0402012:2147	27 320 000
11	4-х этажное нежилое здание	МО, г. Воскресенск, ул. Железнодорожная, стр. 186	2618,6	50:29:0071002:461	122 439 000

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

№	Наименование	Адрес Объекта недвижимости	Площадь, кв. м	Кадастровый номер	Рыночная стоимость объекта, руб. (округленно)
12	Земельный участок	МО, Чеховский р-он, с/п Стремилдовское, в районе д. Кудаево	1038	50:31:0050205:280	513 000
13	Земельный участок	МО, Чеховский район, с/п Стремилдовское, в районе д. Кудаево	1022	50:31:0050205:276	505 000
14	Нежилое помещение	МО, г. Химки, ул. 8 Марта, д. 2А, бокс 13мм	10	50:10:0010305:4600	455 000
15	Земельный участок	МО, Чеховский район, с/п Стремилдовское, в районе д. Кудаево	985	50:31:0050205:278	487 000
16	Жилая квартира	МО, г. Химки, ул. 8 Марта, д. 2А	57	50:10:0010305:4647	5 114 000
17	Земельный участок	МО, Чеховский район, с/п Стремилдовское, в районе д. Кудаево	1050	50:31:0050205:279	519 000
18	Гаражный бокс	МО, г. Химки, ул. 8 Марта, д. 2А	10	50:10:0010305:4669	455 000
19	Жилая Квартира	МО, г. Химки, ул. 8 Марта, д. 2А	51,2	50:10:0010305:4614	4 158 000
20	Нежилое помещение №4	Нижегородская обл., г. Нижний Новгород, ул. Кузбасская, д. 15А	1157,7	52:18:0030247:35	17 742 000
21	Здание	г. С-Петербург, проспект Обуховской обороны, д. 161, лит. А	2686,6	78:12:0007138:3017	160 868 000
22	Земельный участок	г. С-Петербург, проспект Обуховской обороны, д. 161, лит. А	1088	78:12:0007138:6	32 056 000
23	Здание магазина	Свердловская обл., г. Первоуральск, ул. Ленина, 144а	147,8	66:58:0115001:378	6 008 000
24	Земельный участок	Тульская обл., Ясногорский р-он, МО Теляковское, д. Спицино, д. 4	923	71:23:030202:160	213 000
25	Земельный участок	Тульская обл., Ясногорский р-он, МО Теляковское, д. Спицино, д. 4	1008	71:23:030202:185	233 000
26	Земельный участок	Тульская обл., Ясногорский р-он, МО Теляковское, д. Спицино, д. 4	1096	71:23:030202:227	253 000
27	Земельный участок	Тульская обл., Ясногорский р-он, МО Теляковское, д. Спицино, д. 4	989	71:23:030202:231	228 000
28	Земельный участок	Тульская обл., Ясногорский р-он, МО Теляковское, д. Спицино, д. 4	931	71:23:030202:252	215 000
29	Земельный участок	Тульская обл., Ясногорский р-он, МО Теляковское, д. Спицино, д. 4	969	71:23:030202:171	224 000

№	Наименование	Адрес Объекта недвижимости	Площадь, кв. м	Кадастровый номер	Рыночная стоимость объекта, руб. (округленно)
30	Земельный участок	Тульская обл., Ясногорский р-он, МО Теляковское, д. Спицино, д. 4	1008	71:23:030202:204	233 000
31	Земельный участок	Тульская обл., Ясногорский р-он, МО Теляковское, д. Спицино, д. 4	963	71:23:030202:245	222 000
32	Земельный участок	Тульская обл., Ясногорский р-он, МО Теляковское, д. Спицино, д. 4	850	71:23:030202:249	196 000
33	Земельный участок	Тульская обл., Ясногорский р-он, МО Теляковское, д. Спицино, д. 4	926	71:23:030202:16	214 000
34	Земельный участок	Тульская обл., Ясногорский р-он, МО Теляковское, д. Спицино, д. 4	1028	71:23:030202:168	237 000
35	Земельный участок	Тульская обл., Ясногорский р-он, МО Теляковское, д. Спицино, д. 4	1008	71:23:030202:201	233 000
36	Земельный участок	Тульская обл., Ясногорский р-он, МО Теляковское, д. Спицино, д. 4	913	71:23:030202:256	211 000
37	Земельный участок	Тульская обл., Ясногорский р-он, МО Теляковское, д. Спицино, д. 4	1290	71:23:030202:259	298 000
38	Земельный участок	Тульская обл., Ясногорский р-он, МО Теляковское, д. Спицино, д. 4	926	71:23:030202:161	214 000
39	Земельный участок	Тульская обл., Ясногорский р-он, МО Теляковское, д. Спицино, д. 4	1008	71:23:030202:198	233 000
40	Земельный участок	Тульская обл., Ясногорский р-он, МО Теляковское, д. Спицино, д. 4	989	71:23:030202:232	228 000
41	Земельный участок	Тульская обл., Ясногорский р-он, МО Теляковское, д. Спицино, д. 4	928	71:23:030202:253	214 000
42	Земельный участок	Тульская обл., Ясногорский р-он, МО Теляковское, д. Спицино, д. 4	1069	50:31:0050205:282	268 000
43	Земельный участок	Тульская обл., Ясногорский р-он, МО Теляковское, д. Спицино, д. 4	956	71:23:030202:172	221 000

№	Наименование	Адрес Объекта недвижимости	Площадь, кв. м	Кадастровый номер	Рыночная стоимость объекта, руб. (округленно)
44	Земельный участок	Тульская обл., Ясногорский р-он, МО Теляковское, д. Спицино, д. 4	1200	71:23:030202:221	277 000
45	Земельный участок	Тульская обл., Ясногорский р-он, МО Теляковское, д. Спицино, д. 4	866	71:23:030202:250	200 000
46	Земельный участок	Тульская обл., Ясногорский р-он, МО Теляковское, д. Спицино, д. 4	1161	71:23:030202:169	268 000
47	Земельный участок	Тульская обл., Ясногорский р-он, МО Теляковское, д. Спицино, д. 4	1008	71:23:030202:202	233 000
48	Земельный участок	Тульская обл., Ясногорский р-он, МО Теляковское, д. Спицино, д. 4	962	71:23:030202:246	222 000
49	Земельный участок	Тульская обл., Ясногорский р-он, МО Теляковское, д. Спицино, д. 4	943	71:23:030202:163	218 000
50	Земельный участок	Тульская обл., Ясногорский р-он, МО Теляковское, д. Спицино, д. 4	1008	71:23:030202:187	233 000
51	Земельный участок	Тульская обл., Ясногорский р-он, МО Теляковское, д. Спицино, д. 4	1007	71:23:030202:199	233 000
52	Земельный участок	Тульская обл., Ясногорский р-он, МО Теляковское, д. Спицино, д. 4	1080	71:23:030202:234	249 000
53	Земельный участок	Тульская обл., Ясногорский р-он, МО Теляковское, д. Спицино, д. 4	1339	71:23:030202:254	309 000
54	Земельный участок	Тульская обл., Ясногорский р-он, МО Теляковское, д. Спицино, д. 4	817	71:23:030202:258	189 000
55	Земельный участок	Тульская обл., Ясногорский р-он, МО Теляковское, д. Спицино, д. 4	942	71:23:030202:156	218 000
56	Земельный участок	Тульская обл., Ясногорский р-он, МО Теляковское, д. Спицино, д. 4	962	71:23:030202:297	222 000
57	Земельный участок	Тульская обл., Ясногорский р-он, МО Теляковское, д. Спицино, д. 4	1200	71:23:030202:222	277 000

№	Наименование	Адрес Объекта недвижимости	Площадь, кв. м	Кадастровый номер	Рыночная стоимость объекта, руб. (округленно)
58	Земельный участок	Тульская обл., Ясногорский р-он, МО Теляковское, д. Спицино, д. 4	831	71:23:030202:230	192 000
59	Земельный участок	Тульская обл., Ясногорский р-он, МО Теляковское, д. Спицино, д. 4	875	71:23:030202:251	202 000
60	Земельный участок	Тульская обл., Ясногорский р-он, МО Теляковское, д. Спицино, д. 4	1028	71:23:030202:167	237 000
61	Земельный участок	Тульская обл., Ясногорский р-он, МО Теляковское, д. Спицино, д. 4	1161	71:23:030202:170	268 000
62	Земельный участок	Тульская обл., Ясногорский р-он, МО Теляковское, д. Спицино, д. 4	1008	71:23:030202:203	233 000
63	Земельный участок	Тульская обл., Ясногорский р-он, МО Теляковское, д. Спицино, д. 4	850	71:23:030202:248	196 000
64	Земельный участок	Тульская обл., Ясногорский р-он, МО Теляковское, д. Спицино, д. 4	980	71:23:030202:164	226 000
65	Земельный участок	Тульская обл., Ясногорский р-он, МО Теляковское, д. Спицино, д. 4	1008	71:23:030202:188	233 000
66	Земельный участок	Тульская обл., Ясногорский р-он, МО Теляковское, д. Спицино, д. 4	1008	71:23:030202:200	233 000
67	Земельный участок	Тульская обл., Ясногорский р-он, МО Теляковское, д. Спицино, д. 4	1221	71:23:030202:235	282 000
68	Земельный участок	Тульская обл., Ясногорский р-он, МО Теляковское, д. Спицино, д. 4	913	71:23:030202:255	211 000
69	Земельный участок	Тульская обл., Ясногорский р-он, МО Теляковское, д. Спицино, д. 4	1013	71:23:030202:257	234 000
70	Нежилое строение	Тюменская обл., Тюменский р-он, пгт Винзили, ул. Промышленная, д. 5.	2223,9	72:17:0301005:685	34 524 000
71	Нежилое строение (адм. корпус)	Тюменская обл., Тюменский р-он, пгт Винзили, ул. Промышленная, д. 5.	1104,2	72:17:0301005:683	21 337 000

№	Наименование	Адрес Объекта недвижимости	Площадь, кв. м	Кадастровый номер	Рыночная стоимость объекта, руб. (округленно)
72	Земельный участок (под нежилые строения)	Тюменская обл., Тюменский р-он, пгт Винзили, ул. Промышленная, д. 5.	64490	72:17:0301005:384	56 235 000
73	Нежилое строение (главный произв. корпус)	Тюменская обл., Тюменский р-он, пгт Винзили, ул. Промышленная, д. 5.	4198,5	72:17:0301005:684	62 678 000
74	Нежилое строение (главный произв. корпус)	Тюменская обл., Тюменский р-он, пгт Винзили, ул. Промышленная, д. 5.	4363	72:17:0301005:686	64 489 000
75	Нежилое помещение	г. Ярославль, ул. Комсомольская, д. 6	383,5	76:23:030807:168	18 984 000
76	Земельный участок	г. Ярославль, ул. Комсомольская, д. 6	758	76:23:030807:2	8 189 000
77	Земельный участок	г. Самара, Кировский р-он, Сорокины Хутора, ул. Первая, участок 2	858	63:01:0211002:55	1 848 000
78	жилое здание	г. Самара, Кировский р-он, Сорокины Хутора, ул. Первая, участок 2	153,6	63:01:0211003:1288	6 056 000
79	Земельный участок	Ярославская обл., г. Рыбинск, ул. Кирова, д. 11	5875	76:20:080310:3	11 027 000
80	Земельный участок	Московская обл., Мытищинский р-он, с/п Федоскинское, южнее д. Муракино	960	50:12:0010106:129	503 000
81	Земельный участок	Московская обл., Мытищинский р-он, с/п Федоскинское, южнее д. Муракино	1715	50:12:0010106:95	854 000
82	Земельный участок	Московская обл., Мытищинский р-он, с/п Федоскинское, южнее д. Муракино	247	50:12:0010106:97	129 000
83	Земельный участок	Московская обл., Мытищинский р-он, с/п Федоскинское, южнее д. Муракино	1274	50:12:0010106:98	668 000
84	Земельный участок	Московская обл., Мытищинский р-он, с/п Федоскинское, южнее д. Муракино	300	50:12:0010106:128	157 000
85	Земельный участок	Московская обл., Мытищинский р-он, с/п Федоскинское, южнее д. Муракино	245	50:12:0010106:125	128 000
86	Земельный участок	Московская обл., Мытищинский р-он, с/п Федоскинское, южнее д. Муракино	1375	50:12:0010106:100	721 000
87	Земельный участок	Московская обл., Мытищинский р-он, с/п	967	50:12:0010106:130	507 000

№	Наименование	Адрес Объекта недвижимости	Площадь, кв. м	Кадастровый номер	Рыночная стоимость объекта, руб. (округленно)
		Федоскинское, южнее д. Муракино			
88	Земельный участок	Московская обл., Мытищинский р-он, с/п Федоскинское, южнее д. Муракино	1352	50:12:0010106:124	708 000
89	Земельный участок	Московская обл., Мытищинский р-он, с/п Федоскинское, южнее д. Муракино	1317	50:12:0010106:91	690 000
90	Земельный участок	Московская обл., Мытищинский р-он, с/п Федоскинское, южнее д. Муракино	1452	50:12:0010106:94	761 000
91	Земельный участок	Московская обл., Мытищинский р-он, с/п Федоскинское, южнее д. Муракино	1233	50:12:0010106:92	646 000
92	Земельный участок	Московская обл., Мытищинский р-он, с/п Федоскинское, южнее д. Муракино	1203	50:12:0010106:122	630 000
93	Земельный участок	Московская обл., Мытищинский р-он, с/п Федоскинское, южнее д. Муракино	938	50:12:0010106:126	492 000
94	Земельный участок	Московская обл., Мытищинский р-он, с/п Федоскинское, южнее д. Муракино	979	50:12:0010106:127	513 000
95	Земельный участок	Московская обл., Мытищинский р-он, с/п Федоскинское, южнее д. Муракино	233	50:12:0010106:101	122 000
96	Земельный участок	Московская обл., Мытищинский р-он, с/п Федоскинское, южнее д. Муракино	893	50:12:0010106:93	468 000
97	Земельный участок	Московская обл., Мытищинский р-он, с/п Федоскинское, южнее д. Муракино	1429	50:12:0010106:123	749 000
98	Земельный участок	Московская обл., Мытищинский р-он, с/п Федоскинское, южнее д. Муракино	1554	50:12:0010106:90	814 000
99	Земельный участок	Московская обл., Мытищинский р-он, с/п Федоскинское, южнее д. Муракино	1583	50:12:0010106:96	829 000
100	Земельный участок	Московская обл., Мытищинский р-он, с/п Федоскинское, южнее д. Муракино	1449	50:12:0010106:99	759 000
Итого недвижимое имущество					801 485 000

Источник информации: расчеты Оценщика

Табл. 1.5

Итоговое заключение о стоимости движимого имущества

№ п/п	Наименование	Год выпуска	VIN	Рыночная стоимость, руб. (округленно)
1	Автомобиль NISSAN TEANA NEW	2012	Z8NBBUJ32CS032168	825 000
2	Автомобиль Toyota Camry	2012	XW7BF4FK70S017656	982 000
3	Автомобиль Форд Транзит Специализированный бронированный	2008	X8919453080DM1012	328 000
4	Автомобиль HYUNDAI Sonata	2007	X7MEN41HP7A032783	183 000
5	Автомобиль MITSUBISHI ASX 1.6	2011	JMBXNGA1WCZ005478	515 000
6	Автомобиль Toyota Camry	2011	XW7BF4FK00S000875	764 000
7	Автомобиль TOYOTA VENZA	2013	4T3BA3BB20U048441	1 126 000
8	Автомобиль Volkswagen 2K Caddy	2014	WV2ZZZ2KZEX116757	586 000
9	Автомобиль специализ. бронированный на шасси Volkswagen 7J0 Transporter	2012	X89284640C0DA1194	751 000
10	Автомобиль Toyota Camry	2016	XW7BF4FK00S151859	1 335 000
11	Автомобиль Toyota Camry	2010	XW7BE40K10S020645	755 000
12	Спецавтомобиль 28464 на шасси Volkswagen transporter	2012	X89284640C0DA1133	699 000
13	Автомобиль Opel Zafira	2013	XWFOAHM75D0004983	615 000
14	Автомобиль Opel Zafira Tourer	2012	XWFPD9D11C0005130	431 000
15	Автомобиль Volvo XC90	2007	YV1CM595771406582	696 000
16	Автомобиль Toyota Camry	2011	XW7BF4FK40S000846	841 000
17	Автомобиль VOLKSWAGEN Jetta	2016	XW8ZZZ16ZGN900211	712 000
Итого движимое имущество				12 144 000

Источник информации: расчеты Оценщика

Особые условия:

- Юридическая экспертиза прав на объект оценки, а также предоставленной исходной информации не производилась.
- Наименование объекта оценки принято в соответствии с предоставленными документами.

Гурьев А.Н.

**Дипломированный оценщик,
Бондарев С.В.**

член некоммерческого партнерства (Саморегулируемой Межрегиональной Ассоциации Специалистов-Оценщиков).

Номер по реестру 1745 от 01.02.2008 г.

**Дипломированный оценщик,
Громченко В.Б.**

член Некоммерческого партнерства саморегулируемой организации «Свободный Оценочный Департамент»

Номер по реестру 0014 от 20.05.2013 г.



(Handwritten signature)

26 февраля 2018 г.

2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Табл. 2.1

Задание на оценку

Наименование	Значение					
	Объектом оценки является: Недвижимое имущество:					
	№ п/п	Наименование объекта	Кадастровый номер	Местонахождение	Площадь, кв. м	Балансовая стоимость, руб.
Объект оценки	1	Помещение	33:22:03 2005:72	Владимирская обл., г. Владимир, ул. Княгининская, д. 7	616,7	34 964 027,74
	2	Нежилое помещение	33:13:03 0126:58	Владимирская обл., Петушинский район, г. Покров, ул. К. Либкнехта, д. 24	6,6	49 650,00
	3	Земельный участок	33:13:03 0126:134	Владимирская обл., Петушинский район, г. Покров, ул. К. Либкнехта, д. 24	3 495,00	1 626 354,56
	4	Незавершенное строительство - досуговый центр	33:13:03 0124:758	Владимирская обл., Петушинский район, г. Покров, ул. К. Либкнехта, д. 24	Площадь застройки 601,3 кв. м; степень готовности и объекта 45%	17 579 000,00
	5	Встроенное нежилое помещение (подвал)	37:24:02 0108:64	г. Иваново, ул. Демидова, д. 12	164,5	6 140 522,87
	6	Административное здание 4-этажное	37:24:02 0102:71	г. Иваново, пер. Пограничный, д. 3	891,7	34 285 696,86
	7	Встроенное нежилое помещение	37:24:02 0611:104 7	г. Иваново, Революционная ул., 22, пом. 1004	124,1	6 398 527,15
	8	Земельный участок под административным зданием	37:24:02 0102:39	г. Иваново, пер. Пограничный, д. 3	592	2 352 000,00
	9	Нежилое помещение в здании торгового центра	37:24:01 0450:434	г. Иваново, ул. Куконковых, д. 141	62,9	2 799 000,00
	10	Нежилое помещение	24:55:04 02012:21 47	г. Норильск, ул. Севастопольская, д. 6/4, пом. 100	658,4	40 115 580,63
	11	4-этажное нежилое здание	50:29:00 71002:46 1	МО, г. Воскресенск, ул. Железнодорожная, стр. 186	2 618,60	122 945 197,71
	12	Земельный участок	50:31:00 50205:28 0	МО, Чеховский р-он, с/п Стремилдовское, в районе д. Кудаево	1 038,00	319 800,00
	13	Земельный участок	50:31:00 50205:27 6	МО, Чеховский район, с/п Стремилдовское, в районе д. Кудаево	1 022,00	314 900,00
	14	Нежилое помещение	50:10:00 10305:46 00	МО, г. Химки, ул. 8 Марта, д. 2А, бокс 13мм	10	434 623,68

Наименование		Значение				
15	Земельный участок	50:31:00 50205:27 8	МО, Чеховский район, с/п Стремилдовское, в районе д. Кудаево	985	303 500,00	
16	Жилая квартира	50:10:00 10305:46 47	МО, г. Химки, ул. 8 Марта, д. 2А	57	3 964 234,18	
17	Земельный участок	50:31:00 50205:27 9	МО, Чеховский район, с/п Стремилдовское, в районе д. Кудаево	1 050,00	323 500,00	
18	Гаражный бокс	50:10:00 10305:46 69	МО, г. Химки, ул. 8 Марта, д. 2А	10	434 623,69	
19	Жилая Квартира	50:10:00 10305:46 14	МО, г. Химки, ул. 8 Марта, д. 2А	51,2	3 560 855,96	
20	Нежилое помещени е №4	52:18:00 30247:35	Нижегородская обл., г. Нижний Новгород, ул. Кузбасская, д. 15А	1157,7	9 960 000,00	
21	Здание	78:12:00 07138:30 17	г. С-Петербург, проспект Обуховской обороны, д. 161, лит. А	2 686,60	88 504 879,24	
22	Земельный участок	78:12:00 07138:6	г. С-Петербург, проспект Обуховской обороны, д. 161, лит. А	1 088,00	75 388 608,00	
23	Здание магазина	66:58:01 15001:37 8	Свердловская обл., г. Первоуральск, ул. Ленина, 144а	147,8	6 193 719,00	
24	Земельный участок	71:23:03 0202:160	Тульская обл., Ясногорский р-он, МО Теляковское, д. Спицино, д. 4	923	121 237,85	
25	Земельный участок	71:23:03 0202:185	Тульская обл., Ясногорский р-он, МО Теляковское, д. Спицино, д. 4	1 008,00	132 370,53	
26	Земельный участок	71:23:03 0202:227	Тульская обл., Ясногорский р-он, МО Теляковское, д. Спицино, д. 4	1 096,00	143 896,13	
27	Земельный участок	71:23:03 0202:231	Тульская обл., Ясногорский р-он, МО Теляковское, д. Спицино, д. 4	989	129 882,05	
28	Земельный участок	71:23:03 0202:252	Тульская обл., Ясногорский р-он, МО Теляковское, д. Спицино, д. 4	931	122 285,63	
29	Земельный участок	71:23:03 0202:171	Тульская обл., Ясногорский р-он, МО Теляковское, д. Спицино, д. 4	969	127 262,60	
30	Земельный участок	71:23:03 0202:204	Тульская обл., Ясногорский р-он, МО Теляковское, д. Спицино, д. 4	1 008,00	132 370,53	
31	Земельный участок	71:23:03 0202:245	Тульская обл., Ясногорский р-он, МО Теляковское, д. Спицино, д. 4	963	126 476,76	
32	Земельный участок	71:23:03 0202:249	Тульская обл., Ясногорский р-он, МО Теляковское, д. Спицино, д. 4	850	111 676,84	
33	Земельный участок	71:23:03 0202:16	Тульская обл., Ясногорский р-он, МО Теляковское, д. Спицино, д. 4	926	151 623,53	
34	Земельный участок	71:23:03 0202:168	Тульская обл., Ясногорский р-он, МО	1 028,00	134 989,99	

Наименование	Значение					
				Теляковское, д. Спицино, д. 4		
	35	Земельный участок	71:23:03 0202:201	Тульская обл., Ясногорский р-он, МО Теляковское, д. Спицино, д. 4	1 008,00	132 370,53
	36	Земельный участок	71:23:03 0202:256	Тульская обл., Ясногорский р-он, МО Теляковское, д. Спицино, д. 4	913	119 928,12
	37	Земельный участок	71:23:03 0202:259	Тульская обл., Ясногорский р-он, МО Теляковское, д. Спицино, д. 4	1 290,00	169 304,85
	38	Земельный участок	71:23:03 0202:161	Тульская обл., Ясногорский р-он, МО Теляковское, д. Спицино, д. 4	926	121 630,76
	39	Земельный участок	71:23:03 0202:198	Тульская обл., Ясногорский р-он, МО Теляковское, д. Спицино, д. 4	1 008,00	132 370,53
	40	Земельный участок	71:23:03 0202:232	Тульская обл., Ясногорский р-он, МО Теляковское, д. Спицино, д. 4	989	129 882,05
	41	Земельный участок	71:23:03 0202:253	Тульская обл., Ясногорский р-он, МО Теляковское, д. Спицино, д. 4	928	121 892,71
	42	Земельный участок	50:31:00 50205:28 2	Тульская обл., Ясногорский р-он, МО Теляковское, д. Спицино, д. 4	1 069,00	329 300,00
	43	Земельный участок	71:23:03 0202:172	Тульская обл., Ясногорский р-он, МО Теляковское, д. Спицино, д. 4	956	125 559,95
	44	Земельный участок	71:23:03 0202:221	Тульская обл., Ясногорский р-он, МО Теляковское, д. Спицино, д. 4	1 200,00	157 517,30
	45	Земельный участок	71:23:03 0202:250	Тульская обл., Ясногорский р-он, МО Теляковское, д. Спицино, д. 4	866	113 772,40
	46	Земельный участок	71:23:03 0202:169	Тульская обл., Ясногорский р-он, МО Теляковское, д. Спицино, д. 4	1 161,00	152 409,36
	47	Земельный участок	71:23:03 0202:202	Тульская обл., Ясногорский р-он, МО Теляковское, д. Спицино, д. 4	1 008,00	132 370,53
	48	Земельный участок	71:23:03 0202:246	Тульская обл., Ясногорский р-он, МО Теляковское, д. Спицино, д. 4	962	126 345,79
	49	Земельный участок	71:23:03 0202:163	Тульская обл., Ясногорский р-он, МО Теляковское, д. Спицино, д. 4	943	123 857,30
	50	Земельный участок	71:23:03 0202:187	Тульская обл., Ясногорский р-он, МО Теляковское, д. Спицино, д. 4	1 008,00	132 370,53
	51	Земельный участок	71:23:03 0202:199	Тульская обл., Ясногорский р-он, МО Теляковское, д.	1 007,00	132 239,56

Наименование		Значение				
				Спицино, д. 4		
	52	Земельный участок	71:23:03 0202:234	Тульская обл., Ясногорский р-он, МО Теляковское, д. Спицино, д. 4	1 080,00	141 800,57
	53	Земельный участок	71:23:03 0202:254	Тульская обл., Ясногорский р-он, МО Теляковское, д. Спицино, д. 4	1 339,00	175 722,51
	54	Земельный участок	71:23:03 0202:258	Тульская обл., Ясногорский р-он, МО Теляковское, д. Спицино, д. 4	817	107 354,74
	55	Земельный участок	71:23:03 0202:156	Тульская обл., Ясногорский р-он, МО Теляковское, д. Спицино, д. 4	942	123 726,33
	56	Земельный участок	71:23:03 0202:297	Тульская обл., Ясногорский р-он, МО Теляковское, д. Спицино, д. 4	962	126 345,79
	57	Земельный участок	71:23:03 0202:222	Тульская обл., Ясногорский р-он, МО Теляковское, д. Спицино, д. 4	1 200,00	157 517,30
	58	Земельный участок	71:23:03 0202:230	Тульская обл., Ясногорский р-он, МО Теляковское, д. Спицино, д. 4	831	109 188,36
	59	Земельный участок	71:23:03 0202:251	Тульская обл., Ясногорский р-он, МО Теляковское, д. Спицино, д. 4	875	114 951,16
	60	Земельный участок	71:23:03 0202:167	Тульская обл., Ясногорский р-он, МО Теляковское, д. Спицино, д. 4	1 028,00	134 989,99
	61	Земельный участок	71:23:03 0202:170	Тульская обл., Ясногорский р-он, МО Теляковское, д. Спицино, д. 4	1 161,00	152 409,36
	62	Земельный участок	71:23:03 0202:203	Тульская обл., Ясногорский р-он, МО Теляковское, д. Спицино, д. 4	1 008,00	132 370,53
	63	Земельный участок	71:23:03 0202:248	Тульская обл., Ясногорский р-он, МО Теляковское, д. Спицино, д. 4	850	111 676,84
	64	Земельный участок	71:23:03 0202:164	Тульская обл., Ясногорский р-он, МО Теляковское, д. Спицино, д. 4	980	128 703,29
	65	Земельный участок	71:23:03 0202:188	Тульская обл., Ясногорский р-он, МО Теляковское, д. Спицино, д. 4	1 008,00	132 370,53
	66	Земельный участок	71:23:03 0202:200	Тульская обл., Ясногорский р-он, МО Теляковское, д. Спицино, д. 4	1 008,00	132 370,53
	67	Земельный участок	71:23:03 0202:235	Тульская обл., Ясногорский р-он, МО Теляковское, д. Спицино, д. 4	1 221,00	160 267,73
	68	Земельный участок	71:23:03 0202:255	Тульская обл., Ясногорский р-он, МО Теляковское, д. Спицино, д. 4	913	119 928,12

Наименование	Значение					
	69	Земельный участок	71:23:03 0202:257	Тульская обл., Ясногорский р-он, МО Теляковское, д. Спицино, д. 4	1 013,00	133 025,40
	70	Нежилое строение	72:17:03 01005:68 5	Тюменская обл., Тюменский р-он, пгт Винзили, ул. Промышленная, д. 5.	2223,9	34 604 317,00
	71	Нежилое строение (адм. корпус)	72:17:03 01005:68 3	Тюменская обл., Тюменский р-он, пгт Винзили, ул. Промышленная, д. 5.	1 200,5	21 521 891,00
	72	Земельный участок (под нежилые строения)	72:17:03 01005:38 4	Тюменская обл., Тюменский р-он, пгт Винзили, ул. Промышленная, д. 5.	64 490,00	9 480 030,00
	73	Нежилое строение (главный производ. корпус)	72:17:03 01005:68 4	Тюменская обл., Тюменский р-он, пгт Винзили, ул. Промышленная, д. 5.	4 198,50	65 370 719,00
	74	Нежилое строение (главный производ. корпус)	72:17:03 01005:68 6	Тюменская обл., Тюменский р-он, пгт Винзили, ул. Промышленная, д. 5.	4 363,00	67 902 188,00
	75	Нежилое помещение	76:23:03 0807:168	г. Ярославль, ул. Комсомольская, д. 6	383,5	30 440 651,10
	76	Земельный участок	76:23:03 0807:2	г. Ярославль, ул. Комсомольская, д. 6	758	521 486,00
	77	Земельный участок	63:01:02 11002:55	г. Самара, Кировский р-он, Сорокины Хутора, ул. Первая, участок 2	858	отсутствует
	78	жилое здание	63:01:02 11003:12 88	г. Самара, Кировский р-он, Сорокины Хутора, ул. Первая, участок 2	153,6	отсутствует
	79	Земельный участок	76:20:08 0310:3	Ярославская обл., г. Рыбинск, ул. Кирова, д. 11	5875	отсутствует
	80	Земельный участок	50:12:00 10106:12 9	Московская обл., Мытищинский р-он, с/п Федоскинское, южнее д. Муракино	960	отсутствует
	81	Земельный участок	50:12:00 10106:95	Московская обл., Мытищинский р-он, с/п Федоскинское, южнее д. Муракино	1715	отсутствует
	82	Земельный участок	50:12:00 10106:97	Московская обл., Мытищинский р-он, с/п Федоскинское, южнее д. Муракино	247	отсутствует
	83	Земельный участок	50:12:00 10106:98	Московская обл., Мытищинский р-он, с/п Федоскинское, южнее д. Муракино	1274	отсутствует
	84	Земельный участок	50:12:00 10106:12 8	Московская обл., Мытищинский р-он, с/п Федоскинское, южнее д. Муракино	300	отсутствует
	85	Земельный участок	50:12:00 10106:12 5	Московская обл., Мытищинский р-он, с/п Федоскинское, южнее д. Муракино	245	отсутствует
	86	Земельный участок	50:12:00 10106:10 0	Московская обл., Мытищинский р-он, с/п Федоскинское, южнее д. Муракино	1375	отсутствует

Наименование		Значение				
	87	Земельный участок	50:12:00 10106:13 0	Московская обл., Мытищинский р-он, с/п Федоскинское, южнее д. Муракино	967	отсутствует
	88	Земельный участок	50:12:00 10106:12 4	Московская обл., Мытищинский р-он, с/п Федоскинское, южнее д. Муракино	1352	отсутствует
	89	Земельный участок	50:12:00 10106:91	Московская обл., Мытищинский р-он, с/п Федоскинское, южнее д. Муракино	1317	отсутствует
	90	Земельный участок	50:12:00 10106:94	Московская обл., Мытищинский р-он, с/п Федоскинское, южнее д. Муракино	1452	отсутствует
	91	Земельный участок	50:12:00 10106:92	Московская обл., Мытищинский р-он, с/п Федоскинское, южнее д. Муракино	1233	отсутствует
	92	Земельный участок	50:12:00 10106:12 2	Московская обл., Мытищинский р-он, с/п Федоскинское, южнее д. Муракино	1203	отсутствует
	93	Земельный участок	50:12:00 10106:12 6	Московская обл., Мытищинский р-он, с/п Федоскинское, южнее д. Муракино	938	отсутствует
	94	Земельный участок	50:12:00 10106:12 7	Московская обл., Мытищинский р-он, с/п Федоскинское, южнее д. Муракино	979	отсутствует
	95	Земельный участок	50:12:00 10106:10 1	Московская обл., Мытищинский р-он, с/п Федоскинское, южнее д. Муракино	233	отсутствует
	96	Земельный участок	50:12:00 10106:93	Московская обл., Мытищинский р-он, с/п Федоскинское, южнее д. Муракино	893	отсутствует
	97	Земельный участок	50:12:00 10106:12 3	Московская обл., Мытищинский р-он, с/п Федоскинское, южнее д. Муракино	1429	отсутствует
	98	Земельный участок	50:12:00 10106:90	Московская обл., Мытищинский р-он, с/п Федоскинское, южнее д. Муракино	1554	отсутствует
	99	Земельный участок	50:12:00 10106:96	Московская обл., Мытищинский р-он, с/п Федоскинское, южнее д. Муракино	1583	отсутствует
	100	Земельный участок	50:12:00 10106:99	Московская обл., Мытищинский р-он, с/п Федоскинское, южнее д. Муракино	1449	отсутствует
	Движимое имущество:					
	№ п/п	Наименование объекта	VIN	Балансовая стоимость, руб.		
	1	Автомобиль NISSAN TEANA NEW	Z8NBBUJ32CS032168	949 944,07		
	2	Автомобиль Toyota Camry	XW7BF4FK70S017656	939 736,80		
	3	Автомобиль Форд Транзит Специализированный бронированный	X8919453080DM1012	1 286 107,12		
	4	Автомобиль HYUNDAI Sonata	X7MEN41HP7A03278	513 419,95		

Наименование	Значение		
		3	
	5	Автомобиль MITSUBISHI ASX 1.6	JMBXNGA1WCZ005478 710 169,49
	6	Автомобиль Toyota Camry	XW7BF4FK00S000875 883 050,85
	7	Автомобиль TOYOTA VENZA	4T3BA3BB20U048441 1 416 101,69
	8	Автомобиль Volkswagen 2K Caddy	WV2ZZZ2KZEX116757 915 254,24
	9	Автомобиль специализ. бронированный на шасси Volkswagen 7J0 Transporter	X89284640C0DA1194 1 488 440,68
	10	Автомобиль Toyota Camry	XW7BF4FK00S151859 1 269 491,53
	11	Автомобиль Toyota Camry	XW7BE40K10S020645 926 576,27
	12	Спецавтомобиль 28464 на шассии Volkswagen transporter	X89284640C0DA1133 1 488 440,68
	13	Автомобиль Opel Zafira	XWF0AHM75D0004983 621 836,44
	14	Автомобиль Opel Zafira Tourer	XWFPD9D11C0005130 759 915,25
	15	Автомобиль Volvo XC90	YV1CM595771406582 1 433 227,00
	16	Автомобиль Toyota Camry	XW7BF4FK40S000846 923 207,12
	17	Автомобиль VOLKSWAGEN Jetta	XW8ZZZ16ZGN900211 621 671,19
	Доли участия:		
	№ п/п	Полное наименование юридического лица	Балансовая стоимость, руб.
	1	ООО "Институт экспериментальной экономики и финансов МГУ имени М.В. Ломоносова", ИНН 7729688356	247 500,00
			Доля
			33 %
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	<p>Объектом оценки является:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Недвижимое имущество, в составе 100 наименований (полный перечень объектов приведен в таблице выше), расположенное на территории Российской Федерации в Московской области, г. Санкт-Петербурге, Нижегородской области, Владимирской области, Ивановской области, Свердловской области, Тульской области, Тюменской области, Ярославской области, Самарской области, Красноярском крае; 2. Движимое имущество, в составе 17 единиц транспортных средств (полный перечень объектов приведен в таблице выше); 3. Доли участия (сведения о правообладателе приведены в таблице выше). 		
Имущественные права на объект оценки	<p>Право собственности: АКБ «Легион» (АО) Акционерный Коммерческий Банк «Легион» (акционерное общество) Адрес местонахождения: 107497, г. Москва, ул. Иркутская, д. 11, корп. 1 ОГРН 1097711000100, дата присвоения 22.10.2009 г. ИНН/КПП 7750005524/771801001</p>		
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости	Право собственности		
Ограничения и обременения оцениваемых прав, в том числе в отношении каждой из составных частей объекта	Оценка произведена в предположении отсутствия обременений и ограничений объекта оценки		

Наименование	Значение
оценки	
Цель оценки	Определение рыночной стоимости объекта оценки
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	для использования при определении цены для совершения сделки или иных действий с Объектами оценки, в том числе при совершении сделок купли-продажи, разрешении имущественных споров, обращения взыскания на имущество в судебном порядке, принятии управленческих решений
Вид стоимости	Рыночная стоимость, под которой понимается наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на дату оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства
Дата оценки	16 января 2018 г.
Дата составления Отчета	26 февраля 2018 г.
Срок проведения оценки	16 января 2018 г. - 26 февраля 2018 г.
Используемые в Отчете иностранные валюты и их курсы, установленные Банком России на дату проведения оценки	Доллар США – 56,3569 руб. ЕВРО – 68,8174 руб.
Допущения и ограничительные условия, на которых должна основываться оценка, а также иные факторы, оказывающие влияние на стоимость объекта оценки	<ol style="list-style-type: none"> 1. Право на оцениваемое имущество считается достоверным. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав на оцениваемое имущество или за вопросы, связанные с рассмотрением прав на оцениваемое имущество. 2. Оцениваемое имущество считается свободным от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в документах, предоставляемых Исполнителю. 3. Оценщик не обязан приводить обзорные материалы (фотографии, планы чертежи и т. п.) по объектам недвижимости. 4. Оценщик вправе сделать иные допущения, не противоречащие цели оценки и предполагаемому использованию результатов оценки, но необходимые как для определения стоимости объектов оценки, так и для правильного понимания результатов оценки. Данные допущения должны быть описаны Оценщиком в тексте Отчета об оценке. 5. Итоговый результат оценки стоимости будет представлен единой величиной в рублях, без указания возможных границ интервала рыночной стоимости.

Источник информации: Приложение №1, 2 к договору №2018-129/62 на проведение оценки от 16 января 2018 г., данные Заказчика, расчеты Оценщика

3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Табл. 3.1

Сведения о Заказчике и об Оценщике

Наименование	Значение
Сведения о Заказчике	<p>АКБ «Легион» АО Акционерный Коммерческий Банк «Легион» (акционерное общество) Адрес местонахождения: 107497, г. Москва, ул. Иркутская, д. 11, корп. 1 ОГРН 1097711000100, дата присвоения 22.10.2009 г. ИНН/КПП 7750005524/771801001</p>
Сведения об Исполнителе	<p>ООО «ИНВЕСТ ПРОЕКТ» Организационно правовая форма: общество с ограниченной ответственностью; Полное наименование: общество с ограниченной ответственностью «Инвест Проект»; Адрес местоположения: 107497, г. Москва, Щелковское шоссе, д. 77, стр. 1; ИНН: 5031064998; КПП 503101001; ОГРН 1055005937953 от 15.12.2005 г. Р/с: 40702800503600141031; К/с: 30101810900000000181 в Ногинском филиале банка «Возрождение», ОАО г. Ногинск; БИК: 044525181; Сведения о страховании гражданской ответственности: Полис страхования профессиональной ответственности оценщиков № 0603 144015 Серия ПООЦ от 28.09.2017 г., страховщик ОАО «Национальная страховая компания ТАТАРСТАН». Срок действия договора страхования – с 02.10.2017 по 01.10.2018. Общая страховая сумма 600 000 000 (Шестьсот миллионов) руб. Номер контактного телефона: +7(495)787-98-24 Адрес электронной почты: info@cgip.ru Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор: Настоящим Общество с ограниченной ответственностью «Инвест Проект» подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». Общество с ограниченной ответственностью «Инвест Проект» подтверждает, 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.</p>
Сведения об Оценщиках	<p>БОНДАРЕВ СЕРГЕЙ ВЛАДИМИРОВИЧ Диплом о профессиональной переподготовке ПП-711003, регистрационный номер 190, 25.06.2005 г., Московский государственный строительный университет, по программе оценка стоимости предприятия (бизнеса) Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков: член некоммерческого партнёрства (саморегулируемой межрегиональной ассоциации специалистов-оценщиков). Номер по реестру 1745 от 01.02.2008 г. ОАО «АльфаСтрахование», страховой полис №0991R/776/F0500/7 от 28.09.2017 г., срок действия договора страхования – с 3 октября 2017 г. по 2 октября 2018 г. Страховая сумма 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей Стаж работы в оценочной деятельности: 13 лет с 2005 г. Местонахождение Оценщика: 107497, г. Москва, Щелковское шоссе, д. 77, стр. 1</p>

Наименование	Значение
	<p>Номер контактного телефона: +7(495)787-98-24 Адрес электронной почты: info@cgip.ru Сведения о независимости оценщика: Настоящим Оценщик подтверждает 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. Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве. Оценщик 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. ГРОМЧЕНКО ВЛАДИМИР БОРИСОВИЧ Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков: Член Некоммерческого партнерства саморегулируемой организации «Свободный оценочный департамент» Номер по реестру 0014 от 20.05.2013 г. Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности: Диплом о профессиональной переподготовке ПП-1 № 865676 от 26 апреля 2013 г., НОУ ВПО «Московский финансово-промышленный университет «Синергия»; Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика: ОАО «АльфаСтрахование», страховой полис №0991R/776/F0645/7 от 14.11.2017 г., срок действия договора страхования – с 01 января 2018 г. по 31 декабря 2018 г. Страховая сумма 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей. Стаж работы в оценочной деятельности: 5 лет (с 2013 г.); Местонахождение Оценщика: 107497, г. Москва, Щелковское шоссе, д. 77, стр. 1 Номер контактного телефона: +7(495)787-98-24 Адрес электронной почты: info@cgip.ru Сведения о независимости оценщика: Настоящим Оценщик подтверждает 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. Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве. Оценщик 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.</p>
Информация обо всех привлекаемых к проведению	К проведению оценки и подготовке отчета об оценке сторонние организации и специалисты не привлекались

Наименование	Значение
оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах	

Источник: Договор на проведение оценки №2018-129/62 на проведение оценки от 16 января 2018 г.

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

1. Настоящий отчет достоверен исключительно в полном объеме, отдельные части отчета не могут являться самостоятельными документами.
2. В процессе оценки специальная юридическая экспертиза документов, касающихся прав собственности на объект оценки, не проводилась.
3. Мнение Оценщика относительно рыночной стоимости объекта действительно только на дату оценки, указанную в данном отчете, и лишь для целей и функций, указанных в данном отчете. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение политических, экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты, и повлиять на рыночную ситуацию и, как следствие, на рыночную стоимость объекта.
4. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно рыночной стоимости и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, которая указана в данном отчете.
5. Заказчик гарантирует, что любая информация, суждения, аналитические разработки Оценщика и другие материалы настоящего отчета будут использованы им исключительно в соответствии с целями и функциями, указанными в данном отчете.
6. Оценщик и Заказчик гарантируют конфиденциальность информации, полученной ими в процессе оценки, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.
7. При проведении анализа и расчетов Оценщик использовал исходную информацию об объекте оценки, переданную Заказчиком. Оценщик не принимает на себя ответственность за достоверность переданной ему Заказчиком исходной информации.
8. Информация, показатели, характеристики и т.д., использованные Оценщиком и содержащиеся в настоящем отчете, были получены из источников, которые, по мнению Оценщика, являются достоверными. Тем не менее, Оценщик не предоставляет гарантии или иные формы подтверждения их полной достоверности. Все использованные Оценщиком в отчете данные, снабженные ссылками на источники информации, не могут рассматриваться как его собственные утверждения.
9. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав на объект оценки или за вопросы, связанные с рассмотрением данных прав.
10. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых (то есть таких, которые невозможно обнаружить при визуальном освидетельствовании объекта) фактов, влияющих на оценку. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.
11. От Оценщика не требуется давать показания или появляться в суде или других уполномоченных органах вследствие проведения оценки объекта оценки, иначе как по официальному вызову суда или других уполномоченных органов.
12. Если в соответствии с законодательством Российской Федерации проведение оценки является обязательным, то с даты оценки до даты составления отчета об оценке должно пройти не более трех месяцев, за исключением случаев, когда законодательством Российской Федерации установлено иное.
13. Заказчиком не предоставлена техническая документация на объекты недвижимости, на основании чего расчет строительного объема произведен согласно средним данным о высоте потолка для аналогичных зданий по справочникам «Ко-Инвест», а также данных визуального осмотра.

14. Фото предоставлены Заказчиком оценки. Дата фотофиксации предшествует дате оценки. Оценщик исходил из допущения, что с момента фотофиксации до даты оценки существенных изменений, влияющих на стоимость объекта, не выявлено.
15. Ввиду недостаточного количества материалов фотофиксации объектов недвижимости, оценщик исходил из допущения, что объекты находятся в рабочем состоянии.
16. По объекту недвижимого имущества: нежилое строение (административный корпус), кадастровый номер 72:17:0301005:683, расположенному по адресу: Тюменская обл., Тюменский р-он, пгт Винзили, ул. Промышленная, д. 5, имеются расхождения по площади. К расчету приняты данные выписки из ЕГРН, согласно которым площадь объекта составляет 1200,5 кв. м.
17. Обременением объекта недвижимого имущества: земельный участок, общей площадью 1088 кв. м, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, пр-кт Обуховской обороны, д. 161, Лит. А, являются ипотека, зона магистральных кабелей электроснабжения площадью 36 кв. м, зона магистральных канализационных сооружений площадью 295 кв. м. Оценка произведена без учета указанных обременений и ограничений, поскольку они не оказывают влияния на рыночную стоимость оцениваемого объекта.
18. На объект недвижимого имущества: земельный участок общей площадью 5875 кв. м, кадастровый номер 76:20:080310:3, расположенный по адресу: Ярославская обл., г. Рыбинск, ул. Кирова, д. 11 объем прав, согласно данным выписки из ЕГРН – общая долевая собственность, доля в праве общей долевой собственности пропорциональна размеру общей площади помещения III, расположенного по адресу: Ярославская обл., г. Рыбинск, ул. Кирова, д. 11.

В связи с тем, что ни у Заказчика, ни у Исполнителя нет данных о площади помещения №III по указанному адресу, в рамках настоящего отчета оценивался земельный участок полностью, без учета доли, относящейся к помещению №III.

5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

При проведении данной оценки использовались нормативные документы и федеральные стандарты оценочной деятельности, а также Стандарты и правила Некоммерческого партнерства Саморегулируемой Межрегиональной Ассоциации Специалистов-Оценщиков и Некоммерческого партнерства саморегулируемой организации «Свободный Оценочный Департамент»:

- Гражданский кодекс Российской Федерации, часть первая, от 30 ноября 1994 года № 51-ФЗ; часть вторая от 26 января 1996 года № 14-ФЗ (с последующими изменениями и дополнениями).
- Федеральный закон от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с последними изменениями, внесенными Федеральным законом №274-ФЗ от 29.07.2017 г., вступившими в силу 10.08.2017 г.).
- Обоснование использование стандартов оценки – ст.11 Федерального закона от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» в редакции от 21.07.2014 г.
- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)» (утв. приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297);
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)» (утв. приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 298);
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)» (утв. приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 299);
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО № 7) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 N 611);
- Федеральный стандарт оценки «Оценка бизнеса» (ФСО № 8) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 01.06.2015 N 326)
- Федеральный стандарт оценки «Оценка стоимости машин и оборудования» (ФСО № 10) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 01.06.2015 N 328);
- Стандарты и правила Некоммерческого партнерства Саморегулируемой Межрегиональной Ассоциации Специалистов-Оценщиков и Некоммерческого партнерства саморегулируемой организации «Свободный Оценочный Департамент».

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

6.1. Перечень использованных при проведении оценки данных

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

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

- данные, предоставленные Заказчиком (см. в Приложении 3 к Отчету):

Перечень документов, предоставленных Заказчиком оценки

1. Выписка из ЕГРН №00-00-4001/5577/2017-6569 от 12.09.2017 г.;
2. Паспорта транспортных средств:

- 78 НН 745180
- 78 НН 804527
- 50 МО 187726
- 61 ММ 715950
- 78 УС 388553
- 78 НМ 522124
- 78 УТ 595537
- 78 УУ 265809
- 77 НН 878609
- 47 ОН 272756
- 78 НА 101824
- 77 НК 706536
- 39 НР 322309
- 39 НН 621932
- 77 ТО 045526
- 78 НМ 522101
- 40 ОВ 370466

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

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

6.2. Описание объекта оценки

В рамках настоящего исследования объектом оценки являются объекты недвижимого имущества в составе:

№ п/п	Наименование объекта	Кадастровый номер	Местонахождение	Площадь, кв. м
1	Помещение	33:22:032005:72	Владимирская обл., г. Владимир, ул. Княгининская, д. 7	616,7
2	Нежилое помещение	33:13:030126:58	Владимирская обл., Петушинский район, г. Покров, ул. К. Либкнехта, д. 24	6,6
3	Земельный участок	33:13:030126:134	Владимирская обл., Петушинский район, г. Покров, ул. К. Либкнехта, д. 24	3 495,00
4	Незавершенное строительство - досуговый центр	33:13:030124:758	Владимирская обл., Петушинский район, г. Покров, ул. К. Либкнехта, д. 24	Площадь застройки 601,3 кв. м; степень готовности объекта 45%
5	Встроенное нежилое помещение (подвал)	37:24:020108:64	г. Иваново, ул. Демидова, д. 12	164,5
6	Административное здание 4 этажное	37:24:020102:71	г. Иваново, пер. Пограничный, д. 3	891,7
7	Встроенное нежилое помещение	37:24:020611:1047	г. Иваново, Революционная ул., 22, пом. 1004	124,1
8	Земельный участок под административным зданием	37:24:020102:39	г. Иваново, пер. Пограничный, д. 3	592
9	Нежилое помещение в здании торгового центра	37:24:010450:434	г. Иваново, ул. Куконковых, д. 141	62,9
10	Нежилое помещение	24:55:0402012:2147	г. Норильск, ул. Севастопольская, д. 6/4, пом. 100	658,4
11	4-х этажное нежилое здание	50:29:0071002:461	МО, г. Воскресенск, ул. Железнодорожная, стр. 186	2 618,60
12	Земельный участок	50:31:0050205:280	МО, Чеховский р-он, с/п Стремиловское, в районе д. Кудаево	1 038,00
13	Земельный участок	50:31:0050205:276	МО, Чеховский район, с/п Стремиловское, в районе д. Кудаево	1 022,00
14	Нежилое помещение	50:10:0010305:4600	МО, г. Химки, ул. 8 Марта, д. 2А, бокс 13мм	10
15	Земельный участок	50:31:0050205:278	МО, Чеховский район, с/п Стремиловское, в районе д. Кудаево	985

№ п/п	Наименование объекта	Кадастровый номер	Местонахождение	Площадь, кв. м
16	Жилая квартира	50:10:0010305:4647	МО, г. Химки, ул. 8 Марта, д. 2А	57
17	Земельный участок	50:31:0050205:279	МО, Чеховский район, с/п Стремилдовское, в районе д. Кудаево	1 050,00
18	Гаражный бокс	50:10:0010305:4669	МО, г. Химки, ул. 8 Марта, д. 2А	10
19	Жилая Квартира	50:10:0010305:4614	МО, г. Химки, ул. 8 Марта, д. 2А	51,2
20	Нежилое помещение №4	52:18:0030247:35	Нижегородская обл., г. Нижний Новгород, ул. Кузбасская, д. 15А	1157,7
21	Здание	78:12:0007138:3017	г. С-Петербург, проспект Обуховской обороны, д. 161, лит. А	2 686,60
22	Земельный участок	78:12:0007138:6	г. С-Петербург, проспект Обуховской обороны, д. 161, лит. А	1 088,00
23	Здание магазина	66:58:0115001:378	Свердловская обл., г. Первоуральск, ул. Ленина, 144а	147,8
24	Земельный участок	71:23:030202:160	Тульская обл., Ясногорский р-он, МО Теляковское, д. Спицино, д. 4	923
25	Земельный участок	71:23:030202:185	Тульская обл., Ясногорский р-он, МО Теляковское, д. Спицино, д. 4	1 008,00
26	Земельный участок	71:23:030202:227	Тульская обл., Ясногорский р-он, МО Теляковское, д. Спицино, д. 4	1 096,00
27	Земельный участок	71:23:030202:231	Тульская обл., Ясногорский р-он, МО Теляковское, д. Спицино, д. 4	989
28	Земельный участок	71:23:030202:252	Тульская обл., Ясногорский р-он, МО Теляковское, д. Спицино, д. 4	931
29	Земельный участок	71:23:030202:171	Тульская обл., Ясногорский р-он, МО Теляковское, д. Спицино, д. 4	969
30	Земельный участок	71:23:030202:204	Тульская обл., Ясногорский р-он, МО Теляковское, д. Спицино, д. 4	1 008,00
31	Земельный участок	71:23:030202:245	Тульская обл., Ясногорский р-он, МО Теляковское, д. Спицино, д. 4	963
32	Земельный участок	71:23:030202:249	Тульская обл., Ясногорский р-он, МО Теляковское, д. Спицино, д. 4	850

№ п/п	Наименование объекта	Кадастровый номер	Местонахождение	Площадь, кв. м
33	Земельный участок	71:23:030202:16	Тульская обл., Ясногорский р-он, МО Теляковское, д. Спицино, д. 4	926
34	Земельный участок	71:23:030202:168	Тульская обл., Ясногорский р-он, МО Теляковское, д. Спицино, д. 4	1 028,00
35	Земельный участок	71:23:030202:201	Тульская обл., Ясногорский р-он, МО Теляковское, д. Спицино, д. 4	1 008,00
36	Земельный участок	71:23:030202:256	Тульская обл., Ясногорский р-он, МО Теляковское, д. Спицино, д. 4	913
37	Земельный участок	71:23:030202:259	Тульская обл., Ясногорский р-он, МО Теляковское, д. Спицино, д. 4	1 290,00
38	Земельный участок	71:23:030202:161	Тульская обл., Ясногорский р-он, МО Теляковское, д. Спицино, д. 4	926
39	Земельный участок	71:23:030202:198	Тульская обл., Ясногорский р-он, МО Теляковское, д. Спицино, д. 4	1 008,00
40	Земельный участок	71:23:030202:232	Тульская обл., Ясногорский р-он, МО Теляковское, д. Спицино, д. 4	989
41	Земельный участок	71:23:030202:253	Тульская обл., Ясногорский р-он, МО Теляковское, д. Спицино, д. 4	928
42	Земельный участок	50:31:0050205:282	Тульская обл., Ясногорский р-он, МО Теляковское, д. Спицино, д. 4	1 069,00
43	Земельный участок	71:23:030202:172	Тульская обл., Ясногорский р-он, МО Теляковское, д. Спицино, д. 4	956
44	Земельный участок	71:23:030202:221	Тульская обл., Ясногорский р-он, МО Теляковское, д. Спицино, д. 4	1 200,00
45	Земельный участок	71:23:030202:250	Тульская обл., Ясногорский р-он, МО Теляковское, д. Спицино, д. 4	866
46	Земельный участок	71:23:030202:169	Тульская обл., Ясногорский р-он, МО Теляковское, д. Спицино, д. 4	1 161,00
47	Земельный	71:23:030202:202	Тульская обл.,	1 008,00

№ п/п	Наименование объекта	Кадастровый номер	Местонахождение	Площадь, кв. м
	участок		Ясногорский р-он, МО Теляковское, д. Спицино, д. 4	
48	Земельный участок	71:23:030202:246	Тульская обл., Ясногорский р-он, МО Теляковское, д. Спицино, д. 4	962
49	Земельный участок	71:23:030202:163	Тульская обл., Ясногорский р-он, МО Теляковское, д. Спицино, д. 4	943
50	Земельный участок	71:23:030202:187	Тульская обл., Ясногорский р-он, МО Теляковское, д. Спицино, д. 4	1 008,00
51	Земельный участок	71:23:030202:199	Тульская обл., Ясногорский р-он, МО Теляковское, д. Спицино, д. 4	1 007,00
52	Земельный участок	71:23:030202:234	Тульская обл., Ясногорский р-он, МО Теляковское, д. Спицино, д. 4	1 080,00
53	Земельный участок	71:23:030202:254	Тульская обл., Ясногорский р-он, МО Теляковское, д. Спицино, д. 4	1 339,00
54	Земельный участок	71:23:030202:258	Тульская обл., Ясногорский р-он, МО Теляковское, д. Спицино, д. 4	817
55	Земельный участок	71:23:030202:156	Тульская обл., Ясногорский р-он, МО Теляковское, д. Спицино, д. 4	942
56	Земельный участок	71:23:030202:297	Тульская обл., Ясногорский р-он, МО Теляковское, д. Спицино, д. 4	962
57	Земельный участок	71:23:030202:222	Тульская обл., Ясногорский р-он, МО Теляковское, д. Спицино, д. 4	1 200,00
58	Земельный участок	71:23:030202:230	Тульская обл., Ясногорский р-он, МО Теляковское, д. Спицино, д. 4	831
59	Земельный участок	71:23:030202:251	Тульская обл., Ясногорский р-он, МО Теляковское, д. Спицино, д. 4	875
60	Земельный участок	71:23:030202:167	Тульская обл., Ясногорский р-он, МО Теляковское, д. Спицино, д. 4	1 028,00
61	Земельный участок	71:23:030202:170	Тульская обл., Ясногорский р-он, МО	1 161,00

№ п/п	Наименование объекта	Кадастровый номер	Местонахождение	Площадь, кв. м
			Теляковское, д. Спицино, д. 4	
62	Земельный участок	71:23:030202:203	Тульская обл., Ясногорский р-он, МО Теляковское, д. Спицино, д. 4	1 008,00
63	Земельный участок	71:23:030202:248	Тульская обл., Ясногорский р-он, МО Теляковское, д. Спицино, д. 4	850
64	Земельный участок	71:23:030202:164	Тульская обл., Ясногорский р-он, МО Теляковское, д. Спицино, д. 4	980
65	Земельный участок	71:23:030202:188	Тульская обл., Ясногорский р-он, МО Теляковское, д. Спицино, д. 4	1 008,00
66	Земельный участок	71:23:030202:200	Тульская обл., Ясногорский р-он, МО Теляковское, д. Спицино, д. 4	1 008,00
67	Земельный участок	71:23:030202:235	Тульская обл., Ясногорский р-он, МО Теляковское, д. Спицино, д. 4	1 221,00
68	Земельный участок	71:23:030202:255	Тульская обл., Ясногорский р-он, МО Теляковское, д. Спицино, д. 4	913
69	Земельный участок	71:23:030202:257	Тульская обл., Ясногорский р-он, МО Теляковское, д. Спицино, д. 4	1 013,00
70	Нежилое строение	72:17:0301005:685	Тюменская обл., Тюменский р-он, пгт Винзили, ул. Промышленная, д. 5.	2223,9
71	Нежилое строение (адм. корпус)	72:17:0301005:683	Тюменская обл., Тюменский р-он, пгт Винзили, ул. Промышленная, д. 5.	1 200,5
72	Земельный участок (под нежилые строения)	72:17:0301005:384	Тюменская обл., Тюменский р-он, пгт Винзили, ул. Промышленная, д. 5.	64 490,00
73	Нежилое строение (главный произв. корпус)	72:17:0301005:684	Тюменская обл., Тюменский р-он, пгт Винзили, ул. Промышленная, д. 5.	4 198,50
74	Нежилое строение (главный произв. корпус)	72:17:0301005:686	Тюменская обл., Тюменский р-он, пгт Винзили, ул. Промышленная, д. 5.	4 363,00
75	Нежилое помещение	76:23:030807:168	г. Ярославль, ул. Комсомольская, д. 6	383,5
76	Земельный	76:23:030807:2	г. Ярославль, ул.	758

№ п/п	Наименование объекта	Кадастровый номер	Местонахождение	Площадь, кв. м
	участок		Комсомольская, д. 6	
77	Земельный участок	63:01:0211002:55	г. Самара, Кировский р-он, Сорокины Хутора, ул. Первая, участок 2	858
78	жилое здание	63:01:0211003:1288	г. Самара, Кировский р-он, Сорокины Хутора, ул. Первая, участок 2	153,6
79	Земельный участок	76:20:080310:3	Ярославская обл., г. Рыбинск, ул. Кирова, д. 11	5875
80	Земельный участок	50:12:0010106:129	Московская обл., Мытищинский р-он, с/п Федоскинское, южнее д. Муракино	960
81	Земельный участок	50:12:0010106:95	Московская обл., Мытищинский р-он, с/п Федоскинское, южнее д. Муракино	1715
82	Земельный участок	50:12:0010106:97	Московская обл., Мытищинский р-он, с/п Федоскинское, южнее д. Муракино	247
83	Земельный участок	50:12:0010106:98	Московская обл., Мытищинский р-он, с/п Федоскинское, южнее д. Муракино	1274
84	Земельный участок	50:12:0010106:128	Московская обл., Мытищинский р-он, с/п Федоскинское, южнее д. Муракино	300
85	Земельный участок	50:12:0010106:125	Московская обл., Мытищинский р-он, с/п Федоскинское, южнее д. Муракино	245
86	Земельный участок	50:12:0010106:100	Московская обл., Мытищинский р-он, с/п Федоскинское, южнее д. Муракино	1375
87	Земельный участок	50:12:0010106:130	Московская обл., Мытищинский р-он, с/п Федоскинское, южнее д. Муракино	967
88	Земельный участок	50:12:0010106:124	Московская обл., Мытищинский р-он, с/п Федоскинское, южнее д. Муракино	1352
89	Земельный участок	50:12:0010106:91	Московская обл., Мытищинский р-он, с/п Федоскинское, южнее д. Муракино	1317
90	Земельный участок	50:12:0010106:94	Московская обл., Мытищинский р-он, с/п Федоскинское, южнее д. Муракино	1452
91	Земельный участок	50:12:0010106:92	Московская обл., Мытищинский р-он, с/п Федоскинское, южнее д. Муракино	1233

№ п/п	Наименование объекта	Кадастровый номер	Местонахождение	Площадь, кв. м
92	Земельный участок	50:12:0010106:122	Московская обл., Мытищинский р-он, с/п Федоскинское, южнее д. Муракино	1203
93	Земельный участок	50:12:0010106:126	Московская обл., Мытищинский р-он, с/п Федоскинское, южнее д. Муракино	938
94	Земельный участок	50:12:0010106:127	Московская обл., Мытищинский р-он, с/п Федоскинское, южнее д. Муракино	979
95	Земельный участок	50:12:0010106:101	Московская обл., Мытищинский р-он, с/п Федоскинское, южнее д. Муракино	233
96	Земельный участок	50:12:0010106:93	Московская обл., Мытищинский р-он, с/п Федоскинское, южнее д. Муракино	893
97	Земельный участок	50:12:0010106:123	Московская обл., Мытищинский р-он, с/п Федоскинское, южнее д. Муракино	1429
98	Земельный участок	50:12:0010106:90	Московская обл., Мытищинский р-он, с/п Федоскинское, южнее д. Муракино	1554
99	Земельный участок	50:12:0010106:96	Московская обл., Мытищинский р-он, с/п Федоскинское, южнее д. Муракино	1583
100	Земельный участок	50:12:0010106:99	Московская обл., Мытищинский р-он, с/п Федоскинское, южнее д. Муракино	1449

Табл. 6.1

Техническое описание зданий, помещений и сооружений

№ п/п	Наименование объекта	Функциональное назначение	Адрес расположения	Год ввода в эксплуатацию	Этаж / этажность	Общая площадь, м кв.	Физическое состояние объекта недвижимости	Состояние отделки помещений
1	Помещение	офис	Владимирская обл., г. Владимир, ул. Княгининская, д. 7	н/д	1, 2, 3	616,7	Удовлетворительное	рабочее
2	Нежилое помещение	трансформаторная подстанция	Владимирская обл., Петушинский район, г. Покров, ул. К. Либкнехта, д. 24	н/д	1	6,6	хорошее	рабочее
4	Незавершенное строительство - досуговый центр	Досуговый центр	Владимирская обл., Петушинский район, г. Покров, ул. К. Либкнехта, д. 24	-	2	Площадь застройки 601,3 кв. м; степень готовности объекта 45%	хорошее	без отделки
5	Встроенное нежилое помещение (подвал)	ПСН	г. Иваново, ул. Демидова, д. 12	н/д	подвал	164,5	Удовлетворительное	рабочее
6	Административное здание 4 этажное	офис	г. Иваново, пер. Пограничный, д. 3	н/д	4	891,7	хорошее	рабочее
7	Встроенное нежилое помещение	ПСН	г. Иваново, Революционная ул., 22, пом. 1004	н/д	1	124,1	хорошее	рабочее
9	Нежилое помещение в здании торгового центра	торговое	г. Иваново, ул. Куконковых, д. 141	н/д	1	62,9	хорошее	рабочее

№ п/п	Наименование объекта	Функциональное назначение	Адрес расположения	Год ввода в эксплуатацию	Этаж / этажность	Общая площадь, м кв.	Физическое состояние объекта недвижимости	Состояние отделки помещений
10	Нежилое помещение	ПСН	г. Норильск, ул. Севастопольская, д. 6/4, пом. 100	н/д	1	658,4	Удовлетворительное	рабочее
11	4-х этажное нежилое здание	торговое	МО, г. Воскресенск, ул. Железнодорожная, стр. 186	н/д	3, подвал	2618,6	хорошее	рабочее, помещения подвала под чистовую отделку
14	Нежилое помещение	машиноместо	МО, г. Химки, ул. 8 Марта, д. 2А, бокс 13мм		-1	10	хорошее	рабочее
16	Жилая квартира	квартира	МО, г. Химки, ул. 8 Марта, д. 2А		1	57	хорошее	под чистовую отделку
18	Гаражный бокс	гаражный бокс	МО, г. Химки, ул. 8 Марта, д. 2А		-1	10	хорошее	рабочее
19	Жилая Квартира	квартира	МО, г. Химки, ул. 8 Марта, д. 2А		1	51,2	хорошее	без отделки
20	Нежилое помещение №4	производственно-складское	Нижегородская обл., г. Нижний Новгород, ул. Кузбасская, д. 15А	н/д	1, антресоль	1157,7	удовлетворительное	рабочее
21	Здание	офис	г. С-Петербург, проспект Обуховской обороны, д. 161, лит. А		6, цоколь	2686,6	удовлетворительное	требуется косметический ремонт
23	Здание магазина	торговое	Свердловская обл., г. Первоуральск, ул. Ленина, 144а	н/д	1	147,8	удовлетворительное	рабочее
70	Нежилое строение	производственно-складское	Тюменская обл., Тюменский р-он, пгт Винзили, ул. Промышленная, д. 5.	н/д	1	2223,9	хорошее	рабочее
71	Нежилое строение (адм. корпус)	офис	Тюменская обл., Тюменский р-он, пгт	н/д	3	1200,5	хорошее	рабочее

№ п/п	Наименование объекта	Функциональное назначение	Адрес расположения	Год ввода в эксплуатацию	Этаж / этажность	Общая площадь, м кв.	Физическое состояние объекта недвижимости	Состояние отделки помещений
			Винзили, ул. Промышленная, д. 5.					
73	Нежилое строение (главный произв. корпус)	производственно-складское	Тюменская обл., Тюменский р-он, пгт Винзили, ул. Промышленная, д. 5.	н/д	1	4198,5	хорошее	рабочее
74	Нежилое строение (главный произв. корпус)	производственно-складское	Тюменская обл., Тюменский р-он, пгт Винзили, ул. Промышленная, д. 5.	н/д	2	4363	хорошее	рабочее
75	Нежилое помещение	офис	г. Ярославль, ул. Комсомольская, д. 6	н/д	1+подвал	383,5	Удовлетворительное	рабочее
78	жилое здание	жилое	г. Самара, Кировский р-он, Сорокины Хутора, ул. Первая, участок 2	н/д	2	153,6	хорошее	хорошее

Источник: данные Заказчика, материалы фотофиксации

Табл. 6.2

Описание земельных участков

№ п/п	Наименование объекта	Адрес	Кадастровый номер	Категория земель	Разрешенное использование	Разрешенное использование (по документу)	Кадастровая стоимость, руб.	Кадастровая стоимость, руб./кв. м
3	Земельный участок	Владимирская обл., Петушинский район, г. Покров, ул. К. Либкнехта, д. 24	33:13:030126:134	земли населенных пунктов	Для иных видов использования, характерных для населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства, для строительства	3 978 952,65	1138,47

№ п/п	Наименование объекта	Адрес	Кадастровый номер	Категория земель	Разрешенное использование	Разрешенное использование (по документу)	Кадастровая стоимость, руб.	Кадастровая стоимость, руб./кв. м
						культурно-досугового центра, под жилую застройку		
8	Земельный участок под административным зданием	г. Иваново, пер. Пограничный, д. 3	37:24:02010 2:39	земли населенных пунктов	Для размещения административных зданий	под административное здание	3 922 372,96	6625,63
12	Земельный участок	МО, Чеховский р-он, с/п Стремилдовское, в районе д. Кудаево	50:31:00502 05:280	земли населенных пунктов	Для индивидуальной жилой застройки	для индивидуального жилищного строительства	1 268 685,12	1222,24
13	Земельный участок	МО, Чеховский район, с/п Стремилдовское, в районе д. Кудаево	50:31:00502 05:276	земли населенных пунктов	Для иных видов жилой застройки	для индивидуального жилищного строительства	1 249 129,28	1222,24
15	Земельный участок	МО, Чеховский район, с/п Стремилдовское, в районе д. Кудаево	50:31:00502 05:278	земли населенных пунктов	Для индивидуальной жилой застройки	для индивидуального жилищного строительства	1 203 906,40	1222,24
17	Земельный участок	МО, Чеховский район, с/п Стремилдовское, в районе д. Кудаево	50:31:00502 05:279	земли населенных пунктов	Для индивидуальной жилой застройки	для индивидуального жилищного строительства	1 283 352,00	1222,24
22	Земельный участок	г. С-Петербург, проспект Обуховской обороны, д. 161, лит. А	78:12:00071 38:6	земли населенных пунктов	Для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений и	Для размещения административно-управленческих и общественных объектов	14 967 278,72	13756,69

№ п/п	Наименование объекта	Адрес	Кадастровый номер	Категория земель	Разрешенное использование	Разрешенное использование (по документу)	Кадастровая стоимость, руб.	Кадастровая стоимость, руб./кв. м
					обслуживающих их объектов			
24	Земельный участок	Тульская обл., Ясногорский р-он, МО Теляковское, д. Спицино, д. 4	71:23:03020 2:160	земли сельхоз назначения	Для ведения гражданами садоводства и огородничества	для садоводства	90 407,85	97,95
25	Земельный участок	Тульская обл., Ясногорский р-он, МО Теляковское, д. Спицино, д. 4	71:23:03020 2:185	земли сельхоз назначения	Для ведения гражданами садоводства и огородничества	для садоводства	98 733,60	97,95
26	Земельный участок	Тульская обл., Ясногорский р-он, МО Теляковское, д. Спицино, д. 4	71:23:03020 2:227	земли сельхоз назначения	Для ведения гражданами садоводства и огородничества	для садоводства	107 353,20	97,95
27	Земельный участок	Тульская обл., Ясногорский р-он, МО Теляковское, д. Спицино, д. 4	71:23:03020 2:231	земли сельхоз назначения	Для ведения гражданами садоводства и огородничества	для садоводства	96 872,55	97,95
28	Земельный участок	Тульская обл., Ясногорский р-он, МО Теляковское, д. Спицино, д. 4	71:23:03020 2:252	земли сельхоз назначения	Для ведения гражданами садоводства и огородничества	для садоводства	91 191,45	97,95
29	Земельный участок	Тульская обл., Ясногорский р-он, МО Теляковское, д. Спицино, д. 4	71:23:03020 2:171	земли сельхоз назначения	Для ведения гражданами садоводства и огородничества	для садоводства	94 913,55	97,95
30	Земельный участок	Тульская обл., Ясногорский р-он, МО Теляковское, д. Спицино, д. 4	71:23:03020 2:204	земли сельхоз назначения	Для ведения гражданами садоводства и огородничества	для садоводства	98 733,60	97,95
31	Земельный участок	Тульская обл., Ясногорский р-он, МО	71:23:03020 2:245	земли сельхоз назначения	Для ведения гражданами	для садоводства	94 325,85	97,95

№ п/п	Наименование объекта	Адрес	Кадастровый номер	Категория земель	Разрешенное использование	Разрешенное использование (по документу)	Кадастровая стоимость, руб.	Кадастровая стоимость, руб./кв. м
		Теляковское, д. Спицино, д. 4			садоводства и огородничества			
32	Земельный участок	Тульская обл., Ясногорский р-он, МО Теляковское, д. Спицино, д. 4	71:23:03020 2:249	земли сельхозназначения	Для ведения гражданами садоводства и огородничества	для садоводства	83 257,50	97,95
33	Земельный участок	Тульская обл., Ясногорский р-он, МО Теляковское, д. Спицино, д. 4	71:23:03020 2:16	земли сельхозназначения	Для ведения гражданами садоводства и огородничества	для садоводства		0
34	Земельный участок	Тульская обл., Ясногорский р-он, МО Теляковское, д. Спицино, д. 4	71:23:03020 2:168	земли сельхозназначения	Для ведения гражданами садоводства и огородничества	для садоводства	100 692,60	97,95
35	Земельный участок	Тульская обл., Ясногорский р-он, МО Теляковское, д. Спицино, д. 4	71:23:03020 2:201	земли сельхозназначения	Для ведения гражданами садоводства и огородничества	для садоводства	98 733,60	97,95
36	Земельный участок	Тульская обл., Ясногорский р-он, МО Теляковское, д. Спицино, д. 4	71:23:03020 2:256	земли сельхозназначения	Для ведения гражданами садоводства и огородничества	для садоводства	89 428,35	97,95
37	Земельный участок	Тульская обл., Ясногорский р-он, МО Теляковское, д. Спицино, д. 4	71:23:03020 2:259	земли сельхозназначения	Для ведения гражданами садоводства и огородничества	для садоводства	126 355,50	97,95
38	Земельный участок	Тульская обл., Ясногорский р-он, МО Теляковское, д. Спицино, д. 4	71:23:03020 2:161	земли сельхозназначения	Для ведения гражданами садоводства и огородничества	для садоводства	90 701,70	97,95
39	Земельный участок	Тульская обл., Ясногорский р-он, МО	71:23:03020 2:198	земли сельхозназначения	Для ведения гражданами	для садоводства	98 733,60	97,95

№ п/п	Наименование объекта	Адрес	Кадастровый номер	Категория земель	Разрешенное использование	Разрешенное использование (по документу)	Кадастровая стоимость, руб.	Кадастровая стоимость, руб./кв. м
		Теляковское, д. Спицино, д. 4			садоводства и огородничества			
40	Земельный участок	Тульская обл., Ясногорский р-он, МО Теляковское, д. Спицино, д. 4	71:23:03020 2:232	земли сельхоз назначения	Для ведения гражданами садоводства и огородничества	для садоводства	96 872,55	97,95
41	Земельный участок	Тульская обл., Ясногорский р-он, МО Теляковское, д. Спицино, д. 4	71:23:03020 2:253	земли сельхоз назначения	Для ведения гражданами садоводства и огородничества	для садоводства	90 897,60	97,95
42	Земельный участок	Тульская обл., Ясногорский р-он, МО Теляковское, д. Спицино, д. 4	50:31:00502 05:282	земли населенных пунктов	Для индивидуальной жилой застройки	для индивидуального жилищного строительства	1 306 574,56	1222,24
43	Земельный участок	Тульская обл., Ясногорский р-он, МО Теляковское, д. Спицино, д. 4	71:23:03020 2:172	земли сельхоз назначения	Для ведения гражданами садоводства и огородничества	для садоводства	93 640,20	97,95
44	Земельный участок	Тульская обл., Ясногорский р-он, МО Теляковское, д. Спицино, д. 4	71:23:03020 2:221	земли сельхоз назначения	Для ведения гражданами садоводства и огородничества	для садоводства	117 540,00	97,95
45	Земельный участок	Тульская обл., Ясногорский р-он, МО Теляковское, д. Спицино, д. 4	71:23:03020 2:250	земли сельхоз назначения	Для ведения гражданами садоводства и огородничества	для садоводства	84 824,70	97,95
46	Земельный участок	Тульская обл., Ясногорский р-он, МО Теляковское, д. Спицино, д. 4	71:23:03020 2:169	земли сельхоз назначения	Для ведения гражданами садоводства и огородничества	для садоводства	113 719,95	97,95
47	Земельный участок	Тульская обл., Ясногорский р-он, МО	71:23:03020 2:202	земли сельхоз назначения	Для ведения гражданами	для садоводства	98 733,60	97,95

№ п/п	Наименование объекта	Адрес	Кадастровый номер	Категория земель	Разрешенное использование	Разрешенное использование (по документу)	Кадастровая стоимость, руб.	Кадастровая стоимость, руб./кв. м
		Теляковское, д. Спицино, д. 4			садоводства и огородничества			
48	Земельный участок	Тульская обл., Ясногорский р-он, МО Теляковское, д. Спицино, д. 4	71:23:03020 2:246	земли сельхозназначения	Для ведения гражданами садоводства и огородничества	для садоводства	94 227,90	97,95
49	Земельный участок	Тульская обл., Ясногорский р-он, МО Теляковское, д. Спицино, д. 4	71:23:03020 2:163	земли сельхоз назначения	Для ведения гражданами садоводства и огородничества	для садоводства	92 366,85	97,95
50	Земельный участок	Тульская обл., Ясногорский р-он, МО Теляковское, д. Спицино, д. 4	71:23:03020 2:187	земли сельхоз назначения	Для ведения гражданами садоводства и огородничества	для садоводства	98 733,60	97,95
51	Земельный участок	Тульская обл., Ясногорский р-он, МО Теляковское, д. Спицино, д. 4	71:23:03020 2:199	земли сельхоз назначения	Для ведения гражданами садоводства и огородничества	для садоводства	98 635,65	97,95
52	Земельный участок	Тульская обл., Ясногорский р-он, МО Теляковское, д. Спицино, д. 4	71:23:03020 2:234	земли сельхоз назначения	Для ведения гражданами садоводства и огородничества	для садоводства	105 786,00	97,95
53	Земельный участок	Тульская обл., Ясногорский р-он, МО Теляковское, д. Спицино, д. 4	71:23:03020 2:254	земли сельхоз назначения	Для ведения гражданами садоводства и огородничества	для садоводства	131 155,05	97,95
54	Земельный участок	Тульская обл., Ясногорский р-он, МО Теляковское, д. Спицино, д. 4	71:23:03020 2:258	земли сельхоз назначения	Для ведения гражданами садоводства и огородничества	для садоводства	80 025,15	97,95
55	Земельный участок	Тульская обл., Ясногорский р-он, МО	71:23:03020 2:156	земли сельхоз назначения	Для ведения гражданами	для садоводства	92 268,90	97,95

№ п/п	Наименование объекта	Адрес	Кадастровый номер	Категория земель	Разрешенное использование	Разрешенное использование (по документу)	Кадастровая стоимость, руб.	Кадастровая стоимость, руб./кв. м
		Теляковское, д. Спицино, д. 4			садоводства и огородничества			
56	Земельный участок	Тульская обл., Ясногорский р-он, МО Теляковское, д. Спицино, д. 4	71:23:03020 2:297	земли сельхоз назначения	Для ведения гражданами садоводства и огородничества	для садоводства	94 227,90	97,95
57	Земельный участок	Тульская обл., Ясногорский р-он, МО Теляковское, д. Спицино, д. 4	71:23:03020 2:222	земли сельхоз назначения	Для ведения гражданами садоводства и огородничества	для садоводства	117 540,00	97,95
58	Земельный участок	Тульская обл., Ясногорский р-он, МО Теляковское, д. Спицино, д. 4	71:23:03020 2:230	земли сельхоз назначения	Для ведения гражданами садоводства и огородничества	для садоводства	81 396,45	97,95
59	Земельный участок	Тульская обл., Ясногорский р-он, МО Теляковское, д. Спицино, д. 4	71:23:03020 2:251	земли сельхоз назначения	Для ведения гражданами садоводства и огородничества	для садоводства	85 706,25	97,95
60	Земельный участок	Тульская обл., Ясногорский р-он, МО Теляковское, д. Спицино, д. 4	71:23:03020 2:167	земли сельхоз назначения	Для ведения гражданами садоводства и огородничества	для садоводства	100 692,60	97,95
61	Земельный участок	Тульская обл., Ясногорский р-он, МО Теляковское, д. Спицино, д. 4	71:23:03020 2:170	земли сельхоз назначения	Для ведения гражданами садоводства и огородничества	для садоводства	113 719,95	97,95
62	Земельный участок	Тульская обл., Ясногорский р-он, МО Теляковское, д. Спицино, д. 4	71:23:03020 2:203	земли сельхоз назначения	Для ведения гражданами садоводства и огородничества	для садоводства	98 733,60	97,95
63	Земельный участок	Тульская обл., Ясногорский р-он, МО	71:23:03020 2:248	земли сельхоз назначения	Для ведения гражданами	для садоводства	83 257,50	97,95

№ п/п	Наименование объекта	Адрес	Кадастровый номер	Категория земель	Разрешенное использование	Разрешенное использование (по документу)	Кадастровая стоимость, руб.	Кадастровая стоимость, руб./кв. м
		Теляковское, д. Спицино, д. 4			садоводства и огородничества			
64	Земельный участок	Тульская обл., Ясногорский р-он, МО Теляковское, д. Спицино, д. 4	71:23:03020 2:164	земли сельхоз назначения	Для ведения гражданами садоводства и огородничества	для садоводства	95 991,00	97,95
65	Земельный участок	Тульская обл., Ясногорский р-он, МО Теляковское, д. Спицино, д. 4	71:23:03020 2:188	земли сельхоз назначения	Для ведения гражданами садоводства и огородничества	для садоводства	98 733,60	97,95
66	Земельный участок	Тульская обл., Ясногорский р-он, МО Теляковское, д. Спицино, д. 4	71:23:03020 2:200	земли сельхоз назначения	Для ведения гражданами садоводства и огородничества	для садоводства	98 733,60	97,95
67	Земельный участок	Тульская обл., Ясногорский р-он, МО Теляковское, д. Спицино, д. 4	71:23:03020 2:235	земли сельхоз назначения	Для ведения гражданами садоводства и огородничества	для садоводства	119 596,95	97,95
68	Земельный участок	Тульская обл., Ясногорский р-он, МО Теляковское, д. Спицино, д. 4	71:23:03020 2:255	земли сельхоз назначения	Для ведения гражданами садоводства и огородничества	для садоводства	89 428,35	97,95
69	Земельный участок	Тульская обл., Ясногорский р-он, МО Теляковское, д. Спицино, д. 4	71:23:03020 2:257	земли сельхоз назначения	Для ведения гражданами садоводства и огородничества	для садоводства	99 223,35	97,95
72	Земельный участок (под нежилые строения)	Тюменская обл., Тюменский р-он, пгт Винзили, ул. Промышленная, д. 5.	72:17:03010 05:384	земли населенных пунктов	Для иных видов использования, характерных для населенных пунктов	под нежилые строения	24 557 792,00	380,8
76	Земельный	г. Ярославль, ул.	76:23:03080	земли	Для иных видов	для	5 010 334,52	6609,94

№ п/п	Наименование объекта	Адрес	Кадастровый номер	Категория земель	Разрешенное использование	Разрешенное использование (по документу)	Кадастровая стоимость, руб.	Кадастровая стоимость, руб./кв. м
	участок	Комсомольская, д. 6	7:2	населенных пунктов	использования, характерных для населенных пунктов	эксплуатации нежилых помещений		
77	Земельный участок	г. Самара, Кировский р-он, Сорокины Хутора, ул. Первая, участок 2	63:01:02110 02:55	земли населенных пунктов	Для индивидуальной жилой застройки	для индивидуального жилищного строительства	2 041 439,40	2379,3
79	Земельный участок	Ярославская обл., г. Рыбинск, ул. Кирова, д. 11	76:20:08031 0:3	земли населенных пунктов	для объектов жилой застройки	Для эксплуатации жилого дома со встроенными помещениями	11 430 576,25	1945,63
80	Земельный участок	Московская обл., Мытищинский р-он, с/п Федоскинское, южнее д. Муракино	50:12:00101 06:129	земли сельхоз назначения	-	для ведения дачного хозяйства	3 542 505,60	3690,11
81	Земельный участок	Московская обл., Мытищинский р-он, с/п Федоскинское, южнее д. Муракино	50:12:00101 06:95	земли сельхоз назначения	-	для ведения дачного хозяйства	6 328 538,65	3690,11
82	Земельный участок	Московская обл., Мытищинский р-он, с/п Федоскинское, южнее д. Муракино	50:12:00101 06:97	земли сельхоз назначения	-	для ведения дачного хозяйства	911 457,17	3690,11
83	Земельный участок	Московская обл., Мытищинский р-он, с/п Федоскинское, южнее д. Муракино	50:12:00101 06:98	земли сельхоз назначения	-	для ведения дачного хозяйства	4 701 200,14	3690,11
84	Земельный участок	Московская обл., Мытищинский р-он, с/п Федоскинское, южнее д.	50:12:00101 06:128	земли сельхоз назначения	-	для ведения дачного хозяйства	1 107 033,00	3690,11

№ п/п	Наименование объекта	Адрес	Кадастровый номер	Категория земель	Разрешенное использование	Разрешенное использование (по документу)	Кадастровая стоимость, руб.	Кадастровая стоимость, руб./кв. м
		Муракино						
85	Земельный участок	Московская обл., Мытищинский р-он, с/п Федоскинское, южнее д. Муракино	50:12:00101 06:125	земли сельхоз назначения	-	для ведения дачного хозяйства	904 076,95	3690,11
86	Земельный участок	Московская обл., Мытищинский р-он, с/п Федоскинское, южнее д. Муракино	50:12:00101 06:100	земли сельхоз назначения	-	для ведения дачного хозяйства	5 073 901,25	3690,11
87	Земельный участок	Московская обл., Мытищинский р-он, с/п Федоскинское, южнее д. Муракино	50:12:00101 06:130	земли сельхоз назначения	-	для ведения дачного хозяйства	3 568 336,37	3690,11
88	Земельный участок	Московская обл., Мытищинский р-он, с/п Федоскинское, южнее д. Муракино	50:12:00101 06:124	земли сельхоз назначения	-	для ведения дачного хозяйства	4 989 028,72	3690,11
89	Земельный участок	Московская обл., Мытищинский р-он, с/п Федоскинское, южнее д. Муракино	50:12:00101 06:91	земли сельхоз назначения	-	для ведения дачного хозяйства	4 859 874,87	3690,11
90	Земельный участок	Московская обл., Мытищинский р-он, с/п Федоскинское, южнее д. Муракино	50:12:00101 06:94	земли сельхоз назначения	-	для ведения дачного хозяйства	5 358 039,72	3690,11
91	Земельный участок	Московская обл., Мытищинский р-он, с/п Федоскинское, южнее д. Муракино	50:12:00101 06:92	земли сельхоз назначения	-	для ведения дачного хозяйства	4 549 905,63	3690,11
92	Земельный участок	Московская обл., Мытищинский р-он, с/п Федоскинское, южнее д.	50:12:00101 06:122	земли сельхоз назначения	-	для ведения дачного хозяйства	4 439 202,33	3690,11

№ п/п	Наименование объекта	Адрес	Кадастровый номер	Категория земель	Разрешенное использование	Разрешенное использование (по документу)	Кадастровая стоимость, руб.	Кадастровая стоимость, руб./кв. м
		Муракино						
93	Земельный участок	Московская обл., Мытищинский р-он, с/п Федоскинское, южнее д. Муракино	50:12:00101 06:126	земли сельхоз назначения	-	для ведения дачного хозяйства	3 461 323,18	3690,11
94	Земельный участок	Московская обл., Мытищинский р-он, с/п Федоскинское, южнее д. Муракино	50:12:00101 06:127	земли сельхоз назначения	-	для ведения дачного хозяйства	3 612 617,69	3690,11
95	Земельный участок	Московская обл., Мытищинский р-он, с/п Федоскинское, южнее д. Муракино	50:12:00101 06:101	земли сельхоз назначения	-	для ведения дачного хозяйства	859 795,63	3690,11
96	Земельный участок	Московская обл., Мытищинский р-он, с/п Федоскинское, южнее д. Муракино	50:12:00101 06:93	земли сельхоз назначения	-	для ведения дачного хозяйства	3 295 268,23	3690,11
97	Земельный участок	Московская обл., Мытищинский р-он, с/п Федоскинское, южнее д. Муракино	50:12:00101 06:123	земли сельхоз назначения	-	для ведения дачного хозяйства	5 273 167,19	3690,11
98	Земельный участок	Московская обл., Мытищинский р-он, с/п Федоскинское, южнее д. Муракино	50:12:00101 06:90	земли сельхоз назначения	-	для ведения дачного хозяйства	5 734 430,94	3690,11
99	Земельный участок	Московская обл., Мытищинский р-он, с/п Федоскинское, южнее д. Муракино	50:12:00101 06:96	земли сельхоз назначения	-	для ведения дачного хозяйства	5 841 444,13	3690,11
100	Земельный участок	Московская обл., Мытищинский р-он, с/п Федоскинское, южнее д.	50:12:00101 06:99	земли сельхоз назначения	-	для ведения дачного хозяйства	5 346 969,39	3690,11

№ п/п	Наименование объекта	Адрес	Кадастровый номер	Категория земель	Разрешенное использование	Разрешенное использование (по документу)	Кадастровая стоимость, руб.	Кадастровая стоимость, руб./кв. м
		Муракино						

Источник: информация, предоставленная Заказчиком, данные публичной кадастровой карты

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

На основании полученных данных в последующих расчетах Оценщик исходил из следующих допущений: права на оцениваемые объекты зарегистрированы в установленном порядке.

Фотографии объектов оценки

Помещение общей площадью 616,7 кв. м, расположенное по адресу: Владимирская обл., г. Владимир, ул. Княгининская, д. 7



Нежилое помещение общей площадью 6,6 кв. м, расположенное по адресу: Владимирская обл., Петушинский район, г. Покров, ул. К. Либкнехта, д. 24



Незавершенное строительство - досуговый центр, площадь застройки 601,3 кв. м;
степень готовности объекта 45% кв. м, расположенное по адресу: Владимирская обл.,
Петушинский район, г. Покров, ул. К. Либкнехта, д. 24





Встроенное нежилое помещение (подвал) общей площадью 164,5 кв. м, расположенное по адресу: г. Иваново, ул. Демидова, д. 12





Административное здание 4-этажное общей площадью 891,7 кв. м, расположенное по адресу: г. Иваново, пер. Пограничный, д. 3

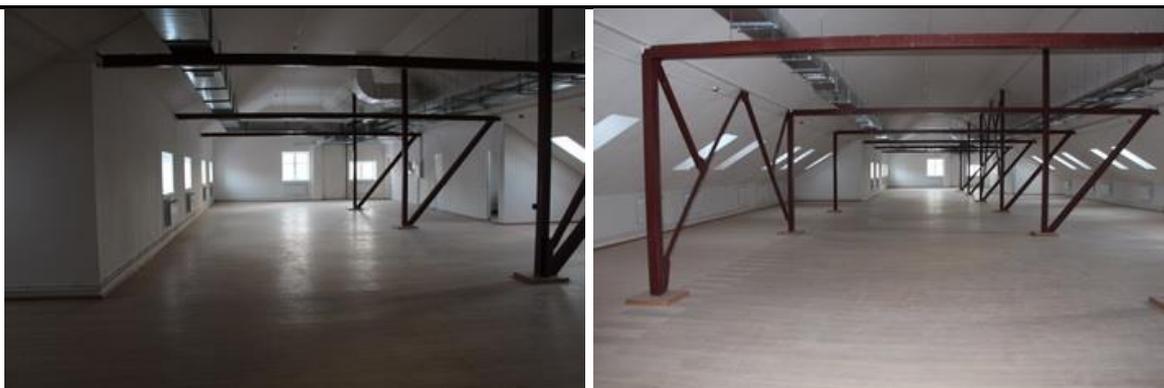


Встроенное нежилое помещение общей площадью 124,1 кв. м, расположенное по адресу: г. Иваново, Революционная ул., 22, пом. 1004



4-х этажное нежилое здание общей площадью 2618,6 кв. м, расположенное по адресу:
МО, г. Воскресенск, ул. Железнодорожная, стр. 186





Нежилое помещение общей площадью 10 кв. м, расположенное по адресу: МО, г. Химки, ул. 8 Марта, д. 2А, бокс 13мм

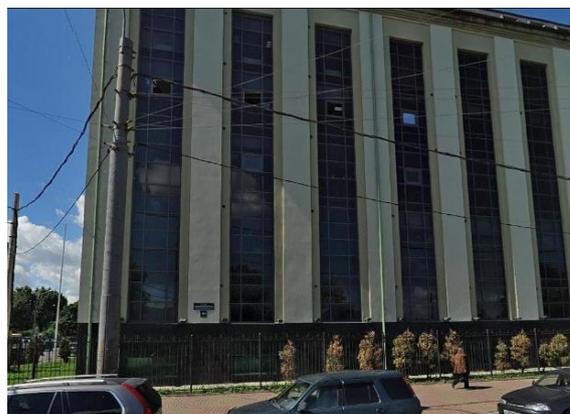
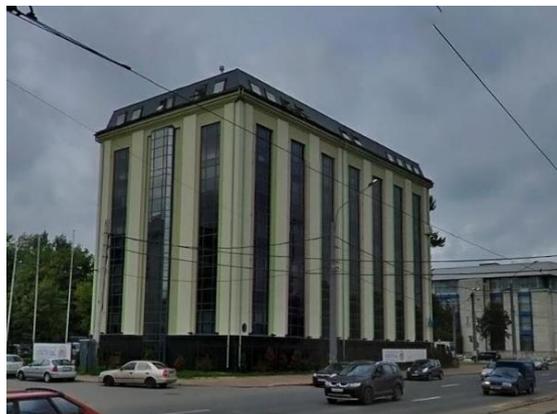


Нежилое помещение №4 общей площадью 1157,7 кв. м, расположенное по адресу: Нижегородская обл., г. Нижний Новгород, ул. Кузбасская, д. 15А





Здание общей площадью 2686,6 кв. м, расположенное по адресу: г. С-Петербург, проспект Обуховской обороны, д. 161, лит. А



Здание магазина общей площадью 147,8 кв. м, расположенное по адресу: Свердловская обл., г. Первоуральск, ул. Ленина, 144а



Нежилое строение общей площадью 2223,9 кв. м, расположенное по адресу:
Тюменская обл., Тюменский р-он, пгт Винзили, ул. Промышленная, д. 5.



Нежилое строение (адм. корпус) общей площадью 1200,5 кв. м, расположенное по адресу:
Тюменская обл., Тюменский р-он, пгт Винзили, ул. Промышленная, д. 5.



Нежилое строение (главный произв. корпус) общей площадью 4198,5 кв. м, расположенное по адресу: Тюменская обл., Тюменский р-он, пгт Винзили, ул. Промышленная, д. 5.





Нежилое строение (главный произв. корпус) общей площадью 4363 кв. м,
расположенное по адресу: Тюменская обл., Тюменский р-он, пгт Винзили, ул.
Промышленная, д. 5.





Нежилое помещение общей площадью 383,5 кв. м, расположенное по адресу: г. Ярославль, ул. Комсомольская, д. 6



Жилое здание общей площадью 153,6 кв. м, расположенное по адресу: г. Самара, Кировский р-он, Сорокины Хутора, ул. Первая, участок 2





Источник информации: материалы, предоставленные Заказчиком

При проведении оценки в рыночной стоимости были учтены конструктивные особенности основных элементов, объемно-планировочные решения, а также техническое состояние оцениваемых объектов.

Вывод: Объектом оценки является недвижимое имущество в составе 100 наименований, расположенное на территории Российской Федерации в Московской области, г. Санкт-Петербурге, Нижегородской области, Владимирской области, Ивановской области, Свердловской области, Тульской области, Тюменской области, Ярославской области, Самарской области, Красноярском крае.

6.3. Анализ местоположения объекта оценки

Место расположения объекта недвижимости играет важнейшую роль. Для жилых зданий приоритеты следующие: хорошая экологическая обстановка, наличие природных островков, отсутствие пыли, промышленного шума, а также удобные подъездные пути. Для офисной, деловой недвижимости, торгово-развлекательных объектов, безусловно, важно располагаться в деловой части города, где сосредоточены банки, офисы, крупные жилые массивы. Для производственно-складской недвижимости большое влияние на стоимость оказывает близость транспортных автомагистралей и наличие удобных подъездных путей.

Табл. 6.3

В рассматриваемом Отчете объектом оценки является недвижимое имущество:

№ п/п	Наименование объекта	Кадастровый номер	Местонахождение	Площадь, кв. м
1	Помещение	33:22:032005:72	Владимирская обл., г. Владимир, ул. Княгининская, д. 7	616,7
2	Нежилое помещение	33:13:030126:58	Владимирская обл., Петушинский район, г. Покров, ул. К. Либкнехта, д. 24	6,6
3	Земельный участок	33:13:030126:134	Владимирская обл., Петушинский район, г. Покров, ул. К. Либкнехта, д. 24	3 495,00
4	Незавершенное строительство - досуговый центр	33:13:030124:758	Владимирская обл., Петушинский район, г. Покров, ул. К. Либкнехта, д. 24	Площадь застройки 601,3 кв. м; степень готовности объекта 45%
5	Встроенное нежилое помещение (подвал)	37:24:020108:64	г. Иваново, ул. Демидова, д. 12	164,5
6	Административ	37:24:020102	г. Иваново, пер. Пограничный, д.	891,7

№ п/п	Наименование объекта	Кадастровый номер	Местонахождение	Площадь, кв. м
	ное здание 4 этажное	:71	3	
7	Встроенное нежилое помещение	37:24:020611 :1047	г. Иваново, Революционная ул., 22, пом. 1004	124,1
8	Земельный участок под административ- ным зданием	37:24:020102 :39	г. Иваново, пер. Пограничный, д. 3	592
9	Нежилое помещение в здании торгового центра	37:24:010450 :434	г. Иваново, ул. Куконковых, д. 141	62,9
10	Нежилое помещение	24:55:040201 2:2147	г. Норильск, ул. Севастопольская, д. 6/4, пом. 100	658,4
11	4-х этажное нежилое здание	50:29:007100 2:461	МО, г. Воскресенск, ул. Железнодорожная, стр. 186	2 618,60
12	Земельный участок	50:31:005020 5:280	МО, Чеховский р-он, с/п Стремиловское, в районе д. Кудаево	1 038,00
13	Земельный участок	50:31:005020 5:276	МО, Чеховский район, с/п Стремиловское, в районе д. Кудаево	1 022,00
14	Нежилое помещение	50:10:001030 5:4600	МО, г. Химки, ул. 8 Марта, д. 2А, бокс 13мм	10
15	Земельный участок	50:31:005020 5:278	МО, Чеховский район, с/п Стремиловское, в районе д. Кудаево	985
16	Жилая квартира	50:10:001030 5:4647	МО, г. Химки, ул. 8 Марта, д. 2А	57
17	Земельный участок	50:31:005020 5:279	МО, Чеховский район, с/п Стремиловское, в районе д. Кудаево	1 050,00
18	Гаражный бокс	50:10:001030 5:4669	МО, г. Химки, ул. 8 Марта, д. 2А	10
19	Жилая Квартира	50:10:001030 5:4614	МО, г. Химки, ул. 8 Марта, д. 2А	51,2
20	Нежилое помещение №94	52:18:003024 7:35	Нижегородская обл., г. Нижний Новгород, ул. Кузбасская, д. 15А	1157,7
21	Здание	78:12:000713 8:3017	г. С-Петербург, проспект Обуховской обороны, д. 161, лит. А	2 686,60
22	Земельный участок	78:12:000713 8:6	г. С-Петербург, проспект Обуховской обороны, д. 161, лит. А	1 088,00
23	Здание магазина	66:58:011500 1:378	Свердловская обл., г. Первоуральск, ул. Ленина, 144а	147,8
24	Земельный участок	71:23:030202 :160	Тульская обл., Ясногорский р-он, МО Теляковское, д. Спицино, д. 4	923
25	Земельный участок	71:23:030202 :185	Тульская обл., Ясногорский р-он, МО Теляковское, д. Спицино, д. 4	1 008,00
26	Земельный участок	71:23:030202 :227	Тульская обл., Ясногорский р-он, МО Теляковское, д. Спицино, д. 4	1 096,00
27	Земельный участок	71:23:030202 :231	Тульская обл., Ясногорский р-он, МО Теляковское, д. Спицино, д. 4	989
28	Земельный	71:23:030202	Тульская обл., Ясногорский р-он,	931

№ п/п	Наименование объекта	Кадастровый номер	Местонахождение	Площадь, кв. м
	участок	:252	МО Теляковское, д. Спицино, д. 4	
29	Земельный участок	71:23:030202 :171	Тульская обл., Ясногорский р-он, МО Теляковское, д. Спицино, д. 4	969
30	Земельный участок	71:23:030202 :204	Тульская обл., Ясногорский р-он, МО Теляковское, д. Спицино, д. 4	1 008,00
31	Земельный участок	71:23:030202 :245	Тульская обл., Ясногорский р-он, МО Теляковское, д. Спицино, д. 4	963
32	Земельный участок	71:23:030202 :249	Тульская обл., Ясногорский р-он, МО Теляковское, д. Спицино, д. 4	850
33	Земельный участок	71:23:030202 :16	Тульская обл., Ясногорский р-он, МО Теляковское, д. Спицино, д. 4	926
34	Земельный участок	71:23:030202 :168	Тульская обл., Ясногорский р-он, МО Теляковское, д. Спицино, д. 4	1 028,00
35	Земельный участок	71:23:030202 :201	Тульская обл., Ясногорский р-он, МО Теляковское, д. Спицино, д. 4	1 008,00
36	Земельный участок	71:23:030202 :256	Тульская обл., Ясногорский р-он, МО Теляковское, д. Спицино, д. 4	913
37	Земельный участок	71:23:030202 :259	Тульская обл., Ясногорский р-он, МО Теляковское, д. Спицино, д. 4	1 290,00
38	Земельный участок	71:23:030202 :161	Тульская обл., Ясногорский р-он, МО Теляковское, д. Спицино, д. 4	926
39	Земельный участок	71:23:030202 :198	Тульская обл., Ясногорский р-он, МО Теляковское, д. Спицино, д. 4	1 008,00
40	Земельный участок	71:23:030202 :232	Тульская обл., Ясногорский р-он, МО Теляковское, д. Спицино, д. 4	989
41	Земельный участок	71:23:030202 :253	Тульская обл., Ясногорский р-он, МО Теляковское, д. Спицино, д. 4	928
42	Земельный участок	50:31:005020 5:282	Тульская обл., Ясногорский р-он, МО Теляковское, д. Спицино, д. 4	1 069,00
43	Земельный участок	71:23:030202 :172	Тульская обл., Ясногорский р-он, МО Теляковское, д. Спицино, д. 4	956
44	Земельный участок	71:23:030202 :221	Тульская обл., Ясногорский р-он, МО Теляковское, д. Спицино, д. 4	1 200,00
45	Земельный участок	71:23:030202 :250	Тульская обл., Ясногорский р-он, МО Теляковское, д. Спицино, д. 4	866
46	Земельный участок	71:23:030202 :169	Тульская обл., Ясногорский р-он, МО Теляковское, д. Спицино, д. 4	1 161,00
47	Земельный участок	71:23:030202 :202	Тульская обл., Ясногорский р-он, МО Теляковское, д. Спицино, д. 4	1 008,00
48	Земельный участок	71:23:030202 :246	Тульская обл., Ясногорский р-он, МО Теляковское, д. Спицино, д. 4	962
49	Земельный участок	71:23:030202 :163	Тульская обл., Ясногорский р-он, МО Теляковское, д. Спицино, д. 4	943
50	Земельный участок	71:23:030202 :187	Тульская обл., Ясногорский р-он, МО Теляковское, д. Спицино, д. 4	1 008,00
51	Земельный участок	71:23:030202 :199	Тульская обл., Ясногорский р-он, МО Теляковское, д. Спицино, д. 4	1 007,00
52	Земельный участок	71:23:030202 :234	Тульская обл., Ясногорский р-он, МО Теляковское, д. Спицино, д. 4	1 080,00
53	Земельный участок	71:23:030202 :254	Тульская обл., Ясногорский р-он, МО Теляковское, д. Спицино, д. 4	1 339,00
54	Земельный участок	71:23:030202 :258	Тульская обл., Ясногорский р-он, МО Теляковское, д. Спицино, д. 4	817
55	Земельный участок	71:23:030202 :156	Тульская обл., Ясногорский р-он, МО Теляковское, д. Спицино, д. 4	942
56	Земельный	71:23:030202	Тульская обл., Ясногорский р-он,	962

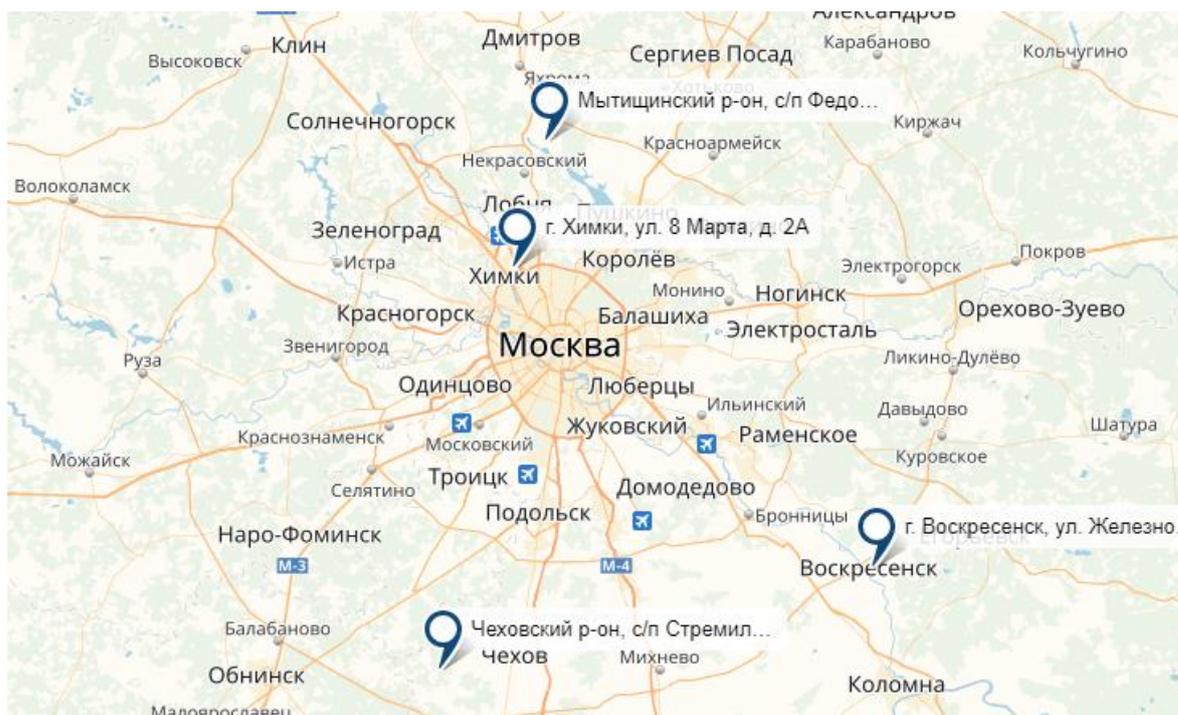
№ п/п	Наименование объекта	Кадастровый номер	Местонахождение	Площадь, кв. м
	участок	:297	МО Теляковское, д. Спицино, д. 4	
57	Земельный участок	71:23:030202:222	Тульская обл., Ясногорский р-он, МО Теляковское, д. Спицино, д. 4	1 200,00
58	Земельный участок	71:23:030202:230	Тульская обл., Ясногорский р-он, МО Теляковское, д. Спицино, д. 4	831
59	Земельный участок	71:23:030202:251	Тульская обл., Ясногорский р-он, МО Теляковское, д. Спицино, д. 4	875
60	Земельный участок	71:23:030202:167	Тульская обл., Ясногорский р-он, МО Теляковское, д. Спицино, д. 4	1 028,00
61	Земельный участок	71:23:030202:170	Тульская обл., Ясногорский р-он, МО Теляковское, д. Спицино, д. 4	1 161,00
62	Земельный участок	71:23:030202:203	Тульская обл., Ясногорский р-он, МО Теляковское, д. Спицино, д. 4	1 008,00
63	Земельный участок	71:23:030202:248	Тульская обл., Ясногорский р-он, МО Теляковское, д. Спицино, д. 4	850
64	Земельный участок	71:23:030202:164	Тульская обл., Ясногорский р-он, МО Теляковское, д. Спицино, д. 4	980
65	Земельный участок	71:23:030202:188	Тульская обл., Ясногорский р-он, МО Теляковское, д. Спицино, д. 4	1 008,00
66	Земельный участок	71:23:030202:200	Тульская обл., Ясногорский р-он, МО Теляковское, д. Спицино, д. 4	1 008,00
67	Земельный участок	71:23:030202:235	Тульская обл., Ясногорский р-он, МО Теляковское, д. Спицино, д. 4	1 221,00
68	Земельный участок	71:23:030202:255	Тульская обл., Ясногорский р-он, МО Теляковское, д. Спицино, д. 4	913
69	Земельный участок	71:23:030202:257	Тульская обл., Ясногорский р-он, МО Теляковское, д. Спицино, д. 4	1 013,00
70	Нежилое строение	72:17:0301005:685	Тюменская обл., Тюменский р-он, пгт Винзили, ул. Промышленная, д. 5.	2223,9
71	Нежилое строение (адм. корпус)	72:17:0301005:683	Тюменская обл., Тюменский р-он, пгт Винзили, ул. Промышленная, д. 5.	1 200,5
72	Земельный участок (под нежилые строения)	72:17:0301005:384	Тюменская обл., Тюменский р-он, пгт Винзили, ул. Промышленная, д. 5.	64 490,00
73	Нежилое строение (главный произв. корпус)	72:17:0301005:684	Тюменская обл., Тюменский р-он, пгт Винзили, ул. Промышленная, д. 5.	4 198,50
74	Нежилое строение (главный произв. корпус)	72:17:0301005:686	Тюменская обл., Тюменский р-он, пгт Винзили, ул. Промышленная, д. 5.	4 363,00
75	Нежилое помещение	76:23:030807:168	г. Ярославль, ул. Комсомольская, д. 6	383,5
76	Земельный участок	76:23:030807:2	г. Ярославль, ул. Комсомольская, д. 6	758
77	Земельный участок	63:01:0211002:55	г. Самара, Кировский р-он, Сорокины Хутора, ул. Первая, участок 2	858
78	жилое здание	63:01:0211003:1288	г. Самара, Кировский р-он, Сорокины Хутора, ул. Первая, участок 2	153,6
79	Земельный участок	76:20:080310:3	Ярославская обл., г. Рыбинск, ул. Кирова, д. 11	5875

№ п/п	Наименование объекта	Кадастровый номер	Местонахождение	Площадь, кв. м
80	Земельный участок	50:12:001010 6:129	Московская обл., Мытищинский район, с/п Федоскинское, южнее д. Муракино	960
81	Земельный участок	50:12:001010 6:95	Московская обл., Мытищинский район, с/п Федоскинское, южнее д. Муракино	1715
82	Земельный участок	50:12:001010 6:97	Московская обл., Мытищинский район, с/п Федоскинское, южнее д. Муракино	247
83	Земельный участок	50:12:001010 6:98	Московская обл., Мытищинский район, с/п Федоскинское, южнее д. Муракино	1274
84	Земельный участок	50:12:001010 6:128	Московская обл., Мытищинский район, с/п Федоскинское, южнее д. Муракино	300
85	Земельный участок	50:12:001010 6:125	Московская обл., Мытищинский район, с/п Федоскинское, южнее д. Муракино	245
86	Земельный участок	50:12:001010 6:100	Московская обл., Мытищинский район, с/п Федоскинское, южнее д. Муракино	1375
87	Земельный участок	50:12:001010 6:130	Московская обл., Мытищинский район, с/п Федоскинское, южнее д. Муракино	967
88	Земельный участок	50:12:001010 6:124	Московская обл., Мытищинский район, с/п Федоскинское, южнее д. Муракино	1352
89	Земельный участок	50:12:001010 6:91	Московская обл., Мытищинский район, с/п Федоскинское, южнее д. Муракино	1317
90	Земельный участок	50:12:001010 6:94	Московская обл., Мытищинский район, с/п Федоскинское, южнее д. Муракино	1452
91	Земельный участок	50:12:001010 6:92	Московская обл., Мытищинский район, с/п Федоскинское, южнее д. Муракино	1233
92	Земельный участок	50:12:001010 6:122	Московская обл., Мытищинский район, с/п Федоскинское, южнее д. Муракино	1203
93	Земельный участок	50:12:001010 6:126	Московская обл., Мытищинский район, с/п Федоскинское, южнее д. Муракино	938
94	Земельный участок	50:12:001010 6:127	Московская обл., Мытищинский район, с/п Федоскинское, южнее д. Муракино	979
95	Земельный участок	50:12:001010 6:101	Московская обл., Мытищинский район, с/п Федоскинское, южнее д. Муракино	233
96	Земельный участок	50:12:001010 6:93	Московская обл., Мытищинский район, с/п Федоскинское, южнее д. Муракино	893
97	Земельный участок	50:12:001010 6:123	Московская обл., Мытищинский район, с/п Федоскинское, южнее д. Муракино	1429
98	Земельный участок	50:12:001010 6:90	Московская обл., Мытищинский район, с/п Федоскинское, южнее д. Муракино	1554

№ п/п	Наименование объекта	Кадастровый номер	Местонахождение	Площадь, кв. м
99	Земельный участок	50:12:001010 6:96	Московская обл., Мытищинский район, с/п Федоскинское, южнее д. Муракино	1583
100	Земельный участок	50:12:001010 6:99	Московская обл., Мытищинский район, с/п Федоскинское, южнее д. Муракино	1449

Рис. 6.1

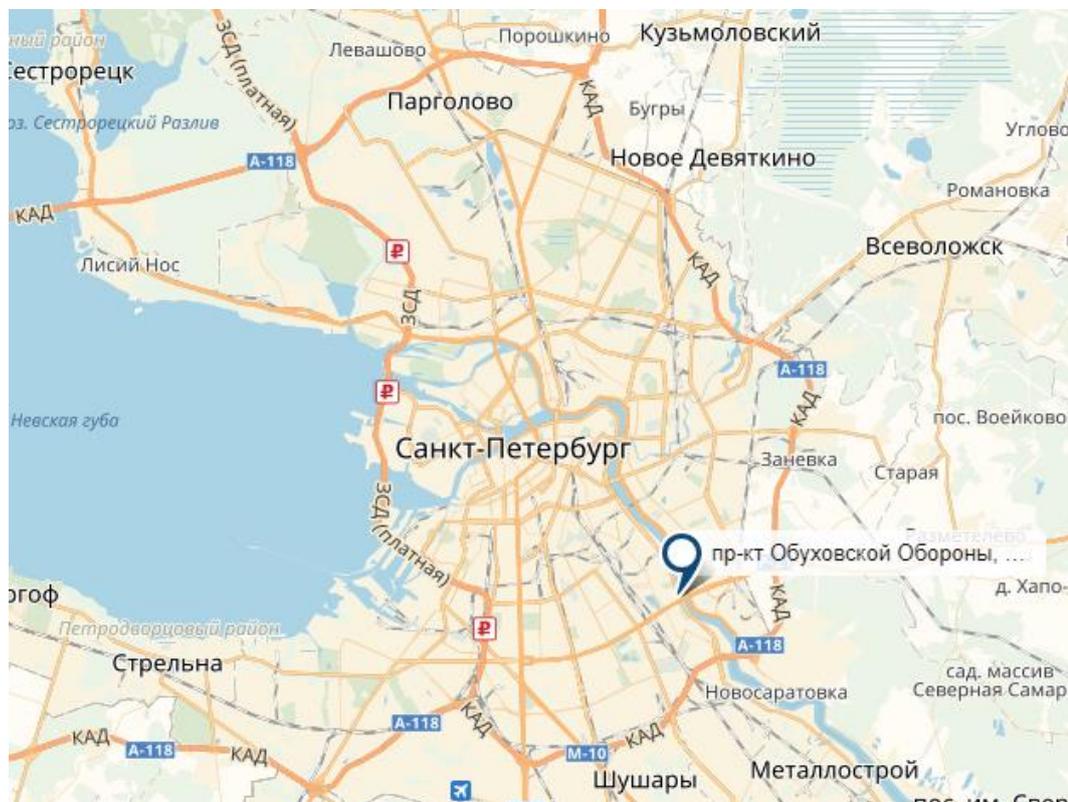
Расположение объектов оценки на карте Московской области



Источник: <https://maps.yandex.ru/>

Рис. 6.2

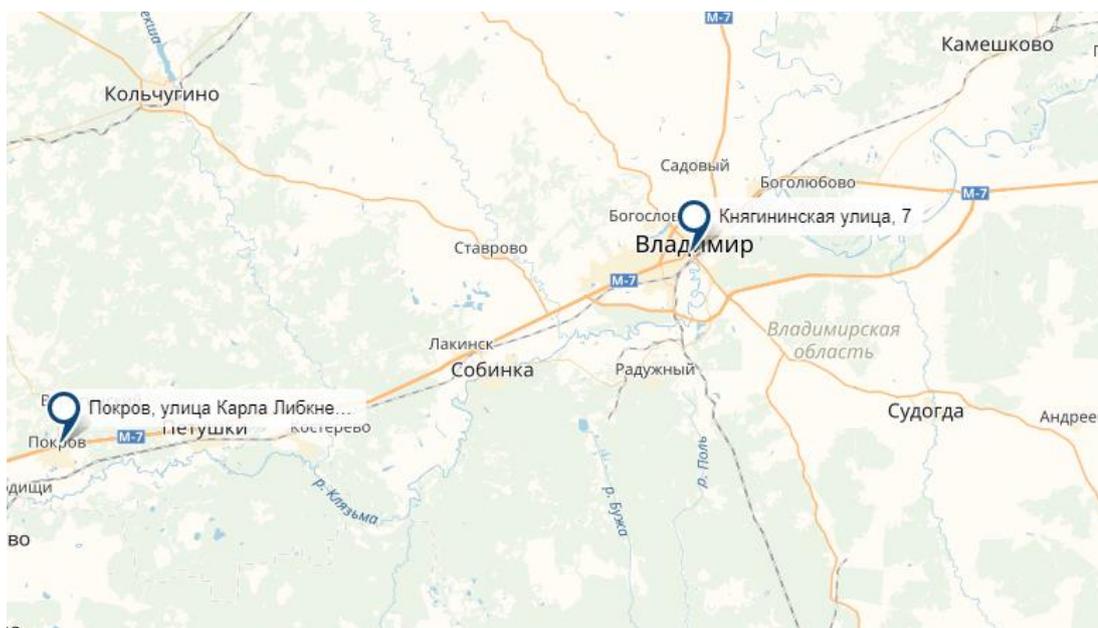
Расположение объектов оценки на карте г. Санкт-Петербурга



Источник: <https://maps.yandex.ru/>

Рис. 6.3

Расположение объектов оценки на карте Владимирской области



Источник: <https://maps.yandex.ru/>

Рис. 6.4

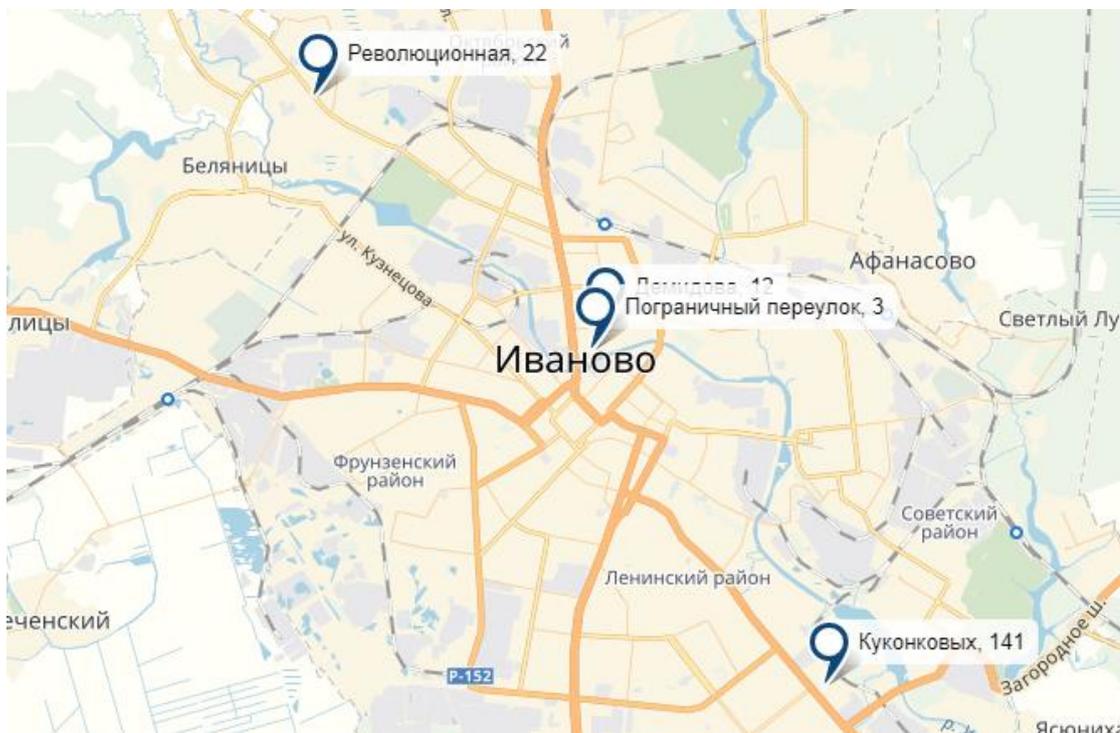
Расположение объектов оценки на карте Ивановской областиИсточник: <https://maps.yandex.ru/>

Рис. 6.5

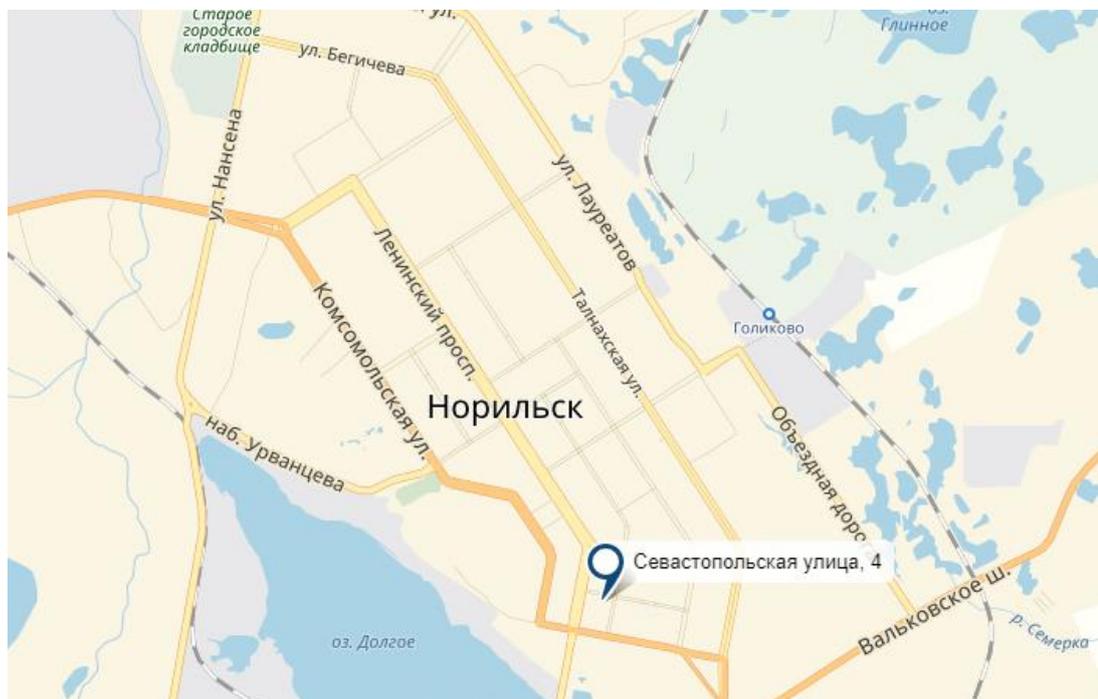
Расположение объектов оценки на карте Красноярского краяИсточник: <https://maps.yandex.ru/>

Рис. 6.6

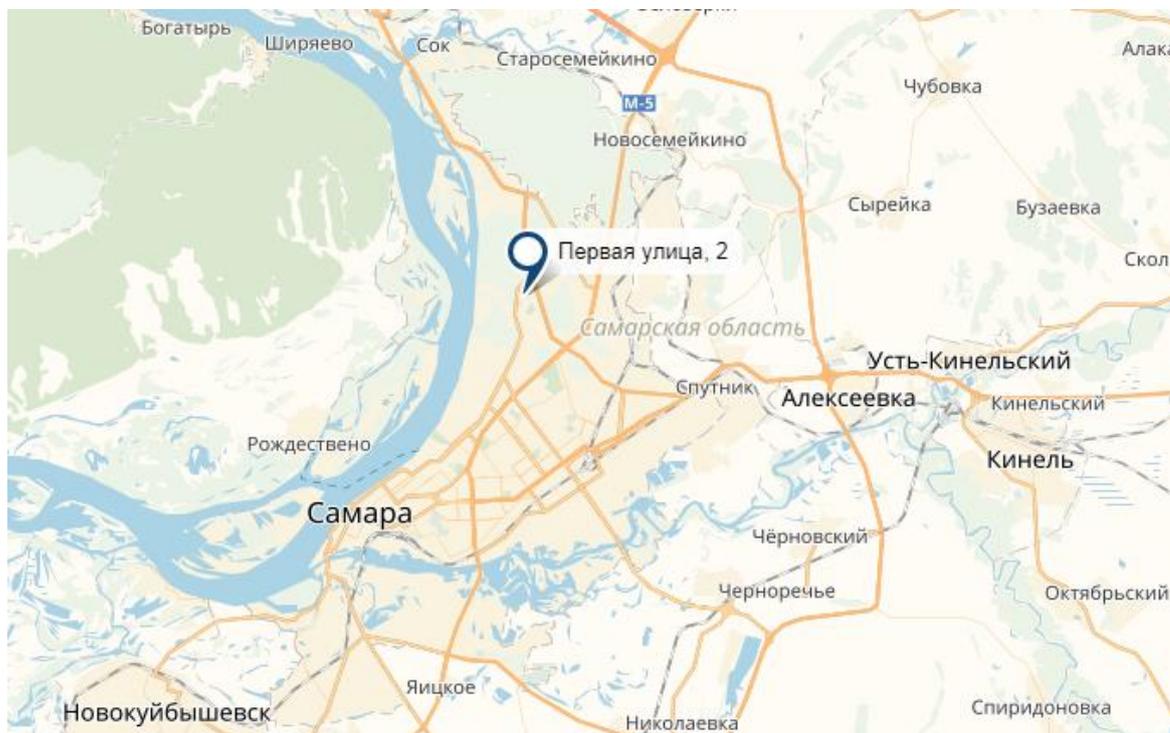
Расположение объектов оценки на карте Самарской областиИсточник: <https://maps.yandex.ru/>

Рис. 6.7

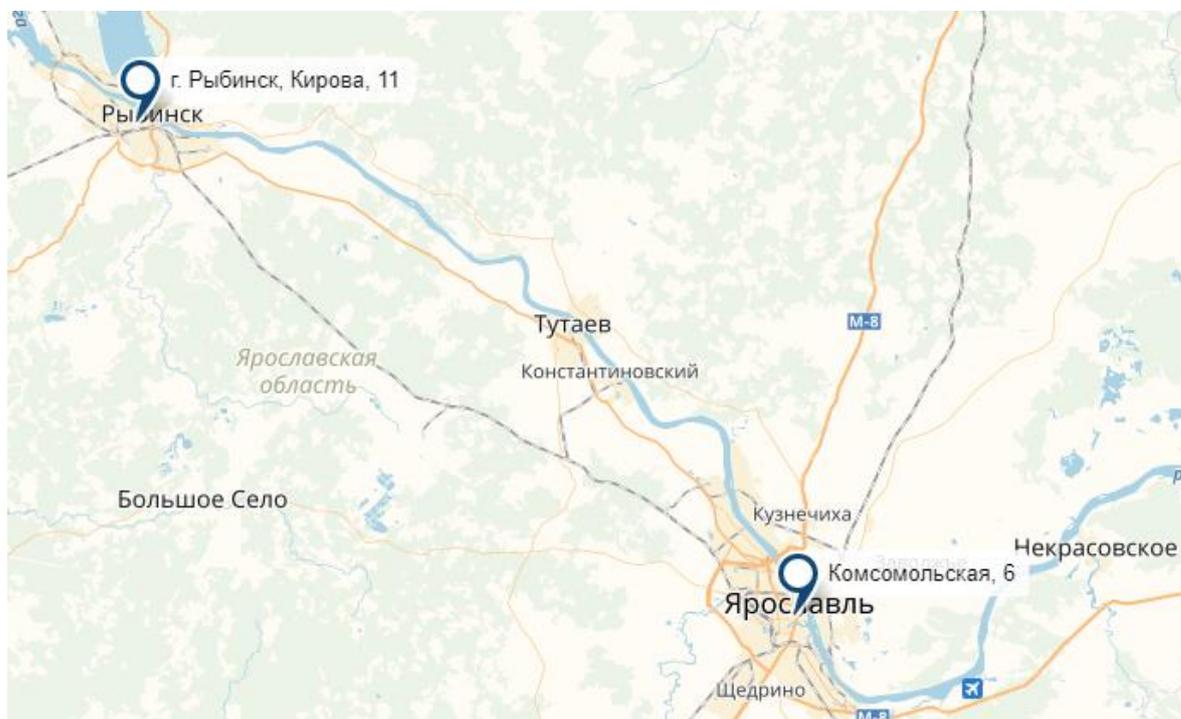
Расположение объектов оценки на карте Ярославской областиИсточник: <https://maps.yandex.ru/>

Рис. 6.8

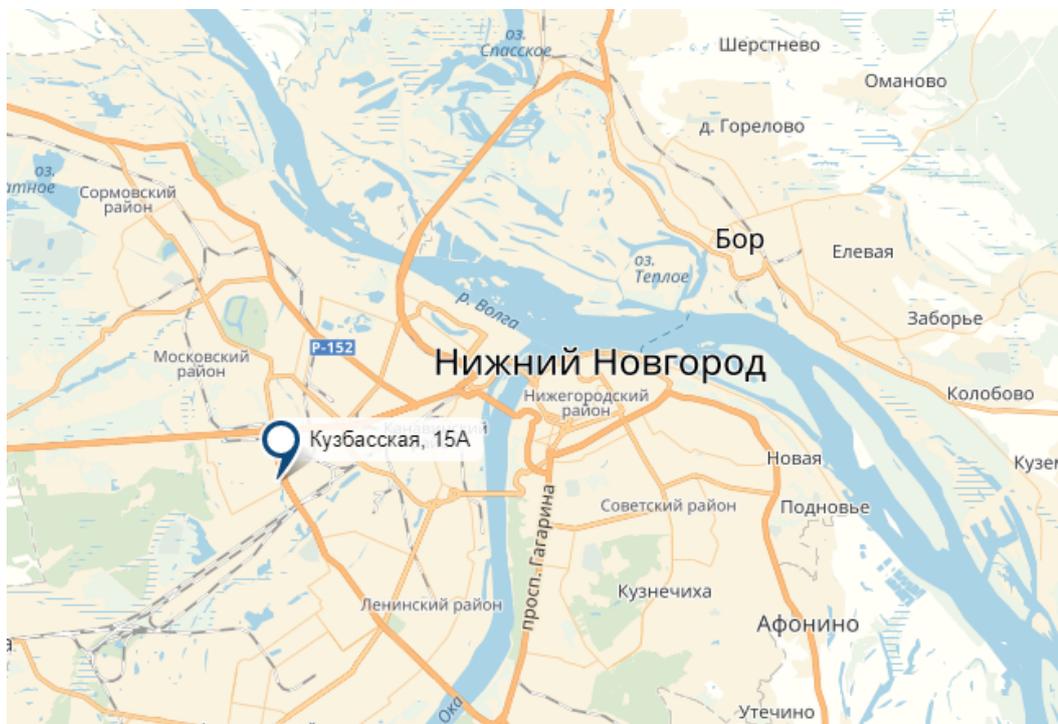
Расположение объектов оценки на карте Нижегородской областиИсточник: <https://maps.yandex.ru/>

Рис. 6.9

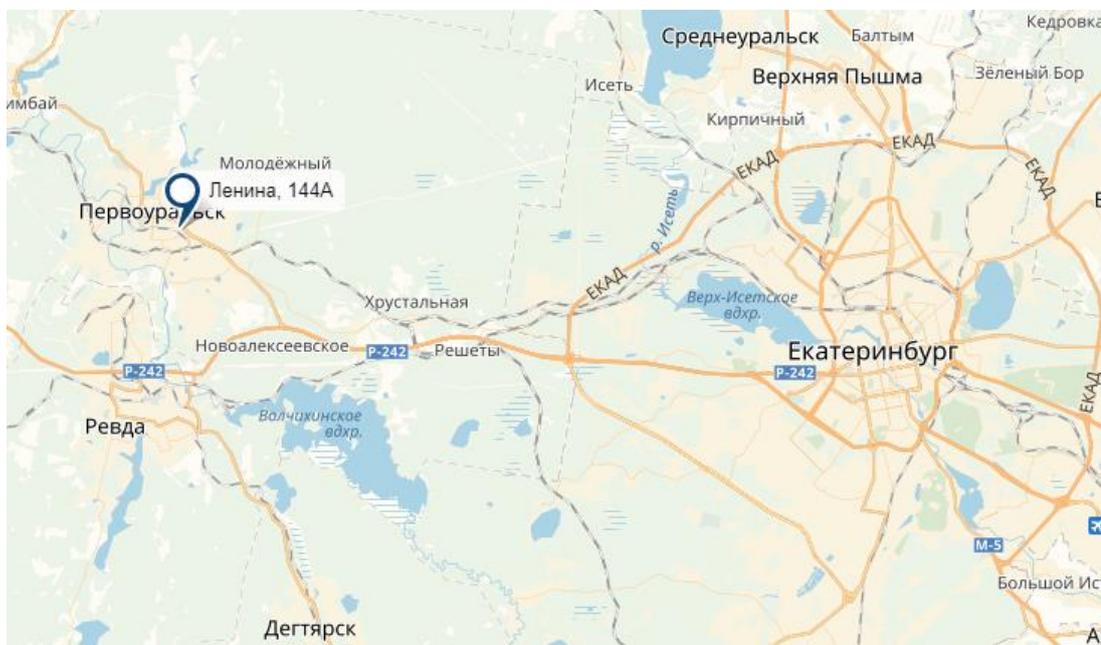
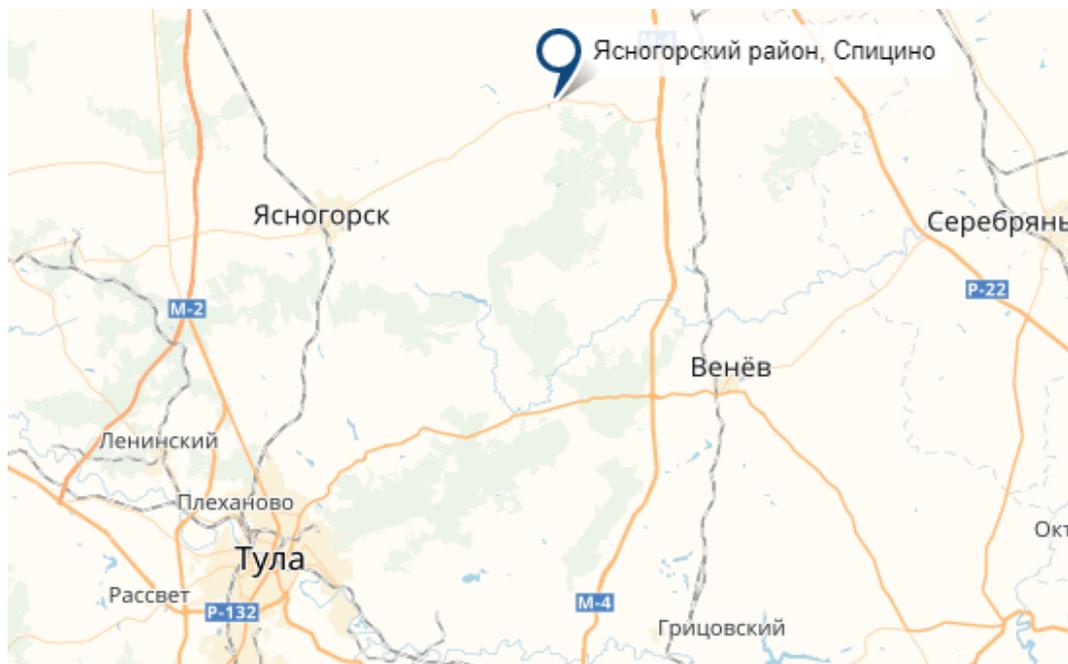
Расположение объектов оценки на карте Свердловской областиИсточник: <https://maps.yandex.ru/>

Рис. 6.10

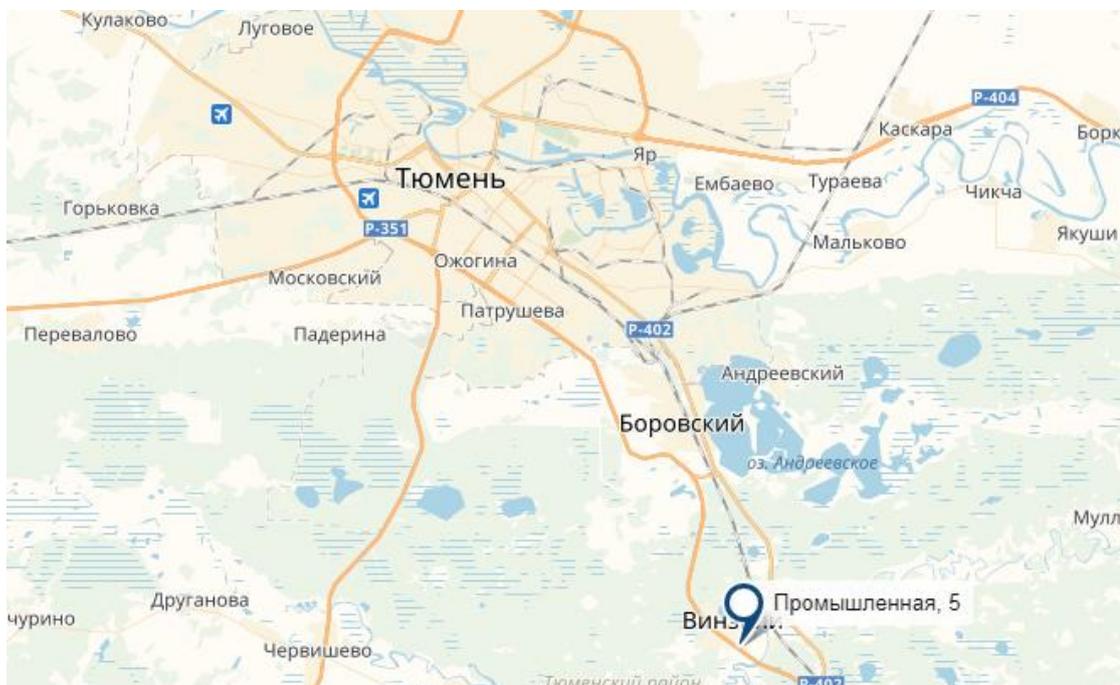
Расположение объектов оценки на карте Тульской области



Источник: <https://maps.yandex.ru/>

Рис. 6.11

Расположение объектов оценки на карте Тюменской области



Источник: <https://maps.yandex.ru/>

Краткое описание местоположения объекта оценки

Московская область (неофициально — Подмосковье) — субъект Российской Федерации, входит в состав Центрального федерального округа. Административный

центр Московской области не определён, фактически — город Москва, часть органов государственной власти расположена в Красногорске.

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

Московская область образована 14 января 1929 года. Исторически области предшествовала Московская губерния, образованная в 1708 году. Регион был частью Центрально-Промышленной области, образованной в ходе укрупнения единиц административно-территориального деления РСФСР, а 3 июня 1929 года она была переименована в Московскую область.

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

Своё название область получила по городу Москве, который, однако, является отдельным субъектом Российской Федерации и в состав области не входит. Органы государственной власти Московской области размещаются на территории города Москвы и Московской области. В 2007 году большинство органов исполнительной власти было перемещено в новый Дом Правительства Московской области, расположенный на территории городского поселения Красногорск Красногорского района, в 350 м от МКАД.¹

Санкт-Петербург - второй по численности населения город России. Город федерального значения. Административный центр Северо-Западного федерального округа и Ленинградской области.

Расположен на северо-западе Российской Федерации, на побережье Финского залива и в устье реки Невы. В Санкт-Петербурге находятся Конституционный суд Российской Федерации, Геральдический совет при Президенте Российской Федерации, органы власти Ленинградской области, Межпарламентская ассамблея СНГ. В городе также размещены Главное командование Военно-морского флота и штаб Западного военного округа Вооружённых сил России.

Население: 5 356 755 (2018) чел. Санкт-Петербург — самый северный в мире город с населением более одного миллиона человек. Среди городов, полностью расположенных в Европе, Санкт-Петербург является третьим по населению, а также первым по численности жителей городом, не являющимся столицей. Инновационный сценарий «Стратегии развития Санкт-Петербурга до 2030 года» предполагает, что к 2030 году население составит 5,9 миллиона человек. Город — центр Санкт-Петербургской городской агломерации. Площадь города: 1439 км², после расширения Москвы 1 июля 2012 года Санкт-Петербург является вторым по площади городом страны; до присоединения к Российской Федерации города Севастополя он был наименьшим по площади субъектом Российской Федерации.

Санкт-Петербург — важнейший экономический, научный и культурный центр России, крупный транспортный узел. Исторический центр Санкт-Петербурга и связанные с ним комплексы памятников входят в Список объектов всемирного наследия ЮНЕСКО; это один из самых важных в стране центров туризма. Среди наиболее значимых культурно-туристических объектов: Эрмитаж, Кунсткамера, Мариинский театр, Российская национальная библиотека, Русский музей, Петропавловская

¹ Источник: https://ru.wikipedia.org/wiki/Московская_область

крепость, Исаакиевский собор, Невский проспект. На сохранение объектов культурного наследия направлена, в том числе, Программа сохранения и развития исторического центра Санкт-Петербурга.

Санкт-Петербург — один из важнейших экономических центров Российской Федерации. В экономику Санкт-Петербурга в 2012—2017 годах было привлечено порядка 2,8 триллиона рублей. Сейчас в городе на той или иной стадии реализации находится 2,5 тысячи инвестиционных проектов.

Основу промышленности составляют свыше 700 крупных и средних предприятий, также более 20 тысяч малых предприятий. Основа промышленности Санкт-Петербурга — тяжёлая индустрия.

Санкт-Петербург — крупнейший транспортный узел северо-запада России и второй в стране после Москвы. Он включает в себя железные дороги, морской и речной транспорт, автомобильные дороги и авиалинии. Через город проходят: два евразийских транспортных коридора «Север — Юг» и «Транссиб», паневропейский транспортный коридор № 9, европейская автомобильная трасса E 18, связывающая Скандинавию с центром России.¹

Владимирская область — субъект Российской Федерации, входит в Центральный федеральный округ.

Граничит с Московской, Ярославской, Ивановской, Рязанской и Нижегородской областями.

Площадь — 29 084 км². Население — 1 378 528 чел. (2018).

Областной центр — город Владимир, расстояние от Владимира до Москвы — 178 км. Расстояние от МКАД до границы области по Щёлковскому шоссе 62 км, по магистрали М7 «Волга» — 79 км.

Владимирская область расположена в центре Европейской части России на юге Волжско-Окского междуречья. Граничит на западе и юго-западе с Московской областью, на севере — с Ярославской и Ивановской, на юге — с Рязанской, на востоке — с Нижегородской областью. Площадь территории составляет 29 000 км², протяжённость на 170 км с севера на юг и на 280 км — с запада на восток.

Центральное место в экономике занимает промышленность, особое влияние на развитие оказывает федеральный транспорт, представленный несколькими крупнейшими магистралями. Федеральное финансирование в балансе регионального бюджета достигает 25 % (2006). Доля сельского хозяйства в ВРП — 9 % (2006) (12 %—2005). Региональным руководством поддерживается развитие экскурсионно-исторического и экологического туризма.

В структуре промышленности основную роль играют машиностроение и металлообработка, создающие до 40 % промышленного продукта, существенное значение имеет пищевая промышленность (до 17 % промышленного продукта), электроэнергетика (10 %), стекольная (до 7 %) и лёгкая (около 5 %) промышленности.

Основной грузопоток региона проходит по трём из четырёх направлений Транссиба, кроме того в регионе часть Большого московского ж/д кольца, ветки Александров — Иваново и Новки — Иваново. Развита и сеть внутренних железных дорог.²

¹ Источник: <https://ru.wikipedia.org/wiki/Санкт-Петербург>

² Источник: https://ru.wikipedia.org/wiki/Владимирская_область

Ивановская область — субъект Российской Федерации, входит в состав Центрального федерального округа. На северо-западе граничит с Ярославской областью, на севере с Костромской, на востоке с Нижегородской, на юге с Владимирской областью. Площадь — 21 437 км², население — 1 014 620 чел. (2018). Областной центр — город Иваново (расстояние до Москвы — 275 км).

В состав области входят 21 район, 4 городских района (в г. Иваново — Ленинский, Советский, Октябрьский, Фрунзенский), 6 городов областного подчинения, 11 городов районного подчинения и 31 рабочий поселок.

В объёме промышленного производства выделяются лёгкая промышленность (32,8 % — самая высокая в России), электроэнергетика (24 %), машиностроение (20 %), пищевая промышленность (18 %) и деревообработка (3 %).

Основные транспортные узлы региона — Иваново и Кинешма. Особенностью транспортной сети является отсутствие крупных транзитных потоков, за исключением волжского водного пути. На территории области 5244 км автомобильных дорог общего пользования, из них 5017 км с твёрдым покрытием. Протяжённость железных дорог области — 590 км, из них 345 км общего пользования. Железнодорожный транспорт имеет в основном местное и региональное значение.¹

Норильск — город краевого подчинения Красноярского края. Административный центр городского округа город Норильск. Расположен на севере края к югу от Таймырского полуострова, примерно в 90 км к востоку от Енисея. Норильск — самый северный в мире город с постоянным населением более 150 000 жителей.

Один из самых экологически загрязнённых городов в мире. Экологическая опасность для населения города и прилегающих к нему районов обусловливается тем, что город является «производной» одного из крупнейших в мире горнодобывающего и, одновременно, металлопроизводящего комбината (так называемый «градообразующий комплекс»). Аналогов Норильского промышленного района (включая город) нигде в мире больше не имеется.

В 2004 году ранее подчинённые городской администрации два города-спутника (Талнах, Кайеркан) стали районами города Норильска.

Население — 178 018 чел. (2017). Норильск является вторым по численности населения городом в крае после Красноярска.

Несмотря на то, что город не имеет статуса ЗАТО, его посещение иностранными гражданами (в том числе гражданами Белоруссии) с 25 ноября 2001 года возможно только по разрешению властей. До этого в течение десяти лет (с 1991 года) въезд для иностранцев был свободным.

Градообразующее предприятие — Заполярный филиал Горно-металлургической компании «Норильский никель» (в прошлом — Норильский горно-металлургический комбинат). Норильск — крупный центр цветной металлургии. Здесь ведётся добыча цветных металлов: меди, никеля, кобальта; драгоценных металлов: палладия, осмия, платины, золота, серебра, иридия, родия, рутения. Попутная продукция: техническая сера, металлические селен и теллур, серная кислота. Предприятия Норильского комбината осуществляют выбросы в атмосферу в больших количествах, в результате которых экологическая ситуация в городе катастрофическая.

Воздушное сообщение осуществляется через аэропорт Норильск (Алыкель). Имеется автобусное сообщение с Дудинкой, летом речное сообщение с Красноярском через Дудинку, а в зимнее время — с Архангельском через Дудинку.

¹ Источник: https://ru.wikipedia.org/wiki/Ивановская_область

Внутригородское транспортное сообщение осуществляется автобусами и маршрутными такси. Широко развито такси (несколько десятков фирм). Также в плохую погоду рабочих промышленных предприятий «Норильского Никеля», расположенных за городом, перевозят на машинах повышенной проходимости, так называемых вахтовках.¹

Нижегородская область - один из крупнейших регионов Центральной России. Площадь — 76 624 км², протяжённость с юго-запада на северо-восток — более 400 км. Население — 3 247 713 чел.

Граничит: на северо-западе с Костромской областью, на северо-востоке — с Кировской, на востоке — с республиками Марий Эл и Чувашия, на юге — с республикой Мордовия, на юго-западе — с Рязанской областью, на западе — с Владимирской и Ивановской областями.

Нижегородская область расположена в центральной части Восточно-Европейской равнины. Речная сеть области густа и включает свыше 9000 рек и ручьёв. По её территории протекают крупнейшие реки европейской части России — Волга и её правый приток Ока. Нижегородская область расположена в зонах южно-таёжных, смешанных и широколиственных лесов, а также лесостепи. Леса занимают 3992,7 тыс. га или 53 % территории области. На территории области располагаются Керженский заповедник и заказник «Ичалковский». Всего в Нижегородской области насчитывается 388 особо охраняемых природных территории и 102 охранные зоны площадью 72622 га, которые занимают 7,5 % площади области.

На территории области расположен Дзержинск — город-центр химической промышленности, где экологическая обстановка представляет собой одну из наиболее сложных в России.

Основные отрасли промышленности — машиностроение, химия, передельная чёрная металлургия, лесная, целлюлозно-бумажная, лёгкая, пищевая.

Все железнодорожные магистрали на территории области входят в состав Горьковской железной дороги, управление которой расположено в Нижнем Новгороде. Основные железнодорожные узлы расположены на территории Нижнего Новгорода и Арзамаса. По ветке Москва — Нижний Новгород с 2010 года открыто скоростное движение поездов «Сапсан». Регулярное судоходство осуществляется по Волге, Оке, Ветлуге и Суре. По территории Нижегородской области проходят федеральные: М7, Р158 и региональные автомагистрали: Р72, Р81, Р125, Р152, Р157, Р159, Р160, Р161 и Р162. В области действуют несколько аэропортов и авиабаз.²

Самара — город в Среднем Поволжье России, центр Поволжского экономического района и Самарской области, образует городской округ Самара. Город трудовой и боевой славы (2016).

Население — 1 169 719 чел. (2017), девятый по численности населения город России. В пределах агломерации (третьей по численности населения в России) проживает свыше 2,7 млн человек.

Крупный экономический, транспортный, научно-образовательный и культурный центр. Основные отрасли промышленности: машиностроение, нефтепереработка и пищевая промышленность.

Одним из основных видов экономической деятельности городского округа является промышленность.

¹ Источник: <https://ru.wikipedia.org/wiki/Норильск>

² Источник: https://ru.wikipedia.org/wiki/Нижегородская_область

Основными стационарными источниками загрязнения атмосферы являются предприятия строительной, нефтехимической, нефтеперерабатывающей, электротехнической, металлургической, авиаприборостроительной, энергетической отраслей промышленности, расположенные на всей территории города, однако наибольшая их часть сосредоточена в районе так называемой Безымянской промзоны.

В Самаре показатель загрязнённости воздуха взвешенными веществами над территорией города больше на 43 %, чем в среднем по России. В городе находятся 105 мощных промышленных предприятий, ежедневно выбрасывающих в воздух десятки тонн загрязняющих веществ, многие из них располагаются вблизи жилых массивов.

Самара является крупным центром машиностроения и металлообработки, пищевой, а также космической и авиационной промышленности. В городе работают более 150 крупных и средних промышленных предприятий. По данным информационной системы «Волга-Инфо», в Самаре производится 1/4 всех российских подшипников и 2/3 всех выпускаемых в России кабелей связи (см. Волгакабель).

Город является одним из крупнейших в России транспортных узлов, через который пролегают кратчайшие пути из Центральной и Западной Европы в Сибирь, Среднюю Азию и Казахстан.¹

Ярославская область — субъект Российской Федерации, входит в состав Центрального федерального округа. Объединяет 17 муниципальных районов и 3 городских округа. Административный центр — город Ярославль. Крупнейшие города: Ярославль, Рыбинск, Переславль-Залесский. Граничит с Владимирской, Вологодской, Ивановской, Костромской, Московской, Тверской областями. Расстояние от областного центра до Москвы: по железной дороге — 282 км; по федеральной автомобильной трассе М8 «Холмогоры» — 265 км; по прямой — 250 км.

Ярославская область расположена на севере европейской части России, в центре Восточно-Европейской равнины. Площадь Ярославской области составляет 36,2 тыс. км².

Ярославская область входит в число наиболее развитых в промышленном отношении регионов страны. Около 300 ярославских предприятий имеют федеральное значение и являются лидерами в своих отраслях.

В начале 1990-х годов Администрацией области был взят курс на активную внешнеэкономическую и межрегиональную политику. Сегодня продукция ярославских предприятий поставляется в 93 страны мира. Основными продуктами экспорта являются продукция машиностроения, нефтехимическая продукция. Основные продукты импорта — продукция машиностроения, химическая продукция, потребительские товары, продукты питания.

Транспортная система Ярославской области имеет всероссийское и международное значение и включает в себя железнодорожные, автомобильные, водные, воздушные и трубопроводные транспортные потоки, обеспечивая возможность проведения смешанных перевозок.²

Свердловская область — субъект Российской Федерации, входит в состав Уральского федерального округа.

Административный центр — город Екатеринбург. Граничит на западе с Пермским краем, на севере с Республикой Коми и Ханты-Мансийским автономным округом, на

¹ Источник: <https://ru.wikipedia.org/wiki/Самара>

² Источник: https://ru.wikipedia.org/wiki/Ярославская_область

востоке с Тюменской областью, на юге с Курганской, Челябинской областями и Республикой Башкортостан.

Свердловская область — крупнейший регион Урала. Область занимает среднюю и охватывает северную часть Уральских гор, а также западную окраину Западно-Сибирской равнины. Площадь равна 194 307 км², протяжённость с севера на юг 660 км, а с запада на восток 560 км.

Численность населения области по данным Росстата составляет 4 325 318 чел. (2018). Плотность населения — 22,26 чел./км² (2018), что почти втрое выше среднего по РФ (8,58).

Свердловская область является одним из важнейших промышленных регионов России. В структуре промышленного комплекса доминируют чёрная и цветная металлургия (соответственно 31 % и 19 % объёма промышленного производства), обогащение урана и железной руды, машиностроение.

Свердловская область является важным транспортным узлом — через неё проходят железнодорожные, автомобильные и воздушные трассы общероссийского значения, в том числе Транссибирская железнодорожная магистраль. Густота железнодорожной и автодорожной сети превосходит средние по стране показатели. Крупный международный аэропорт в Екатеринбурге — Кольцово.¹

Тульская область — субъект Российской Федерации, входит в состав Центрального федерального округа.

Административный (областной) центр — город Тула. Расстояние от центра Тулы до центра Москвы — 185 км; от северной окраины Тулы (въезд в Тулу «Красные ворота») до южной окраины Москвы (Южное Бутово) — 150 км.

Граничит: на севере и северо-востоке — с Московской, на востоке — с Рязанской, на юго-востоке и юге — с Липецкой, на юге и юго-западе — с Орловской, на западе и северо-западе — с Калужской областями. Крайними географическими точками области являются: на севере 54° 50' северной широты (Ясногорский район), на юге 52° 51' северной широты (Ефремовский район), на западе 35° 51' восточной долготы (Белевский район), на востоке 38° 57' восточной долготы (Кимовский район).

На территории Тульской области располагается полицентрическая Тульско-Новомосковская миллионная агломерация-конурбация.

Площадь — 25 679 км². Население — 1 492 018 чел. (2018).

Область сильно пострадала в результате катастрофы на Чернобыльской АЭС, в результате радиоактивных осадков некоторые земли были заражены и стали непригодными к использованию для сельского хозяйства на площади 11,8 тыс. кв. км, что составило около половины (46,8 %) её территории.

Транспортная сеть региона своей развитостью выгодно отличается от соседних регионов и из них уступает лишь Московской области. Область имеет беспересадочные пассажирские связи с Москвой, с центрами Брянской, Воронежской, Тамбовской, Орловской, Курской, Калужской, Липецкой, Рязанской областей.²

Тюменская область — субъект Российской Федерации, входит в состав Уральского федерального округа.

Административный центр — город Тюмень.

¹ Источник: https://ru.wikipedia.org/wiki/Свердловская_область

² Источник: https://ru.wikipedia.org/wiki/Тульская_область

Граничит на северо-западе с Архангельской (Ненецкий автономный округ) областью, на западе с Республикой Коми, на юго-западе со Свердловской и Курганской областями, на юге с Северо-Казахстанской областью Казахстана, на юго-востоке с Омской и Томской областями, на востоке и северо-востоке с Красноярским краем; единственный регион России, простирающийся (вместе с автономными округами) от Северного Ледовитого океана на севере до государственной границы на юге. Вместе с автономными округами является крупнейшей областью в России.

В области находится основной нефтегазоносный район России и один из крупнейших нефтедобывающих регионов мира — Ханты-Мансийский автономный округ — Югра, который также занимает 3-е место в «рейтинге социально-экономического положения регионов России» и 2-е место по масштабу экономики в России. Большая часть российской нефти добывается в Югре, газ — в Ямало-Ненецком автономном округе. Столица области Тюмень третий год подряд занимает первое место в рейтинге по качеству жизни.

Численность населения области по данным Росстата составляет 3 691 802 чел. (2018).

По объёму произведенной промышленной продукции область занимает 1-е место в России. Основной отраслью специализации является топливная промышленность, на долю которой приходится 86,4 % объёма промышленного производства области. Значительная часть нефти (64 %) и газа (91 %) страны добывается в ХМАО-Югре и ЯНАО.

Основная направленность предприятий машиностроения (3,6 %): нефтепромысловое, геологоразведочное, нефтеперерабатывающее оборудование, тракторные прицепы, деревообрабатывающие станки.

Значительное развитие в области получила электроэнергетика — 7,2 %. Самые мощные ГРЭС расположены в ХМАО-Югре — Сургутские ГРЭС-1 (3280 МВт) и ГРЭС-2 (5600 МВт), которые являются одними из самых мощных в мире, а также Нижневартовская ГРЭС (1600 МВт), они работают на попутном газе и обеспечивают электроэнергией нефтегазовый комплекс ХМАО-Югры. Основными электростанциями на юге области являются Тюменская ТЭЦ-1 и ТЭЦ-2, а также Тобольская ТЭЦ. Одной из крупнейших энергосбытовых компаний на территории Тюменской области является «Тюменьэнергосбыт» — филиал ОАО "ЭК «Восток».¹

¹ Источник: https://ru.wikipedia.org/wiki/Тюменская_область

7. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Наиболее эффективное использование отражает мнение Исполнителя, исходящего из анализа господствующих рыночных условий. Понятие наиболее эффективного использования определяется как вероятное и разрешенное законом использование объекта оценки с наилучшей отдачей, при обязательном условии физической возможности и финансовой оправданности такого рода действий.

При определении вариантов наиболее эффективного использования объекта выделяются четыре основных критерия анализа.

- Юридическая правомочность, допустимость с точки зрения действующего законодательства — характер предполагаемого использования не противоречит законодательству, ограничивающему действия собственника участка, и положениям зонирования.
- Физическая возможность (осуществимость) — возможность возведения зданий с целью наилучшего и наиболее эффективного использования их на рассматриваемом земельном участке.
- Финансовая целесообразность (выгодность) — рассмотрение тех разрешенных законом и физически осуществимых и вариантов использования, которые будут приносить чистый доход собственнику.
- Максимальная продуктивность (эффективность) — кроме получения чистого дохода, наиболее эффективное использование подразумевает максимально возможное увеличение чистого дохода собственника от эксплуатации, либо достижение максимальной стоимости самого объекта.

В рамках поставленных целей и задач настоящей оценки, расчет рыночной стоимости объекта оценки произведен для каждого объекта недвижимости в текущем состоянии.

Таким образом, наилучшее и наиболее эффективное использование объектов недвижимости среди всех юридически разрешенных, физически возможных и экономически целесообразных вариантов:

№ п/п	Наименование объекта	Местонахождение	Площадь, кв. м	Назначение объекта
1	Помещение	Владимирская обл., г. Владимир, ул. Княгининская, д. 7	616,7	офис
2	Нежилое помещение	Владимирская обл., Петушинский район, г. Покров, ул. К. Либкнехта, д. 24	6,6	трансформаторная подстанция
3	Земельный участок	Владимирская обл., Петушинский район, г. Покров, ул. К. Либкнехта, д. 24	3 495,00	Земельный участок под жилую или коммерческую застройку
4	Незавершенное строительство - досуговый центр	Владимирская обл., Петушинский район, г. Покров, ул. К. Либкнехта, д. 24	Площадь застройки 601,3 кв. м; степень готовности объекта 45%	Досуговый центр
5	Встроенное нежилое	г. Иваново, ул. Демидова, д. 12	164,5	ПСН

№ п/п	Наименование объекта	Местонахождение	Площадь, кв. м	Назначение объекта
	помещение (подвал)			
6	Административное здание 4-этажное	г. Иваново, пер. Пограничный, д. 3	891,7	офис
7	Встроенное нежилое помещение	г. Иваново, Революционная ул., 22, пом. 1004	124,1	ПСН
8	Земельный участок под административным зданием	г. Иваново, пер. Пограничный, д. 3	592	Земельный участок под административное здание
9	Нежилое помещение в здании торгового центра	г. Иваново, ул. Куконковых, д. 141	62,9	торговое
10	Нежилое помещение	г. Норильск, ул. Севастопольская, д. 6/4, пом. 100	658,4	ПСН
11	4-х этажное нежилое здание	МО, г. Воскресенск, ул. Железнодорожная, стр. 186	2 618,60	торговое
12	Земельный участок	МО, Чеховский р-он, с/п Стремилловское, в районе д. Кудаево	1 038,00	Земельный участок для ИЖС
13	Земельный участок	МО, Чеховский район, с/п Стремилловское, в районе д. Кудаево	1 022,00	Земельный участок для ИЖС
14	Нежилое помещение	МО, г. Химки, ул. 8 Марта, д. 2А, бокс 13мм	10	машиноместо
15	Земельный участок	МО, Чеховский район, с/п Стремилловское, в районе д. Кудаево	985	Земельный участок для ИЖС
16	Жилая квартира	МО, г. Химки, ул. 8 Марта, д. 2А	57	квартира
17	Земельный участок	МО, Чеховский район, с/п Стремилловское, в районе д. Кудаево	1 050,00	Земельный участок для ИЖС
18	Гаражный бокс	МО, г. Химки, ул. 8 Марта, д. 2А	10	машиноместо
19	Жилая Квартира	МО, г. Химки, ул. 8 Марта, д. 2А	51,2	квартира
20	Нежилое помещение №4	Нижегородская обл., г. Нижний Новгород, ул. Кузбасская, д. 15А	1157,7	производственно-складское
21	Здание	г. С-Петербург, проспект Обуховской обороны, д. 161, лит. А	2 686,60	офис
22	Земельный участок	г. С-Петербург, проспект Обуховской обороны, д. 161, лит. А	1 088,00	Земельный участок под административное здание
23	Здание магазина	Свердловская обл., г. Первоуральск, ул. Ленина, 144а	147,8	торговое
24	Земельный участок	Тульская обл., Ясногорский р-он, МО Теляковское, д. Спицино, д. 4	923	Земельный участок под садоводство

№ п/п	Наименование объекта	Местонахождение	Площадь, кв. м	Назначение объекта
25	Земельный участок	Тульская обл., Ясногорский район, МО Теляковское, д. Спицино, д. 4	1 008,00	Земельный участок под садоводство
26	Земельный участок	Тульская обл., Ясногорский район, МО Теляковское, д. Спицино, д. 4	1 096,00	Земельный участок под садоводство
27	Земельный участок	Тульская обл., Ясногорский район, МО Теляковское, д. Спицино, д. 4	989	Земельный участок под садоводство
28	Земельный участок	Тульская обл., Ясногорский район, МО Теляковское, д. Спицино, д. 4	931	Земельный участок под садоводство
29	Земельный участок	Тульская обл., Ясногорский район, МО Теляковское, д. Спицино, д. 4	969	Земельный участок под садоводство
30	Земельный участок	Тульская обл., Ясногорский район, МО Теляковское, д. Спицино, д. 4	1 008,00	Земельный участок под садоводство
31	Земельный участок	Тульская обл., Ясногорский район, МО Теляковское, д. Спицино, д. 4	963	Земельный участок под садоводство
32	Земельный участок	Тульская обл., Ясногорский район, МО Теляковское, д. Спицино, д. 4	850	Земельный участок под садоводство
33	Земельный участок	Тульская обл., Ясногорский район, МО Теляковское, д. Спицино, д. 4	926	Земельный участок под садоводство
34	Земельный участок	Тульская обл., Ясногорский район, МО Теляковское, д. Спицино, д. 4	1 028,00	Земельный участок под садоводство
35	Земельный участок	Тульская обл., Ясногорский район, МО Теляковское, д. Спицино, д. 4	1 008,00	Земельный участок под садоводство
36	Земельный участок	Тульская обл., Ясногорский район, МО Теляковское, д. Спицино, д. 4	913	Земельный участок под садоводство
37	Земельный участок	Тульская обл., Ясногорский район, МО Теляковское, д. Спицино, д. 4	1 290,00	Земельный участок под садоводство
38	Земельный участок	Тульская обл., Ясногорский район, МО Теляковское, д. Спицино, д. 4	926	Земельный участок под садоводство
39	Земельный участок	Тульская обл., Ясногорский район, МО Теляковское, д. Спицино, д. 4	1 008,00	Земельный участок под садоводство
40	Земельный участок	Тульская обл., Ясногорский район, МО Теляковское, д. Спицино, д. 4	989	Земельный участок под садоводство
41	Земельный участок	Тульская обл., Ясногорский район, МО Теляковское, д. Спицино, д. 4	928	Земельный участок под садоводство
42	Земельный участок	Тульская обл., Ясногорский район, МО Теляковское, д. Спицино, д. 4	1 069,00	Земельный участок под садоводство
43	Земельный участок	Тульская обл., Ясногорский район, МО Теляковское, д. Спицино, д. 4	956	Земельный участок под садоводство

№ п/п	Наименование объекта	Местонахождение	Площадь, кв. м	Назначение объекта
44	Земельный участок	Тульская обл., Ясногорский район, МО Теляковское, д. Спицино, д. 4	1 200,00	Земельный участок под садоводство
45	Земельный участок	Тульская обл., Ясногорский район, МО Теляковское, д. Спицино, д. 4	866	Земельный участок под садоводство
46	Земельный участок	Тульская обл., Ясногорский район, МО Теляковское, д. Спицино, д. 4	1 161,00	Земельный участок под садоводство
47	Земельный участок	Тульская обл., Ясногорский район, МО Теляковское, д. Спицино, д. 4	1 008,00	Земельный участок под садоводство
48	Земельный участок	Тульская обл., Ясногорский район, МО Теляковское, д. Спицино, д. 4	962	Земельный участок под садоводство
49	Земельный участок	Тульская обл., Ясногорский район, МО Теляковское, д. Спицино, д. 4	943	Земельный участок под садоводство
50	Земельный участок	Тульская обл., Ясногорский район, МО Теляковское, д. Спицино, д. 4	1 008,00	Земельный участок под садоводство
51	Земельный участок	Тульская обл., Ясногорский район, МО Теляковское, д. Спицино, д. 4	1 007,00	Земельный участок под садоводство
52	Земельный участок	Тульская обл., Ясногорский район, МО Теляковское, д. Спицино, д. 4	1 080,00	Земельный участок под садоводство
53	Земельный участок	Тульская обл., Ясногорский район, МО Теляковское, д. Спицино, д. 4	1 339,00	Земельный участок под садоводство
54	Земельный участок	Тульская обл., Ясногорский район, МО Теляковское, д. Спицино, д. 4	817	Земельный участок под садоводство
55	Земельный участок	Тульская обл., Ясногорский район, МО Теляковское, д. Спицино, д. 4	942	Земельный участок под садоводство
56	Земельный участок	Тульская обл., Ясногорский район, МО Теляковское, д. Спицино, д. 4	962	Земельный участок под садоводство
57	Земельный участок	Тульская обл., Ясногорский район, МО Теляковское, д. Спицино, д. 4	1 200,00	Земельный участок под садоводство
58	Земельный участок	Тульская обл., Ясногорский район, МО Теляковское, д. Спицино, д. 4	831	Земельный участок под садоводство
59	Земельный участок	Тульская обл., Ясногорский район, МО Теляковское, д. Спицино, д. 4	875	Земельный участок под садоводство
60	Земельный участок	Тульская обл., Ясногорский район, МО Теляковское, д. Спицино, д. 4	1 028,00	Земельный участок под садоводство
61	Земельный участок	Тульская обл., Ясногорский район, МО Теляковское, д. Спицино, д. 4	1 161,00	Земельный участок под садоводство
62	Земельный участок	Тульская обл., Ясногорский район, МО Теляковское, д. Спицино, д. 4	1 008,00	Земельный участок под садоводство

№ п/п	Наименование объекта	Местонахождение	Площадь, кв. м	Назначение объекта
63	Земельный участок	Тульская обл., Ясногорский р-он, МО Теляковское, д. Спицино, д. 4	850	Земельный участок под садоводство
64	Земельный участок	Тульская обл., Ясногорский р-он, МО Теляковское, д. Спицино, д. 4	980	Земельный участок под садоводство
65	Земельный участок	Тульская обл., Ясногорский р-он, МО Теляковское, д. Спицино, д. 4	1 008,00	Земельный участок под садоводство
66	Земельный участок	Тульская обл., Ясногорский р-он, МО Теляковское, д. Спицино, д. 4	1 008,00	Земельный участок под садоводство
67	Земельный участок	Тульская обл., Ясногорский р-он, МО Теляковское, д. Спицино, д. 4	1 221,00	Земельный участок под садоводство
68	Земельный участок	Тульская обл., Ясногорский р-он, МО Теляковское, д. Спицино, д. 4	913	Земельный участок под садоводство
69	Земельный участок	Тульская обл., Ясногорский р-он, МО Теляковское, д. Спицино, д. 4	1 013,00	Земельный участок под садоводство
70	Нежилое строение	Тюменская обл., Тюменский р-он, пгт Винзили, ул. Промышленная, д. 5.	2223,9	производственно-складское
71	Нежилое строение (адм. корпус)	Тюменская обл., Тюменский р-он, пгт Винзили, ул. Промышленная, д. 5.	1 200,5	офис
72	Земельный участок (под нежилые строения)	Тюменская обл., Тюменский р-он, пгт Винзили, ул. Промышленная, д. 5.	64 490,00	Земельный участок под нежилые строения
73	Нежилое строение (главный произв. корпус)	Тюменская обл., Тюменский р-он, пгт Винзили, ул. Промышленная, д. 5.	4 198,50	производственно-складское
74	Нежилое строение (главный произв. корпус)	Тюменская обл., Тюменский р-он, пгт Винзили, ул. Промышленная, д. 5.	4 363,00	производственно-складское
75	Нежилое помещение	г. Ярославль, ул. Комсомольская, д. 6	383,5	офис
76	Земельный участок	г. Ярославль, ул. Комсомольская, д. 6	758	Земельный участок под коммерческую застройку
77	Земельный участок	г. Самара, Кировский р-он, Сорокины Хутора, ул. Первая, участок 2	858	Земельный участок под жилую застройку
78	жилое здание	г. Самара, Кировский р-он, Сорокины Хутора, ул. Первая, участок 2	153,6	жилое
79	Земельный участок	Ярославская обл., г. Рыбинск, ул. Кирова, д. 11	5875	Земельный участок под жилую застройку
80	Земельный участок	Московская обл., Мытищинский р-он, с/п Федоскинское, южнее д. Муракино	960	Земельный участок для ведения дачного хозяйства
81	Земельный	Московская обл.,	1715	Земельный участок

№ п/п	Наименование объекта	Местонахождение	Площадь, кв. м	Назначение объекта
	участок	Мытищинский р-он, с/п Федоскинское, южнее д. Муракино		для ведения дачного хозяйства
82	Земельный участок	Московская обл., Мытищинский р-он, с/п Федоскинское, южнее д. Муракино	247	Земельный участок для ведения дачного хозяйства
83	Земельный участок	Московская обл., Мытищинский р-он, с/п Федоскинское, южнее д. Муракино	1274	Земельный участок для ведения дачного хозяйства
84	Земельный участок	Московская обл., Мытищинский р-он, с/п Федоскинское, южнее д. Муракино	300	Земельный участок для ведения дачного хозяйства
85	Земельный участок	Московская обл., Мытищинский р-он, с/п Федоскинское, южнее д. Муракино	245	Земельный участок для ведения дачного хозяйства
86	Земельный участок	Московская обл., Мытищинский р-он, с/п Федоскинское, южнее д. Муракино	1375	Земельный участок для ведения дачного хозяйства
87	Земельный участок	Московская обл., Мытищинский р-он, с/п Федоскинское, южнее д. Муракино	967	Земельный участок для ведения дачного хозяйства
88	Земельный участок	Московская обл., Мытищинский р-он, с/п Федоскинское, южнее д. Муракино	1352	Земельный участок для ведения дачного хозяйства
89	Земельный участок	Московская обл., Мытищинский р-он, с/п Федоскинское, южнее д. Муракино	1317	Земельный участок для ведения дачного хозяйства
90	Земельный участок	Московская обл., Мытищинский р-он, с/п Федоскинское, южнее д. Муракино	1452	Земельный участок для ведения дачного хозяйства
91	Земельный участок	Московская обл., Мытищинский р-он, с/п Федоскинское, южнее д. Муракино	1233	Земельный участок для ведения дачного хозяйства
92	Земельный участок	Московская обл., Мытищинский р-он, с/п Федоскинское, южнее д. Муракино	1203	Земельный участок для ведения дачного хозяйства
93	Земельный участок	Московская обл., Мытищинский р-он, с/п Федоскинское, южнее д. Муракино	938	Земельный участок для ведения дачного хозяйства
94	Земельный участок	Московская обл., Мытищинский р-он, с/п Федоскинское, южнее д. Муракино	979	Земельный участок для ведения дачного хозяйства
95	Земельный участок	Московская обл., Мытищинский р-он, с/п	233	Земельный участок для ведения дачного

№ п/п	Наименование объекта	Местонахождение	Площадь, кв. м	Назначение объекта
		Федоскинское, южнее д. Муракино		хозяйства
96	Земельный участок	Московская обл., Мытищинский р-он, с/п Федоскинское, южнее д. Муракино	893	Земельный участок для ведения дачного хозяйства
97	Земельный участок	Московская обл., Мытищинский р-он, с/п Федоскинское, южнее д. Муракино	1429	Земельный участок для ведения дачного хозяйства
98	Земельный участок	Московская обл., Мытищинский р-он, с/п Федоскинское, южнее д. Муракино	1554	Земельный участок для ведения дачного хозяйства
99	Земельный участок	Московская обл., Мытищинский р-он, с/п Федоскинское, южнее д. Муракино	1583	Земельный участок для ведения дачного хозяйства
100	Земельный участок	Московская обл., Мытищинский р-он, с/п Федоскинское, южнее д. Муракино	1449	Земельный участок для ведения дачного хозяйства

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

8.1. Обзор социально-экономической и политической ситуации в Российской Федерации

Обзор политической ситуации в Российской Федерации

Выборы Президента России должны состояться 18 марта 2018 года. В соответствии с Конституцией Российской Федерации, глава государства будет избран на шестилетний срок путём равного и прямого всеобщего тайного голосования.

Согласно Федеральному закону «О выборах Президента Российской Федерации», президентом может быть избран гражданин России не моложе 35 лет, постоянно проживающий в России не менее 10 лет. Существуют также некоторые другие ограничения для избрания (например, ограничение срока правления, недееспособность, наличие не погашенных судимостей по тяжким и особо тяжким преступлениям, действие наказания по некоторым административным статьям, нахождение в местах лишения свободы, наличие иностранного гражданства и прочие), которые перечислены в статье 3 Федерального закона.

С 18 декабря 2017 года по 12 января 2018 года в ЦИК поступили уведомления о проведении мероприятий, связанных с выдвижением кандидатов на должность Президента Российской Федерации, от 70 субъектов выдвижения: от 24 политических партий и 46 на самовыдвижения. Однако в конечном итоге только 22 партии, 2 парламентских и 20 непарламентских, выдвинули своего кандидата (одного из кандидатов юридически выдвигали две партии) и только 15 самовыдвиженцев выдвинули свои кандидатуры, проведя собрания инициативных групп избирателей. В итоге, к выборам было допущено восемь кандидатов.

Среди кандидатов присутствуют как "старожилы" на политической арене, так и новички. Большинство экспертов считают, что победит на выборах Владимир Путин.

На выборах 2012 года Путин был номинирован партией «Единая Россия», которую он возглавлял в то время. 14 декабря 2017 года на своей ежегодной пресс-конференции Путин объявил, что он будет выдвигаться самостоятельно.

Рейтинг популярности Владимира Владимировича Путина среди россиян держится на отметке от 70 до 90% вот уже много лет.

Несмотря на огромную поддержку избирателей, конкуренты у Владимира Путина все-таки существуют. Остальные участники пользуются не столь огромной поддержкой, однако и за них в этом году готовы отдать голос определенное число россиян.

Обзор экономической ситуации в Российской Федерации

Рост ВВП в 3кв17 замедлился до 1,8% г/г с 2,5% г/г во 2кв17, оказавшись ниже ожиданий рынка (Bloomberg-консенсус 1,9% г/г) и оценки Минэкономразвития России (2,2% г/г). В октябре темп экономического роста, по оценке, замедлился до 1,0% г/г. При общем положительном воздействии сделки ОПЕК+ на российскую экономику в октябре динамика выпуска в добывающем секторе и связанных с ним секторах стала ограничением для экономического роста. Дополнительными факторами замедления роста выступили негативная динамика в отдельных секторах обрабатывающей промышленности и снижение темпов восстановления кредитной активности в банковской сфере. Указанные факторы являются временными, не свидетельствуют об ухудшении качества экономического роста и не формируют рисков для устойчивости роста в будущем.

Оценка темпов роста ВВП в 2017 году сохраняется на уровне около 2%.

В 3кв17, по оценкам, произошла ребалансировка внутреннего спроса. Если во 2кв17 основной вклад в экономический рост внес инвестиционный спрос (то есть рост как валового накопления основного капитала, так и запасов материальных оборотных средств), то в 3кв17 более значимым был рост потребительского спроса. Темп роста инвестиций в основной капитал в 3кв17 снизился до 3,1% г/г после 6,3% г/г во 2кв17. Одновременно рост оборота розничной торговли продолжает ускоряться: до 2,0% г/г в 3кв17 и 3,0% г/г в октябре по сравнению с 1,0% г/г во 2кв17.

Устойчивость роста подтверждается состоянием рынка труда: безработица на минимуме, рост зарплат на многолетнем максимуме. Безработица остается вблизи исторически минимальных уровней (5,2% sa в октябре), а рост реальных заработных плат в сентябре ускорился до 4,4% г/г и достиг максимального уровня с февраля 2014 года (в октябре он составил 4,3% г/г).

Объявленная «демографическая» программа поддержит экономический рост и снизит уровень бедности. Меры демографической политики в совокупности с доведением МРОТ до уровня прожиточного минимума трудоспособного населения обеспечат снижение доли населения с доходами ниже прожиточного минимума не менее чем на 1 п. п. Одновременно они окажут благоприятное влияние на экономический рост. Каналами распространения такого влияния должны стать увеличение потребительского спроса, рост экономической активности женщин с маленькими детьми и поддержка отраслей строительства и производства строительных материалов.

В сентябре–октябре продолжился рост кредитного портфеля банков. Пауза в расширении корпоративного кредитного портфеля в октябре, вероятно, связана в том числе с принятыми Банком России мерами по оздоровлению банковского сектора. В то же время данные меры имеют долгосрочные благоприятные последствия для экономики, обеспечивая более эффективное размещение капитала.

Табл. 8.1

Основные показатели развития экономики

Год	2016 год			2017 год									
	окт.	нояб.	дек.	янв.	фев.	март	апр.	май	июнь	июль	авг.	сент.	окт.
Промышленное производство 1)													
% м/м	6,6	3,6	5,8	-23,8	-0,6	12,7	-2,3	1,2	1,7	-2,5	2,0	1,0	5,7
% г/г	1,6	3,4	0,2	2,3	-2,7	0,8	2,3	5,6	3,5	1,1	1,5	0,9	0,0
% г/г, с нач. года	1,2	1,4	1,3	2,3	-0,3	0,1	0,7	1,7	2,0	1,9	1,9	1,8	1,6
Обрабатывающие производства													
% м/м	5,9	5,5	6,3	-35,2	4,7	17,4	-1,3	2,7	5,1	-5,5	3,3	2,8	4,9
% г/г	1,2	3,1	-1,6	2,0	-5,1	1,0	0,6	5,7	2,9	-0,8	0,7	1,1	0,1
% г/г, с нач. года	0,5	0,8	0,5	2,0	-1,8	-0,8	-0,4	0,9	1,2	1,0	-0,9	1,0	0,9
Индекс цен производителей промышленных товаров 2)3), на конец периода													
% м/м	0,4	0,5	0,9	3,3	0,8	-0,3	-1,5	-0,5	-0,3	-0,5	1,5	2,4	1,2
% к дек. предыдущ. года	6,0	6,5	7,5	3,3	4,1	3,8	2,2	1,7	1,4	0,9	2,4	4,9	6,1
Сельское хозяйство (в сопоставимых ценах)													
% м/м	-28,0	-33,7	-56,8	-43,9	10,0	43,4	13,6	12,1	-0,4	83,3	49,5	71,4	-35,3
% г/г	4,3	6,8	3,4	0,6	0,2	1,1	0,8	0,3	-1,3	-2,7	5,1	8,5	-2,5
% г/г, с нач. года	4,6	4,9	4,8	0,6	0,4	0,7	0,7	0,6	0,2	-0,6	1,7	3,8	2,9
Объем работ по виду деятельности "Строительство"													
млрд. рублей	635,6	665,9	890,3	272,5	315,7	407,1	421,2	453,0	593,4	676,1	690,6	741,2	760,7
% м/м	4,8	5,1	34,0	-69,5	11,8	35,5	1,9	5,2	30,4	0,4	0,5	6,8	2,2
% г/г	-0,6	1,5	-5,4	-2,4	-4,5	-5,0	-0,4	3,8	5,3	-0,6	0,6	0,1	-3,1
% г/г, с нач. года	-4,9	-4,1	-4,3	-2,4	-3,5	-4,3	-3,1	-1,5	0,2	-2,9	-2,3	-2,0	-2,1
Потребительская инфляция, на конец периода													
% м/м	0,4	0,4	0,4	0,6	0,2	0,1	0,3	0,4	0,6	0,1	-0,5	-0,2	0,2
% с нач. года	4,5	5,0	5,4	0,6	0,8	1,0	1,3	1,7	2,3	2,4	1,8	1,7	1,9
% г/г	6,1	5,8	5,4	5,0	4,6	4,3	4,1	4,1	4,4	3,9	3,3	3,0	2,7
Оборот розничной торговли, млрд. руб. (в ценах соответств. лет)													
млрд. руб.	2443,8	2435,5	2919,6	2211,3	2178,9	2356,7	2338,7	2386,8	2423,8	2510,0	2591,5	2570,0	2585,4
% м/м	0,3	-0,9	19,3	-24,8	-1,7	7,9	-1,1	1,8	1,1	3,8	3,8	-0,7	0,2
% г/г	-4,3	-4,2	-5,2	-2,1	-2,6	-0,2	0,4	1,0	1,5	1,2	1,9	3,1	3,0
% г/г, с нач. года	-4,5	-4,5	-4,6	-2,1	-2,4	-1,6	-1,1	-0,7	-0,3	-0,1	0,2	0,5	0,8
Ключевая ставка Банка России, на конец периода, % годовых													
% годовых	10,0	10,0	10,0	10,0	10,0	9,75	9,75	9,25	9,00	9,00	9,00	8,50	8,25
Ставка рефинансирования Банка России, на конец периода,													
% годовых	10,0	10,0	10,0	10,0	10,0	9,75	9,75	9,25	9,00	9,00	9,00	8,50	8,25

Год	2016 год			2017 год										
% годовых														
Доходы и расходы на душу населения 4):														
денежные доходы, руб.	30975	30624	45948	24247	29209	29698	30569	29259	32279	31459	31437	31576	31586	
% м/м	1,3	-1,1	50,0	-47,2	20,5	1,7	2,9	-4,3	10,3	-2,5	-0,1	0,4	0,0	
денежные расходы, руб.	31170	30726	43165	25358	28631	29508	29369	29067	31598	30819	31262	31346	31605	
% м/м	1,6	-1,4	40,5	-41,3	12,9	3,1	-0,5	-1,0	8,7	-2,3	1,4	0,3	0,8	
Реальные располагаемые денежные доходы населения 4)														
% г/г	-6,0	-6,2	-6,8	8,2	-3,7	-2,3	-7,4	0,1	0,2	-1,6	-0,3	-0,3	-1,3	
% г/г, с нач. года	-5,6	-5,7	-5,9	8,2	1,3	0,0	-2,1	-1,7	-1,3	-1,5	-1,4	-1,2	-1,3	
Уровень безработицы (безработные к численности ЭАН), на конец периода, % общей безработицы официально зарегистрированной														
	5,4	5,4	5,3	5,6	5,6	5,4	5,3	5,2	5,1	5,1	4,9	5,0	5,1	
	1,1	1,1	1,2	1,2	1,2	1,2	1,2	1,1	1,1	1,0	1,0	1,0	0,9	
Экспорт товаров - всего														
млрд. долл. США, ЦБ РФ	24,7	26,6	31,3	25,4	25,7	31,2	26,1	28,2	29,5	24,7	29,0	30,6	30,9	
млрд. долл. США, ФТС России 5)	25,2	27,1	31,7	25,9	26,1	31,7	26,2	28,3	29,9	25,0	29,4	31,1	31,2	
с нач. года, ЦБ РФ	224,0	250,6	281,9	25,4	51,2	82,4	108,5	136,7	166,2	190,8	219,8	250,4	281,4	
с нач. года, ФТС России 5)	226,9	254,0	285,7	25,9	51,9	83,6	109,8	138,1	168,0	193,1	222,5	253,6	284,6	
% г/г, ЦБ РФ	-8,2	4,6	8,9	48,2	27,8	34,6	19,9	27,8	22,8	10,2	25,3	20,5	25,0	
% г/г, ФТС России 5)	-8,0	5,1	8,6	46,8	28,4	35,0	18,8	27,8	22,9	10,0	26,2	20,7	23,3	
% г/г, с нач. года, ЦБ РФ	-22,0	-19,9	-17,4	48,2	37,2	36,2	31,9	31,0	29,5	26,6	26,4	25,6	25,6	
% г/г, с нач. года, ФТС России 5)	-21,4	-19,2	-16,8	46,8	37,0	36,2	31,6	30,8	29,3	26,5	26,5	25,7	25,4	
Импорт товаров - всего														
млрд. долл. США, ЦБ РФ	18,2	17,6	19,5	13,7	15,6	18,7	18,1	19,7	20,8	20,8	22,4	20,5	21,7	
млрд. долл. США, ФТС России 5)	17,4	16,7	18,5	12,9	14,7	17,7	17,3	18,8	19,9	19,9	21,5	19,4	20,5	
с нач. года, ЦБ РФ	154,5	172,1	191,6	13,7	29,3	48,0	66,1	85,8	106,6	127,3	149,6	170,1	191,7	
с нач. года, ФТС России 5)	147,1	163,8	182,3	12,9	27,5	45,3	62,6	81,4	101,3	121,3	142,7	162,1	182,7	
% г/г, ЦБ РФ	7,5	7,0	11,4	39,4	21,2	21,7	19,6	35,9	30,2	28,1	21,0	14,2	19,1	
% г/г, ФТС России 5)	7,2	6,7	11,7	41,2	20,5	20,5	19,3	36,9	30,4	29,2	21,2	13,2	18,3	
% г/г, с нач. года, ЦБ РФ	-2,9	-2,0	-0,7	39,4	29,1	26,1	24,3	26,7	27,4	27,4	26,4	24,8	24,1	
% г/г, с нач. года, ФТС России 5)	-2,3	-1,4	-0,2	41,2	29,4	25,7	23,9	26,7	27,4	27,7	26,7	24,9	24,2	
Официальный курс долл. США к рублю, на конец периода, рубль/долл. США	62,9	64,9	60,7	60,2	57,9	56,4	57,0	56,5	59,1	59,5	58,7	58,0	57,9	

Источник информации: <http://econopoly.gov.ru/>

8.2. Обзор рынка объекта оценки

8.2.1. Обзор рынка недвижимости Московской области

Обзор рынка земельных участков Московской области

Установленные ценовые показатели на землю в разных точках Московской области могут различаться. При этом колебания разницы в цене, с учетом выбранного района, могут являться довольно существенными. Стоимость земельных участков в районе Подмосковья, впрочем, как и по остальным районам, зависит от целого списка различных факторов. Все же, от каких именно параметров может изменяться ценовой показатель на землю, расположенную в пределах Московской области:

- с учетом дальности расположения от столицы. Этот фактор можно назвать, пожалуй, наиболее решающим в ценовом расчете, поскольку именно он определяет, какую именно сумму придется в итоге оплатить за конкретно взятый участок. Средняя цена за одну сотку участка в двадцатикилометровой удаленности от МКАДа будет гораздо выше аналогичного участка, отдаленного на расстояние 100 км, то есть здесь расстояние будет в 5 раз больше. Подобная взаимосвязь обоснована, и удивляться ей не нужно. То есть при введении в графу поиска «купить землю Рузский р-н/Колюбакино», расположенную на расстоянии 24 км от столичного района, следует быть готовым выложить приличную сумму, и она будет куда большей, чем если бы покупался участок где-то в Куровском р-не, а это будет уже не 24 км, а целых 90 км. Как показывают результаты недавних исследований, столичные граждане чаще отдают предпочтение участкам, удаленным от МКАДа, в среднем, на 40 километров;
- насколько востребовано направление. Если посмотреть на карту, то можно заметить целую сеть автодорог, проложенных через живописные районы в Московской области, но и здесь спрос бывает разным. То есть если приобретаться будет небольшой клочок земли, имеющий юго-западное расположение либо южное, то цена его будет куда больше, чем если бы выбор пал на район восточного направления. Самый большой спрос в районе Подмосковья имеет земля, размещенная по направлению Ярославского, Калужского либо Киевского шоссе. Также активизировался спрос и по земельной аренде в непосредственной близости от Минского шоссе. Здесь клиентов привлекает выгодность сделки, поскольку в данном районе цены остаются еще на прежнем доступном для многих уровне;
- Какой статус имеет участок. Естественно, вершиной воплощения требований для многих столичных граждан является не просто обыкновенный участок где-то в Подмосковье, а в уже обустроенном и приличном коттеджном поселке. Такое предпочтение оправдано, ведь в таком случае, у покупателя рядом будет все, чего душа пожелает. Это и высокий уровень развития инфраструктуры, и удачное размещение (никто не рискнет заниматься подобным видом застройки в местах, куда добираться будет крайне сложно) и качественные дороги. Тут же и охрана на чеку. Но такие участки преимущественно располагаются в ближних Подмосковных районах, что многим жителям столицы попросту не по карману. Преимущественно, сюда приезжают для заселения граждане, с целью оформления в дальнейшем постоянной прописки. Здесь можно будет спокойно жить и выезжать на работу в столицу;

- Число предложений на землю. Этот фактор влияет на формирование цены каждого товара. Такой же принцип применяется и по отношению к земельным участкам. Большое количество клиентов приходится на определенный район – большее число вариантов им будет предлагаться. При этом логичным будет предположение, что если участки определяются как менее востребованные, то продавцы будут намеренно понижать их цену. Особенно эта схема будет применяться, если необходимо быстро реализовать участок.

Как уже упоминалось до этого, есть некоторые факторы, которые влияют на цену участка земли в районе Подмосковья. Использование такого критерия, как региональное размещение объекта, сегодня не относится к наиболее популярным методам выбора земельного участка. Преимущественно при выборе могут рассматриваться следующие основополагающие критерии:

- принадлежность участка к определенному классу;
- уровень имеющейся транспортной развязки;
- расстояние от МКАД.

Каждый из них следует рассмотреть более детально. Конечно, в первую очередь, при определении классификации цен участков, следует обратить внимание на принадлежность их к определенному классу. Поскольку доход у каждого столичного жителя свой, не у каждого хватит средств, чтобы заполучить участок элит-класса. В качестве критериев формирования цены на участок, могут рассматриваться: насколько земля удалена от столичной черты; имеются ли на участке соответствующие коммуникации; уровень развития инфраструктуры местности; само размещение земли: куда дороже обойдутся участки, если в непосредственной близости от них расположена зеркальная озерная гладь или же лесная опушка. Столь прекрасные бонусы к земле требуют дополнительного вложения средств. Вниманию предлагается краткий анализ расценок на землю (ИЖС) и для дачного строительства в районах дальнего/ближнего/среднего Подмосковья к началу 2017 г. Зона 30-и километров: Как можно увидеть из таблицы, приведенной ниже, в районе Ближнего Подмосковья обычно лавры ценового олимпа за одну сотку земли достаются таким направлениям как: Домодедовское, Сколковское, Ильинское, Рублево-Успенское. Вместе с тем, наиболее высоким разбросом цен отличаются окрестности Ильинки, такая картина здесь наблюдается, в связи с неоднородностью инфраструктуры, экологией и некоторыми особенностями рельефа местности; Ценовому показателю, установленному на элитные земли, немного уступают участки, размещенные в пределах Минского и Ново-Рижского шоссе. Несколько более доступны варианты Щелковского, Можайского и Ярославского направления; Максимально дешевыми можно назвать предложения земельных участков, размещенных у Варшавского шоссе – такой ценовой спад на эти земли объясняется довольно неблагоприятной экологической ситуацией и прославившей, собственно говоря, это место. Учитывая коллапс с транспортной обстановкой в период «часа пика» и весьма незаурядные пейзажи окрестностей, цены на земли в ближнем Подмосковном районе (Калужское/Горьковское направление) утвердились на предельно низком уровне, при таком покупательском спросе.

Табл. 8.2

Ценовые показатели земельного рынка на территории Подмосковья (диапазон расстояния от 1 до 30 км от МКАД)

Действующее направление	Расценки за одну сотку участка (\$)
Алтуфьевское	с 2 тыс. до 6 тыс.
Варшавское	с 150 до 1,5 тыс.
Волоколамское	с 2 тыс. до 11 тыс.
Горьковское	с 400 до 2 тыс.
Дмитровское	с 1,5 тыс. до 7 тыс.
Домодедовское	с 10 тыс. до 40 тыс.
Егорьевское	с 2 тыс. до 9 тыс.
Ильинское	с 3 тыс. до 50 тыс.
Калужское	с 400 до 2 тыс.
Каширское	с 2 тыс. до 6 тыс.
Киевское	с 1 тыс. до 5 тыс.
Куркинское	с 5 тыс. до 8 тыс.
Ленинградское	с 2 тыс. до 7 тыс.
Минское	с 5 тыс. до 20 тыс.
Можайское	с 5 тыс. до 18 тыс.
Новорижское	с 3 тыс. до 30 тыс.
Новорязанское	с 3 тыс. до 7 тыс.
Новосходненское	с 2 тыс. до 8 тыс.
Носовихинское	с 2 тыс. до 6 тыс.
Осташковское	с 6 тыс. до 15 тыс.
Подушкинское	с 6 тыс. до 20 тыс.
Пятницкое	с 2 тыс. до 4 тыс.
Рогачевское	с 2 тыс. до 7 тыс.
Рублево-Успенское	с 7 тыс. до 80 тыс.
Рязанское	с 3 тыс. до 9 тыс.
Симферопольское	с 2 тыс. до 7 тыс.
Сколковское	с 4 тыс. до 40 тыс.
Фряновское	с 3 тыс. до 7 тыс.
Щелковское	с 3 тыс. до 15 тыс.
Ярославское	с 3 тыс. до 15 тыс.

Положения земельного рынка в Подмосковном регионе (расстояние 31-60 километров от МКАД)

На данной части Подмосковья по уровню ценового показателя на участки лидером является Домодедовское и Ильинское направление. Причиной такого подъема в цене является развитая курортная инфраструктура, близкое расположение к водохранилищу и лесным массивам. Не из дешевых и направление Рублево-Успенское, но цена на участок в районе Рублевки тут, большей частью, ничем не отличается от действующих предложений Осташковского, Минского и Пушкинского направления. Вместе с тем, земельные участки, расположенные в районе Варшавского шоссе, удаленного от столицы, выходят подороже, нежели аналогичные земли в зоне 30 км.

Табл. 8.3

Ценовые показатели земельного рынка на территории Подмосковья (диапазон расстояния от 31 до 60 км от МКАД)

Действующее направление	Расценки за одну сотку участка (\$)
Варшавское	с 1 тыс. до 3 тыс.
Волоколамское	с 500 до 6 тыс.
Горьковское	с 400 до 1,8 тыс.
Дмитровское	с 500 до 2 тыс.
Домодедовское	с 1,5 тыс. до 15 тыс.
Егорьевское	с 900 до 3 тыс.
Ильинское	с 2 тыс. до 20 тыс.
Калужское	с 400 до 2 тыс.
Каширское	с 300 до 3 тыс.
Киевское	с 1 тыс. до 3 тыс.
Ленинградское	с 1,4 тыс. до 3 тыс.
Минское	с 3 тыс. до 7 тыс.
Можайское	с 2 тыс. до 6 тыс.
Новорижское	с 1 тыс. до 9 тыс.
Новорязанское	с 1 тыс. до 3 тыс.
Новосходненское	с 1,3 тыс. до 3 тыс.
Носовихинское	с 800 до 1,8 тыс.
Осташковское	с 900 до 6 тыс.
Подушкинское	с 2 тыс. до 6 тыс.
Пятницкое	с 300 до 3 тыс.
Рогачевское	с 300 до 2 тыс.
Рублево-Успенское	с 3 тыс. до 8 тыс.
Рязанское	с 300 до 800
Симферопольское	с 800 до 3 тыс.
Фряновское	с 800 до 2 тыс.
Щелковское	с 1 тыс. до 4 тыс.
Ярославское	с 500 до 4 тыс.

Обзор рынка жилой недвижимости Московской области

в 2017 на первичном рынке Московской области находилось в реализации 3,5 млн кв. м жилья, этот показатель соответствует столичному. Из представленного объема порядка 68% (2,5 млн кв. м) приходилось на строящиеся и реализующиеся по ДДУ объекты. Предложение в лотах составляло 66,3 тыс. шт., из которых соответственно в строящихся проектах 48 тыс. шт.

По итогам 2017 года на рынке Московской области было реализовано 63,3 тыс. лотов общей площадью 2,9 млн кв. м, что на 20% больше, чем в 2016 году. Тройка лидеров продаж 2017 по районам следующая: Ленинский район с долей 20%, Красногорский – 15% и Люберецкий – 8,8%. По сравнению с 2016 годом из тройки лидеров вышел Химкинский район, доля которого сократилась на 2,5%, а доли Мытищинского и Люберецкого, наоборот, выросли на 2,5 % и 3% соответственно.

Спрос на типологию квартир остался таким же: на первом месте однокомнатные квартиры с долей 45%, на втором – двухкомнатные квартиры с долей 38%, и 15% приходится на трехкомнатные квартиры. В 2017 сократилась средняя площадь приобретаемых квартир: по однокомнатным квартирам – с 36 до 35 кв. м, по двухкомнатным – с 58 до 56 кв. м, по трехкомнатным квартирам – с 79 до 78 кв. м, по четырехкомнатным квартирам – со 109 до 98 кв. м. Соответственно уменьшился и средний бюджет лота на 1-2%. Средняя цена кв. м составила 82,9 тыс. руб., уменьшившись по сравнению с 2016 г. на 0,6% (данные «Бон Тон»).

Количество зарегистрированных сделок на покупку квартир в новостройках Подмосковья, по данным Татьяны Калужновой, директора по маркетингу Urban Group, выросло на 2,7%, количество переходов прав на вторичную недвижимость снизилось на 5,7%. Таким образом, спрос концентрируется на новостройках. Доля ипотечных сделок составила 60%.

Директор по продажам компании «НДВ-Недвижимость», Татьяна Подкидышева отмечает что в ушедшем году рынок новостроек Московской области характеризовался своей насыщенностью, что замедляло темпы поглощения реализуемых квартир. Застройщикам в локациях с наиболее конкурентным окружением приходилось прибегать к мерам стимуляции спроса и повышать скидки. Как отмечает эксперт, лучше всего чувствуют себя проекты, расположенные вблизи Москвы – покупатели выбирают такие объекты недвижимости за счет оптимального сочетания цены, качества и транспортной доступности.

Менее позитивные выводы у Всеволода Баева, генерального директора маркетингового агентства Media108, по его словам, огромные объемы введенного жилья сегодня простаивают без покупателей. Предложение новостроек превышает спрос в 2 раза. В среднем по рынку было отмечено небольшое увеличение спроса относительно позапрошлого года – порядка 3%, однако, говоря о росте, логичнее иметь в виду отдельные проекты и компании. Так, примерно половина всех сделок пришлось на 5 крупнейших строительных компаний Московской области.

В наступившем году основным преобразующим фактором будут законодательные процессы, которые глобальным образом скажутся на рынке недвижимости. Как рассказывает Татьяна Подкидышева, отрасль находится в состоянии переломного момента, так как процесс реформирования еще не завершен. Нас ожидает вступление в силу нового пакета поправок на фоне предстоящей отмены долевого строительства и перехода к новой схеме работы застройщиков. Рынок по инерции будет прирастать предложением, однако в перспективе нескольких лет можно ожидать изменения показателей с учетом реформирования самой отрасли и развития сценария, связанного с её монополизацией. Будут ограничения, которые с новым витком развития рынка повышают вероятность дальнейшего сокращения объемов коммерческой недвижимости. Данная отрасль с временным лагом реагирует на изменения.

Мария Могилевцева-Головина, директор по продукту девелоперской группы «Сити-XXI век» считает, что в 2018 году тенденция перетягивания спроса из Московской области в Москву будет по-прежнему актуальной. Как ожидается, в Подмосковье могут особенно пострадать от недостатка спроса проекты типовые, которые не смогут обеспечить интересного продуктового наполнения, чья цена слабо подкреплена качеством строительства. Спрос на ипотеку будет расти. Этому способствуют расширение программы государственной поддержки, активное участие

материнского капитала, партнерские программы застройщиков и банков – все это направлено на стимулирование ипотечного спроса и поддержание темпов продаж. Покупатели по-прежнему нуждаются в улучшении жилищных условий, создают семьи, переезжают от родителей и хотят приобрести собственное жилье, а расширение ипотечных программ позволяет им не откладывать этот момент. Оценочно, рост составит 5-10% по отношению к доле сделок с ипотекой в 2017 году.

Многие эксперты рынка сходятся во мнении, что стоимость будет падать. Этому будут способствовать как вывод новых проектов на рынок, так и отсутствие роста спроса со стороны покупателей со 100% оплатой (нет свободных денег). Спрос будет поддерживаться ипотекой, ставки по которой снижаются, в 2018 году ожидается дальнейшее снижение.

На сегодняшнем рынке отсутствуют основания для серьезной коррекции цены на первичном рынке московской области, динамика останется в пределах 0,8-1%. Сохранится тенденция снижения среднего бюджета покупки: больше половины спроса будет относиться к диапазону от 2 до 3,5 млн руб. Новое предложение станет пополняться корпусами в уже существующих проектах.¹

Обзор рынка торговой недвижимости Московской области

Согласно данным компании Welhome, по состоянию на август 2017 года в городах Подмосковья функционирует 143 качественных торговых центра общей арендуемой площадью 1,9 млн кв.м. Наибольшее количество торговых центров функционирует в Одинцово – 12 штук общей площадью 111 000 кв.м GLA. При этом по объему площадей лидирует Мытищи, где функционирует 8 торговых центров общей площадью 208 000 кв.м GLA. Средний показатель обеспеченности качественными торговыми площадями по анализируемым городам Подмосковья на конец августа 2017 года составил 257 кв.м на 1000 жителей.

Наименьший объем качественных торговых площадей сохраняется в Раменском, где действует лишь один профессиональный ТЦ «Солнечный Рай» арендуемой площадью 6 200 кв.м. За последние несколько лет в городе так и не открылось ни одного профессионального торгового центра, несмотря на то, что численность населения города составляет 113 000 человек, с 2013 года этот показатель вырос на 12%.

По данным Welhome, за год, с июня 2016 года по август 2017 года, в Подмосковье открылось 7 торговых центров общей площадью порядка 125 000 кв.м GLA в таких городах, как Апрелевка, Балашиха, Жуковский, Одинцово, Мытищи. Следует отметить, что в Апрелевке в июне 2017 года был открыт первый в городе профессиональный ТЦ «Мелодия», среди арендаторов которого супермаркет «Лента», магазин детских товаров «Кораблик», магазины одежды «Твое», Sela и другие. Таким образом, в Апрелевке, ранее не участвовавшей в исследовании по причине отсутствия в городе профессиональных ТЦ, обеспеченность торговыми площадями составляет 248 кв.м на 1000 человек.

¹ Источник:

https://www.vsnr.ru/publications/podmoskove_itogi_2017_goda_i_perspektivy_dalneyshego_razvitiya.html

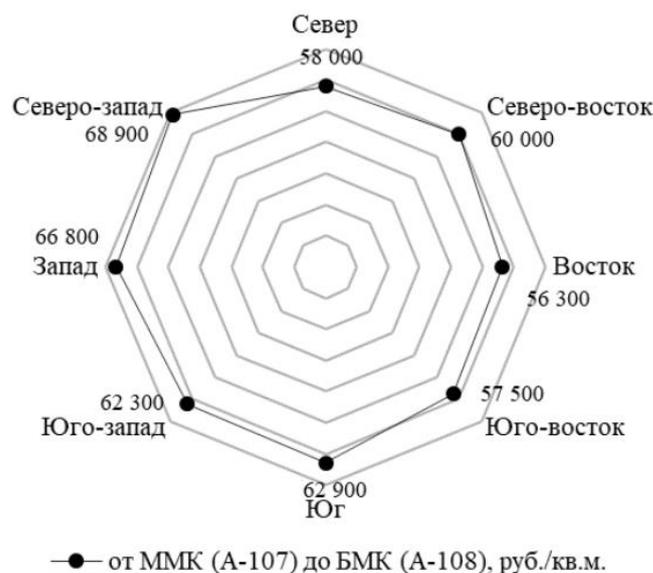
Рис. 8.1

Сводные данные по экономической зоне: «от ММК (А-107) до БМК (А-108)» (с НДС) по итогам 4 кв. 2017 г.

Направление	Минимум по выборке, руб./кв.м.	Максимум по выборке, руб./кв.м.	Среднее по выборке, руб./кв.м.	Крупные населенные пункты и районы МР, которыми представлено направление ЭЗ
Север	27 000	129 400	58 000	г.Дмитров; г.Яхрома
Северо-восток	20 800	128 900	60 000	г.Сергиев Посад; г.Хотьково
Восток	18 600	118 600	56 300	г.Орехово-Зуево; г.Павловский Посад; г.Электрогорск; г.Куровское; Ликино-Дулево
Юго-восток	25 000	121 000	57 500	г.Воскресенск; пгт.Белоозерский; г.Егорьевск
Юг	26 800	123 200	62 900	г.Чехов; г.Серпухов
Юго-запад	21 300	120 000	62 300	г.Наро-Фоминск; г.Кубинка
Запад	17 900	128 600	66 800	г.Истра; г.Руза
Северо-запад	21 100	136 300	68 900	г.Солнечногорск; г.Клин
Среднее значение	22 300	125 800	61 600	-

Источник: составлено ООО «ПФК»

Рис. 8.2

Средняя стоимость торговой недвижимости по экономической зоне: «от ММК (А-107) до БМК (А-108)», в зависимости от направления (руб./кв.м., с НДС)


Источник: http://pfagroup.ru/wp-content/uploads/2018/01/%D0%A1%D0%B2%D0%BE%D0%B4%D0%BD%D1%8B%D0%B9-%D0%BE%D0%B1%D0%B7%D0%BE%D1%80-%D0%9A%D0%9D-%D0%9C%D0%A0_4%D0%BA%D0%B22017_%D0%9F%D0%A4%D0%9A.pdf

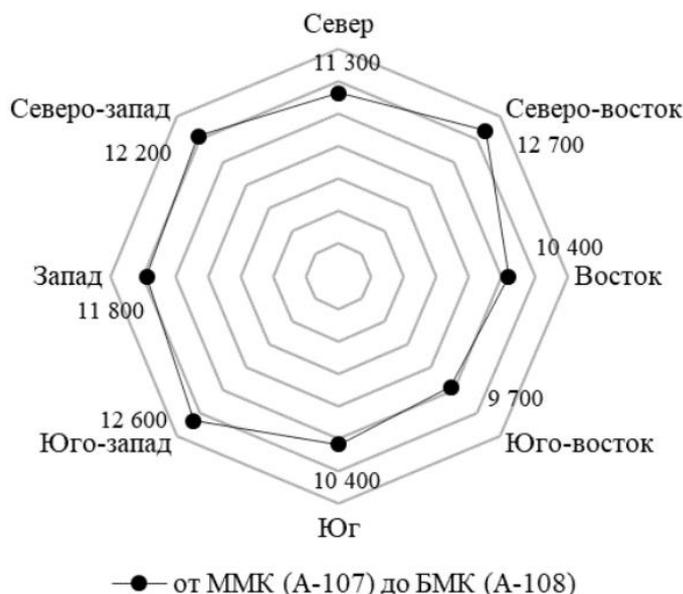
Рис. 8.3

Сводные данные по экономической зоне: «от ММК (А-107) до БМК (А-108)» (с НДС) по итогам 4 кв. 2017 г.

Направление от МКАД	Минимум по выборке, руб./кв.м./год	Максимум по выборке, руб./кв.м./год	Среднее по выборке, руб./кв.м./год	Крупные населенные пункты и районы МР, которыми представлено направление ЭЗ
Север	4 200	26 200	11 300	г.Дмитров; г.Яхрома
Северо-восток	3 600	30 000	12 700	г.Сергиев Посад; г.Хотьково
Восток	3 400	27 300	10 400	г.Орехово-Зуево; г.Павловский Посад; г.Электрогорск; г.Куровское; Ликино-Дулево
Юго-восток	3 200	24 000	9 700	г.Воскресенск; пгт.Белоозерский; г.Егорьевск
Юг	3 800	30 000	10 400	г.Чехов; г.Серпухов
Юго-запад	3 600	30 000	12 600	г.Наро-Фоминск; г.Кубинка
Запад	3 600	28 600	11 800	г.Истра; г.Руза
Северо-запад	4 400	29 500	12 200	г.Солнечногорск; г.Клин
Среднее значение	3 700	28 200	11 400	-

Источник: составлено ООО «ПФК»

Рис. 8.4

Средняя стоимость аренды торговой недвижимости по экономической зоне: «от ММК (А-107) до БМК (А-108)», в зависимости от направления (руб./кв.м./год, с НДС)


Источник: http://pfagroup.ru/wp-content/uploads/2018/01/%D0%A1%D0%B2%D0%BE%D0%B4%D0%BD%D1%8B%D0%B9-%D0%BE%D0%B1%D0%B7%D0%BE%D1%80-%D0%9A%D0%9D-%D0%9C%D0%A0_4%D0%BA%D0%B22017_%D0%9F%D0%A4%D0%9A.pdf

На 2018 год заявлен ввод, как минимум, шести торговых центров общей площадью порядка 149 000 кв.м GLA. Интересно отметить, что половина из заявленных ТЦ будет относиться к городу Пушкино: «Пушкинский», расположенный непосредственно в городе, а также «Пушкино Парк» в рамках ритейл-парка на Ярославском шоссе и «Акварель Пушкино», также строящийся на Ярославском шоссе.

Основные тенденции развития рынка торговой недвижимости Подмосковья:

Активно развивается формат ритейл-парков. Наиболее крупными игроками в данном сегменте выступают гипермаркет Globus, гипермаркет спортивных товаров «Декатлон», DIY-гипермаркет «Леруа Мерлен», гипермаркет «Лента».

Несмотря на общие негативные тренды на рынке торговой недвижимости, по итогам 2017 года в исследуемых городах Московской области может быть открыто в общей сложности 8 торговых центров, что лишь на 2 объекта меньше, чем было открыто в 2016 году, а по объему арендуемых площадей даже на 24% выше показателя 2016 года.

В процессе строительства находится порядка 170 000 кв. м GLA качественных крупных проектов в городах Московской области, без учета небольших ТЦ микрорайонного формата. Еще более 200 000 кв. м торговых площадей находится в заявленных ранее проектах, активная фаза реализации которых еще не наступила. Таким образом, перспективы у рынка торговой недвижимости Подмосковья, безусловно, есть. Особенно это касается тех городов, где обеспеченность по тем или иным причинам все еще остается низкой при достаточно высокой численности населения и развитии жилищного строительства.¹

8.2.2. Обзор рынка офисной недвижимости г. Санкт-Петербурга

Предложение

По итогам 2017 года общий объем рынка качественной офисной недвижимости в Санкт-Петербурге превысил 2,6 млн кв.м.

За 2017 год в сегменте качественной офисной недвижимости было введено 165 000 кв. м общей площади или 140 000 кв. м GLA, что является самым низким показателем с 2013 года.

Суммарный объем введенных офисных центров класса А составил 75 000 кв. м GBA, в классе В/В+ новое предложение составило 90 000 кв. м GBA.

Структура предложения в зависимости от классности офисного центра существенно не изменилась. На начало 2018 года доля объектов класса А составляет 44%, класса В – 56%.

¹ Источник: <https://zдание.info/2393/2466/news/10830>

Рис. 8.5

Ключевые офисные проекты, введенные в 2017 году

Название	Класс	Общая площадь
Полис	B+	28500
Renaissance Business Park (выход с арендатором)	A	26500
Сенатор Чапаева 2 оч.	A	22000
Реформа	B	19000
Граффити	B	17000
Октябрьская наб., 10	B+	13000
Ропомarev center	A	12500
Екатерининский	A	7500
Сенатор Б. Морская	A	6500
Невка	B+	5200

Источник: <https://ipg-estate.ru/analitika/godovoi-obzor-rynka-ofisnoi-nedvizhimosti-sankt-peterburga-2017-god>

Рис. 8.6

Динамика ввода новых площадей



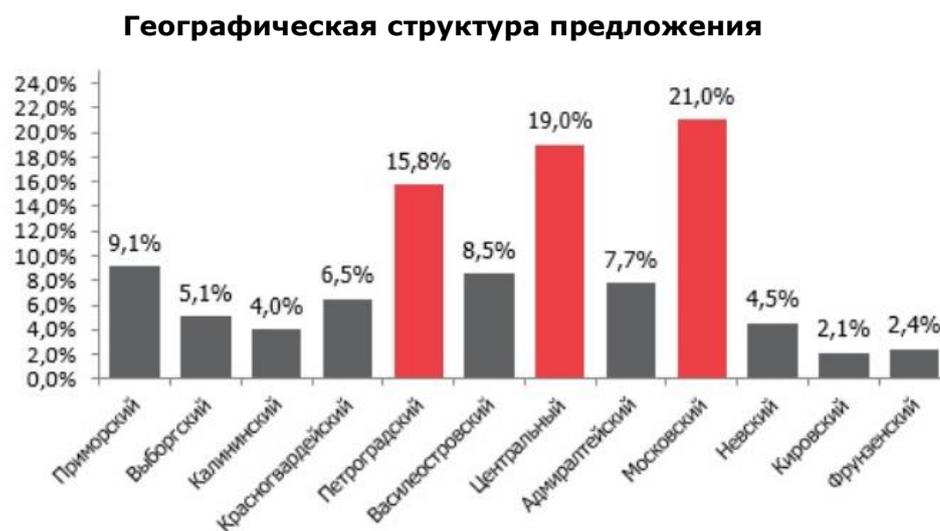
Источник: <https://ipg-estate.ru/analitika/godovoi-obzor-rynka-ofisnoi-nedvizhimosti-sankt-peterburga-2017-god>

Рис. 8.7



Источник: <https://ipg-estate.ru/analitika/godovoi-obzor-rynka-ofisnoi-nedvizhimosti-sankt-peterburga-2017-god>

Рис. 8.8



Источник: <https://ipg-estate.ru/analitika/godovoi-obzor-rynka-ofisnoi-nedvizhimosti-sankt-peterburga-2017-god>

Спрос

По итогам 2017 года суммарный объем чистого поглощения качественных офисных площадей составил порядка 120 000 кв. м, что сопоставимо с показателем 2011 года.

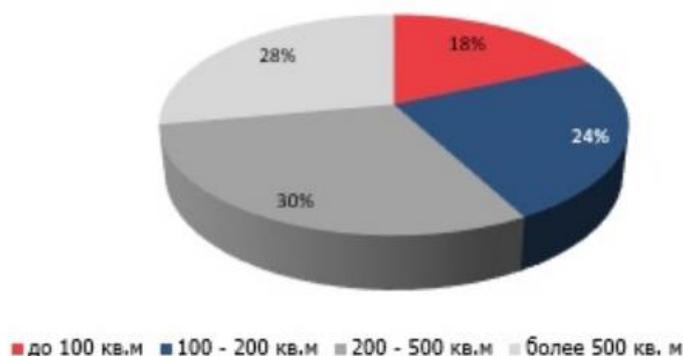
Снижение уровня поглощения связано в первую очередь с ограниченным вводом качественных площадей, а также с дефицитом крупных офисных блоков площадью более 1000 кв.м.

Структура поглощения по итогам 2017 года поменялась в сторону увеличения доли сделок с компаниями IT-сектора. Это связано со снижением активности компаний нефтегазовой отрасли.

Абсолютным лидером в рамках географической структуры поглощения остается Московский район.

Рис. 8.9

Структура спроса по запрашиваемой площади



Источник: <https://ipg-estate.ru/analitika/godovoi-obzor-rynka-ofisnoi-nedvizhimosti-sankt-peterburga-2017-god>

По итогам 2017 года в сегменте офисной недвижимости Санкт-Петербурга выросла инвестиционная активность – прошел ряд знаковых для рынка сделок.

Портфели активов пополнили основные игроки рынка: сеть бизнес-центров «Сенатор», Raven Russia, Jensen Group.

По нашим оценкам, объекты продаются по ставке ниже рыночной. Покупку объектов в период кризиса практикуют игроки, которые располагают собственными средствами, либо имеют выгодные кредитные условия в банках. Компании понимают выгодность приобретения готовых активов в таких условиях.

Помимо основных игроков офисного рынка активность проявляют и конечные пользователи: компании покупают офисную недвижимость в собственное пользование.

Уровень вакантных площадей

Уровень вакантных площадей в высококачественных офисных центрах по итогам 2017 года показал снижение.

Средневзвешенный показатель вакансии составил порядка 8,3% против 9% по итогам 2016 года. Тренд на снижение уровня вакантных площадей укрепляется на фоне снижения уровня ввода новых проектов.

Уровень вакантных площадей в классе А составляет 9% против 12% по итогам 2016 года. Уровень вакантных площадей в классе В также снизился и составил 5%, по итогам 2016 года вакансия в классе В составляла 5,5%.

Рис. 8.10

Динамика поглощения уровня вакантных площадей



Источник: <https://ipg-estate.ru/analitika/godovoi-obzor-rynka-ofisnoi-nedvizhimosti-sankt-peterburga-2017-god>

Ставки аренды

На фоне дефицита качественных офисных помещений средние заявленные арендные ставки в офисном сегменте в 2017 году существенно выросли.

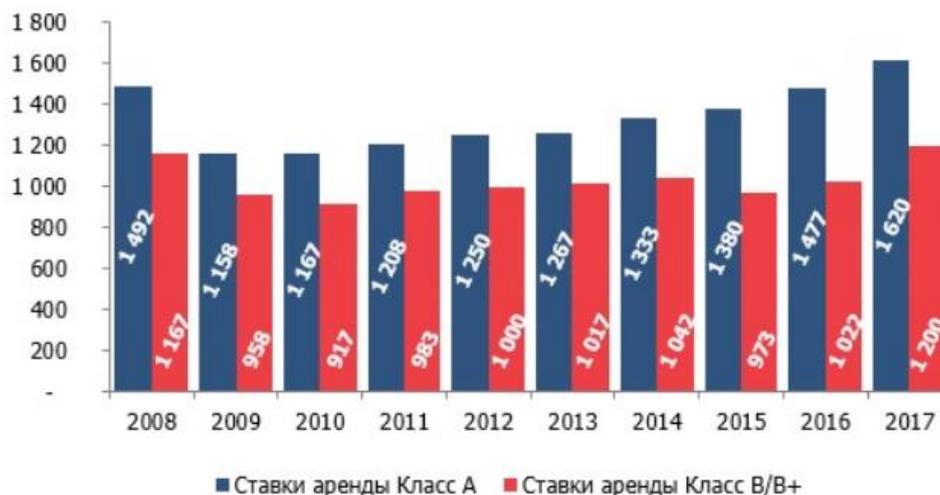
Запрашиваемые ставки аренды для класса А увеличились на 8%; в сегменте офисной недвижимости класса В ставки выросли на 12%.

На текущий момент средний уровень арендной ставки для класса А составляет 1 620 рублей за кв.м в месяц, включая НДС и эксплуатационные расходы. Запрашиваемые ставки находятся в диапазоне 1 550 – 2 200 рублей за кв.м в месяц.

В классе В/В+ – 1 200 рублей за кв.м в месяц, включая НДС и эксплуатационные расходы. Запрашиваемые ставки находятся в диапазоне 1 000 – 1 600 рублей за кв.м в месяц.

Рис. 8.11

Динамика ставок аренды



Источник: <https://ipg-estate.ru/analitika/godovoi-obzor-rynka-ofisnoi-nedvizhimosti-sankt-peterburga-2017-god>

Тенденции и прогнозы

В 2017 году на рынке Петербурга продолжила свое развитие тенденция на вывод объектов с высоким показателем заполняемости. По оценкам экспертов, тенденция будет актуальна и в 2018 году: во избежание рисков девелоперы будут выводить проекты в реализацию лишь при условии подписания договоров аренды.

В первом полугодии 2017 года спрос на качественные офисные помещения по-прежнему будет превышать предложение. Вероятна ситуация, при которой проекты, срок ввода которых был перенесен на 2018 год, выйдут на рынок со 100% показателем заполняемости.

На фоне высоких показателей поглощения и нехватки качественного предложения продолжается тенденция реформатирования объектов торговой, гостиничной недвижимости под офисные функции.

Ставки аренды продолжают демонстрировать умеренный рост на фоне сокращающегося качественного предложения.

Доля нефтегазового сегмента в структуре спроса снизилась впервые за 5 лет. Это связано с приближающимся вводом строящейся штаб-квартиры «Газпрома» - ввод «Лахта Центра» запланирован на 2018 год, а также анонсирован запуск строительства второй очереди объекта.

В структуре спроса на первое место среди арендаторов вернулись ИТ-компании ввиду снизившейся активности нефтегазового сектора.

В сегменте офисного сегмента растет спрос на услуги fit-out, к которым в большей степени обращаются крупные международные и российские компании, ИТ-компании. Они предпочитают арендовать помещения shell&core по ставкам ниже на 15-20%, выполняя отделочные работы за собственный счёт с привлечением архитектурных бюро.

В 2017 году в сегменте офисной недвижимости стали активнее инвесторы: сеть БЦ «Сенатор» провели активную политику по покупке офисных центров. По оценкам экспертов, в 2018 году инвестиционная активность на рынке офисов будет расти.

Ввиду дефицита качественных офисных площадей большого метража, интерес к покупке офисных центров под собственные нужды проявляют и крупные компании.

Также крупные компании рассматривают предложения по покупке земельных участков для строительства офисных центров по схеме build-to-suit площадью от 10 000 до 30 000 кв.м. Основная часть запросов ориентирована на Московский и Центральный районы.

Дефицит качественных площадей в классе В мотивирует собственников объектов класса С реновировать площади, повышая их классность и доходность.

Несмотря на дефицит качественных площадей, ряд крупных игроков пересматривает стратегии развития и планы по реализации проектов в офисном сегменте. Так, компания «Галс Девелопмент», в портфель которой перевели деловой квартал «Невская Ратуша», планирует построить на территории многофункциональный комплекс (в качестве основной функции рассматриваются апартаменты), EKE Group приобрела участок на Лиговском проспекте у компании Raiffeisen Evolution и намерена построить жилье.¹

8.2.3. Обзор рынка торговой недвижимости России

Предложение

За I полугодие 2017 г. в регионах России было введено 237 тыс. м² торговых площадей в профессиональных ТЦ, что в два раза больше, чем за аналогичный период в Москве. При этом в Санкт-Петербурге за прошедшие шесть месяцев не было открыто ни одного нового ТЦ. Треть всего регионального ввода пришлась на Воронеж, а крупнейшими открытиями стали 3-я очередь МФК «Галерея Чижова» в Воронеже и ТРЦ «Ривьера» в Липецке. Кроме того, сразу три советских универмага открыли свои двери после проведенной реконструкции – ЦУМ в Воронеже и Екатеринбурге, а также «Большой ГУМ» во Владивостоке, что говорит о продолжающемся тренде на качественное обновление устаревших торговых центров в условиях растущей конкуренции и борьбы за потребителя.

Рис. 8.12

Крупнейшие торговые центры, открытые в регионах России в I полугодии 2017 г.

ГОРОД	НАЗВАНИЕ	ГВА, М ²	GLA, М ²
Воронеж	«Галерея Чижова», 3-я очередь	72 450	61 700
Липецк	«Ривьера»	137 500	61 000
Тольятти	«Акварель»	62 500	38 500
Новосибирск	«Эдем»	37 500	25 000
Благовещенск	«Флагман»	23 000	18 500
Воронеж	«ЦУМ-Воронеж»	20 000	16 000

Источник: Colliers International

¹ Источник: <https://ipg-estate.ru/analitika/godovoi-obzor-rynka-ofisnoi-nedvizhimosti-sankt-peterburga-2017-god>

В I полугодии 2017 г. Воронеж поднялся с 11-го места на 6-е в рейтинге городов-миллионников России по показателю обеспеченности населения качественными торговыми площадями.

Рис. 8.13

Обеспеченность населения качественными торговыми площадями



Источник: Colliers International

Четвертый год подряд Самара удерживает лидерство по показателю обеспеченности торговыми площадями среди городов-миллионников. По оценкам экспертов, рынок Самары наряду с Екатеринбургом уже исчерпал потенциал для дальнейшего экстенсивного роста торговых площадей в сравнении со средними европейскими показателями. Тем не менее в Самаре и Екатеринбурге в настоящее время на разных стадиях строительства и проектирования находится еще более 100 и 300 тыс. м² площадей соответственно.

По оценкам экспертов, более 3 млн м² торговых площадей в регионах России заморожены на разных этапах строительства и более 4,5 млн м² площадей так и остались на уровне анонсированных проектов.

Рис. 8.14



Источник: Colliers International

Спрос

Ключевыми площадками в регионах для открытия сетевыми ритейлерами новых магазинов либо выхода бренда на рынок города остаются торговые центры сетевых девелоперов, как, например, ТРЦ «Макси», ТРЦ «Планета», «МЕГА» и другие.

Наравне с ними выступают новые крупноформатные проекты, предлагающие качественные торговые помещения, соответствующие актуальным требованиям ритейлеров, такие как ТРЦ «Сильвер Молл» в Иркутске, ТРЦ «Ривьера» в Липецке, ТРЦ «Тюмень Сити Молл» в Тюмени и другие.

Несмотря на сдержанную экспансию большинства ритейлеров внутри страны, некоторые отечественные игроки, в особенности операторы общественного питания, выходят на зарубежные рынки. Например, «Теремок» расширяется в США, кофейни «ДаблБи» выходят на рынок Англии и Германии, сеть баров Killfish откроется во Франции и Германии, ГК «Шоколадница», развивающая бренды «Шоколадница», «Ваби Саби» и «Кофехауз», нацелена на рынки Монголии, Азербайджана и Таджикистана; в fashion-сегменте: Finn Flare открыл первый магазин в Белоруссии, Melon Fashion Group вышла на рынок Польши, а сеть Oodji, уже предпринимавшая попытку выхода в Европу, запускает интернет-площадку в США.

8.2.4. Обзор рынка складской недвижимости России

Предложение

По итогам I полугодия 2017 г. в регионах России (без учета Москвы и Санкт-Петербурга) было введено около 150 000 м² качественных складских площадей, общее предложение составило 7 460 тыс. м².

Крупнейшими объектами, реализованными в формате built-to-suit и введенными в эксплуатацию в I полугодии 2017 г., стали распределительные центры X5 Retail Group в

Оренбурге и в Перми площадью около 19 000 м² и 24 000 м² соответственно. Крупнейшим спекулятивным проектом, введенным в эксплуатацию в I полугодии 2017 г., стала 4-я очередь складского комплекса «Авиаполис Янковский» в г. Владивосток площадью около 26 000 м².

Объем ввода в П1 2017 г. превысил показатель П1 2016 г. на 14%. Более 50% введенных в эксплуатацию объектов реализованы под конечного пользователя.

Рис. 8.15

Наиболее крупные складские комплексы, введенные в эксплуатацию в I полугодии 2017 г.

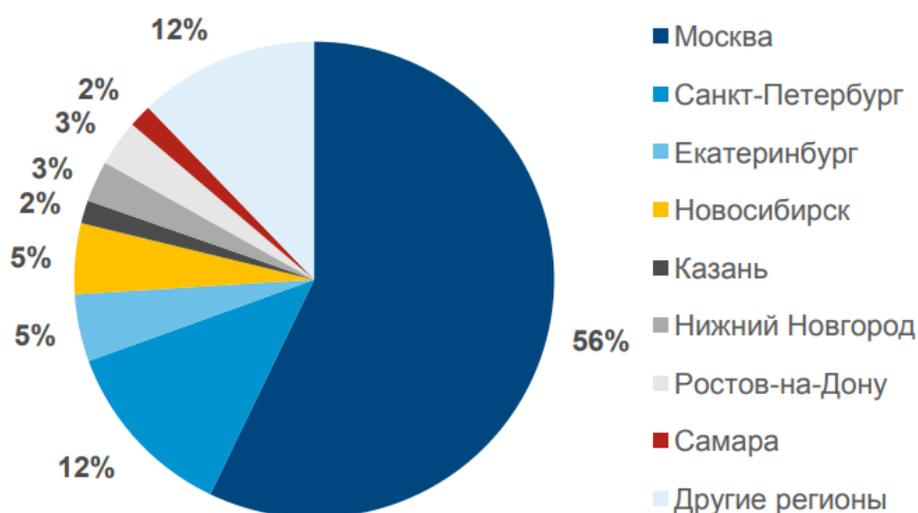
Город	Объект	Площадь, м ²
Владивосток	«Авиаполис Янковский», 4-я очередь	26 000
Пермь	Распределительный центр «Пятерочка»	23 800
Оренбург	Распределительный центр «Пятерочка»	19 000

Источник: Colliers International

После столичных городов, Екатеринбург и Новосибирск являются наиболее крупными по объему предложения складской недвижимости городами России.

Рис. 8.16

Предложение по городам России



Источник: Colliers International

Спрос

По итогам I полугодия 2017 г. объем сделок покупки и аренды в регионах России (без учета Москвы и Санкт-Петербурга) составил около 234 000 м².

Объем сделок покупки и аренды в П1 2017 г. почти в два с половиной раза превысил аналогичный показатель прошлого года.

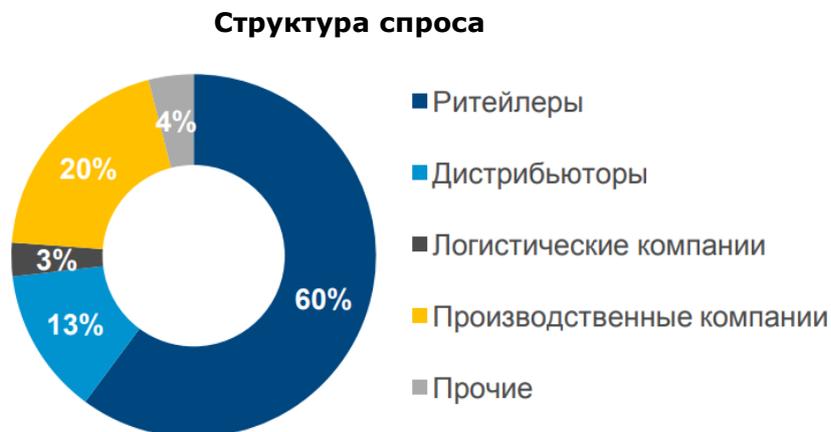
Рис. 8.17



Источник: Colliers International

60% в структуре спроса занимают ритейлеры. Крупнейшей сделкой в данном сегменте стала реализация проекта в формате built-to-suit в аренду компанией «Ашан» в складском комплексе «СамараТрансАвто» в г. Самара площадью около 35 000 м². Также следует отметить компанию «Монетка», которая подписала договор на строительство распределительных центров в Екатеринбурге и Нефтеюганске площадью 34 000 м² и 28 000 м² соответственно.

Рис. 8.18



* Спрос посчитан без учета Москвы и Санкт-Петербурга

Источник: Colliers International

Второе место в структуре спроса занимает сегмент компаний-производителей, который арендовал и купил в I полугодии 2017 г. около 47 000 м².

Крупнейшей сделкой в данном сегменте стала покупка производителем гибкой упаковки компанией «Данафлекс» 17 000 м² в особой экономической зоне «Алабуга». Также интересно отметить сделку производственной компании Jay Rus, арендовавшей около 6 000 м² в складском комплексе «Авиаполис Янковский» в г. Владивосток.

Баланс рынка

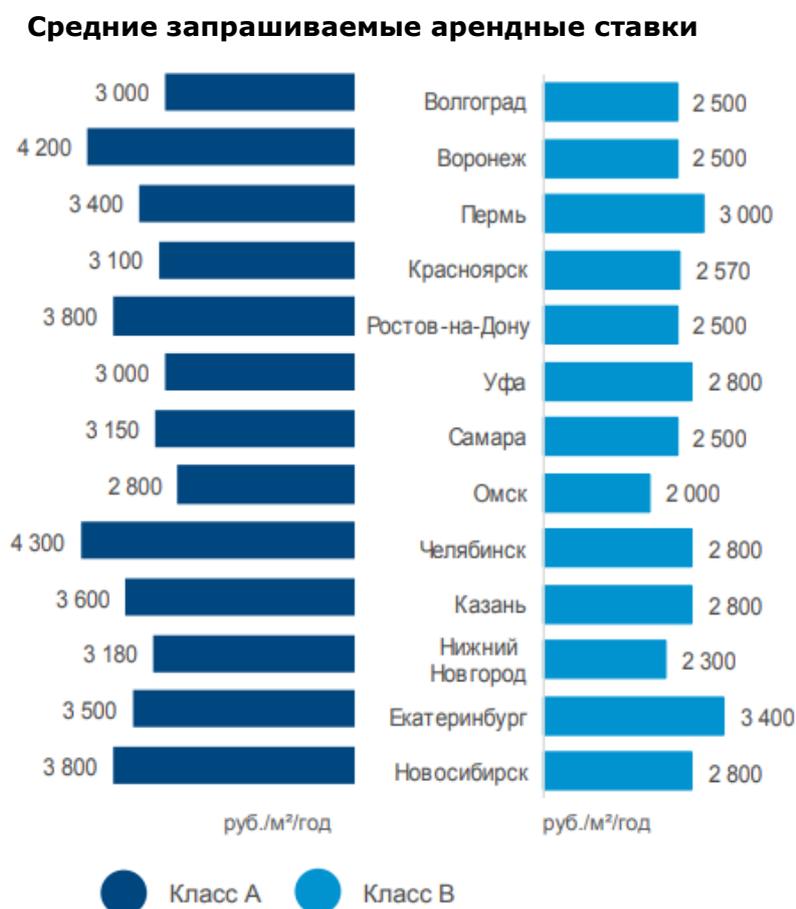
Рынок складской недвижимости в регионах России не насыщен качественными складскими объектами класса А. Мы наблюдаем заключение сделок на реализацию

проектов в формате built-to-suit от 20 000 м². Однако практически во всех регионах России существует возможность арендовать блок до 5 000 м² в производственных помещениях времен советской постройки, переоборудованных в склады.

Доля вакантных площадей в регионах России по итогам П1 2017 г. составляет 7,1%, или 532 000 м². Наибольшее количество вакантных площадей (около 50 000 м² или 17%) находится в Челябинске. В Новосибирске и в Екатеринбурге, которые являются крупнейшими по объему предложения складских площадей городами России, доля вакантных площадей составляет 4,5% (49 000 м²) и 4,0% (41 000 м²) соответственно. В Самаре объем вакантных площадей составляет около 27 000 м² или 7,8%, в Перми – около 22 000 м² или 9,0%.

Средняя запрашиваемая ставка аренды на объекты класса А в регионах России составляет 3 500 руб./м²/год, класса В – 2 600 руб./м²/год.

Рис. 8.19



* Ставка аренды не включает НДС, эксплуатационные расходы и коммунальные платежи

Источник: Colliers International

Тенденции и прогнозы

Сегмент ритейлеров продолжит формировать наибольший спрос. На текущий момент ряд ритейлеров ведет переговоры на аренду и строительство крупных складских объектов, некоторые компании планируют приступить к поиску площадок для реализации проектов в формате built-to-suit в 2018 г.

Что касается развития производственного сегмента в регионах России, то в настоящее время драйвером для строительства производственных объектов являются корпорации развития, инициированные Правительством РФ. Их основной задачей является привлечение инвестиций в регион с целью формирования индустриальных парков, в рамках которых резиденты получают различные льготы. По мнению экспертов, корпорации развития продолжают активно привлекать резидентов для строительства производственных зданий и складских комплексов.

Средняя запрашиваемая ставка на качественные объекты класса А будет находиться на уровне 3 500 руб./м²/год, изменяясь в большую или меньшую сторону в зависимости от качества объекта, объема арендуемых площадей и срока договора аренды.¹

8.2.5. Обзор рынка земли

Стоит ли и насколько выгодно инвестировать в земельные участки в текущем 2018 году – этот вопрос заинтересовал россиян, которые желают в условиях резкого ослабления рубля сохранить свои сбережения. Ведь недвижимость всегда была привлекательна для инвесторов, сохранилась ли такое положение дел сейчас?

Достаточно длительное время граждане России при появлении свободных денежных средств стремились их прибыльно вложить для получения дополнительного дохода. При небольших суммах — в депозиты или акции, при крупных — в недвижимость. Но из-за кризиса спрос на жилье упал, а что стало с землей?

За последний год стоимость земли только незначительно уменьшилась, несмотря на то, что спрос серьезно снизился. Связано это с тем, что в период кризиса и высокого доллара очень многие компании закрылись, особенно это касается небольших и домашних предприятий.

Около четверти наемных работников, занятых в ИП, потеряло свои доходы, платежеспособность населения страны резко снизилась. Для того, чтобы как-то наладить свою жизнь, многие начали продавать свою недвижимость, да вот с покупателями возникла проблема, потому как они оказались в аналогичной ситуации.

В итоге — предложение во много раз превысило спрос, из-за чего цены медленно стали опускаться. Во многих регионах, например, в Самарской области, выставлено на продажу несколько тысяч объектов недвижимости по рекордно низким ценам, каких не было со времен кризиса 2008 года, однако и их никто не торопится покупать.

Советы экспертов

В текущем году эксперты не советуют вкладывать свои средства в земли сельскохозяйственного назначения. По мнению аналитиков, подобные инвестиции невыгодны, и очень долго будут себя «отбивать».

Они находятся на большом удалении от федеральных трасс и не могут быть переведены в другие категории. Эти участки подходят для выращивания продукции и занятия животноводством, в качестве инвестиций их лучше не выбирать.

Дело в том, что создание животноводческого комплекса или угодий для выращивания различных культур — дело достаточно продолжительное по времени и ощутимое по вложениям. Сейчас, не смотря на поддержку от государства, найдется очень мало желающих, готовых приобрести у вас такие земли, и организовать на них свой бизнес, связанный с ЛПХ.

¹ Источник:

file:///C:/Users/%D0%BC%D0%B0%D1%80%D0%B3%D0%B0%D1%80%D0%B8%D1%82%D0%B0/Downloads/45891-obzor-kommercheskoi-nedvizhimosti-i-rossii-i-polugodie%20(1).pdf

Что советуют?

Коттеджные поселки

Коттеджные поселки могут быть построены на сельскохозяйственных землях, имеющих разрешение на садоводство и дачное строительство. Хорошую прибыль обещают вложения в участки, находящиеся в живописных местах с развитой инфраструктурой.

Изначально пустую, не застроенную землю можно купить по невысокой цене за 1 сотку. После строительства на ней коттеджей ее стоимость значительно возрастет.

Многие люди сейчас продают свои квартиры в городе и переезжают в частные дома. Для них это обходится дешевле, нежели проживать большой семьей в 3-ех и более комнатных квартирах. Вы можете пробурить свою скважину, коммунальные услуги будут обходиться в разы дешевле, и не стоит забывать про скидки, которые делаются жителям сельской местности.

Существует несколько вариантов перепродажи такой земли.

- Участки под строительство без подряда. Покупатель согласовывает проект с архитектором коттеджного поселка и сам строит дом.
- Участки под строительство с подрядом. Покупатель приобретает участок, а дом по готовому проекту строит строительная компания. Главное преимущество заключается в сдаче поселка целиком, сразу с зонами отдыха, спортплощадками, кафе и магазинами.
- Компания строит коттеджный поселок за свой счет, а затем просто распродает дома. Для покупателя такой вариант самый дорогой, но наиболее удобный.

Земли без строительства

Если строительство не планируется, а целью инвестирования является только перепродажа, то прибыль стоит ожидать только от земель, расположенных в привлекательных для покупателей районах: Подмосковье и пригороды мегаполисов, курортные зоны, участки рядом с федеральными трассами.

Такие земли не будут падать в цене, так как даже, если снизится покупательская способность, спрос на них будет.

- Участки вблизи федеральных трасс привлекают бизнесменов возможностью строить автозаправки, мотели, придорожные кафе. Чем ближе расположение к популярным достопримечательностям, тем выгоднее такие инвестиции.
- Курортные земли еще один выгодный вариант капиталовложений. С момента присоединения Крыма у крупных бизнесменов появились новые возможности.
- Для среднего бизнеса подойдет инвестирование в фермерские участки. После запрета импорта сельхозпродукции такое дело может оказаться очень прибыльным. По прогнозам, именно на крестьянско-фермерские хозяйства поднимутся цены в наступающем году.
- Прибыль от фермерских участков можно получить после развития на них хозяйства. В данную категорию также могут быть переведены сельскохозяйственные земли, после этого их можно продать как КФХ.

По мнению экспертов, цены на некоторые земельные участки в 2018 году вырастут на 30-40%, поэтому в них стоит инвестировать. Но есть риски того что во время кризиса покупательская способность уменьшится, и цены наоборот упадут.¹

8.3. Анализ фактических данных о ценах сделок и предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка и основные выводы относительно рынка недвижимости

Оценщики произвели анализ цен предложения на объекты недвижимости в районе расположения оцениваемых объектов. Выборки представлены в таблицах ниже.

¹ Источник: <http://kreditorpro.ru/stoit-li-investirovat-v-zemelnye-uchastki/>

Табл. 8.4

Предложения по продаже объектов-аналогов для объекта оценки по адресу: Владимирская обл., г. Владимир, ул. Княгининская, д. 7

Наименование	1	2	3	4	5	6	7
Адрес	Владимир, р-н Октябрьский, Девическая 156	Владимир, р-н Октябрьский, Ул. Гагарина, 18	Владимир, р-н Ленинский, Гагарина ул.	Владимир, р-н Фрунзенский, ул Гагарина	Владимир, р-н Октябрьский, Ул. Спасская, 4	Владимир, р-н Октябрьский, Октябрьский пр-т	Владимир, р-н Октябрьский, Октябрьский пр-т
Расположение относительно "красной линии"	нет	нет	нет	нет	нет	нет	есть
Вид права	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Ограничения (обременения) прав	не выявлены	не выявлены	не выявлены	не выявлены	не выявлены	не выявлены	не выявлены
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Дата предложения	янв.18	янв.18	янв.18	янв.18	янв.18	янв.18	янв.18
Тип здания	нежилое здание	нежилое здание	нежилое здание	нежилое здание	нежилое здание	нежилое здание	нежилое здание
Тип объекта	нежилое встроенное помещение	нежилое встроенное помещение	нежилое встроенное помещение	ОСЗ	нежилое встроенное помещение	нежилое встроенное помещение	нежилое встроенное помещение
Назначение объекта	ПСН	ПСН	ПСН	офис	офис	ПСН	офис
Этаж расположения помещений	наземные этажи	наземные этажи	цоколь	наземные этажи	1, 2, 3, цоколь	цоколь	4
Общая площадь, кв. м	200,0	559,5	1 183,0	560,0	559,0	266,0	295,0
Уровень отделки помещений	стандартная отделка	стандартная отделка	стандартная отделка	стандартная отделка	стандартная отделка	стандартная отделка	стандартная отделка
Техническое состояние отделки	рабочее	рабочее	рабочее	рабочее	рабочее	рабочее	хорошее
Техническое состояние здания	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное

Наименование	1	2	3	4	5	6	7
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	нет	нет	нет	нет	нет	нет	нет
Другие характеристики, влияющие на стоимость	не выявлены	не выявлены	не выявлены	не выявлены	не выявлены	не выявлены	не выявлены
Цена предложения, руб.	14 444 444	32 000 000	88 717 500	-	39 000 000	15 000 000	19 149 000
Цена предложения, руб./кв. м	72 222	57 194	74 994	45 000	69 767	56 391	64 912
Торг	Возможен	Возможен	Возможен	Возможен	Возможен	Возможен	Возможен
Контактная информация	8 910 179-11-22	8 910 173-31-69	8 920 626-58-98	8 904 596-06-33	8 910 773-88-88	8 920 626-58-98	8 920 626-58-98
Источник информации	https://www.avito.ru/vladimir/kommercheskaya_nedvizhimos_t/kommercheskaya_ploschad_827826398	https://www.avito.ru/vladimir/kommercheskaya_nedvizhimos_t/ofisnoe_zdaniye_v_tsentre_vladimira_1139484019	https://www.avito.ru/vladimir/kommercheskaya_nedvizhimos_t/prodam_ofisnoe_pomescheniye_1183_m_950526597	https://www.avito.ru/vladimir/kommercheskaya_nedvizhimos_t/svobodnogo_naznacheniya_560_m_1053184501	https://www.avito.ru/vladimir/kommercheskaya_nedvizhimos_t/v_tsentre_goroda_cpaskaya_560_m_947746197	https://www.avito.ru/vladimir/kommercheskaya_nedvizhimos_t/prodam_ofisnoe_pomescheniye_266_m_1158627118	https://www.avito.ru/vladimir/kommercheskaya_nedvizhimos_t/prodam_ofisnoe_pomescheniye_295_m_955667162

Источник: анализ рынка

Согласно проведенному анализу цен предложений, диапазон цен варьируется в диапазоне 45 000 – 74 994 руб./кв. м. Данные цены являются ценами предложений без учета фактора уторговывания. Цены варьируются в зависимости от физических характеристик объектов (состояние здания, состояние отделки, этажность и т.п.)

Табл. 8.5

Предложения по продаже объектов-аналогов для объекта оценки по адресу: г. Иваново, ул. Демидова, д. 12

Наименование	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Адрес	Иваново, район Ленинский, Крутицкая, 22	Иваново, р-н Ленинский, ул Комсомольская	Иваново, р-н Фрунзенский, ул 8 Марта, д. 31	Иваново, р-н Советский, ул 8 Марта, 9	Иваново, р-н Ленинский, пр. Ленина, дом 62	Иваново, р-н Фрунзенский, ул. Громобоя, 13	Иваново, р-н Октябрьский, ул Громобоя д.13	Иваново, р-н Октябрьский, Громобоя ул, 16/50	Иваново, р-н Советский, ТЭЦ-3 мкр, Просторный	Иваново, р-н Фрунзенский, ул. Б. Хмельницкого, д.44, к.2

Наименование	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Расположение относительно "красной линии"	нет	нет	нет	нет	есть	нет	есть	есть	нет	нет
Вид права	право собственности									
Ограничения (обременения) прав	не выявлены									
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные									
Условия продажи (предложения)	Рыночные									
Дата предложения	янв.18									
Тип здания	многоквартирный жилой дом									
Тип объекта	нежилое встроенное помещение									
Назначение объекта	ПСН									
Этаж расположения помещений	цоколь	1	1	цоколь	1	2	3	цоколь	2	1
Общая площадь, кв. м	51,0	74,0	45,0	110,0	58,0	61,3	59,0	131,6	152,0	102,0
Уровень отделки помещений	стандартная отделка	под чистовую отделку	под чистовую отделку							
Техническое состояние отделки	рабочее									
Техническое состояние здания	удовлетворительное	хорошее	хорошее							
Наличие движимого	нет									

Наименование	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
имущества, не связанного с недвижимостью										
Другие характеристики, влияющие на стоимость	не выявлены	не выявлены	не выявлены	не выявлены	не выявлены	не выявлены	не выявлены	не выявлены	не выявлены	не выявлены
Цена предложения, руб.	1 700 000	5 000 000	4 950 000	5 500 000	5 500 000	-	4 100 000	3 350 000	7 500 000	5 500 000
Цена предложения, руб./кв. м	33 333	67 568	110 000	50 000	94 828	45 000	69 492	25 456	49 342	53 922
Торг	Возможен	Возможен	Возможен	Возможен	Возможен	Возможен	Возможен	Возможен	Возможен	Возможен
Контактная информация	8 964 490-23-33	8 964 494-28-29	8 930 355-50-30	8 915 820-08-20	8 920 673-75-20	8 915 848-75-54	8 920 355-51-85	8 962 159-02-01	8 915 820-11-81	8 963 152-92-78
Источник информации	https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_51_m_781442792	https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_74_m_684310384	https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_na_ul_8-marta_572171286	https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_10_m_858755285	https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/salon_parikmaherskoy_1115833890	https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/office_po_meschenie_61.3_m_910862654	https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/kommercheskaya_nedvizhimost_1018449792	https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_131.6_m_712887402	https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_152_m_1167749849	https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_102_m_1429759335

Источник: анализ рынка

Согласно проведенному анализу цен предложений, диапазон цен варьируется в диапазоне 25 456 – 110 000 руб./кв. м. Данные цены являются ценами предложений без учета фактора уторговывания. Цены варьируются в зависимости от физических характеристик объектов (состояние здания, состояние отделки, этажность и т.п.)

Табл. 8.6

Предложения по продаже объектов-аналогов для объекта оценки по адресу: г. Иваново, пер. Пограничный, д. 3

Наименование	1	2	3	4	5	6	7	8	9
Адрес	Иваново,	г. Иваново,	Иваново,						

Наименование	1	2	3	4	5	6	7	8	9
	р-н Октябрьский, ул. Степанова	район Ленинский ул. Велижская д.8	р-н Фрунзенский, ул. Станко, 25	р-н Фрунзенский, ул. Большая Воробьевская, 11А	р-н Фрунзенский, ул. Багаева, д. 53/9	р-н Октябрьский, ул. Батурина, 4	р-н Октябрьский, пр. Ленина, д.21	р-н Ленинский, ул. Наговицкой-Икрянистойой, 6	район Ленинский, Лежневская улица, 155
Вид права	Право собственности на помещение	Право собственности на помещение / право собственности на земельный участок	Право собственности на здание / право собственности на земельный участок	Право собственности на здание / право аренды на земельный участок	Право собственности на здание / право собственности на земельный участок	Право собственности на помещение	Право собственности на помещение	Право собственности на помещение	Право собственности на здание / право собственности на земельный участок
Ограничения (обременения) прав	не выявлены	не выявлены	не выявлены	не выявлены	не выявлены	не выявлены	не выявлены	не выявлены	не выявлены
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Дата предложения	янв.18	янв.18	янв.18	янв.18	янв.18	янв.18	янв.18	янв.18	янв.18
Тип здания	нежилое здание	нежилое здание	нежилое здание	нежилое здание	нежилое здание	нежилое здание	нежилое здание	нежилое здание	нежилое здание
Тип объекта	нежилое встроенное помещение	нежилое пристроенное помещение	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ	нежилое встроенное помещение	нежилое встроенное помещение	нежилое встроенное помещение	ОСЗ
Назначение объекта	офис	офис	офис	офис	офис	офис	офис	офис	офис
Этаж расположения помещений	наземные	1, 2, подвал	1, 2, 3	1, 2, 3, 4, подвал	1, 2, 3, подвал	3	2	1	1, 2, 3, 4, 5

Наименование	1	2	3	4	5	6	7	8	9
Общая площадь, кв. м	680,0	999,2	863,0	1 444,6	641,0	1 088,0	400,0	332,1	785,0
Уровень отделки помещений	стандартная отделка	стандартная отделка	стандартная отделка	стандартная отделка	стандартная отделка	стандартная отделка	стандартная отделка	стандартная отделка	стандартная отделка
Техническое состояние отделки	рабочее	рабочее	рабочее	рабочее	рабочее	рабочее	рабочее	рабочее	рабочее
Техническое состояние здания	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	нет	нет	нет	нет	нет	нет	нет	нет	нет
Площадь земельного участка, кв. м	-	1225	826	900	448	-	-	-	233
Другие характеристики, влияющие на стоимость	не выявлены	не выявлены	не выявлены	не выявлены	не выявлены	не выявлены	не выявлены	не выявлены	не выявлены
Цена предложения, руб.	23 000 000	60 000 000	11 400 000	63 720 000	18 000 000	40 800 000	11 000 000	10 500 000	45 000 000
Цена предложения, руб./кв. м	33 824	60 048	13 210	44 109	28 081	45 000	27 500	31 617	57 325
Торг	Возможен	Возможен	Возможен	Возможен	Возможен	Возможен	Возможен	Возможен	Возможен
Контактная информация	8 962 162-71-24	8 910 982-97-83	8 930 341-52-92	8 985 762-04-05	8 985 762-04-05	8 915 815-55-88	8 980 668-00-07	8 961 245-59-50	8 980 668-00-07
Источник информации	https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimos_t/ofisnoe_pomeschenie_680_m_894	https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimos_t/ofisnoe_pomeschenie_s_zemelnym_	https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimos_t/ofisnye_pomescheniya_635_m_10	https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimos_t/osobnyak_v_istoriches_koy_chasti_	https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimos_t/zдание_641_m_11156_35425	https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimos_t/ofisnoe_pomeschenie_1088_m_11	https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimos_t/ofisnoe_pomeschenie_400_m_973	https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimos_t/prodam_ofisnoe_pomeschenie_157	https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimos_t/ofisnoe_pomeschenie_785_m_152

Наименование	1	2	3	4	5	6	7	8	9
	313036	uchastkom_959614258	04707502	goroda_pl_1444_m_1032106785		02016665	721586	9222982	1494452

Источник: анализ рынка

Согласно проведенному анализу цен предложений, диапазон цен варьируется в диапазоне 13 210 – 60 048 руб./кв. м. Данные цены являются ценами предложений без учета фактора уторговывания. Цены варьируются в зависимости от физических характеристик объектов (состояние здания, состояние отделки, этажность и т.п.)

Табл. 8.7

Предложения по продаже объектов-аналогов для объекта оценки по адресу: г. Иваново, Революционная ул., 22, пом. 1004

Наименование	1	2	3	4	5	6	7	8
Адрес	г. Иваново, ул. Революционная, 24к2	г. Иваново, ул. Революционная, 24к2	Иваново, р-н Октябрьский, ул. 2-я Минская, 5	г. Иваново, ул. Тимирязева	г. Иваново, ул. Тимирязева	Иваново, р-н Октябрьский, ул Якова Гарелина, 37	Иваново, р-н Октябрьский, ул Гагарина, 19	Иваново, р-н Октябрьский, ул Станционная, 13
Расположение относительно "красной линии"	нет	нет	нет	нет	нет	нет	нет	нет
Вид права	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Ограничения (обременения) прав	не выявлены	не выявлены	не выявлены	не выявлены	не выявлены	не выявлены	не выявлены	не выявлены
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Дата предложения	янв.18	янв.18	янв.18	янв.18	янв.18	янв.18	янв.18	янв.18
Тип здания	многоквартирный жилой дом	многоквартирный жилой дом	многоквартирный жилой дом	многоквартирный жилой дом	многоквартирный жилой дом	многоквартирный жилой дом	многоквартирный жилой дом	многоквартирный жилой дом

Наименование	1	2	3	4	5	6	7	8
Тип объекта	нежилое встроенное помещение	нежилое встроенное помещение	нежилое встроенное помещение	нежилое встроенное помещение	нежилое встроенное помещение	нежилое встроенное помещение	нежилое встроенное помещение	нежилое встроенное помещение
Назначение объекта	ПСН	ПСН	ПСН	ПСН	ПСН	ПСН	ПСН	ПСН
Этаж расположения помещений	1	подвал	1	1	1	1	цоколь	1
Общая площадь, кв. м	120,0	280,0	120,0	91,0	127,0	91,0	242,0	45,2
Уровень отделки помещений	стандартная отделка	без отделки	требуется косметический ремонт	стандартная отделка	стандартная отделка	стандартная отделка	без отделки	без отделки
Техническое состояние отделки	требуется косметический ремонт	рабочее	рабочее	рабочее	рабочее	рабочее	рабочее	рабочее
Техническое состояние здания	хорошее	хорошее	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	хорошее	хорошее
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	нет	нет	нет	нет	нет	нет	нет	нет
Другие характеристики, влияющие на стоимость	не выявлены	не выявлены	не выявлены	не выявлены				
Цена предложения, руб.	6 000 000	7 000 000	2 600 000	4 095 000	5 700 000	-	4 500 000	-
Цена предложения, руб./кв. м	50 000	25 000	21 667	45 000	44 882	44 000	18 595	55 000
Торг	Возможен	Возможен	Возможен	Возможен	Возможен	Возможен	Возможен	Возможен
Контактная информация	+7 964 492-02-77, +7 493 258-83-25	+7 964 492-02-77, +7 493 258-83-25	+7 920 376-38-28	+7 910 667-24-32, +7 915 828-38-58	+7 910 667-24-32, +7 915 828-38-58	8 920 670-42-45	8 905 109-47-38	8 493 258-81-55
Источник информации	https://ivanovo.cian.ru/sale/commercial/166944512/	https://ivanovo.cian.ru/sale/commercial/166944519/	https://ivanovo.cian.ru/sale/commercial/153371834/	https://ivanovo.cian.ru/sale/commercial/166168571/	https://ivanovo.cian.ru/sale/commercial/166168568/	https://www.avito.ru/ivano/kommercheskaya_nedvi	https://www.avito.ru/ivano/kommercheskaya_nedvi	https://www.avito.ru/ivano/kommercheskaya_nedvi

Наименование	1	2	3	4	5	6	7	8
						zhimost/prodam_torgovo-ofisnoe_pomeschenie_91_m_1177008900	zhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_242_m_1627926533	zhimost/ofis_45.2_m_1186393887

Источник: анализ рынка

Согласно проведенному анализу цен предложений, диапазон цен варьируется в диапазоне 18 595 – 55 000 руб./кв. м. Данные цены являются ценами предложений без учета фактора уторговывания. Цены варьируются в зависимости от физических характеристик объектов (состояние здания, состояние отделки, этажность и т.п.)

Табл. 8.8

Предложения по продаже объектов-аналогов для объекта оценки по адресу: г. Иваново, ул. Кулонковых, д. 141

Наименование	1	2	3	4	5	6	7	8
Адрес	г. Иваново, ул. Кулонковых, 141	г. Иваново, район Ленинский, ул. Лежневская, 117						
Вид права	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности				
Ограничения (обременения) прав	не выявлены	не выявлены	не выявлены	не выявлены				
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Дата предложения	янв.18	янв.18	янв.18	янв.18	янв.18	янв.18	янв.18	янв.18
Тип здания	торговый центр	торговый центр	торговый центр	торговый центр				

Наименование	1	2	3	4	5	6	7	8
Тип объекта	нежилое встроенное помещение	нежилое встроенное помещение	нежилое встроенное помещение	нежилое встроенное помещение	нежилое встроенное помещение	нежилое встроенное помещение	нежилое встроенное помещение	нежилое встроенное помещение
Назначение объекта	торговое	торговое	торговое	торговое	торговое	торговое	торговое	торговое
Этаж расположения помещений	1	2	2	1	1	3	4	2
Общая площадь, кв. м	2 226,0	640,0	360,0	347,6	20,5	81,0	45,0	54,0
Уровень отделки помещений	стандартная отделка	стандартная отделка	стандартная отделка	под чистовую отделку	стандартная отделка	стандартная отделка	стандартная отделка	стандартная отделка
Техническое состояние отделки	рабочее	рабочее	рабочее	рабочее	рабочее	рабочее	рабочее	рабочее
Техническое состояние здания	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	нет	нет	нет	нет	нет	нет	нет	нет
Другие характеристики, влияющие на стоимость	не выявлены	не выявлены	не выявлены	не выявлены	не выявлены	не выявлены	не выявлены	не выявлены
Цена предложения, руб.	132 841 000	-	11 900 000	17 380 000	-	5 022 000	2 475 000	4 200 000
Цена предложения, руб./кв. м	59 677	32 000	33 056	50 000	55 000	62 000	55 000	55 000
Торг	Возможен	Возможен	Возможен	Возможен	Возможен	Возможен	Возможен	Возможен
Контактная информация	8 800 333- 69-31	8 910 667- 11-32	+7 920 673- 95-23	+7 950 018- 69-89	8 920 370- 99-42	+7 915 849- 49-24	+7 920 359- 50-84	+7 903 632- 52-22, +7 902 316-27- 28
Источник информации	https://www. avito.ru/ivano vo/kommerch eskaya_nedvi zhimost/proda m_torgovoe_	https://www. avito.ru/ivano vo/kommerch eskaya_nedvi zhimost/torgo voe_pomesch	https://ivanov o.cian.ru/sale /commercial/1 68975538/	https://ivanov o.cian.ru/sale /commercial/1 68988452/	https://www. avito.ru/ivano vo/kommerch eskaya_nedvi zhimost/torgo voe_pomesch	https://ivanov o.cian.ru/sale /commercial/1 64956432/	https://ivanov o.cian.ru/sale /commercial/1 64602288/	https://ivanov o.cian.ru/sale /commercial/1 70546319/

Наименование	1	2	3	4	5	6	7	8
	pomeschenie_2226.00_m_1_208394697	enie_640_m_1025003902			enie_15.3_m_930793318			

Источник: анализ рынка

Согласно проведенному анализу цен предложений, диапазон цен варьируется в диапазоне 32 000 – 62 000 руб./кв. м. Данные цены являются ценами предложений без учета фактора уторговывания. Цены варьируются в зависимости от физических характеристик объектов (состояние здания, состояние отделки, этажность и т.п.)

Табл. 8.9

Предложения по продаже объектов-аналогов для объекта оценки по адресу: г. Норильск, ул. Севастопольская, д. 6/4, пом. 100

Наименование	1	2	3	4	5	6	7	8
Адрес	Красноярский край, Норильск, ул. Нансена, 66	Красноярский край, Норильск, ул. Мира, 4В	Красноярский край, Норильск, Ленинский пр-кт, 13	Красноярский край, Норильск, ул. Дзержинского 3	Красноярский край, Норильск, ул. Завенягина	Красноярский край, Норильск, ул. Комсомольская, 26	Красноярский край, Норильск, ул. Советская, 1	Красноярский край, г. Норильск, ул. Талнахская, 55
Расположение относительно "красной линии"	нет	нет	нет	нет	нет	нет	нет	нет
Вид права	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Ограничения (обременения) прав	не выявлены	не выявлены	не выявлены	не выявлены	не выявлены	не выявлены	не выявлены	не выявлены
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Дата предложения	янв.18	янв.18	янв.18	янв.18	янв.18	янв.18	янв.18	янв.18
Тип здания	многоквартир	многоквартир	многоквартир	многоквартир	многоквартир	многоквартир	многоквартир	многоквартир

Наименование	1	2	3	4	5	6	7	8
	ный жилой дом							
Тип объекта	нежилое встроенное помещение	нежилое встроенно-пристроенное помещение						
Назначение объекта	ПСН							
Этаж расположения помещений	1	1	1	1	1	1	1	1
Общая площадь, кв. м	45,0	72,9	381,0	500,0	32,9	124,0	55,4	940,9
Уровень отделки помещений	простая стандартная отделка							
Техническое состояние отделки	требуется косметический ремонт	рабочее						
Техническое состояние здания	Удовлетворительное							
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	нет							
Другие характеристики, влияющие на стоимость	не выявлены							
Цена предложения, руб.	2 700 000	3 500 000	22 000 000	55 000 000	3 500 000	5 000 000	3 150 000	47 045 000
Цена предложения, руб./кв. м	60 000	48 011	57 743	110 000	106 383	40 323	56 859	50 000
Торг	Возможен							
Контактная информация	8 902 915-73-64	8 905 979-51-72	8 985 610-00-60	8 915 082-88-80	8 913 498-08-30	8 985 610-00-60	8 905 999-27-02	+7 913 167-62-07
Источник информации	https://www.avito.ru/norilsk/kommerche	https://krasnoyarsk.cian.ru/sale/commerc						

Наименование	1	2	3	4	5	6	7	8
	skaya_nedvizhimost/pomeschenie_svodnogo_naznacheniya_45_m_320097198	skaya_nedvizhimost/prodazhnyy_pomeschenie_133156_4370	skaya_nedvizhimost/pomeschenie_svodnogo_naznacheniya_3810_m_10472585_74	skaya_nedvizhimost/pomeschenie_svodnogo_naznacheniya_500_m2_1217602_695	skaya_nedvizhimost/pomeschenie_svodnogo_naznacheniya_32.9_m_16698908_36	skaya_nedvizhimost/pomeschenie_svodnogo_naznacheniya_1240_m_12124001_92	skaya_nedvizhimost/pomeschenie_svodnogo_naznacheniya_10392_84425	ial/154444790/

Источник: анализ рынка

Согласно проведенному анализу цен предложений, диапазон цен варьируется в диапазоне 40 323 – 110 000 руб./кв. м. Данные цены являются ценами предложений без учета фактора уторговывания. Цены варьируются в зависимости от физических характеристик объектов (состояние здания, состояние отделки, этажность и т.п.)

Табл. 8.10

Предложения по продаже объектов-аналогов для объекта оценки по адресу: МО, г. Воскресенск, ул. Железнодорожная, стр. 186

Наименование	1	2	3	4	5	6	7	8	9
Адрес	МО, г. Воскресенск, ул. Железнодорожная, 2а	МО, г. Воскресенск, ул. Докторова, 14	МО, г. Воскресенск, ул. Ленинская, 22	МО, г. Воскресенск, ул. Октябрьская	Московская область, Воскресенск, ул. Карла Маркса, 14	МО, г. Воскресенск, ул. Энгельса, 1/2	Московская область, Воскресенск, ул. Новлянская	Московская область, Воскресенск, ул. Первомайская	Московская область, Куровское, ул. Советская, 105с1
Вид права	право собственности на здание / право аренды на земельный участок	право собственности на здание / право собственности на земельный участок	право собственности на здание / право собственности на земельный участок	право собственности на здание / право собственности на земельный участок	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Ограничения (обременения) прав	не выявлены	не выявлены	не выявлены	не выявлены	не выявлены	не выявлены	не выявлены	не выявлены	не выявлены
Условия финансирования	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные

Наименование	1	2	3	4	5	6	7	8	9
состоявшейся или предполагаемой сделки									
Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Дата предложения	янв.18	янв.18	янв.18	янв.18	янв.18	янв.18	янв.18	янв.18	янв.18
Тип здания	нежилое здание	нежилое здание	нежилое здание	нежилое здание	нежилое здание	нежилое здание	многоквартирный жилой дом	нежилое здание	нежилое здание
Тип объекта	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ	нежилое встроенно-пристроенное помещение	нежилое встроенное помещение	нежилое встроенно-пристроенное помещение	ОСЗ	ОСЗ
Назначение объекта	торгово-офисное	торгово-офисное	торгово-офисное	торгово-офисное	торгово-офисное	торгово-офисное	торговое	торговое	торговое
Этаж расположения помещений	1, 2, 3	1, 2, 3, цоколь	1, 2	1, 2	1, 2, 3	1	1	1	1, 2
Общая площадь, кв. м	688,0	1 101,2	2 140,0	550,0	1 500,0	495,7	300,4	394,7	1 300,0
Уровень отделки помещений	стандартная отделка	стандартная отделка	стандартная отделка	стандартная отделка	стандартная отделка	стандартная отделка	стандартная отделка	стандартная отделка	стандартная отделка
Техническое состояние отделки	рабочее, 408 м нуждаются в косметическом ремонте	рабочее	рабочее	рабочее	рабочее	рабочее	рабочее	рабочее	рабочее
Техническое состояние здания	удовлетворительное	хорошее	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	нет	нет	нет	нет	нет	нет	нет	нет	нет
Площадь земельного участка,	1100	1400	2017	н/д	-	-	-	пятно застройки	пятно застройки

Наименование	1	2	3	4	5	6	7	8	9
кв. м									
Другие характеристики, влияющие на стоимость	не выявлены	не выявлены	не выявлены	не выявлены	не выявлены	не выявлены	не выявлены	не выявлены	не выявлены
Цена предложения, руб.	17 500 000	39 999 999	150 000 000	47 000 000	42 000 000	32 000 000	18 500 000	8 200 000	89 000 000
Цена предложения, руб./кв. м	25 436	36 324	70 093	85 455	28 000	64 555	61 585	20 775	68 462
Торг	Возможен	Возможен	Возможен	Возможен	Возможен	Возможен	Возможен	Возможен	Возможен
Контактная информация	+7 926 258-37-62	+7 903 235-23-27, +7 917 544-58-79	8 926 755-73-52	+7 495 320-00-20	8 916 341-23-85	+7 916 127-31-17, +7 916 127-31-08	8 916 333-79-74	8 958 761-53-16	8 916 555-14-67
Источник информации	https://voskresensk.cian.ru/sale/commercial/167694911/	https://voskresensk.cian.ru/sale/commercial/151912060/	https://voskresensk.cian.ru/sale/commercial/1441535/	https://voskresensk.cian.ru/sale/commercial/159766275/	https://www.avito.ru/voskresensk/kommercheskaya_nedvizhiost/torgovoe_pomeschenie_1500_m_1066178358	https://voskresensk.cian.ru/sale/commercial/14285869/	https://www.avito.ru/voskresensk/kommercheskaya_nedvizhiost/torgovoe_pomeschenie_300.4_m_801973981	https://www.avito.ru/voskresensk/kommercheskaya_nedvizhiost/torgovoe_pomeschenie_394.7_m_575444298	https://www.avito.ru/kurovskoe/kommercheskaya_nedvizhiost/torgovoe_pomeschenie_1300_m_931314981

Источник: анализ рынка

Согласно проведенному анализу цен предложений, диапазон цен варьируется в диапазоне 20 775 – 85 455 руб./кв. м. Данные цены являются ценами предложений без учета фактора уторговывания. Цены варьируются в зависимости от физических характеристик объектов (состояние здания, состояние отделки, этажность и т.п.)

Табл. 8.11

Предложения по продаже объектов-аналогов для объекта оценки по адресу: МО, г. Химки, ул. 8 Марта, д. 2А, бокс 13мм

Наименование	1	2	3	4	5	6	7
Адрес	Московская область, Химки, улица	Московская область, Химки, ул	Московская область, Химки, ул Юннатов	МО, Химки, ул. 8 Марта, 2а	МО, Химки, ул. Академика Грушина, 8	МО, Химки, ул. Московская, 21	МО, Химки, ул. Московская, 21а

Наименование	1	2	3	4	5	6	7
	Чернышевского , 1с2	Опанасенко, стр.5	11а				
Вид права	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Ограничения (обременения) прав	не выявлены	не выявлены	не выявлены	не выявлены	не выявлены	не выявлены	не выявлены
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Дата предложения	янв.18	янв.18	янв.18	янв.18	янв.18	янв.18	янв.18
Тип объекта	подземный паркинг	подземный паркинг	подземный паркинг	подземный паркинг	подземный паркинг	подземный паркинг	подземный паркинг
Назначение объекта	машиноместо	машиноместо	машиноместо	машиноместо	машиноместо	машиноместо	машиноместо
Этаж расположения помещений	-1	-1	-1	-1	-1	-1	-1
Общая площадь, кв. м	13,3	16,0	16,0	10,0	17,6	27,0	16,9
Техническое состояние отделки	рабочее	рабочее	рабочее	рабочее	рабочее	рабочее	рабочее
Техническое состояние здания	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Цена предложения, руб.	850 000	1 000 000	1 170 000	525 000	550 000	1 250 000	950 000
Цена предложения, руб./кв. м	63 910	62 500	73 125	52 500	31 250	46 296	56 213
Торг	Возможен	Возможен	Возможен	Возможен	Возможен	Возможен	Возможен
Контактная информация	8 977 168-33- 23	8 925 026-08- 77	8 926 340-87- 07	8 495 772-81- 78	+7 929 904-06- 26	8 926 075-24- 71	+7 917 569-55- 95
Источник информации	https://www.avito.ru/himki/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_13_m_972582133	https://www.avito.ru/himki/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_16_m_1674600122	https://www.avito.ru/himki/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_16_m_1632693387	https://khimki.cian.ru/sale/commercial/6503202/	https://khimki.cian.ru/sale/commercial/158486318/	https://khimki.cian.ru/sale/commercial/169399642/	https://khimki.cian.ru/sale/commercial/171729523/

Источник: анализ рынка

Согласно проведенному анализу цен предложений, диапазон цен варьируется в диапазоне 31 250 – 73 125 руб./кв. м. Данные цены являются ценами предложений без учета фактора уторговывания. Цены варьируются в зависимости от физических характеристик объектов (состояние здания, состояние отделки, этажность и т.п.)

Табл. 8.12

Предложения по продаже объектов-аналогов для объекта оценки по адресу: МО, г. Химки, ул. 8 Марта, д. 2А

Наименование	1	2	3	4
Адрес	МО, Химки, ул. 8 Марта, 2а			
Вид права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Ограничения (обременения) прав	не выявлены	не выявлены	не выявлены	не выявлены
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Тип здания	многоквартирный монолитный жилой дом			
Тип объекта	квартира	квартира	квартира	квартира
Количество комнат	1	1	1	1
Общая площадь, кв. м	51,7	51,8	52,0	50,8
Этаж	7	8	9	4
Этажность	12	12	12	12
Класс жилья	эконом	эконом	эконом	эконом
Дата сдачи ГК	сдан	сдан	сдан	сдан
Уровень отделки квартиры	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки
Физическое состояние отделки	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Техническое состояние здания	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	Нет	Нет	Нет	Нет
Другие характеристики,	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены

Наименование	1	2	3	4
влияющие на стоимость				
Цена предложения, долл.	-	-	-	-
Цена предложения, руб.	4 990 000	5 140 000	5 190 000	5 175 000
Цена предложения, руб./кв. м	96 518	99 228	99 808	101 870
Торг	Возможен	Возможен	Возможен	Возможен
Контактная информация	+7 495 772-81-78	+7 495 772-81-78	+7 499 372-92-74	+7 495 772-81-78, +7 910 442-84-68
Источник информации	https://khimki.cian.ru/sale/fla/t/158117378/	https://khimki.cian.ru/sale/fla/t/158117475/	https://khimki.cian.ru/sale/fla/t/171814424/	https://khimki.cian.ru/sale/fla/t/170879258/

Источник: анализ рынка

Согласно проведенному анализу цен предложений, диапазон цен варьируется в диапазоне 96 518 – 101 870 руб./кв. м. Данные цены являются ценами предложений без учета фактора уторговывания. Цены варьируются в зависимости от физических характеристик объектов (состояние здания, состояние отделки, этажность и т.п.).

Табл. 8.13

Предложения по продаже объектов-аналогов для объекта оценки по адресу: Нижегородская обл., г. Нижний Новгород, ул. Кузбасская, д. 15А

Наименование	1	2	3	4	5	6	7	8	9
Адрес	Нижний Новгород, Черепичный поселок, р-н Приокский	Нижний Новгород, р-н Ленинский, ул. Памирская	Нижний Новгород, р-н Канавинский, ул. Гордеевская	Нижний Новгород, Ул. Шекспира, 12	Нижний Новгород, м. Буревестник, улица Федосеенко, 100	Нижний Новгород, Мунина	Нижний Новгород, Торфяная ул.	Нижний Новгород, р-н Канавинский, ул. Гороховецкая	Нижний Новгород, р-н Ленинский, ул. Памирская
Вид права	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Ограничения (обременения) прав	не выявлены	не выявлены	не выявлены	не выявлены	не выявлены	не выявлены	не выявлены	не выявлены	не выявлены
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные

Наименование	1	2	3	4	5	6	7	8	9
сделки									
Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Дата предложения	янв.18	янв.18	янв.18	янв.18	янв.18	янв.18	янв.18	янв.18	янв.18
Назначение объекта	производственно-складское	производственно-складское с административной частью	производственно-складское	производственно-складское с административной частью	производственно-складское	производственно-складское	производственно-складское с административной частью	производственно-складское	производственно-складское
Тип объекта	нежилое встроенное помещение	нежилое встроенное помещение	ОСЗ	нежилое встроенное помещение	нежилое встроенное помещение	нежилое встроенное помещение	ОСЗ	ОСЗ	нежилое встроенное помещение
Этаж расположения помещений	1	1	1	1	1, 2	1	1, антресоль	1	1
Общая площадь, кв. м	250,0	576,0	800,0	480,0	160,0	717,0	966,6	477,0	450,0
Материал стен	кирпич	кирпич	кирпич	кирпич	кирпич	кирпич	кирпич	металл	кирпич
Техническое состояние отделки	рабочее	рабочее	рабочее	рабочее	рабочее	рабочее	рабочее	рабочее	рабочее
Техническое состояние здания	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
Наличие отопления	есть	есть	есть	есть	нет	есть	есть	есть	нет
Площадь земельного участка, кв. м	-	-	-	-	-	-	-	-	-
наличие ж/д ветки	нет	нет	нет	нет	нет	нет	нет	нет	нет
Цена предложения, руб.	3 900 000	9 000 000	16 000 000	3 200 000	1 150 000	10 002 018	27 000 000	6 300 216	4 700 000
Цена предложения, руб./кв. м	15 600	15 625	20 000	6 667	7 188	13 950	27 933	13 208	10 444
Торг	Возможен	Возможен	Возможен	Возможен	Возможен	Возможен	Возможен	Возможен	Возможен
Контактная информация	+7 831 234-54-74	+7 831 234-53-29	+7 831 234-42-40	8 910 896-07-71	8 910 121-19-69	8 987 556-87-06	8 951 909-91-41	+7 831 234-53-29	+7 831 234-57-85
Источник информации	https://nn.cian.ru/sale/commercial/158913614/	https://nn.cian.ru/sale/commercial/169299764/	https://nn.cian.ru/sale/commercial/168252136/	https://www.avito.ru/nizhniy_novgorod/kommercheskaya	https://www.avito.ru/nizhniy_novgorod/kommercheskaya	https://www.avito.ru/nizhniy_novgorod/kommercheskaya	https://www.avito.ru/nizhniy_novgorod/kommercheskaya	https://nn.cian.ru/sale/commercial/167916347/	https://nn.cian.ru/sale/commercial/155630367/

Наименование	1	2	3	4	5	6	7	8	9
				_nedvizhimost/prodaetsya_proizvodstvennoe_pomeschenie_480_m.kv_1178070969	_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_160_m_1070738623	_nedvizhimost/proizvodstvo_717_m_1035659127	_nedvizhimost/torfyanya_ul_proizvodstvo_922.3_1246135364		

Источник: анализ рынка

Согласно проведенному анализу цен предложений, диапазон цен варьируется в диапазоне 6 777 – 27 933 руб./кв. м. Данные цены являются ценами предложений без учета фактора уторговывания. Цены варьируются в зависимости от физических характеристик объектов (состояние здания, состояние отделки, этажность и т.п.).

Табл. 8.14

Предложения по продаже объектов-аналогов для объекта оценки по адресу: г. С-Петербург, проспект Обуховской обороны, д. 161, лит. А

Наименование	1	2	3	4	5	6	7
Адрес	Санкт-Петербург, м. Автово, Краснопутиловская улица, 46к2	Санкт-Петербург, ул. Зайцева, д. 4, к. 2	Санкт-Петербург, Московский пр-кт. д.119	Санкт-Петербург, Московский пр-кт, 115	Санкт-Петербург, ул Черняховского, 50А	Санкт-Петербург, наб Обуховской Обороны дом 110	Санкт-Петербург, Большая пр П С д 53
Удаленность от ближайшей станции метро	1650	400	400	350	200	300	500
Вид права	право собственности на здание / право аренды на земельный участок	право собственности на здание / право собственности на земельный участок	право собственности на здание / право собственности на земельный участок	право собственности на здание / право собственности на земельный участок	право собственности на здание / право аренды на земельный участок	право собственности на здание / право собственности на земельный участок	право собственности на здание / право собственности на земельный участок
Ограничения (обременения) прав	не выявлены	не выявлены	не выявлены	не выявлены	не выявлены	не выявлены	не выявлены

Наименование	1	2	3	4	5	6	7
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Дата предложения	янв.18	янв.18	янв.18	янв.18	янв.18	янв.18	янв.18
Тип здания	бизнес-центр	бизнес-центр	бизнес-центр	бизнес-центр	бизнес-центр	бизнес-центр	бизнес-центр
Тип объекта	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ
Назначение объекта	офис	офис	офис	офис	офис	офис	офис
Этаж / этажность	2-4-5, -1	5, подвал	5	4	6 - 8	3	2-4, мансарда
Общая площадь, кв. м	4 600,0	2 912,0	1 591,9	3 018,0	2 316,0	4 927,9	1 000,0
Уровень отделки помещений	стандартная отделка	стандартная отделка	стандартная отделка	стандартная отделка	стандартная отделка	без отделки	стандартная отделка
Техническое состояние отделки	рабочее	требуется косметический ремонт	рабочее	рабочее	рабочее	рабочее	рабочее
Техническое состояние здания	хорошее	удовлетворительное	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	нет	нет	нет	нет	нет	нет	нет
Площадь земельного участка, кв. м	4941	701	417	1816	483	4786	282
Другие характеристики, влияющие на стоимость	не выявлены	не выявлены	не выявлены	не выявлены	не выявлены	не выявлены	не выявлены
Цена предложения, руб.	155 000 000	160 000 000	207 000 000	380 000 000	250 000 000	205 000 000	135 000 000
Цена предложения, руб./кв. м	33 696	54 945	130 033	125 911	107 945	41 600	135 000
Торг	Возможен	Возможен	Возможен	Возможен	Возможен	Возможен	Возможен
Контактная информация	8 911 180-99-63	8 911 180-99-63	8 812 309-16-73	8 921 947-66-63	8 951 645-42-30	8 911 922-29-51	8 911 718-29-50

Наименование	1	2	3	4	5	6	7
Источник информации	https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/biznes-tsentr_klassa_v_4600_m_1154_255511	https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/biznes-tsentr_2912_m_526003525	https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_5-ti_etazhnoe_zdanie_117459185_7	https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/prodazha_zdaniya_1139243571	https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/novoe_zdanie_v_200m_ot_m_ligovskiy_pr_2316_m_1067659756	https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/osz_biznes-tsentr_4927_m_zhk_molodezhnyy_933925906	https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/osz_ofisnoe_pomeshchenie_ryadom_s_metro_1000_m_1221743151

Источник: анализ рынка

Согласно проведенному анализу цен предложений, диапазон цен варьируется в диапазоне 33 696 – 135 000 руб./кв. м. Данные цены являются ценами предложений без учета фактора уторговывания. Цены варьируются в зависимости от физических характеристик объектов (состояние здания, состояние отделки, этажность и т.п.).

Табл. 8.15

Предложения по продаже объектов-аналогов для объекта оценки по адресу: Свердловская обл., г. Первоуральск, ул. Ленина, 144а

Наименование	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Адрес	Свердловская область, Первоуральск, Вайнера ул 15/1	Свердловская область, Сухой Лог, улица Юлиуса Фучика, 16	Екатеринбург, Восточная 182	Екатеринбург, Ленина, 38	Свердловская область, Ревда, Олега Кошевого	Екатеринбург, Опалихинская, 42/а	Свердловская область, Качканар, ул Гикалова 12/1	Екатеринбург, ул Советская, 40	Свердловская область, Среднеуральск, Советская	Екатеринбург, ул Белинского, 54
Расположение относительно "красной линии"	есть	нет	нет	есть	нет	нет	есть	есть	есть	нет
Вид права	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Ограничения (обременения) прав	не выявлены	не выявлены	не выявлены	не выявлены	не выявлены	не выявлены	не выявлены	не выявлены	не выявлены	не выявлены
Условия	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные

Наименование	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки										
Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Дата предложения	янв.18	янв.18	янв.18	янв.18	янв.18	янв.18	янв.18	янв.18	янв.18	янв.18
Тип здания	нежилое здание	нежилое здание	нежилое здание	нежилое здание	нежилое здание	нежилое здание	нежилое здание	нежилое здание	нежилое здание	нежилое здание
Тип объекта	нежилое встроенное помещение	нежилое пристроенное помещение	нежилое пристроенное помещение	нежилое встроенное помещение	нежилое встроенное помещение	ОСЗ	ОСЗ	нежилое встроенное помещение	ОСЗ	ОСЗ
Назначение объекта	торговое	торговое	торговое	торговое	торговое	торговое	торговое	торговое	торговое	торговое
Этаж расположения помещений	1	1	1	цоколь	1	1	1	3	1	1
Общая площадь, кв. м	56,0	186,0	101,7	114,0	300,0	110,0	144,3	209,8	140,0	100,0
Уровень отделки помещений	стандартная отделка	стандартная отделка	стандартная отделка	стандартная отделка	стандартная отделка	стандартная отделка	стандартная отделка	стандартная отделка	стандартная отделка	стандартная отделка
Техническое состояние отделки	рабочее	рабочее	рабочее	рабочее	рабочее	рабочее	рабочее	рабочее	рабочее	рабочее
Техническое состояние здания	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	хорошее	удовлетворительное	удовлетворительное
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	нет	нет	нет	нет	нет	нет	нет	нет	нет	нет
Площадь земельного участка, кв. м	-	-	-	-	-	пятно застройки	пятно застройки	-	пятно застройки	пятно застройки
Другие характеристики, влияющие на стоимость	не выявлены	не выявлены	не выявлены	не выявлены	не выявлены	не выявлены	не выявлены	не выявлены	не выявлены	не выявлены
Цена предложения,	4 990 000	8 900 000	10 170	8 000 000	60 000	5 000 000	2 500 000	-	5 000 000	11 300

Наименование	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
руб.			000		000					000
Цена предложения, руб./кв. м	89 107	47 849	100 000	70 175	200 000	45 000	17 325	60 000	35 714	113 000
Торг	Возможен	Возможен	Возможен	Возможен	Возможен	Возможен	Возможен	Возможен	Возможен	Возможен
Контактная информация	8 908 922-11-01	8 904 548-77-97	8 964 486-70-51	8 958 607-68-01	8 963 444-32-77	8 343 226-15-27	8 904 388-08-15	8 343 224-42-42	8 912 240-14-00	8 951 480-05-69
Источник информации	https://www.avito.ru/pervouralsk/kommercheskaya_nedvizhimost/arendnyy_biznes_56_m_718010849	https://www.avito.ru/suhoy_log/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_186_m_586622383	https://www.avito.ru/ekaterinburg/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_101.7_m_1021658804	https://www.avito.ru/ekaterinburg/kommercheskaya_nedvizhimost/magazin_114_m_1024201169	https://www.avito.ru/sverdlovskaya_oblast_revda/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_otdelnostoy_aschee_zdanie_102131853	https://www.avito.ru/ekaterinburg/kommercheskaya_nedvizhimost/magazin_110_m_623012141	https://www.avito.ru/kachkanar/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_otdelnostoy_aschee_zdanie_102131853	https://www.avito.ru/ekaterinburg/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_209.8_m_1093952942	https://www.avito.ru/sredneuralsk/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_140_m_1177919708	https://www.avito.ru/ekaterinburg/kommercheskaya_nedvizhimost/krasnoe_i_beloe_100_m_1601483926

Источник: анализ рынка

Согласно проведенному анализу цен предложений, диапазон цен варьируется в диапазоне 17 325 – 200 000 руб./кв. м. Данные цены являются ценами предложений без учета фактора уторговывания. Цены варьируются в зависимости от физических характеристик объектов (состояние здания, состояние отделки, этажность и т.п.).

Табл. 8.16

Предложения по продаже объектов-аналогов для объекта оценки по адресу: Тюменская обл., Тюменский р-он, пгт Винзили, ул. Промышленная, д. 5

Наименование	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
Адрес	г. Тюмень, ул. К. Заслонова	г. Тюмень, ул. Одесская	г. Тюмень, ул. Аккумулятор	г. Тюмень, ул. Авторемонтная	Тюмень, р-н Ленинский, ул. Чекисто	Тюменская обл., Тюменский р-он, пгт	Тюменская обл., Старый Тобольский	г. Тюмень, ул. Госпаровская	Тюмень, р-н Центральный, Ст	Тюмень, р-н Ленинский, Старый	Тюмень, р-н Центральный, ул Черепан	Тюмень, р-н Ленинский, ул.Одесская,	г. Тюмень, ул. Аккумуляторная,

Наименование	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
			ная		в	Богандинский, ул. Гагарина	тракт, 5 км, п. Антипино		льский тракт 1 стр 2	Тобольский тракт, 8	ова	1, стр.65	1с10
Вид права	Право собственности на здание / право собственности на земельный участок	Право собственности на здание / право собственности на земельный участок	право собственности на помещение	Право собственности на здание / право собственности на земельный участок	Право собственности на здание / право собственности на земельный участок	Право собственности на здание / право собственности на земельный участок	Право собственности на здание / право собственности на земельный участок	Право собственности на здание / право собственности на земельный участок	Право собственности на здание / право собственности на земельный участок	Право собственности на здание / право собственности на земельный участок	Право собственности на здание / право собственности на земельный участок	Право собственности на здание / право собственности на земельный участок	Право собственности на здание / право собственности на земельный участок
Ограничения (обременения) прав	не выявлены	не выявлены	не выявлены	не выявлены	не выявлены	не выявлены	не выявлены	не выявлены	не выявлены	не выявлены	не выявлены	не выявлены	не выявлены
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Условия продажи (предл	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные

Наименование	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
ожения)													
Дата предложения	янв.18												
Назначение объекта	производственное складское												
Этаж расположения помещений	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
Общая площадь, кв. м	250,0	2 900,0	299,5	1 360,0	870,0	448,5	1 300,0	860,0	725,0	900,0	1 000,0	452,0	1 147,0
в том числе													
Площадь помещений административного назначения, кв. м	0	0	0	0	120,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Площадь неотопляемых производств	250,0	2 900,0	299,5	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	725,0	900,0	1 000,0	0,0	0,0

Наименование	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
Объемно-складских помещений, кв. м													
Площадь отапливаемых производственно-складских помещений, кв. м	0	0,0	0,0	1 360,0	750,0	448,5	1 300,0	860,0	0,0	0,0	0,0	452,0	1 147,0
Материал стен	металл	ж/б	кирпич, ж/б	ж/б	кирпич, ж/б	металл	ж/б	металл	бетон	ж/б	сэндвич-панели	металл	металлический каркас, керамзитобетонные блоки
Техническое состояние отделки	рабочее	рабочее	рабочее	рабочее	рабочее	рабочее	рабочее	рабочее	рабочее	рабочее	рабочее	рабочее	рабочее
Техническое состояние здания	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	хорошее	хорошее	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	хорошее	удовлетворительное	хорошее	удовлетворительное	хорошее

Наименование	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
Наличие отопления	нет	нет	нет	есть	есть	есть	есть	есть	нет	нет	нет	есть	есть
Площадь земельного участка, кв. м	750	13000	-	4028	2500	7460	н/д	1580	5300	4500	6000	743	1733
наличие ж/д ветки	есть	нет	нет	нет	нет	нет	есть	нет	нет	нет	нет	нет	нет
Цена предложения, руб.	2 500 000	75 000 000	7 500 000	52 000 000	30 000 000	3 000 000	25 000 000	12 500 000	11 500 000	6 300 000	35 000 000	12 500 000	30 000 000
Цена предложения, руб./кв. м	10 000	25 862	25 042	38 235	34 483	6 689	19 231	14 535	15 862	7 000	35 000	27 655	26 155
Торг	Возможно	Возможно	Возможно	Возможно	Возможно	Возможно	Возможно	Возможно	Возможно	Возможно	Возможно	Возможно	Возможно
Контактная информация	8 922 484-84-83	+7 909 188-23-99	+7 905 824-71-35	+7 906 825-36-07	8 904 495-54-22	8 922 071-56-82	+7 929 269-18-10	+7 963 455-79-90	8 922 047-39-54	8 978 216-64-01	8 929 269-18-10	8 904 492-77-77	8 929 269-75-58
Источник информации	https://tyumen.ci an.ru/sale/commercial/156980884/	https://tyumen.ci an.ru/sale/commercial/152240039/	https://tyumen.ci an.ru/sale/commercial/169400792/	https://tyumen.ci an.ru/sale/commercial/170640388/	https://www.avito.ru/tyumen/kommercheskaya_nedvizhimost/pro	https://tyumen.ci an.ru/sale/commercial/169723115/	https://tyumen.ci an.ru/sale/commercial/165161705/	https://tyumen.ci an.ru/sale/commercial/156931409/	https://www.avito.ru/tyumen/kommercheskaya_nedvizhimost/pro	https://www.avito.ru/tyumen/kommercheskaya_nedvizhimost/pro	https://www.avito.ru/tyumen/kommercheskaya_nedvizhimost/pro	https://www.avito.ru/tyumen/kommercheskaya_nedvizhimost/skl	https://www.avito.ru/tyumen/kommercheskaya_nedvizhimost/ko

Наименование	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
					izvodstv o_870_ m_1132 755351				izvodstv ennoe_p omesche nie_725 _m_100 7393079	izvodstv ennoe_p omesche nie_900 _m_107 5853279	izvodstv ennoe_p omesche nie_100 0_m_98 9796480	adskoe_ pomesch enie_452 _m_na_z emelnom _uchastk e_10548 35339	mpleks_ pomesch eniy_114 7_m_60 4833083

Источник: анализ рынка

Согласно проведенному анализу цен предложений, диапазон цен варьируется в диапазоне 6 689 – 38 235 руб./кв. м. Данные цены являются ценами предложений без учета фактора уторговывания. Цены варьируются в зависимости от физических характеристик объектов (состояние здания, состояние отделки, этажность и т.п.).

Табл. 8.17

Предложения по продаже объектов-аналогов для объекта оценки по адресу: Тюменская обл., Тюменский р-он, пгт Винзили, ул. Промышленная, д. 5

Наименование	1	2	3	4	5	6	7	8
Адрес	Тюмень, р-н Ленинский, ул Республики, 252	Тюмень, р-н Ленинский, ул Чекистов, 29с7	Тюмень, р-н Калининский, ул Чекистов, 31 стр 2, стр 8	Тюменская область, Ишим, ул Малая Садовая 207 а стр 3	Тюмень, р-н Ленинский, ул Рижская, 47а	Тюмень, р-н Центральный, ул.Ленина, 78	Тюмень, р-н Ленинский, Республика 204в, корп.1	Тюмень, р-н Ленинский, ул Игримская, 12
Вид права	право собственности и на здание / право собственности и на земельный участок	право собственности и на здание / право собственности и на земельный участок	право собственности и на здание / право собственности и на земельный участок	право собственности и на здание / право собственности и на земельный участок	право собственности и на здание / право собственности и на земельный участок	право собственности и на здание / право собственности и на земельный участок	право собственности и на здание / право собственности и на земельный участок	право собственности и на здание / право собственности и на земельный участок
Ограничения (обременения) прав	не выявлены							
Условия финансирования состоявшейся или	Типичные							

Наименование	1	2	3	4	5	6	7	8
предполагаемой сделки								
Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Дата предложения	янв.18	янв.18	янв.18	янв.18	янв.18	янв.18	янв.18	янв.18
Тип здания	нежилое здание	нежилое здание	нежилое здание	нежилое здание	нежилое здание	нежилое здание	нежилое здание	нежилое здание
Тип объекта	нежилое встроенное помещение	ОСЗ	имущественный комплекс	ОСЗ	нежилое встроенное помещение	нежилое встроенное помещение	имущественный комплекс	ОСЗ
Назначение объекта	офис	офис, склад	офис, склад	офис	офис	офис	офис, склад	офис
Этаж расположения помещений	1, 2	1, 2, 3	1, 2, 3	1, 2	1, 2	5	1, 2, 3	1, 2, 3
Общая площадь, кв. м	900,0	2 499,5	820,0	360,0	390,0	670,0	1 074,3	1 129,7
Уровень отделки помещений	стандартная отделка	стандартная отделка	стандартная отделка	стандартная отделка	стандартная отделка	стандартная отделка	стандартная отделка	стандартная отделка
Техническое состояние отделки	рабочее	рабочее	рабочее	рабочее	рабочее	рабочее	требуется косметический ремонт	рабочее
Техническое состояние здания	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	хорошее
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	нет	нет	нет	нет	нет	нет	нет	нет
Площадь земельного участка, кв. м	-	н/д	3700	н/д	-	-	816	1990
Другие характеристики, влияющие на стоимость	не выявлены	не выявлены	не выявлены	не выявлены	не выявлены	не выявлены	не выявлены	не выявлены
Цена предложения, руб.	20 000 000	44 530 000	16 000 000	4 000 000	16 000 000	28 000 000	21 150 000	30 100 000
Цена предложения, руб./кв. м	22 222	17 816	19 512	11 111	41 026	41 791	19 687	26 644

Наименование	1	2	3	4	5	6	7	8
Торг	Возможен	Возможен	Возможен	Возможен	Возможен	Возможен	Возможен	Возможен
Контактная информация	8 908 873-31-15	8 908 874-76-49	8 904 491-35-99	8 908 871-05-50	8 912 924-49-01	8 922 671-65-70	8 908 874-76-49	8 908 874-76-49
Источник информации	https://www.avito.ru/tyumen/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_900_m_134_1015257	https://www.avito.ru/tyumen/kommercheskaya_nedvizhimost/imuschestvennyy_kompleks_v_g_tyumenicheskotov_1001548381	https://www.avito.ru/tyumen/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_360_m_1077551820	https://www.avito.ru/ishim/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_360_m_936294287	https://www.avito.ru/tyumen/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_390_m_891059278	https://www.avito.ru/tyumen/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_670_m_1546640738	https://www.avito.ru/tyumen/kommercheskaya_nedvizhimost/imuschestvennyy_kompleks_v_g_tyumeni_10103_m_1042452734	https://www.avito.ru/tyumen/kommercheskaya_nedvizhimost/imuschestvennyy_kompleks_v_g_tyumeni_11297_kv.m_994344216

Источник: анализ рынка

Согласно проведенному анализу цен предложений, диапазон цен варьируется в диапазоне 11 111 – 41 791 руб./кв. м. Данные цены являются ценами предложений без учета фактора уторговывания. Цены варьируются в зависимости от физических характеристик объектов (состояние здания, состояние отделки, этажность и т.п.).

Табл. 8.18

Предложения по продаже объектов-аналогов для объекта оценки по адресу: г. Ярославль, ул. Комсомольская, д. 6

Наименование	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Адрес	Ярославль, р-н Кировский, ул. Свободы, 34г	Ярославль, р-н Кировский, Максимова, 9А	Ярославль, р-н Кировский, Трефолева, 24А	Ярославль, р-н Кировский, Комсомольская, 5	Ярославль, р-н Кировский, ул. Салтыкова-Щедрина д 7	Ярославль, р-н Кировский, ул. Свободы, 36	Ярославль, р-н Кировский, Волжская наб, 49/1	Ярославль, р-н Кировский, С.Щедрина 59	Ярославль, р-н Фрунзенский, 2-я Мельничная, 36	Ярославль, р-н Кировский, ул. Тургенева д.21, корп.2
Расположение относительно "красной линии"	нет	нет	нет	есть	нет	есть	нет	нет	нет	нет
Вид права	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Ограничения (обременения)	не выявлены	не выявлены	не выявлены	не выявлены	не выявлены	не выявлены	не выявлены	не выявлены	не выявлены	не выявлены

Наименование	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Дата предложения	янв.18	янв.18	янв.18	янв.18	янв.18	янв.18	янв.18	янв.18	янв.18	янв.18
Тип здания	нежилое здание	нежилое здание	нежилое здание	нежилое здание	нежилое здание	нежилое здание	многоквартирный жилой дом	многоквартирный жилой дом	многоквартирный жилой дом	многоквартирный жилой дом
Тип объекта	нежилое встроенное помещение	нежилое встроенное помещение	нежилое встроенное помещение	нежилое встроенное помещение	нежилое встроенное помещение	нежилое встроенное помещение	нежилое встроенное помещение	нежилое встроенное помещение	нежилое встроенное помещение	нежилое встроенное помещение
Назначение объекта	ПСН	ПСН	ПСН	ПСН	ПСН	ПСН	ПСН	ПСН	ПСН	ПСН
Этаж расположения помещений	2	1	2	2	1	3	1	цоколь	1	1
Общая площадь, кв. м	104,0	512,0	76,0	212,5	204,0	240,0	365,0	260,0	178,2	360,0
Уровень отделки помещений	стандартная отделка	стандартная отделка	стандартная отделка	стандартная отделка	стандартная отделка	стандартная отделка	стандартная отделка	стандартная отделка	стандартная отделка	стандартная отделка
Техническое состояние отделки	требуется косметический ремонт	рабочее								
Техническое состояние здания	удовлетворительное	удовлетворительное	хорошее	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	хорошее	хорошее
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	нет	нет	нет	нет	нет	нет	нет	нет	нет	нет

Наименование	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Другие характеристики, влияющие на стоимость	не выявлены	не выявлены	не выявлены	не выявлены	не выявлены	не выявлены	не выявлены	не выявлены	не выявлены	не выявлены
Цена предложения, руб.	3 590 000	53 000 000	6 500 000	7 990 000	18 500 000	11 000 000	23 500 000	11 900 000	9 050 000	18 900 000
Цена предложения, руб./кв. м	34 519	103 516	85 526	37 600	90 686	45 833	64 384	45 769	50 786	52 500
Торг	Возможен	Возможен	Возможен	Возможен	Возможен	Возможен	Возможен	Возможен	Возможен	Возможен
Контактная информация	8 906 634-80-39	8 910 973-76-65	8 910 973-58-36	8 910 973-74-81	8 930 114-19-47	8 930 100-00-18	8 485 228-29-28	8 905 130-46-06	8 910 973-76-65	8 902 333-65-65
Источник информации	https://www.avito.ru/yaroslavl/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_104_m_1447693124	https://www.avito.ru/yaroslavl/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_512_m_888326273	https://www.avito.ru/yaroslavl/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_76_m_968923751	https://www.avito.ru/yaroslavl/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_212.5_m_1048847808	https://www.avito.ru/yaroslavl/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_204.00_m_1000084307	https://www.avito.ru/yaroslavl/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_240_m_940430745	https://www.avito.ru/yaroslavl/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_365_m_1169623624	https://www.avito.ru/yaroslavl/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_260_m_1281146143	https://www.avito.ru/yaroslavl/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_178.2_m_909770177	https://www.avito.ru/yaroslavl/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_360_m_1162129629

Источник: анализ рынка

Согласно проведенному анализу цен предложений, диапазон цен варьируется в диапазоне 34 519 – 103 516 руб./кв. м. Данные цены являются ценами предложений без учета фактора уторговывания. Цены варьируются в зависимости от физических характеристик объектов (состояние здания, состояние отделки, этажность и т.п.).

Табл. 8.19

Предложения по продаже объектов-аналогов для объекта оценки по адресу: г. Самара, Кировский р-он, Сорокины Хутора, ул. Первая, участок 2

Наименование	1	2	3	4	5	6	7	8	9
Адрес	Самара, Со	Самара, Ов	Самара, 4-я	Самара, Вол	Самара, ДН	Самара	Самара, сту	Самара, 4-я	Самара, Ки

Наименование	1	2	3	4	5	6	7	8	9
	рокины Хутора посёлок	ражная 53	линия	жское шоссе	Т "Сорокины Хутора" массив 1		деный овраг мазин угол	улица,3	ровский район, Студеный овраг, Мазин угол
Вид права	право собственнос ти	право собственнос ти	право собственнос ти	право собственнос ти	право собственнос ти	право собственнос ти	право собственнос ти	право собственнос ти	право собственнос ти
Ограничения (обременения) прав	не выявлены	не выявлены	не выявлены	не выявлены	не выявлены	не выявлены	не выявлены	не выявлены	не выявлены
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Дата предложения	янв.18	янв.18	янв.18	янв.18	янв.18	янв.18	янв.18	янв.18	янв.18
Назначение объекта	жилой дом	жилой дом	жилой дом	жилой дом	жилой дом	жилой дом	жилой дом	жилой дом	жилой дом
Этажность	1, мансарда	2	4	2	2	2	2	2	2
Общая площадь, кв. м	92,0	350,0	248,0	420,0	100,0	198,0	289,0	300,0	154,0
Материал стен	кирпич	кирпич	пеноблоки	кирпич	кирпич	ж/б панели	кирпич	ж/б панели	пеноблоки
Техническое состояние отделки	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	под чистовую отделку	часть помещений под чистовую отделку	хорошее	хорошее
Техническое состояние здания	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Площадь земельного участка, кв. м	600	1500	600	2000	1500	1000	700	720	600
Цена предложения, руб.	5 770 000	7 000 000	13 000 000	32 000 000	5 000 000	7 000 000	15 900 000	15 900 000	15 500 000
Цена предложения, руб./кв. м	62 717	20 000	52 419	76 190	50 000	35 354	55 017	53 000	100 649

Наименование	1	2	3	4	5	6	7	8	9
Торг	Возможен	Возможен	Возможен	Возможен	Возможен	Возможен	Возможен	Возможен	Возможен
Контактная информация	8 927 260-10-06	8 927 202-54-44	8 927 700-07-13	8 927 260-49-67	8 903 300-68-08	8 927 685-14-88	8 928 299-46-09	8 917 011-11-19	8 927 260-72-65
Источник информации	https://www.avito.ru/samara/doma_dachi_kott_edzhi/dom_92_m_na_uchastke_6_sot._1132086405	https://www.avito.ru/samara/doma_dachi_kott_edzhi/kottedzh_350_m_na_uchastke_15_sot._949956733	https://www.avito.ru/samara/doma_dachi_kott_edzhi/kottedzh_248_m_na_uchastke_6_sot._701968276	https://www.avito.ru/samara/doma_dachi_kott_edzhi/kottedzh_420_m_na_uchastke_20_sot._910987231	https://www.avito.ru/samara/doma_dachi_kott_edzhi/dacha_100_m_na_uchastke_15_sot._1198957057	https://www.avito.ru/samara/doma_dachi_kott_edzhi/dom_198_m_na_uchastke_10_sot._396080164	https://www.avito.ru/samara/doma_dachi_kott_edzhi/kottedzh_289_m_na_uchastke_7_sot._280138118	https://www.avito.ru/samara/doma_dachi_kott_edzhi/kottedzh_300_m_na_uchastke_7.2_sot._944382606	https://www.avito.ru/samara/doma_dachi_kott_edzhi/kottedzh_154_m_na_uchastke_6_sot._776387412

Источник: анализ рынка

Согласно проведенному анализу цен предложений, диапазон цен варьируется в диапазоне 20 000 – 100 649 руб./кв. м. Данные цены являются ценами предложений без учета фактора уторговывания. Цены варьируются в зависимости от физических характеристик объектов (состояние здания, состояние отделки, этажность и т.п.).

8.4. Анализ ценообразующих факторов

На разброс цен коммерческой недвижимости обычно влияют следующие факторы: местоположение объекта, площадь объекта, качество прав на объект, условия продажи, условия, финансового расчета, инфраструктура, использование или назначение объекта, материал основных конструкций и планировка объекта, техническое состояние объекта, транспортная и пешеходная доступность, наличие рядом аналогичных объектов, соответствие объекта принципу НЭИ.

Далее приводится краткий анализ основных ценообразующих факторов применительно к рынку коммерческой недвижимости России.

Основные ценообразующие факторы для офисно-торговой недвижимости России

Торг

По сложившейся рыночной практике продавцы и покупатели окончательно договариваются и совершают сделку купли-продажи по цене, несколько меньшей, чем цена, указанная в рекламном объявлении.

Табл. 8.1

Значение корректирующих коэффициентов на уторговывание

Корректирующий коэффициент	Офисная недвижимость
Продажа	10%
Аренда	8,4%

Источник: Справочник оценщика недвижимости. Том II. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Авторы: Лейфер Л.А, Крайникова Т.В. Нижний Новгород, 2017

Условия продажи (чистота сделки)

Данный элемент сравнения позволяет исключить объекты недвижимости из объектов сравнения либо провести по ним корректировки цен продаж при выявлении отклонений от чисто рыночных условий продажи, предопределяемых нетипичной мотивацией приобретения недвижимости.

Условия финансирования

Продажа объектов недвижимости на необычных для данного сегмента рынка условиях (бартер, продажа в кредит, и т.п.) требует тщательного анализа и внесения соответствующих поправок к цене сделки.

Соответствие объекта принципу НЭИ

Использование объекта-аналога до и после продажи может не в полной мере соответствовать принципу наиболее эффективного использования (НЭИ). Так, например, при выполнении обязательного требования о соответствии этому принципу набора функций, реализуемых на объекте, весьма часто не в полной мере реализуется потенциал объекта для извлечения скользящих или прочих доходов, не используются дополнительные меры стимулирования арендаторов для уменьшения потерь от недозагрузки и неплатежей. Это обстоятельство должно учитываться путем корректировки цены сделки с объектом-аналогом рыночно обоснованной поправкой к величине эффективного валового дохода.

Местоположение

Ценность местоположения объектов офисно-торговой недвижимости характеризуется отнесением к сложившимся районам деловой застройки города.

Этаж расположения помещений

Помещения, расположенные на разных этажах здания, имеют разную коммерческую привлекательность при прочих равных условиях

Табл. 8.2

Зависимость стоимости от этажа расположения

Показатель	Среднее значение	Доверительный интервал	
Отношение удельной цены продажи объекта в подвале к удельной цене продажи такого же объекта на 1 этаже	0,73	0,72	0,74
Отношение удельной цены продажи объекта в цоколе к удельной цене продажи такого же объекта на 1 этаже	0,82	0,81	0,83
Отношение удельной цены продажи объекта на 2 этаже и выше к цене продажи такого же объекта на 1 этаже	0,86	0,85	0,87

Источник: Справочник оценщика недвижимости. Том II. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Авторы: Лейфер Л.А, Крайникова Т.В. Нижний Новгород, 2017

Общая площадь

На рынке помещений прослеживается обратная зависимость цены 1 кв. м коммерческой недвижимости в зависимости от общей площади: чем больше площадь помещения, тем меньше удельная цена 1 кв. м общей площади.

Табл. 8.3

Экспертные оценки поправочного коэффициента на общую площадь (фактор масштаба) для цен продаж

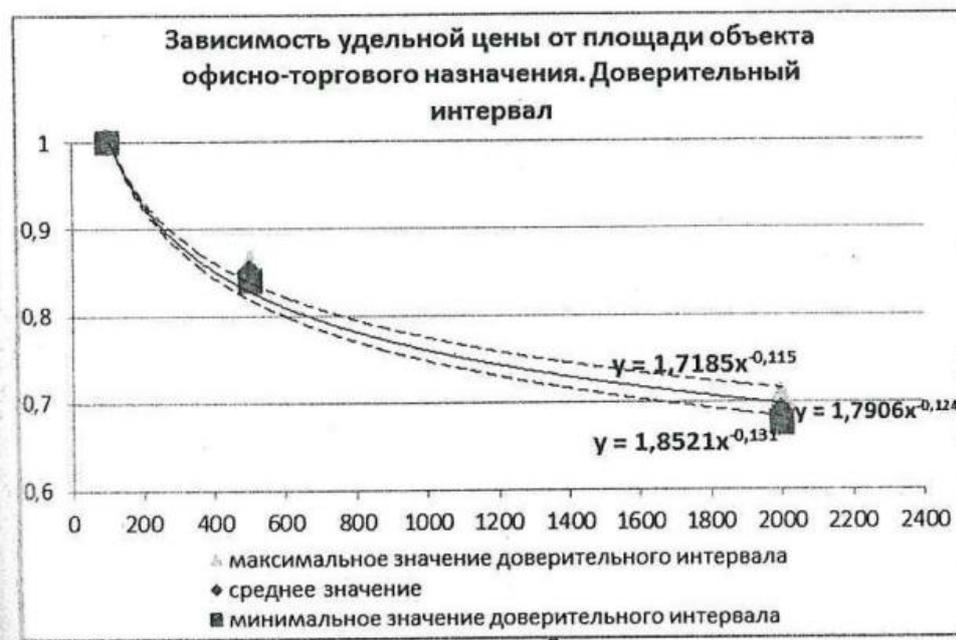
ОА/ОО	<100 кв. м	100-250 кв. м	250-500 кв. м	500-750 кв. м	750-1000 кв. м	1000-1500 кв. м	1500-2000 кв. м	> 2000 кв. м
<100 кв. м	1,00	1,07	1,18	1,26	1,31	1,37	1,43	1,45
100-250 кв. м	0,93	1,00	1,10	1,17	1,22	1,28	1,33	1,35
250-500 кв. м	0,85	0,91	1,00	1,07	1,11	1,16	1,21	1,23
500-750 кв. м	0,80	0,85	0,94	1,00	1,04	1,09	1,14	1,16
750-1000 кв. м	0,76	0,82	0,90	0,96	1,00	1,05	1,09	1,11
1000-1500 кв. м	0,73	0,78	0,86	0,92	0,96	1,00	1,04	1,06
1500-2000 кв. м	0,70	0,75	0,83	0,88	0,92	0,96	1,00	1,02
>2000 кв. м	0,69	0,74	0,81	0,87	0,90	0,94	0,98	1,00

Источник: Справочник оценщика недвижимости. Том II. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Авторы: Лейфер Л.А, Крайникова Т.В. Нижний Новгород, 2017

На основе данных коэффициентов зависимости построена корреляционно-регрессионная зависимость цены от площади:

Рис. 8.20

Корреляционно-регрессионная зависимость цены от площади



Источник: Справочник оценщика недвижимости. Том II. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Авторы: Лейфер Л.А, Крайникова Т.В. Нижний Новгород, 2017

Таким образом, зависимость удельной цены офисной недвижимости от площади имеет вид: $Y = 1,7906 * X^{(-0,124)}$.

Состояние отделки помещений

Табл. 8.4

Корректирующие коэффициенты на состояние отделки

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта с без отделки к цене такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	0,79	0,78	0,80
Отношение удельной цены объекта с отделкой, требующей косметического ремонта, к удельной цене такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	0,85	0,84	0,86
Отношение удельной цены объекта с отделкой «люкс» к удельной цене такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	1,22	1,21	1,24

Источник: Справочник оценщика недвижимости. Том II. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Авторы: Лейфер Л.А, Крайникова Т.В. Нижний Новгород, 2017

Техническое состояние здания

Табл. 8.5

Корректирующие коэффициенты на состояние здания

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта в хорошем состоянии (новом здании) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	1,23	1,22	1,24
Отношение удельной цены объекта, требующего капитального ремонта, к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	0,71	0,70	0,73

Источник: Справочник оценщика недвижимости. Том II. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Авторы: Лейфер Л.А, Крайникова Т.В. Нижний Новгород, 2017

Табл. 8.20

Основные ценообразующие параметры для производственно-складской недвижимости России

Наименование корректировки	Значение параметра Объекта оценки	Значение параметра Объекта аналога	Продажа / аренда	Среднее значение	Источник информации
Торг	Универсальные производственно-складские объекты	Универсальные производственно-складские объекты -	продажа	12,4%	Лейфер, 2017, стр. 261, табл. 164
Торг	Универсальные производственно-складские объекты	Универсальные производственно-складские объекты	аренда	10,7%	Лейфер, 2017, стр. 261, табл. 164
Наличие железнодорожной ветки	есть	нет	продажа	1,15	Лейфер, 2017, стр. 142, табл. 67
Наличие железнодорожной ветки	нет	есть	продажа	0,87	Лейфер, 2017, стр. 142, табл. 67
Наличие железнодорожной ветки	есть	нет	аренда	1,14	Лейфер, 2017, стр. 142, табл. 67
Наличие железнодорожной ветки	нет	есть	аренда	0,88	Лейфер, 2017, стр. 142, табл. 67
Доступ к объекту	на закрытой территории	свободный доступ	продажа	0,87	Лейфер, 2017, стр. 147, табл. 71
Доступ к объекту	свободный доступ	на закрытой территории	продажа	1,15	Лейфер, 2017, стр. 147, табл. 71
Доступ к объекту	на закрытой территории	свободный доступ	аренда	0,87	Лейфер, 2017, стр. 147, табл. 71
Доступ к объекту	свободный доступ	на закрытой территории	аренда	1,15	Лейфер, 2017, стр. 147, табл. 71
Наличие ограждения	есть	нет	продажа	1,08	Лейфер, 2017, стр. 151, табл. 75
Наличие ограждения	нет	есть	продажа	0,93	Лейфер, 2017, стр. 151, табл. 75
Наличие	есть	нет	аренда	1,08	Лейфер, 2017,

Наименование корректировки	Значение параметра Объекта оценки	Значение параметра Объекта аналога	Продажа / аренда	Среднее значение	Источник информации
ограждения					стр. 151, табл. 75
Наличие ограждения	нет	есть	аренда	0,93	Лейфер, 2017, стр. 151, табл. 75
Общая площадь	100	1000	продажа	1,25	Лейфер, 2017, стр. 156, табл. 79
Общая площадь	100	3000	продажа	1,47	Лейфер, 2017, стр. 156, табл. 79
Общая площадь	1000	100	продажа	0,80	Лейфер, 2017, стр. 156, табл. 79
Общая площадь	1000	3000	продажа	1,18	Лейфер, 2017, стр. 156, табл. 79
Общая площадь	3000	100	продажа	0,68	Лейфер, 2017, стр. 156, табл. 79
Общая площадь	3000	1000	продажа	0,85	Лейфер, 2017, стр. 156, табл. 79
Общая площадь	100	1000	аренда	1,25	Лейфер, 2017, стр. 156, табл. 79
Общая площадь	100	3000	аренда	1,47	Лейфер, 2017, стр. 156, табл. 79
Общая площадь	1000	100	аренда	0,80	Лейфер, 2017, стр. 156, табл. 79
Общая площадь	1000	3000	аренда	1,18	Лейфер, 2017, стр. 156, табл. 79
Общая площадь	3000	100	аренда	0,68	Лейфер, 2017, стр. 156, табл. 79
Общая площадь	3000	1000	аренда	0,85	Лейфер, 2017, стр. 156, табл. 79
Тип объекта	ОСЗ	встроенное помещение	продажа	1,12	Лейфер, 2017, стр. 167, табл. 87
Тип объекта	встроенное помещение	ОСЗ	продажа	0,89	Лейфер, 2017, стр. 167, табл. 87
Тип объекта	ОСЗ	встроенное помещение	аренда	1,11	Лейфер, 2017, стр. 167, табл. 87
Тип объекта	встроенное помещение	ОСЗ	аренда	0,9	Лейфер, 2017, стр. 167, табл. 87
Наличие отопления	есть	нет	продажа	1,35	Лейфер, 2017, стр. 172, табл. 91
Наличие отопления	нет	есть	продажа	0,74	Лейфер, 2017, стр. 172, табл. 91
Наличие отопления	есть	нет	аренда	1,35	Лейфер, 2017, стр. 172, табл. 91
Наличие отопления	нет	есть	аренда	0,74	Лейфер, 2017, стр. 172, табл. 91
Этаж расположения	Подвал	Цоколь	Продажа	0,9	Лейфер, 2017, стр. 179, табл. 97
Этаж расположения	Подвал	1-й этаж	Продажа	0,76	Лейфер, 2017, стр. 179, табл. 97
Этаж расположения	Подвал	2-й этаж и выше	Продажа	0,89	Лейфер, 2017, стр. 179, табл. 97
Этаж расположения	Цоколь	Подвал	Продажа	1,11	Лейфер, 2017, стр. 179, табл. 97
Этаж расположения	Цоколь	1-й этаж	Продажа	0,84	Лейфер, 2017, стр. 179, табл. 97
Этаж расположения	Цоколь	2-й этаж и выше	Продажа	0,99	Лейфер, 2017, стр. 179, табл. 97

Наименование корректировки	Значение параметра Объекта оценки	Значение параметра Объекта аналога	Продажа / аренда	Среднее значение	Источник информации
Этаж расположения	1-й этаж	Подвал	Продажа	1,32	Лейфер, 2017, стр. 179, табл. 97
Этаж расположения	1-й этаж	Цоколь	Продажа	1,19	Лейфер, 2017, стр. 179, табл. 97
Этаж расположения	1-й этаж	2-й этаж и выше	Продажа	1,18	Лейфер, 2017, стр. 179, табл. 97
Этаж расположения	2-й этаж и выше	Подвал	Продажа	1,12	Лейфер, 2017, стр. 179, табл. 97
Этаж расположения	2-й этаж и выше	Цоколь	Продажа	1,01	Лейфер, 2017, стр. 179, табл. 97
Этаж расположения	2-й этаж и выше	1-й этаж	Продажа	0,85	Лейфер, 2017, стр. 179, табл. 97
Этаж расположения	Подвал	Цоколь	Аренда	0,9	Лейфер, 2017, стр. 179, табл. 98
Этаж расположения	Подвал	1-й этаж	Аренда	0,76	Лейфер, 2017, стр. 179, табл. 98
Этаж расположения	Подвал	2-й этаж и выше	Аренда	0,88	Лейфер, 2017, стр. 179, табл. 98
Этаж расположения	Цоколь	Подвал	Аренда	1,11	Лейфер, 2017, стр. 179, табл. 98
Этаж расположения	Цоколь	1-й этаж	Аренда	0,84	Лейфер, 2017, стр. 179, табл. 98
Этаж расположения	Цоколь	2-й этаж и выше	Аренда	0,98	Лейфер, 2017, стр. 179, табл. 98
Этаж расположения	1-й этаж	Подвал	Аренда	1,32	Лейфер, 2017, стр. 179, табл. 98
Этаж расположения	1-й этаж	Цоколь	Аренда	1,19	Лейфер, 2017, стр. 179, табл. 98
Этаж расположения	1-й этаж	2-й этаж и выше	Аренда	1,16	Лейфер, 2017, стр. 179, табл. 98
Этаж расположения	2-й этаж и выше	Подвал	Аренда	1,14	Лейфер, 2017, стр. 179, табл. 98
Этаж расположения	2-й этаж и выше	Цоколь	Аренда	1,02	Лейфер, 2017, стр. 179, табл. 98
Этаж расположения	2-й этаж и выше	1-й этаж	Аренда	0,86	Лейфер, 2017, стр. 179, табл. 98
Материал стен	кирпич / бетон	сэндвич-панели / профлист	Продажа	1,23	Лейфер, 2017, стр. 189, табл. 105
Материал стен	кирпич / бетон	дерево	Продажа	1,52	Лейфер, 2017, стр. 189, табл. 105
Материал стен	сэндвич-панели / профлист	кирпич / бетон	Продажа	0,81	Лейфер, 2017, стр. 189, табл. 105
Материал стен	сэндвич-панели / профлист	дерево	Продажа	1,23	Лейфер, 2017, стр. 189, табл. 105
Материал стен	дерево	кирпич / бетон	Продажа	0,66	Лейфер, 2017, стр. 189, табл. 105
Материал стен	дерево	сэндвич-панели / профлист	Продажа	0,81	Лейфер, 2017, стр. 189, табл. 105
Материал стен	кирпич /	сэндвич-	Аренда	1,20	Лейфер, 2017,

Наименование корректировки	Значение параметра Объекта оценки	Значение параметра Объекта аналога	Продажа / аренда	Среднее значение	Источник информации
	бетон	панели / профлист			стр. 189, табл. 105
Материал стен	кирпич / бетон	дерево	Аренда	1,45	Лейфер, 2017, стр. 189, табл. 105
Материал стен	сэндвич-панели / профлист	кирпич / бетон	Аренда	0,83	Лейфер, 2017, стр. 189, табл. 105
Материал стен	сэндвич-панели / профлист	дерево	Аренда	1,20	Лейфер, 2017, стр. 189, табл. 105
Материал стен	дерево	кирпич / бетон	Аренда	0,69	Лейфер, 2017, стр. 189, табл. 105
Материал стен	дерево	сэндвич-панели / профлист	Аренда	0,83	Лейфер, 2017, стр. 189, табл. 105
Наличие грузоподъемных механизмов	есть	нет	Продажа	1,12	Лейфер, 2017, стр. 197, табл. 113
Наличие грузоподъемных механизмов	нет	есть	Продажа	0,89	Лейфер, 2017, стр. 197, табл. 113
Наличие грузоподъемных механизмов	есть	нет	Аренда	1,14	Лейфер, 2017, стр. 197, табл. 113
Наличие грузоподъемных механизмов	нет	есть	Аренда	0,88	Лейфер, 2017, стр. 197, табл. 113
Наличие холодильных камер	есть	нет	Продажа	0,81	Лейфер, 2017, стр. 203, табл. 117
Наличие холодильных камер	нет	есть	Продажа	1,23	Лейфер, 2017, стр. 203, табл. 117
Наличие холодильных камер	есть	нет	Аренда	0,81	Лейфер, 2017, стр. 203, табл. 117
Наличие холодильных камер	нет	есть	Аренда	1,23	Лейфер, 2017, стр. 203, табл. 117
Физическое состояние объекта	Хорошее	Удовл.	Продажа	1,24	Лейфер, 2017, стр. 210, табл. 123
Физическое состояние объекта	Хорошее	Неудовл.	Продажа	1,75	Лейфер, 2017, стр. 210, табл. 123
Физическое состояние объекта	Удовл.	Хорошее	Продажа	0,81	Лейфер, 2017, стр. 210, табл. 123
Физическое состояние объекта	Удовл.	Неудовл.	Продажа	1,43	Лейфер, 2017, стр. 210, табл. 123
Физическое состояние объекта	Неудовл.	Хорошее	Продажа	0,57	Лейфер, 2017, стр. 210, табл. 123

Наименование корректировки	Значение параметра Объекта оценки	Значение параметра Объекта аналога	Продажа / аренда	Среднее значение	Источник информации
					123
Физическое состояние объекта	Неудовл.	Удовл.	Продажа	7	Лейфер, 2017, стр. 210, табл. 123
Физическое состояние объекта	Хорошее	Удовл.	Аренда	1,22	Лейфер, 2017, стр. 210, табл. 124
Физическое состояние объекта	Хорошее	Неудовл.	Аренда	1,69	Лейфер, 2017, стр. 210, табл. 124
Физическое состояние объекта	Удовл.	Хорошее	Аренда	0,82	Лейфер, 2017, стр. 210, табл. 124
Физическое состояние объекта	Удовл.	Неудовл.	Аренда	1,39	Лейфер, 2017, стр. 210, табл. 124
Физическое состояние объекта	Неудовл.	Хорошее	Аренда	0,59	Лейфер, 2017, стр. 210, табл. 124
Физическое состояние объекта	Неудовл.	Удовл.	Аренда	0,72	Лейфер, 2017, стр. 210, табл. 124
Состояние отделки	хорошая	удовл.	Продажа	1,18	Лейфер, 2017, стр. 218, табл. 131
Состояние отделки	хорошая	без отделки	Продажа	1,43	Лейфер, 2017, стр. 218, табл. 131
Состояние отделки	удовл.	хорошая	Продажа	0,85	Лейфер, 2017, стр. 218, табл. 131
Состояние отделки	удовл.	без отделки	Продажа	1,22	Лейфер, 2017, стр. 218, табл. 131
Состояние отделки	без отделки	хорошая	Продажа	0,7	Лейфер, 2017, стр. 218, табл. 131
Состояние отделки	без отделки	удовл.	Продажа	0,82	Лейфер, 2017, стр. 218, табл. 131
Состояние отделки	хорошая	удовл.	Аренда	1,18	Лейфер, 2017, стр. 218, табл. 132
Состояние отделки	хорошая	без отделки	Аренда	1,45	Лейфер, 2017, стр. 218, табл. 132
Состояние отделки	удовл.	хорошая	Аренда	0,85	Лейфер, 2017, стр. 218, табл. 132
Состояние отделки	удовл.	без отделки	Аренда	1,23	Лейфер, 2017, стр. 218, табл. 132
Состояние отделки	без отделки	хорошая	Аренда	0,69	Лейфер, 2017, стр. 218, табл. 132

Наименование корректировки	Значение параметра Объекта оценки	Значение параметра Объекта аналога	Продажа / аренда	Среднее значение	Источник информации
Состояние отделки	без отделки	удовл.	Аренда	0,81	Лейфер, 2017, стр. 218, табл. 132
Назначение частей промбазы	холодный склад	открытая площадка	Продажа	1,79	Лейфер, 2017, стр. 242, табл. 149
Назначение частей промбазы	открытая площадка	холодный склад	Продажа	0,56	Лейфер, 2017, стр. 242, табл. 149
Назначение частей промбазы	холодный склад	открытая площадка	Аренда	1,79	Лейфер, 2017, стр. 242, табл. 150
Назначение частей промбазы	открытая площадка	холодный склад	Аренда	0,56	Лейфер, 2017, стр. 242, табл. 150
Назначение частей производственно-складского комплекса	ПС часть	АО часть	Продажа	0,66	Лейфер, 2017, стр. 248, табл. 154
Назначение частей производственно-складского комплекса	ПС часть	бытовая часть	Продажа	0,81	Лейфер, 2017, стр. 248, табл. 154
Назначение частей производственно-складского комплекса	АО часть	ПС часть	Продажа	1,51	Лейфер, 2017, стр. 248, табл. 154
Назначение частей производственно-складского комплекса	АО часть	бытовая часть	Продажа	1,22	Лейфер, 2017, стр. 248, табл. 154
Назначение частей производственно-складского комплекса	бытовая часть	ПС часть	Продажа	1,23	Лейфер, 2017, стр. 248, табл. 154
Назначение частей производственно-складского комплекса	бытовая часть	АО часть	Продажа	0,82	Лейфер, 2017, стр. 248, табл. 154
Назначение частей производственно-складского комплекса	ПС часть	АО часть	Аренда	0,66	Лейфер, 2017, стр. 248, табл. 155
Назначение частей производственно-складского комплекса	ПС часть	бытовая часть	Аренда	0,81	Лейфер, 2017, стр. 248, табл. 155
Назначение частей производственно-складского комплекса	АО часть	ПС часть	Аренда	1,51	Лейфер, 2017, стр. 248, табл. 155
Назначение частей производственно-складского комплекса	АО часть	бытовая часть	Аренда	1,22	Лейфер, 2017, стр. 248, табл. 155

Наименование корректировки	Значение параметра Объекта оценки	Значение параметра Объекта аналога	Продажа / аренда	Среднее значение	Источник информации
Назначение частей производственно-складского комплекса	бытовая часть	ПС часть	Аренда	1,24	Лейфер, 2017, стр. 248, табл. 155
Назначение частей производственно-складского комплекса	бытовая часть	АО часть	Аренда	0,82	Лейфер, 2017, стр. 248, табл. 155
Состав арендной ставки	с учетом КП	без учета КП	Аренда	1,2	Лейфер, 2017, стр. 255, табл. 160
Состав арендной ставки	без учета КП	с учетом КП	Аренда	0,83	Лейфер, 2017, стр. 255, табл. 160

8.5. Оценка ликвидности

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

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

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

Табл. 8.21

Ликвидность

Ликвидность	Высокая	Средняя	Низкая	Отсутствует
Примерный срок реализации, календарных дней	Менее 61	61-270	271-545	Более 545

Источник информации: http://arb.ru/site/docs/other/Kom36_Rekom-2011-12-22.pdf с учетом изменений от 14.11.2016г. Положения Центрального банка России "О порядке формирования кредитными организациями резервов на возможные потери по ссудам, по ссудной и приравненной к ней задолженности" № 254-П.

Ликвидность зависит, прежде всего, от наличия и величины спроса на объект оценки. На основании анализа всех вышеперечисленных факторов можно сделать вывод, что данные объекты оценки имеют показатель ликвидности средний (для объектов, расположенных в крупных городах и регионах (Москва, Московская область, Санкт-Петербург), срок реализации объекта оценки не более 9 месяцев, и низкий (для прочих объектов), срок реализации объекта оценки 9-18 месяцев.

9. ЭТАПЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

В соответствии с п. 23 ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки», утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. №297, проведение оценки объекта включает в себя следующие этапы:

- заключение Договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
- сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- ✓ Оценщик изучает количественные и качественные характеристики объекта оценки, собирает информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки теми подходами и методами, которые, на основании суждения оценщика, должны быть применены при проведении оценки, в том числе:
 - а) информацию о политических, экономических, социальных, экологических и прочих факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки;
 - б) информацию о спросе и предложении на рынке, к которому относится объект оценки, включая информацию о факторах, влияющих на спрос и предложение, количественных и качественных характеристиках данных факторов;
 - в) информацию об объекте оценки, включая правоустанавливающие документы, сведения об обременениях, связанных с объектом оценки, информацию о физических свойствах объекта оценки, его технических и эксплуатационных характеристиках, износе и устареваниях, прошлых и ожидаемых доходах и затратах, данные бухгалтерского учета и отчетности, относящиеся к объекту оценки, а также иную информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки.
- применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
- составление отчета об оценке.

10. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА. ПОДХОДЫ К ОЦЕНКЕ

При определении рыночной стоимости имущества обычно используют три основных подхода:

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

Каждый из этих подходов приводит к получению различных ценовых характеристик объектов. Дальнейший сравнительный анализ позволяет взвесить достоинства и недостатки каждого из использованных методов и установить окончательную оценку объекта собственности на основании данных того метода или методов, которые расценены как наиболее надежные. В процессе выбора применяемых подходов, Оценщик опирается на п.24 Федерального Стандарта Оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО №1), утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г., №297, а также, ст. 14 ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в РФ».

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

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

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

В соответствии с п.24 ФСО№7 затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости – земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства.

Так же в соответствии с п.24 (п.п в) ФСО№7- затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют).

В рамках настоящего исследования, Оценщик выявил ряд недостатков затратного подхода повлиявших на рациональную объективность применения затратного подхода.

- 1. Затраты не всегда эквивалентны рыночной стоимости.*
- 2. Достижение точных результатов оценки при отсутствии смет на строительство практически невозможно.*
- 3. Несоответствие затрат на приобретение оцениваемого объекта недвижимости затратам на новое строительство точно такого же объекта, т.к. в процессе оценки из стоимости строительства вычитается накопленный износ.*
- 4. Сложность определения величины накопленного износа строений и сооружений.*

Таким образом, в рамках настоящего исследования Затратный подход применялся для определения рыночной стоимости узкоспециализированных объектов недвижимости (трансформаторная подстанция, досуговый центр).

«Сравнительный подход» - совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с

объектами-аналогами.

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

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

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

Применяя сравнительный подход к оценке, оценщик должен:

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

Данный подход наиболее полно отвечает требованиям учета конъюнктуры рынка коммерческой недвижимости. Оценщик располагает достоверной и доступной для анализа информацией о ценах и характеристиках объектов-аналогов.

Учитывая вышеизложенное, а также на основании п.24 Федерального Стандарта Оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО №1), утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г., №297, а также, ст. 14 ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в РФ», Оценщик счел возможным применить сравнительный подход к оценке рыночной стоимости объекта оценки.

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

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

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода

Оценщик располагает достоверной информацией, позволяющей прогнозировать будущие доход, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.

Учитывая вышеизложенное, а также на основании п.24 Федерального Стандарта Оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО №1), утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г., №297, а также, ст. 14 ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в РФ», Оценщик счел возможным применить доходный подход к оценке рыночной стоимости объектов коммерческого назначения. В силу того, что рынок аренды жилья остается «теневым», Оценщик счел целесообразным отказаться от применения доходного подхода при оценке жилой недвижимости.

11. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

11.1. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА НА ОСНОВЕ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

При определении рыночной стоимости объекта недвижимости применяется сравнительный подход.

Сравнительный подход при оценке объектов недвижимости реализуется в следующих методах:

- метод сравнения продаж;
- метод соотнесения цены и дохода.

Метод корректировок (сравнения продаж) – метод оценки рыночной стоимости объекта оценки, основанный на анализе рыночных цен сделок или предложений по продаже или аренде объектов, сопоставимых с оцениваемым, — аналогов, имевших место на рынке оцениваемого объекта до даты оценки.

Для определения стоимости объекта недвижимости методом сравнения продаж используется следующая последовательность действий:

1. Исследование рынка и сбор информации о сделках или предложениях по покупке или продаже объектов, аналогичных оцениваемому объекту.
2. Проверка точности и надежности собранной информации и соответствие ее рыночной конъюнктуре.
3. Выбор типичных для рынка оцениваемого объекта единиц сравнения и проведение сравнительного анализа по выбранной единице.
4. Сравнение сопоставимых объектов-аналогов с оцениваемой недвижимостью (объектом оценки) с использованием единицы сравнения и внесение поправок в цену каждого объекта-аналога относительно оцениваемого объекта.
5. Сведение откорректированных значений цен объектов-аналогов, полученных в ходе их анализа, в единое значение или диапазон значений стоимости.

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

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

$$V_{PC} = \sum_i^K \alpha_i \times V_{PCi}, \quad \text{(Формула 1)}$$

где:

- V_{PC} – рыночная стоимость объекта оценка на основе метода сравнения продаж;
- K – количество аналогов;
- V_{PCi} – рыночная стоимость объекта оценка с использованием информации о цене i -го объекта-аналога;
- α_i – вклад i -го объекта-аналога в стоимость объекта оценки.

Сумма вкладов равна единице: $\sum_i^K \alpha_i = 1$.

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

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

где:

- P_i – цена i -го объекта-аналога;
 N – количество ценообразующих факторов;
 D_{Pij} – значение корректировки цены i -го объекта-аналога по j -тому ценообразующему фактору в денежном выражении.

Выбор единицы сравнения определяется, как правило, типом недвижимости.

В оценочной практике принято выделять следующие основные элементы сравнения, которые должны анализироваться в обязательном порядке: передаваемые права, условия финансирования, условия продажи, состояние рынка, местоположение, физические характеристики, экономические характеристики, характер использования, а также некоторые компоненты, не связанные с недвижимостью.

После определения элементов сравнения по ним применяются корректировки для нахождения рыночной стоимости оцениваемого объекта. Для измерения корректировок применяют количественные и качественные методики. К количественным методикам относятся: анализ парного набора данных, статистический анализ, графический анализ и др. К качественным методикам относятся: относительный сравнительный анализ, распределительный анализ, индивидуальные опросы.

Все корректировки вносятся в процентном либо в денежном выражении в цену объекта-аналога. Корректировки вводятся со знаком «минус», если характеристика объекта-аналога лучше соответствующей характеристики оцениваемого объекта, со знаком «плюс», если характеристика объекта-аналога хуже соответствующей характеристики оцениваемого объекта.

Последовательность внесения корректировок осуществляется следующим образом:

- корректировки осуществляются всегда в указанной очередности, после каждой корректировки цена продажи объекта-аналога пересчитывается заново (до перехода к последующим корректировкам).

Исходя из цели и задачи оценки, характеристик объекта оценки, условий его использования и наличия информационной базы о ценах и параметрах аналогичных объектов, для расчета рыночной стоимости объекта оценки на основе сравнительного подхода, Оценщик счел целесообразным использовать метод корректировок (сравнения продаж).

ВЫБОР ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ

При проведении сравнительного анализа объекта оценки и каждого объекта-аналога в качестве единицы сравнения Оценщик счел целесообразным выбрать цену за 1 кв. м

В результате анализа рынка Оценщик подобрал наиболее репрезентативную выборку из представленных к продаже объектов отвечающих требованию

сопоставимости по следующим характеристикам: местоположение, назначение, площадь и т.п. Результаты представлены в таблицах ниже.

Табл. 11.1

Описание объектов-аналогов для объекта оценки, расположенного по адресу: Владимирская обл., г. Владимир, ул. Княгининская, д. 7

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Адрес	Владимирская обл., г. Владимир, ул. Княгининская, д. 7	Владимир, р-н Октябрьский, Девическая 156	Владимир, р-н Октябрьский, ул. Гагарина, 18	Владимир, р-н Октябрьский, Октябрьский пр-т	Владимир, р-н Октябрьский, ул. Спасская, 4
Расположение относительно "красной линии"	нет	нет	нет	нет	нет
Вид права	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Ограничения (обременения) прав	не выявлены	не выявлены	не выявлены	не выявлены	не выявлены
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Дата предложения	16.01.2018	янв.18	янв.18	янв.18	янв.18
Тип здания	нежилое здание	нежилое здание	нежилое здание	нежилое здание	нежилое здание
Тип объекта	нежилое встроенное помещение	нежилое встроенное помещение	нежилое встроенное помещение	нежилое встроенное помещение	нежилое встроенное помещение
Назначение объекта	офис	ПСН	ПСН	ПСН	офис
Этаж расположения помещений	наземные	наземные этажи	наземные этажи	цоколь	1, 2, 3, цоколь
Общая площадь, кв. м	616,7	200	559,5	266	559
Уровень отделки помещений	стандартная отделка	стандартная отделка	стандартная отделка	стандартная отделка	стандартная отделка
Техническое состояние отделки	рабочее	рабочее	рабочее	рабочее	рабочее
Техническое состояние здания	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	нет	нет	нет	нет	нет
Другие характеристики, влияющие на стоимость	не выявлены	не выявлены	не выявлены	не выявлены	не выявлены
Цена предложения, руб.	-	14 444 444	32 000 000	15 000 000	39 000 000
Цена предложения, руб./кв. м	-	72 222	57 194	56 391	69 767
Торг	-	Возможен	Возможен	Возможен	Возможен
Контактная информация	Данные, предоставленные Заказчиком	8 910 179-11-22	8 910 173-31-69	8 920 626-58-98	8 910 773-88-88
Источник информации		https://www.avito.ru/vladimir/kommercheskaya_nedvizhimost/ko	https://www.avito.ru/vladimir/kommercheskaya_nedvizhimost/of	https://www.avito.ru/vladimir/kommercheskaya_nedvizhimost/pr	https://www.avito.ru/vladimir/kommercheskaya_nedvizhimost/v

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
		mmercheskaya_ploschad_827826398	isnoe_zdanie_v_tsentre_vladimira_1139484019	odam_ofisnoe_pomeshchenie_266_m_1158627118	_tsentre_goroda_cpaskaya_560_m_947746197

Источник: анализ рынка

Табл. 11.2

Описание объектов-аналогов для объекта оценки, расположенного по адресу: г. Иваново, ул. Демидова, д. 12

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Адрес	г. Иваново, ул. Демидова, д. 12	Иваново, р-н Ленинский, ул Комсомольская	Иваново, р-н Советский, ТЭЦ-3 мкр, Просторный	Иваново, р-н Октябрьский, ул Громобоя д.13	Иваново, р-н Фрунзенский, ул. Б. Хмельницкого, д.44, к.2
Расположение относительно "красной линии"	нет	нет	нет	есть	нет
Вид права	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Ограничения (обременения) прав	не выявлены	не выявлены	не выявлены	не выявлены	не выявлены
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Дата предложения	16.01.2018	янв.18	янв.18	янв.18	янв.18
Тип здания	многоквартирный жилой дом	многоквартирный жилой дом	многоквартирный жилой дом	многоквартирный жилой дом	многоквартирный жилой дом
Тип объекта	нежилое встроенное помещение	нежилое встроенное помещение	нежилое встроенное помещение	нежилое встроенное помещение	нежилое встроенное помещение
Назначение объекта	ПСН	ПСН	ПСН	ПСН	ПСН
Этаж расположения помещений	подвал	1	2	3	1
Общая площадь, кв. м	164,5	74	152,0	59	102
Уровень отделки помещений	стандартная отделка	стандартная отделка	под чистовую отделку	стандартная отделка	под чистовую отделку
Техническое состояние отделки	рабочее	рабочее	рабочее	рабочее	рабочее
Техническое состояние здания	удовлетворительное	удовлетворительное	хорошее	удовлетворительное	хорошее
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	нет	нет	нет	нет	нет
Другие характеристики,	не выявлены	не выявлены	не выявлены	не выявлены	не выявлены

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
влияющие на стоимость					
Цена предложения, руб.	-	5 000 000	7 500 000	4 100 000	5 500 000
Цена предложения, руб./кв. м	-	67 568	49 342	69 492	53 922
Торг	-	Возможен	Возможен	Возможен	Возможен
Контактная информация		8 964 494-28-29	8 915 820-11-81	8 920 355-51-85	8 963 152-92-78
Источник информации	Данные, предоставленные Заказчиком	https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_74_m_684310384	https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_152_m_1167749849	https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/kommercheskaya_nedvizhimost_1018449792	https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_102_m_1429759335

Источник: анализ рынка

Табл. 11.3

Описание объектов-аналогов для объекта оценки, расположенного по адресу: г. Иваново, пер. Пограничный, д. 3

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Адрес	г. Иваново, пер. Пограничный, д. 3	г. Иваново, район Ленинский ул. Велижская д.8	Иваново, район Ленинский, Лежневская улица, 155	Иваново, р-н Фрунзенский, ул Большая Воробьевская, 11А
Вид права	право собственности на здание / право собственности на земельный участок	Право собственности на помещение / право собственности на земельный участок	Право собственности на здание / право собственности на земельный участок	Право собственности на здание / право аренды на земельный участок
Ограничения (обременения) прав	не выявлены	не выявлены	не выявлены	не выявлены
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Дата предложения	16.01.2018	янв.18	янв.18	янв.18
Тип здания	нежилое здание	нежилое здание	нежилое здание	нежилое здание
Тип объекта	ОСЗ	нежилое пристроенное помещение	ОСЗ	ОСЗ
Назначение объекта	офис	офис	офис	офис

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Этаж расположения помещений	1, 2, 3, 4	1, 2, подвал	1, 2, 3, 4, 5	1, 2, 3, 4, подвал
Общая площадь, кв. м	891,7	999,2	785,0	1444,6
Уровень отделки помещений	стандартная отделка	стандартная отделка	стандартная отделка	стандартная отделка
Техническое состояние отделки	рабочее	рабочее	рабочее	рабочее
Техническое состояние здания	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	нет	нет	нет	нет
Площадь земельного участка, кв. м	592	1225	233	900
Другие характеристики, влияющие на стоимость	не выявлены	не выявлены	не выявлены	не выявлены
Цена предложения, руб.	-	60 000 000	45 000 000	63 720 000
Цена предложения, руб./кв. м	-	60 048	57 325	44 109
Торг	-	Возможен	Возможен	Возможен
Контактная информация		8 910 982-97-83	8 980 668-00-07	8 985 762-04-05
Источник информации	Данные, предоставленные Заказчиком	https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_s_zemelny_m_uchastkom_959614258	https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_785_m_1521494452	https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/osobnyak_v_istoricheskoy_chasti_goroda_pl_1444_m_1032106785

Источник: анализ рынка

Табл. 11.4

Описание объектов-аналогов для объекта оценки, расположенного по адресу: г. Иваново, Революционная ул., 22, пом. 1004

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Адрес	г. Иваново, Революционная ул., 22, пом. 1004	г. Иваново, ул. Революционная, 24к2	Иваново, р-н Октябрьский, ул. Станционная, 13	г. Иваново, ул. Тимирязева	Иваново, р-н Октябрьский, ул. Якова Гарелина, 37
Расположение относительно	нет	нет	нет	нет	нет

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
"красной линии"					
Вид права	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Ограничения (обременения) прав	не выявлены	не выявлены	не выявлены	не выявлены	не выявлены
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Дата предложения	16.01.2018	январь.18	январь.18	январь.18	январь.18
Тип здания	многоквартирный жилой дом	многоквартирный жилой дом	многоквартирный жилой дом	многоквартирный жилой дом	многоквартирный жилой дом
Тип объекта	нежилое встроенное помещение	нежилое встроенное помещение	нежилое встроенное помещение	нежилое встроенное помещение	нежилое встроенное помещение
Назначение объекта	ПСН	ПСН	ПСН	ПСН	ПСН
Этаж расположения помещений	1	1	1	1	1
Общая площадь, кв. м	124,1	120	45,2	127	91
Уровень отделки помещений	стандартная отделка	стандартная отделка	без отделки	стандартная отделка	стандартная отделка
Техническое состояние отделки	рабочее	требуется косметический ремонт	рабочее	рабочее	рабочее
Техническое состояние здания	удовлетворительное	хорошее	хорошее	удовлетворительное	удовлетворительное
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	нет	нет	нет	нет	нет
Другие характеристики, влияющие на стоимость	не выявлены	не выявлены	не выявлены	не выявлены	не выявлены
Цена предложения, руб.	-	6 000 000	-	5 700 000	-
Цена предложения, руб./кв. м	-	50 000	55 000	44 882	44 000
Торг	-	Возможен	Возможен	Возможен	Возможен
Контактная информация	Данные, предоставленные Заказчиком	+7 964 492-02-77, +7 493 258-83-25	8 493 258-81-55	+7 910 667-24-32, +7 915 828-38-58	8 920 670-42-45
Источник информации		https://ivanovo.cian.ru/sale/commercial/166944512/	https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_45.2_m_1186393887	https://ivanovo.cian.ru/sale/commercial/166168568/	https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_torgovo-

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
					ofisnoe_pomeschenie_91_m_1177008900

Источник: анализ рынка

Табл. 11.5

Описание объектов-аналогов для объекта оценки, расположенного по адресу: г. Иваново, ул. Куконковых, д. 141

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Адрес	г. Иваново, ул. Куконковых, д. 141	г. Иваново, район Ленинский, ул. Лежневская, 117	г. Иваново, район Ленинский, ул. Лежневская, 117	г. Иваново, район Ленинский, ул. Лежневская, 117	г. Иваново, ул. Куконковых, 141
Вид права	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Ограничения (обременения) прав	не выявлены	не выявлены	не выявлены	не выявлены	не выявлены
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Дата предложения	16.01.2018	янв.18	янв.18	янв.18	янв.18
Тип здания	торговый центр	торговый центр	торговый центр	торговый центр	торговый центр
Тип объекта	нежилое встроенное помещение	нежилое встроенное помещение	нежилое встроенное помещение	нежилое встроенное помещение	нежилое встроенное помещение
Назначение объекта	торговое	торговое	торговое	торговое	торговое
Этаж расположения помещений	1	4	3	2	1
Общая площадь, кв. м	62,9	45	81,0	54	347,6
Уровень отделки помещений	стандартная отделка	стандартная отделка	стандартная отделка	стандартная отделка	под чистовую отделку
Техническое состояние отделки	рабочее	рабочее	рабочее	рабочее	рабочее
Техническое состояние здания	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	нет	нет	нет	нет	нет
Другие характеристики, влияющие на стоимость	не выявлены	не выявлены	не выявлены	не выявлены	не выявлены

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Цена предложения, руб.	-	2 475 000	5 022 000	4 200 000	17 380 000
Цена предложения, руб./кв. м	-	55 000	62 000	55 000	50 000
Торг	-	Возможен	Возможен	Возможен	Возможен
Контактная информация	Данные, предоставленные Заказчиком	+7 920 359-50-84	+7 915 849-49-24	+7 903 632-52-22, +7 902 316-27-28	+7 950 018-69-89
Источник информации		https://ivanovo.cian.ru/sale/commercial/164602288/	https://ivanovo.cian.ru/sale/commercial/164956432/	https://ivanovo.cian.ru/sale/commercial/170546319/	https://ivanovo.cian.ru/sale/commercial/168988452/

Источник: анализ рынка

Табл. 11.6

Описание объектов-аналогов для объекта оценки, расположенного по адресу: г. Норильск, ул. Севастопольская, д. 6/4, пом. 100

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Адрес	г. Норильск, ул. Севастопольская, д. 6/4, пом. 100	Красноярский край, г. Норильск, ул. Талнахская, 55	Красноярский край, Норильск, Ленинский пр-кт, 13	Красноярский край, Норильск, ул. Нансена, 66	Красноярский край, Норильск, ул. Советская, 1
Расположение относительно "красной линии"	нет	нет	нет	нет	нет
Вид права	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Ограничения (обременения) прав	не выявлены	не выявлены	не выявлены	не выявлены	не выявлены
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Дата предложения	16.01.2018	янв.18	янв.18	янв.18	янв.18
Тип здания	многоквартирный жилой дом	многоквартирный жилой дом	многоквартирный жилой дом	многоквартирный жилой дом	многоквартирный жилой дом
Тип объекта	нежилое встроенное помещение	нежилое встроенно-пристроенное помещение	нежилое встроенное помещение	нежилое встроенное помещение	нежилое встроенное помещение
Назначение объекта	ПСН	ПСН	ПСН	ПСН	ПСН
Этаж расположения помещений	1	1	1	1	1
Общая площадь, кв. м	658,4	940,9	381,0	45	55,4
Уровень отделки помещений	стандартная отделка	простая стандартная	простая стандартная	простая стандартная	простая стандартная

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
		отделка	отделка	отделка	отделка
Техническое состояние отделки	рабочее	рабочее	рабочее	требуется косметический ремонт	рабочее
Техническое состояние здания	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	нет	нет	нет	нет	нет
Другие характеристики, влияющие на стоимость	не выявлены	не выявлены	не выявлены	не выявлены	не выявлены
Цена предложения, руб.	-	47 045 000	22 000 000	2 700 000	3 150 000
Цена предложения, руб./кв. м	-	50 000	57 743	60 000	56 859
Торг	-	Возможен	Возможен	Возможен	Возможен
Контактная информация		+7 913 167-62-07	8 985 610-00-60	8 902 915-73-64	8 905 999-27-02
Источник информации	Данные, предоставленные Заказчиком	https://krasnoyarsk.ci an.ru/sale/commercial /154444790/	https://www.avito.ru/norilsk/kommerchesk aya_nedvizhimost/po meschenie_svobodno go_naznacheniya_381 0_m_1047258574	https://www.avito.ru/norilsk/kommerchesk aya_nedvizhimost/po meschenie_svobodno go_naznacheniya_45_ m_320097198	https://www.avito.ru/norilsk/kommerchesk aya_nedvizhimost/po meschenie_svobodno go_naznacheniya_103 9284425

Источник: анализ рынка

Табл. 11.7

Описание объектов-аналогов для объекта оценки, расположенного по адресу: МО, г. Воскресенск, ул. Железнодорожная, стр. 186

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Адрес	МО, г. Воскресенск, ул. Железнодорожная, стр. 186	МО, г. Воскресенск, ул. Энгельса, 1/2	Московская область, Воскресенск, ул Новлянская	Московская область, Куровское, ул Советская, 105с1
Вид права	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Ограничения (обременения) прав	не выявлены	не выявлены	не выявлены	не выявлены
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Дата предложения	16.01.2018	янв.18	янв.18	янв.18

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Тип здания	нежилое здание	нежилое здание	многоквартирный жилой дом	нежилое здание
Тип объекта	ОСЗ	нежилое встроенное помещение	нежилое встроенно-пристроенное помещение	ОСЗ
Назначение объекта	офисно-торговое	торгово-офисное	торговое	торговое
Этаж расположения помещений	1, 2, подвал, мансарда	1	1	1, 2
Общая площадь, кв. м	2 618,60	495,7	300,4	1300
Уровень отделки помещений	стандартная отделка	стандартная отделка	стандартная отделка	стандартная отделка
Техническое состояние отделки	рабочее, помещения подвала под чистовую отделку	рабочее	рабочее	рабочее
Техническое состояние здания	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	нет	нет	нет	нет
Площадь земельного участка, кв. м	пятно застройки	-	-	пятно застройки
Другие характеристики, влияющие на стоимость	не выявлены	не выявлены	не выявлены	не выявлены
Цена предложения, руб.	-	32 000 000	18 500 000	89 000 000
Цена предложения, руб./кв. м	-	64 555	61 585	68 462
Торг	-	Возможен	Возможен	Возможен
Контактная информация	Данные, предоставленные Заказчиком	+7 916 127-31-17, +7 916 127-31-08	8 916 333-79-74	8 916 555-14-67
Источник информации		https://voskresensk.cian.ru/sale/commercial/14285869/	https://www.avito.ru/voskresensk/kommercheskaya_ne_dvizhimost/torgovoe_pomescchenie_300.4_m_801973981	https://www.avito.ru/kurovskoe/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomescchenie_1300_m_931314981

Источник: анализ рынка

Табл. 11.8

Описание объектов-аналогов для объекта оценки, расположенного по адресу: МО, г. Химки, ул. 8 Марта, д. 2А, бокс 13мм

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Адрес	МО, г. Химки, ул. 8 Марта, д. 2А, бокс 13мм	МО, Химки, ул. 8 Марта, 2а	МО, Химки, ул. Московская, 21	МО, Химки, ул. Московская, 21а

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Вид права	Право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Ограничения (обременения) прав	не выявлены	не выявлены	не выявлены	не выявлены
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Дата предложения	16.01.2018	янв.18	янв.18	янв.18
Тип объекта	подземный паркинг	подземный паркинг	подземный паркинг	подземный паркинг
Назначение объекта	машиноместо	машиноместо	машиноместо	машиноместо
Этаж расположения помещений	-1	-1	-1	-1
Общая площадь, кв. м	10,00	10	27,0	16,9
Техническое состояние отделки	рабочее	рабочее	рабочее	рабочее
Техническое состояние здания	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Цена предложения, руб.	-	525 000	1 250 000	950 000
Цена предложения, руб./кв. м	-	52 500	46 296	56 213
Торг	-	Возможен	Возможен	Возможен
Контактная информация	Данные, предоставленные Заказчиком	8 495 772-81-78	8 926 075-24-71	+7 917 569-55-95
Источник информации		https://khimki.cian.ru/sale/commercial/6503202/	https://khimki.cian.ru/sale/commercial/169399642/	https://khimki.cian.ru/sale/commercial/171729523/

Источник: анализ рынка

Табл. 11.9

Описание объектов-аналогов для объекта оценки, расположенного по адресу: МО, г. Химки, ул. 8 Марта, д. 2А

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Адрес	МО, г. Химки, ул. 8 Марта, д. 2А	МО, Химки, ул. 8 Марта, 2а	МО, Химки, ул. 8 Марта, 2а	МО, Химки, ул. 8 Марта, 2а	МО, Химки, ул. 8 Марта, 2а
Вид права	Право собственности				
Ограничения (обременения) прав	не выявлены				
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Тип здания	многоквартирный монолитный жилой дом				
Тип объекта	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Количество комнат	1	1	1	1	1
Общая площадь, кв. м	57,0	51,70	51,80	52,00	50,80
Этаж	1	7	8	9	4
Этажность	12	12	12	12	12
Класс жилья	эконом	эконом	эконом	эконом	эконом
Дата сдачи ГК	сдан	сдан	сдан	сдан	сдан
Уровень отделки квартиры	под чистовую отделку	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки
Физическое состояние отделки	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Техническое состояние здания	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	-	Нет	Нет	Нет	Нет
Другие характеристики, влияющие на стоимость	-	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
Цена предложения, долл.	-	-	-	-	-
Цена предложения, руб.	-	4 990 000	5 140 000	5 190 000	5 175 000
Цена предложения, руб./кв. м	-	96 518	99 228	99 808	101 870
Торг	-	Возможен	Возможен	Возможен	Возможен
Контактная информация	Данные, предоставленные Заказчиком	+7 495 772-81-78	+7 495 772-81-78	+7 499 372-92-74	+7 495 772-81-78, +7 910 442-84-68
Источник информации		https://khimki.cian.ru/sale/flat/158117378/	https://khimki.cian.ru/sale/flat/158117475/	https://khimki.cian.ru/sale/flat/171814424/	https://khimki.cian.ru/sale/flat/170879258/

Источник: анализ рынка

Табл. 11.10

Описание объектов-аналогов для объекта оценки, расположенного по адресу: Нижегородская обл., г. Нижний Новгород, ул. Кузбасская, д. 15А

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Адрес	Нижегородская обл., г. Нижний Новгород, ул. Кузбасская, д. 15А	Нижний Новгород, Черепичный поселок, р-н Приокский	Нижний Новгород, р-н Ленинский, ул. Памирская	Нижний Новгород, Мунина	Нижний Новгород, р-н Канавинский, ул. Гороховецкая
Вид права	Право собственности на помещение	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Ограничения (обременения) прав	не выявлены	не выявлены	не выявлены	не выявлены	не выявлены
Условия финансирования	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
состоявшейся или предполагаемой сделки					
Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Дата предложения	16.01.2018	янв.18	янв.18	янв.18	янв.18
Назначение объекта	производственно-складское	производственно-складское	производственно-складское с административной частью	производственно-складское	производственно-складское
Тип объекта	нежилое встроенное помещение	нежилое встроенное помещение	нежилое встроенное помещение	нежилое встроенное помещение	ОСЗ
Этаж расположения помещений	1, антресоль	1	1	1	1
Общая площадь, кв. м	1 157,70	250	576,0	717	477
Материал стен	кирпич	кирпич	кирпич	кирпич	металл
Техническое состояние отделки	рабочее	рабочее	рабочее	рабочее	рабочее
Техническое состояние здания	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
Наличие отопления	есть	есть	есть	есть	есть
Площадь земельного участка, кв. м	-	-	-	-	-
наличие ж/д ветки	есть	нет	нет	нет	нет
Цена предложения, руб.	-	3 900 000	9 000 000	10 002 018	6 300 216
Цена предложения, руб./кв. м	-	15 600	15 625	13 950	13 208
Торг	-	Возможен	Возможен	Возможен	Возможен
Контактная информация		+7 831 234-54-74	+7 831 234-53-29	8 987 556-87-06	+7 831 234-53-29
Источник информации	Данные, предоставленные Заказчиком	https://nn.cian.ru/sale/commercial/158913614/	https://nn.cian.ru/sale/commercial/169299764/	https://www.avito.ru/nizhniy_novgorod/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvo_717_m_1035659127	https://nn.cian.ru/sale/commercial/167916347/

Источник: анализ рынка

Табл. 11.11

Описание объектов-аналогов для объекта оценки, расположенного по адресу: г. С-Петербург, проспект Обуховской обороны, д. 161, лит. А

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Адрес	г. С-Петербург, проспект Обуховской	Санкт-Петербург, Московск	Санкт-Петербург, Московск	Санкт-Петербург, Большой	Санкт-Петербург, ул Черняховского, 50А

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
	обороны, д. 161, лит. А	ий пр-кт. д.119	ий пр-кт, 115	пр П С д 53	
Удаленность от ближайшей станции метро	400	400	350	500	200
Вид права	право собственности на здание / право собственности на земельный участок	право собственности на здание / право собственности на земельный участок	право собственности на здание / право собственности на земельный участок	право собственности на здание / право собственности на земельный участок	право собственности на здание / право аренды на земельный участок
Ограничения (обременения) прав	не выявлены	не выявлены	не выявлены	не выявлены	не выявлены
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Дата предложения	16.01.2018	январь.18	январь.18	январь.18	январь.18
Тип здания	бизнес-центр	бизнес-центр	бизнес-центр	бизнес-центр	бизнес-центр
Тип объекта	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ
Назначение объекта	офис	офис	офис	офис	офис
Этаж / этажность	6, цоколь	5	4	2-4, мансарда	6 - 8
Общая площадь, кв. м	2 618,60	1591,9	3018,0	1000	2316
Уровень отделки помещений	стандартная отделка	стандартная отделка	стандартная отделка	стандартная отделка	стандартная отделка
Техническое состояние отделки	требуется косметический ремонт	рабочее	рабочее	рабочее	рабочее
Техническое состояние здания	удовлетворительное	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	нет	нет	нет	нет	нет
Площадь земельного участка, кв. м	1 088	417	1816	282	483
Другие характеристики, влияющие на стоимость	нет	не выявлены	не выявлены	не выявлены	не выявлены
Цена предложения, руб.	-	207 000 000	380 000 000	135 000 000	250 000 000
Цена предложения, руб./кв. м	-	130 033	125 911	135 000	107 945
Торг	-	Возможен	Возможен	Возможен	Возможен
Контактная информация		8 812 309-16-73	8 921 947-66-63	8 911 718-29-50	8 951 645-42-30
Источник информации	Данные, предоставленные Заказчиком	https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommerche	https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommerche	https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommerche	https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommerche

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
		skaya_nedvizhimost/ovisnoe_5-ti_etazhnoe_zdanie_1174591857	skaya_nedvizhimost/porodazha_zdaniya_1139243571	skaya_nedvizhimost/ovsz_ofisnoe_pomeschenie_ryadom_s_metro_1000_m_1221743151	skaya_nedvizhimost/novoe_zdanie_v_200m_ot_m._ligovskiy_pr._2316_m_1067659756

Источник: анализ рынка Табл. 11.12

Описание объектов-аналогов для объекта оценки, расположенного по адресу: Свердловская обл., г. Первоуральск, ул. Ленина, 144а

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Адрес	Свердловская обл., г. Первоуральск, ул. Ленина, 144а	Свердловская область, Сухой Лог, улица Юлиуса Фучика, 16	Екатеринбург, Опалихинская, 42/а	Екатеринбург, ул Советская, 40	Свердловская область, Среднеуральск, Советская
Расположение относительно "красной линии"	нет	нет	нет	есть	есть
Вид права	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Ограничения (обременения) прав	не выявлены	не выявлены	не выявлены	не выявлены	не выявлены
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Дата предложения	16.01.2018	янв.18	янв.18	янв.18	янв.18
Тип здания	нежилое здание	нежилое здание	нежилое здание	нежилое здание	нежилое здание
Тип объекта	ОСЗ	нежилое пристроенное помещение	ОСЗ	нежилое встроенное помещение	ОСЗ
Назначение объекта	торговое	торговое	торговое	торговое	торговое
Этаж расположения помещений	1	1	1	3	1
Общая площадь, кв. м	147,8	186	110,0	209,8	140
Уровень отделки помещений	стандартная отделка	стандартная отделка	стандартная отделка	стандартная отделка	стандартная отделка
Техническое состояние отделки	рабочее	рабочее	рабочее	рабочее	рабочее
Техническое состояние здания	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	хорошее	удовлетворительное
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	нет	нет	нет	нет	нет
Площадь земельного участка, кв.	пятно застройки	-	пятно застройки	-	пятно застройки

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
м					
Другие характеристики, влияющие на стоимость	не выявлены	не выявлены	не выявлены	не выявлены	не выявлены
Цена предложения, руб.	-	8 900 000	5 000 000	-	5 000 000
Цена предложения, руб./кв. м	-	47 849	45 000	60 000	35 714
Торг	-	Возможен	Возможен	Возможен	Возможен
Контактная информация		8 904 548-77-97	8 343 226-15-27	8 343 224-42-42	8 912 240-14-00
Источник информации	Данные, предоставленные Заказчиком	https://www.avito.ru/suhoy_log/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_186_m_586622383	https://www.avito.ru/ekaterinburg/kommercheskaya_nedvizhimost/magazin_110_m_623012141	https://www.avito.ru/ekaterinburg/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_209.8_m_1093952942	https://www.avito.ru/sredneuralsk/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_140_m_1177919708

Источник: анализ рынка Табл. 11.13

Описание объектов-аналогов для объекта оценки, расположенного по адресу: Тюменская обл., Тюменский р-он, пгт Винзили, ул. Промышленная, д. 5

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Адрес	Тюменская обл., Тюменский р-он, пгт Винзили, ул. Промышленная, д. 5.	Тюмень, р-н Ленинский, ул.Одесская, 1, стр.65	г. Тюмень, ул. Аккумуляторная, 1с10	г. Тюмень, ул. Одесская	г. Тюмень, ул. Авторемонтная
Вид права	Право собственности на здание / право собственности на земельный участок	Право собственности на здание / право собственности на земельный участок	Право собственности на здание / право собственности на земельный участок	Право собственности на здание / право собственности на земельный участок	Право собственности на здание / право собственности на земельный участок
Ограничения (обременения) прав	не выявлены				
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Дата предложения	16.01.2018	янв.18	янв.18	янв.18	янв.18
Назначение объекта	производственно-складское	производственно-складское	производственно-складское	производственно-складское	производственно-складское
Этаж расположения помещений	1	1	1	1	1
Общая площадь, кв. м	2 223,90	452	1147,0	2900	1360

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
в том числе					
Площадь помещений административного назначения, кв. м	0,00	0	0	0	0
Площадь неотапливаемых производственно-складских помещений, кв. м	0,00	0	0	2900	0
Площадь отапливаемых производственно-складских помещений, кв. м	2 223,90	452	1147	0	1360
Материал стен	металл	металл	металлический каркас, керамзитобетонные блоки	ж/б	ж/б
Техническое состояние отделки	рабочее	рабочее	рабочее	рабочее	рабочее
Техническое состояние здания	хорошее	удовлетворительное	хорошее	удовлетворительное	хорошее
Наличие отопления	есть	есть	есть	нет	есть
Площадь земельного участка, кв. м	11 551	743	1733	13000	4028
наличие ж/д ветки	нет	нет	нет	нет	нет
Цена предложения, руб.	-	12 500 000	30 000 000	75 000 000	52 000 000
Цена предложения, руб./кв. м	-	27 655	26 155	25 862	38 235
Торг	-	Возможен	Возможен	Возможен	Возможен
Контактная информация		8 904 492-77-77	8 929 269-75-58	+7 909 188-23-99	+7 906 825-36-07
Источник информации	Данные, предоставленные Заказчиком	https://www.avito.ru/tyumen/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_452_m_na_zemelnom_uchastke_1054835339	https://www.avito.ru/tyumen/kommercheskaya_nedvizhimost/kompleks_pomescheniy_1147_m_604833083	https://tyumen.cian.ru/sale/commercial/152240039/	https://tyumen.cian.ru/sale/commercial/170640388/

Источник: анализ рынка Табл. 11.14

Описание объектов-аналогов для объекта оценки, расположенного по адресу: Тюменская обл., Тюменский р-он, пгт Винзили, ул. Промышленная, д. 5

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
--------------	---------------	-----------	-----------	-----------

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Адрес	Тюменская обл., Тюменский р-он, пгт Винзили, ул. Промышленная, д. 5.	Тюмень, р-н Ленинский, Республики 204в, корп.1	Тюмень, р-н Ленинский, ул Игримская, 12	Тюмень, р-н Калининский, ул Чекистов, 31 стр 2, стр 8
Вид права	право собственности на здание / право собственности на земельный участок	право собственности на здание / право собственности на земельный участок	право собственности на здание / право собственности на земельный участок	право собственности на здание / право собственности на земельный участок
Ограничения (обременения) прав	не выявлены	не выявлены	не выявлены	не выявлены
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Дата предложения	16.01.2018	янв.18	янв.18	янв.18
Тип здания	нежилое здание	нежилое здание	нежилое здание	нежилое здание
Тип объекта	ОСЗ	имущественный комплекс	ОСЗ	имущественный комплекс
Назначение объекта	офис	офис, склад	офис	офис, склад
Этаж расположения помещений	1, 2, 3	1, 2, 3	1, 2, 3	1, 2, 3
Общая площадь, кв. м	1 200,50	1074,3	1129,7	820
Уровень отделки помещений	стандартная отделка	стандартная отделка	стандартная отделка	стандартная отделка
Техническое состояние отделки	рабочее	требуется косметический ремонт	рабочее	рабочее
Техническое состояние здания	хорошее	удовлетворительное	хорошее	удовлетворительное
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	нет	нет	нет	нет
Площадь земельного участка, кв. м	6 235	816	1990	3700
Другие характеристики, влияющие на стоимость	нет	не выявлены	не выявлены	не выявлены
Цена предложения, руб.	-	21 150 000	30 100 000	16 000 000
Цена предложения, руб./кв. м	-	19 687	26 644	19 512
Торг	-	Возможен	Возможен	Возможен
Контактная информация		8 908 874-76-49	8 908 874-76-49	8 904 491-35-99
Источник информации	Данные, предоставленные Заказчиком	https://www.avito.ru/tyumen/kommercheskaya_nedvizhimost/imuschestvennyy_kompleks_v_g_tyumeni_1010	https://www.avito.ru/tyumen/kommercheskaya_nedvizhimost/imuschestvennyy_kompleks_v_g_tyumeni_1129	https://www.avito.ru/tyumen/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_360_m_1077551820

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
		.3 m_1042452734	7 kv.m_994344216	

Источник: анализ рынка Табл. 11.15

Описание объектов-аналогов для объекта оценки, расположенного по адресу: г. Ярославль, ул. Комсомольская, д. 6

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Адрес	г. Ярославль, ул. Комсомольская, д. 6	Ярославль, р-н Кировский, ул. Тургенева д.21, корп.2	Ярославль, р-н Фрунзенский, 2-я Мельничная, 36	Ярославль, р-н Кировский, ул Свободы, 34г	Ярославль, р-н Кировский, ул Свободы, 36
Расположение относительно "красной линии"	есть	нет	нет	нет	есть
Вид права	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Ограничения (обременения) прав	не выявлены	не выявлены	не выявлены	не выявлены	не выявлены
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Дата предложения	16.01.2018	янв.18	янв.18	янв.18	янв.18
Тип здания	нежилое здание	многоквартирный жилой дом	многоквартирный жилой дом	нежилое здание	нежилое здание
Тип объекта	нежилое встроенное помещение	нежилое встроенное помещение	нежилое встроенное помещение	нежилое встроенное помещение	нежилое встроенное помещение
Назначение объекта	ПСН	ПСН	ПСН	ПСН	ПСН
Этаж расположения помещений	1, подвал	1	1	2	3
Общая площадь, кв. м	383,5	360	178,2	104	240
Уровень отделки помещений	стандартная отделка	стандартная отделка	стандартная отделка	стандартная отделка	стандартная отделка
Техническое состояние отделки	рабочее	рабочее	рабочее	требуется косметический ремонт	рабочее
Техническое состояние здания	хорошее	хорошее	хорошее	удовлетворительное	удовлетворительное
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	нет	нет	нет	нет	нет
Другие характеристики, влияющие на стоимость	не выявлены	не выявлены	не выявлены	не выявлены	не выявлены
Цена предложения, руб.	-	18 900 000	9 050 000	3 590 000	11 000 000
Цена предложения, руб./кв. м	-	52 500	50 786	34 519	45 833

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Торг	-	Возможен	Возможен	Возможен	Возможен
Контактная информация		8 902 333-65-65	8 910 973-76-65	8 906 634-80-39	8 930 100-00-18
Источник информации	Данные, предоставленные Заказчиком	https://www.avito.ru/yaroslavl/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_360_m_1162129629	https://www.avito.ru/yaroslavl/kommercheskaya_nedvizhimost/podam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_178.2_m_909770177	https://www.avito.ru/yaroslavl/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_104_m_1447693124	https://www.avito.ru/yaroslavl/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_240_m_940430745

Источник: анализ рынка

Источник: анализ рынка Табл. 11.16

Описание объектов-аналогов для объекта оценки, расположенного по адресу: г. Самара, Кировский р-он, Сорокины Хутора, ул. Первая, участок 2

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Адрес	г. Самара, Кировский р-он, Сорокины Хутора, ул. Первая, участок 2	Самара, 4-я улица,3	Самара, 4-я линия	Самара, Сорокины Хутора посёлок	Самара, студеный овраг мазин угол
Вид права	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Ограничения (обременения) прав	не выявлены	не выявлены	не выявлены	не выявлены	не выявлены
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Дата предложения	16.01.2018	янв.18	янв.18	янв.18	янв.18
Назначение объекта	жилой дом	жилой дом	жилой дом	жилой дом	жилой дом
Этажность	2	2	4	1, мансарда	2
Общая площадь, кв. м	153,60	300	248,0	92	289
Материал стен	кирпич	ж/б панели	пеноблоки	кирпич	кирпич
Техническое состояние отделки	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	часть помещений под чистовую отделку
Техническое состояние здания	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Площадь земельного участка, кв. м	858	720	600	600	700
Цена предложения, руб.	-	15 900 000	13 000 000	5 770 000	15 900 000

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Цена предложения, руб./кв. м	-	53 000	52 419	62 717	55 017
Торг	-	Возможен	Возможен	Возможен	Возможен
Контактная информация	Данные, предоставленные Заказчиком	8 917 011-11-19	8 927 700-07-13	8 927 260-10-06	8 928 299-46-09
Источник информации		https://www.avito.ru/samara/doma_dachi_kottedzhi/kottedzh_300_m_na_uchastke_7.2_sot._944382606	https://www.avito.ru/samara/doma_dachi_kottedzhi/kottedzh_248_m_na_uchastke_6_sot._701968276	https://www.avito.ru/samara/doma_dachi_kottedzhi/dom_92_m_na_uchastke_6_sot._1132086405	https://www.avito.ru/samara/doma_dachi_kottedzhi/kottedzh_289_m_na_uchastke_7_sot._280138118

Источник: анализ рынка

Обоснование внесенных корректировок

Корректировка на торг

Под поправкой на торг подразумевается сумма, на которую продавец может снизить первоначально объявленную сумму, в нашем случае – сумму предложения. Информация о ценах сделок с объектами недвижимости в основном является закрытой и не разглашается третьим лицам. Как правило, информация об этих сделках недоступна, поэтому для проведения сравнительного анализа оценщик использует цены предложения на сравниваемые объекты.

Величина корректировки определялась на основе данных «Справочника расчетных данных» (СРД №21, 2017 год) под редакцией Яскевича Е.Е., Справочников оценщиков недвижимости, том I, II, авторы: Лейфер Л.А., Крайникова Т.В.

Табл. 11.17

Значение скидки на торг по городам

7.2. Значения скидок на торг на активном рынке

7.2.1. Коллективное мнение оценщиков

Значения скидки на торг, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 169

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	10,0%	9,5%	10,5%
2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	9,7%	9,2%	10,2%
3. Высококласная торговая недвижимость	9,2%	8,7%	9,7%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	12,2%	11,5%	12,9%
Арендные ставки объектов			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	8,4%	7,9%	8,9%
2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	8,2%	7,6%	8,7%
3. Высококласная торговая недвижимость	7,7%	7,1%	8,2%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	10,5%	9,9%	11,2%

**Значения скидок на торг и границы интервалов в
конкретных городах**

Таблица 171

Скидки на цены предложений на активном рынке. 1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости				
№	Город	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Петропавловск-Камчатский	11%	7%	14%
2	Барнаул	10%	7%	13%
3	Владимир	10%	7%	12%
4	Ижевск	10%	7%	12%
5	Новосибирск	10%	7%	13%
6	Саратов	10%	9%	12%
7	Хабаровск	12%	8%	15%
8	Смоленск	9%	6%	12%
9	Тула	11%	8%	14%
10	Волгоград	10%	7%	13%
11	Липецк	10%	7%	13%
12	Петрозаводск	10%	7%	14%
13	Иваново	9%	6%	12%
14	Нижний Новгород	10%	7%	13%
15	Владивосток	10%	6%	13%

**Значения скидок на торг и границы интервалов в
конкретных городах**

Таблица 173

Скидки на цены предложений на активном рынке. 2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)				
№	Город	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Петропавловск-Камчатский	10%	7%	13%
2	Барнаул	10%	7%	13%
3	Владимир	10%	7%	13%
4	Ижевск	10%	8%	12%
5	Новосибирск	10%	7%	13%
6	Саратов	10%	9%	12%
7	Хабаровск	10%	7%	13%
8	Смоленск	9%	6%	12%
9	Тула	10%	8%	13%
10	Волгоград	10%	7%	13%
11	Липецк	10%	7%	13%
12	Петрозаводск	11%	8%	14%
13	Иваново	10%	6%	13%
14	Нижний Новгород	10%	7%	13%
15	Владивосток	10%	7%	13%

**Значения скидок на торг и границы интервалов в
конкретных городах**

Таблица 175

Скидки на цены предложений на активном рынке. 3. Высокотклассная торговая недвижимость				
№	Город	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Петропавловск-Камчатский	10%	7%	13%
2	Барнаул	10%	7%	12%
3	Владимир	9%	7%	12%
4	Ижевск	10%	7%	13%
5	Новосибирск	10%	7%	13%
6	Саратов	10%	8%	12%
7	Хабаровск	10%	6%	13%
8	Смоленск	9%	6%	12%
9	Тула	10%	7%	12%
10	Волгоград	10%	7%	13%
11	Липецк	9%	7%	12%
12	Петрозаводск	11%	8%	14%
13	Иваново	9%	6%	12%
14	Нижний Новгород	9%	6%	12%
15	Владивосток	9%	6%	12%

7.2.1. Коллективное мнение оценщиков

**Значения скидки на торг, усредненные по
городам России, и границы доверительных интервалов**

Таблица 163

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Универсальные производственно-складские объекты	12,4%	11,8%	12,9%
2. Специализированные высокотклассные складские объекты	11,6%	11,0%	12,2%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	12,6%	12,0%	13,2%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	16,6%	15,6%	17,7%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	11,8%	11,3%	12,3%

Значения скидок на торг и границы интервалов в конкретных городах ²⁴

Таблица 165

Скидки на цены предложений на активном рынке. 1. Универсальные производственно-складские объекты				
№	Город	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Пермь	0.12	0.09	0.15
2	Москва	0.13	0.10	0.15
3	Новосибирск	0.12	0.08	0.16
4	Ижевск	0.12	0.09	0.16
5	Хабаровск	0.13	0.09	0.17
6	Калининград	0.11	0.08	0.15
7	Нижний Новгород	0.13	0.09	0.16
8	Волгоград	0.14	0.10	0.18
9	Иваново	0.15	0.10	0.19
10	Омск	0.13	0.09	0.17
11	Ставрополь	0.13	0.09	0.16
12	Архангельск	0.13	0.09	0.18
13	Якутск	0.11	0.08	0.14
14	Тула	0.13	0.09	0.16
15	Екатеринбург	0.12	0.08	0.15
16	Саратов	0.13	0.09	0.16
17	Курск	0.12	0.09	0.16
18	Петропавловск-Камчатский	0.12	0.10	0.14
19	Смоленск	0.14	0.10	0.18
20	Липецк	0.12	0.09	0.15
21	Владимир	0.12	0.09	0.16
22	Самара	0.13	0.09	0.17

Корректировка на торг определялась в зависимости от типа недвижимости и места расположения объекта недвижимости. Для объектов, по которым нет данных по определённым городам, корректировка на торг определялась как среднее значение по городам.

Площадь (фактор масштаба)

Площадь является одним из основных факторов, влияющих на стоимость объектов коммерческой недвижимости. Как правило, помещения большей площадью пользуются меньшим спросом, соответственно, стоимость 1 кв. м таких помещений будет ниже, чем стоимость небольших помещений.

Корректировка на площадь была сделана на основании данных, представленных в "Справочнике оценщика недвижимости", том 1, 2, под редакцией Лейфера Л. А., 2016 г.

Корректирующие коэффициенты представлены в таблице ниже.

Табл. 11.18

Корректирующие коэффициенты на разницу в площади для офисно-торговых объектов

ОА/ОО	<100 кв. м	100-250 кв. м	250-500 кв. м	500-750 кв. м	750-1000 кв. м	1000-1500 кв. м	1500-2000 кв. м	> 2000 кв. м
<100 кв. м	1,00	1,07	1,18	1,26	1,31	1,37	1,43	1,45
100-250 кв. м	0,93	1,00	1,10	1,17	1,22	1,28	1,33	1,35
250-500 кв. м	0,85	0,91	1,00	1,07	1,11	1,16	1,21	1,23
500-750 кв. м	0,80	0,85	0,94	1,00	1,04	1,09	1,14	1,16
750-1000 кв. м	0,76	0,82	0,90	0,96	1,00	1,05	1,09	1,11
1000-1500 кв. м	0,73	0,78	0,86	0,92	0,96	1,00	1,04	1,06
1500-2000 кв. м	0,70	0,75	0,83	0,88	0,92	0,96	1,00	1,02

ОА/ОО	<100 кв. м	100-250 кв. м	250-500 кв. м	500-750 кв. м	750-1000 кв. м	1000-1500 кв. м	1500-2000 кв. м	> 2000 кв. м
>2000 кв. м	0,69	0,74	0,81	0,87	0,90	0,94	0,98	1,00

Источник информации: Справочник оценщика недвижимости. Том 2, 2017 г.

На основании данных, представленных в таблице, построена корреляционно-регрессионная зависимость стоимости объекта от площади.

Рис. 11.1

Корреляционно-регрессионная зависимость стоимости объекта от площади для офисно-торговых объектов

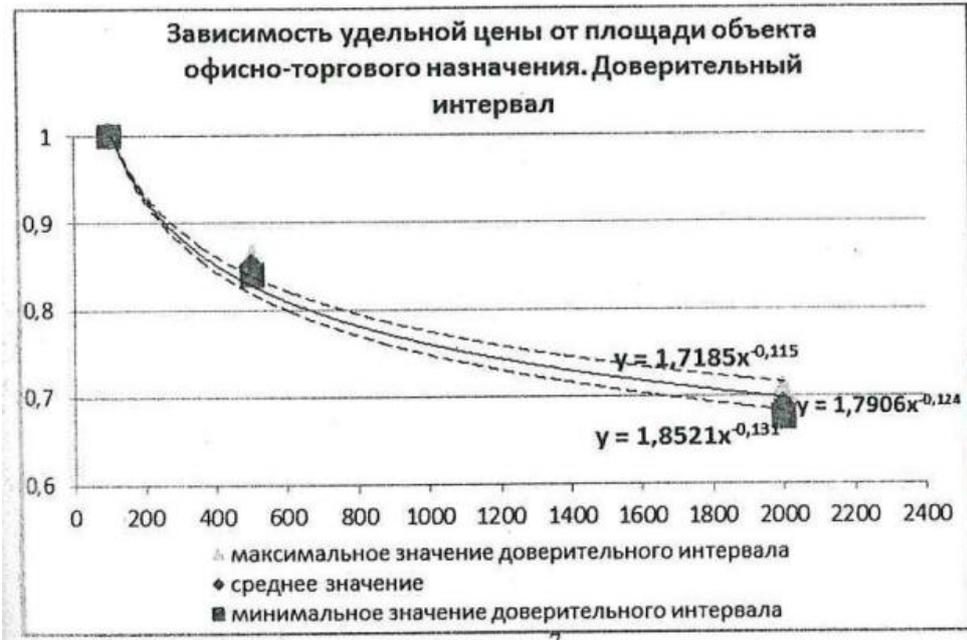


Табл. 11.19

Корректирующие коэффициенты на разницу в площади для производственно-складских объектов

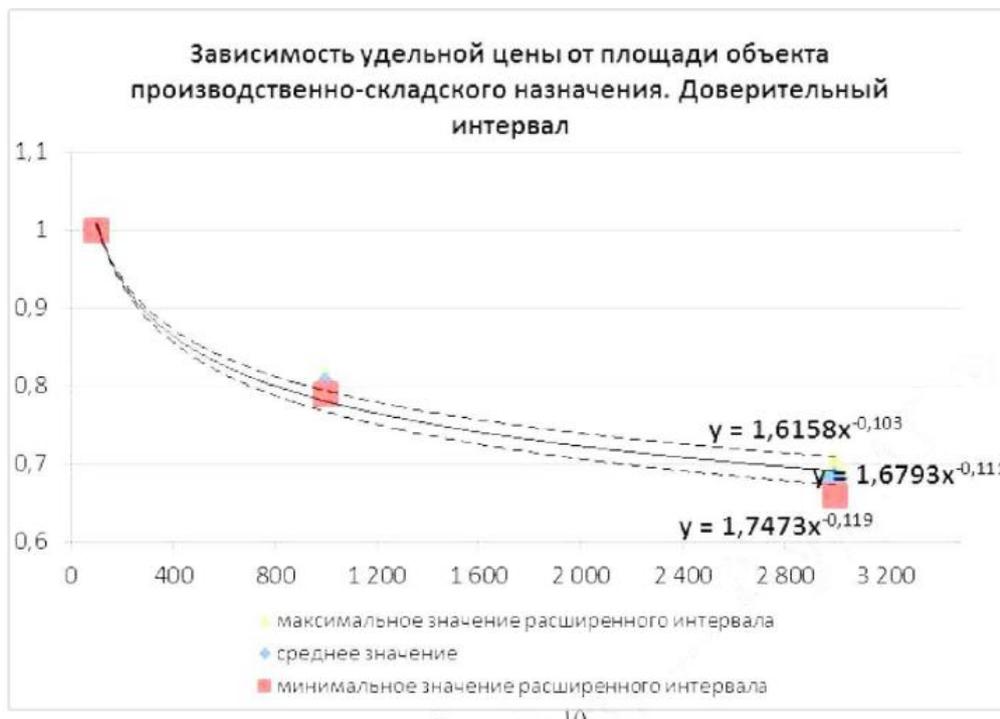
Цена	аналог							
	Площадь, кв. м	<100	100-300	300-600	600-1000	1000-1500	1500-2000	2000-3000
<100	1	1,08	1,18	1,26	1,32	1,37	1,43	1,46
100-300	0,93	1	1,09	1,17	1,23	1,27	1,32	1,35
300-600	0,85	0,91	1	1,07	1,12	1,16	1,21	1,23
600-1000	0,79	0,86	0,94	1	1,05	1,09	1,13	1,16
1000-1500	0,76	0,82	0,89	0,95	1	1,04	1,08	1,1
1500-2000	0,73	0,79	0,86	0,92	0,96	1	1,04	1,06
2000-3000	0,7	0,76	0,83	0,88	0,93	0,96	1	1,02
>3000	0,68	0,74	0,81	0,86	0,91	0,94	0,98	1

Источник информации: Справочник оценщика недвижимости. Том 1, 2017 г.

На основании данных, представленных в таблице, построена корреляционно-регрессионная зависимость стоимости объекта от площади.

Рис. 11.2

Корреляционно-регрессионная зависимость стоимости объекта от производственно-складских объектов



Согласно полученной формуле определялось расчетное значение для объекта оценки и аналогов, а затем вносились поправки по формуле:

$$Kп = PЗоо / PЗоа - 1$$

Где:

Kп – корректировка на площадь;

PЗоо – расчетное значение для объекта оценки;

PЗоа – расчетное значение для объекта аналога;

Корректировки удельной рыночной стоимости квартир на общую площадь отражают влияние общей площади квартиры на удельную рыночную стоимость при прочих аналогичных характеристиках.

Табл. 11.1

Корректирующие коэффициенты на разницу в площади для жилой недвижимости

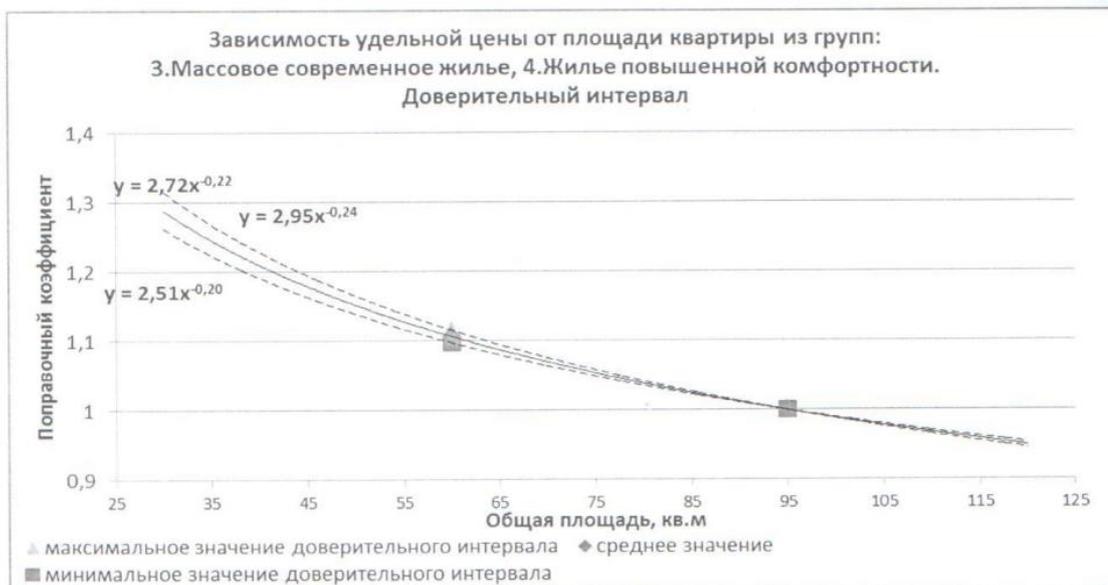
Площадь, кв.м		3.Массовое современное жилье, 4.Жилье повышенной комфортности					
		аналог					
		<30	30-50	50-65	65-90	90-120	≥120
объект оценки	<30	1,00	1,07	1,15	1,23	1,32	1,36
	30-50	0,94	1,00	1,08	1,16	1,24	1,27
	50-65	0,87	0,92	1,00	1,07	1,14	1,18
	65-90	0,81	0,86	0,94	1,00	1,07	1,10
	90-120	0,76	0,81	0,88	0,94	1,00	1,03
	≥120	0,74	0,79	0,85	0,91	0,97	1,00

Источник информации: Справочник оценщика недвижимости. Том 4, 2016 г.

На основании данных, представленных в таблице, построена корреляционно-регрессионная зависимость стоимости объекта от площади.

Рис. 11.3

Зависимость удельной цены от площади квартиры



Этаж расположения

Наиболее коммерчески привлекательными являются торгово-офисные помещения, расположенные на 1-ом этаже здания с отдельной входной группой. Диапазон видов возможного использования таких помещений наиболее широк. Могут быть размещены: магазины, кафе, салоны красоты, отделения банков, офисы и проч. Удельная рыночная стоимость помещений на 1-ом этаже наибольшая.

На 2-ом и выше этажах жилых зданий размещать нежилые помещения разрешено, только если под ними также располагаются нежилые помещения. Второй и выше этаж в административных зданиях характеризуются меньшей проходимостью, чем первый этаж. Можно сказать, что 2-й и последующие этажи наиболее часто используются под офисы. С точки зрения коммерческой привлекательности помещения на 2-м и последующем этажах хуже, чем помещения на 1-ом этаже. Соответственно, удельная рыночная стоимость помещений на 2-м и последующих этажах будет ниже. Наиболее дешевые помещения предлагаются, как правило, на цокольном и подвальном этажах здания.

Корректировка введена согласно изданию "Справочник оценщика недвижимости" том 2, 2017 г.

Табл. 11.20

Корректировка на этаж расположения

Показатель	Среднее значение	Доверительный интервал	
		нижняя граница	верхняя граница
Отношение удельной цены продажи объекта в подвале к удельной цене продажи такого же объекта на 1 этаже	0,73	0,72	0,74
Отношение удельной цены продажи объекта в цоколе к удельной цене продажи такого же объекта на 1 этаже	0,82	0,81	0,83
Отношение удельной цены продажи объекта на 2 этаже и выше к цене продажи такого же объекта на 1 этаже	0,86	0,85	0,87

Источник информации: Справочник оценщика недвижимости. Том 2 Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Под редакцией Лейфера Л. А., 2016 г.

Табл. 11.21

Корректирующие коэффициенты на этаж расположения квартиры

Наименование	Корректирующий коэффициент
первый	1
средний	1,07
последний	1,01

Источник: Справочник оценщика недвижимости, том 4, 2016 г.

Тип объекта

Корректировка на тип объекта введена на основе данных издания «Справочник оценщика недвижимости» под редакцией Лейфера Л.А., 2017 год.

Табл. 11.22

Корректирующие коэффициенты на тип объекта

Тип Объекта оценки	Значение параметра Объекта оценки	Значение параметра Объекта аналога	Продажа / аренда	Среднее значение	Источник информации
Офисно-торговые объекты	Встроенное	ОСЗ	Продажа	0,89	Лейфер, 2017 г., том II, стр. 194, табл. 109
Офисно-торговые объекты	ОСЗ	Встроенное	Продажа	1,12	Лейфер, 2017 г., том II, стр. 194, табл. 109
Производственно-складские объекты	Встроенное	ОСЗ	Продажа	0,89	Лейфер, 2017, стр. 167, табл. 87
Производственно-складские объекты	ОСЗ	Встроенное	Продажа	1,12	Лейфер, 2017, стр. 167, табл. 87

Источник: «Справочник оценщика недвижимости» под редакцией Лейфера Л.А., 2017 г.

Структура площадей

Корректировка на различия в состоянии отделки введена на основе данных издания «Справочник оценщика недвижимости» под редакцией Лейфера Л.А., 2017 год.

Табл. 11.23

Корректирующие коэффициенты на структуру площадей (функциональное назначение)

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены административно-офисной части производственно-складского комплекса к удельной цене производственно-складской части комплекса	1,51	1,47	1,54
Отношение удельной цены бытовых помещений производственно-складского комплекса к удельной цене производственно-складской части комплекса	1,23	1,21	1,25

Источник: «Справочник оценщика недвижимости» под редакцией Лейфера Л.А., 2017 г.

Уровень отделки помещений

Корректировка на различия в состоянии отделки введена на основе данных издания «Справочник оценщика недвижимости» под редакцией Лейфера Л.А., 2017 год.

Табл. 11.24

Корректирующие коэффициенты на уровень отделки помещений производственно-складского назначения

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал
---------------------------	------------------	------------------------

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта с хорошей отделкой к цене такого же объекта с удовлетворительной отделкой	1,17	1,16	1,18
Отношение удельной цены объекта без отделки либо требующего замены отделки к цене такого же объекта с удовлетворительной отделкой	0,82	0,81	0,83

Источник: «Справочник оценщика недвижимости» под редакцией Лейфера Л.А., том 1, 2017 г.

Табл. 11.2

Корректирующие коэффициенты на уровень отделки помещений офисно-торгового назначения

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта с без отделки к цене такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	0,79	0,78	0,80
Отношение удельной цены объекта с отделкой, требующей косметического ремонта, к удельной цене такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	0,85	0,84	0,86
Отношение удельной цены объекта с отделкой «люкс» к удельной цене такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	1,22	1,21	1,24

Источник: «Справочник оценщика недвижимости» под редакцией Лейфера Л.А., том 2, 2017 г.

Табл. 11.25

Корректирующие коэффициенты на уровень отделки жилых помещений

цены квартир для классов (групп): 1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности		аналог		
		свежий ремонт	требует косм. ремонта	требует кап. ремонта
объект оценки	свежий ремонт	1	1,13	1,26
	требует косм. ремонта	0,88	1	1,11
	требует кап. ремонта	0,79	0,90	1

Источник: «Справочник оценщика недвижимости» под редакцией Лейфера Л.А., том 4, 2016 г.

Состояние здания

Корректировка на различия в состоянии отделки введена на основе данных издания «Справочник оценщика недвижимости» под редакцией Лейфера Л.А., 2017 год.

Табл. 11.26

Корректирующие коэффициенты на состояние зданий производственно-складского назначения

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта в хорошем состоянии (новом здании) к удельной цене	1,24	1,23	1,26

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
такого же объекта в удовлетворительном состоянии			
Отношение удельной цены объекта, требующего капитального ремонта, к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	0,7	0,69	0,71

Источник: «Справочник оценщика недвижимости» под редакцией Лейфера Л.А., том 1, 2017 г.

Табл. 11.3

Корректирующие коэффициенты на состояние зданий офисно-торгового назначения

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта в хорошем состоянии (новом здании) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	1,23	1,22	1,24
Отношение удельной цены объекта, требующего капитального ремонта, к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	0,71	0,70	0,73

Источник: «Справочник оценщика недвижимости» под редакцией Лейфера Л.А., том 2, 2017 г.

Корректировка на площадь земельного участка

Оцениваемый объект (отдельно стоящие здания) и объекты-аналоги обеспечены различными по площади земельными участками. Поэтому необходимо внести корректировку на разницу в площади земельного участка.

Величина корректировки определялась в следующем порядке.

1. Определялась площадь земельного участка, приходящаяся на 1 кв. м общей площади здания для оцениваемого объекта и объектов-аналогов по формуле:

$$S_i = \frac{S_{з\text{у}}}{S_{з\text{д}}}$$

Величина S отражает обеспеченность здания земельным участком.

2. Определялось отклонение в обеспеченности земельным участком между оцениваемым объектом и объектом-аналогом:

$$\Delta S_i = S_o - S_{ai},$$

где:

- S_o – площадь земельного участка, приходящаяся на 1 кв. м общей площади здания для оцениваемого объекта;
- S_{ai} – площадь земельного участка, приходящаяся на 1 кв. м общей площади здания для i -того аналога;

3. Величина корректировки определялась по формуле:

$$K = \Delta S_i * CЗУ,$$

где:

- $CЗУ$ – стоимость 1 кв. м земельного участка.

Для определения стоимости объектов недвижимости, для которых стоимость земельного участка определена отдельно, из полученной в рамках сравнительного подхода стоимости нивелирована стоимость участка.

Стоимость земельных участков определена далее в разделе 11.1.1.

Табл. 11.27

Расчет стоимости базового объекта недвижимости, расположенного по адресу: Владимирская обл., г. Владимир, ул. Княгининская, д. 7

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Цена предложения, руб./кв. м	-	72 222	57 194	56 391	69 767
Вид права	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%
Ограничения (обременения) прав	не выявлены	не выявлены	не выявлены	не выявлены	не выявлены
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./кв. м	-	72 222	57 194	56 391	69 767
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%
Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%
Дата предложения	16.01.2018	Январь 2018	Январь 2018	Январь 2018	Январь 2018
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%
Торг	-	Возможен	Возможен	Возможен	Возможен
Корректировка, %	-	-10,0%	-10,0%	-10,0%	-10,0%
Адрес	Владимирская обл., г. Владимир, ул. Княгининская, д. 7	Владимир, р-н Октябрьский, Девическая 156	Владимир, р-н Октябрьский, ул Гагарина, 18	Владимир, р-н Октябрьский, Октябрьский пр-т	Владимир, р-н Октябрьский, ул Спасская, 4
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%
Расположение относительно "красной линии"	нет	нет	нет	нет	нет
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%
Тип здания	нежилое здание	нежилое здание	нежилое здание	нежилое здание	нежилое здание
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%
Тип объекта	нежилое встроенное помещение	нежилое встроенное помещение	нежилое встроенное помещение	нежилое встроенное помещение	нежилое встроенное помещение
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%
Назначение объекта	офис	ПСН	ПСН	ПСН	офис
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Этаж расположения помещений	наземные	наземные этажи	наземные этажи	цоколь	1, 2, 3, цоколь
Корректировка, %	-	0%	0%	22%	3%
Общая площадь, кв. м	616,7	200	559,5	266	559
Корректировка, %	-	-13%	-1%	-10%	-1%
Уровень отделки помещений	стандартная отделка				
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%
Техническое состояние отделки	рабочее	рабочее	рабочее	рабочее	рабочее
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%
Техническое состояние здания	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	нет	нет	нет	нет	нет
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%
Другие характеристики, влияющие на стоимость	не выявлены				
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%
Итоговая корректировка, %	-	-21,7%	-10,9%	-1,2%	-8,2%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	56 550	50 960	55 714	64 046
Сумма корректировок по модулю	-	23,0%	11,0%	42,0%	14,0%
-	-	0,8	0,9	0,7	0,9
Удельный вес аналога	-	0,2424	0,2727	0,2121	0,2727
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	13 708	13 897	11 817	17 465
Стоимость объекта оценки, полученная в рамках сравнительного подхода, руб./кв. м		56 887			
Стоимость объекта оценки, полученная в рамках сравнительного подхода, руб.		35 082 213			

Источник: расчеты Оценщиков

Табл. 11.28

Расчет стоимости базового объекта недвижимости, расположенного по адресу: г. Иваново, ул. Демидова, д. 12

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Цена предложения, руб./кв. м	-	67 568	49 342	69 492	53 922
Вид права	право собственности				

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%
Ограничения (обременения) прав	не выявлены	не выявлены	не выявлены	не выявлены	не выявлены
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./кв. м	-	67 568	49 342	69 492	53 922
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%
Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%
Дата предложения	16.01.2018	Январь 2018	Январь 2018	Январь 2018	Январь 2018
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%
Торг	-	Возможен	Возможен	Возможен	Возможен
Корректировка, %	-	-9,0%	-9,0%	-9,0%	-9,0%
Адрес	г. Иваново, ул. Демидова, д. 12	Иваново, р-н Ленинский, ул Комсомольская	Иваново, р-н Советский, ТЭЦ-3 мкр, Просторный	Иваново, р-н Октябрьский, ул Громобоя д.13	Иваново, р-н Фрунзенский, ул. Б. Хмельницкого, д.44, к.2
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%
Расположение относительно "красной линии"	нет	нет	нет	есть	нет
Корректировка, %	-	0%	0%	-15%	0%
Тип здания	многоквартирный жилой дом	многоквартирный жилой дом	многоквартирный жилой дом	многоквартирный жилой дом	многоквартирный жилой дом
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%
Тип объекта	нежилое встроенное помещение	нежилое встроенное помещение	нежилое встроенное помещение	нежилое встроенное помещение	нежилое встроенное помещение
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%
Назначение объекта	ПСН	ПСН	ПСН	ПСН	ПСН
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%
Этаж расположения помещений	подвал	1	2	3	1
Корректировка, %	-	-25%	-16%	-16%	-25%
Общая площадь, кв. м	164,5	74	152	59	102
Корректировка, %	-	-10%	-1%	-12%	-6%
Уровень отделки помещений	стандартная отделка	стандартная отделка	под чистовую отделку	стандартная отделка	под чистовую отделку

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Корректировка, %	-	0%	14%	0%	14%
Техническое состояние отделки	рабочее	рабочее	рабочее	рабочее	рабочее
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%
Техническое состояние здания	удовлетворительное	удовлетворительное	хорошее	удовлетворительное	хорошее
Корректировка, %	-	0%	-16%	0%	-16%
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	нет	нет	нет	нет	нет
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%
Другие характеристики, влияющие на стоимость	не выявлены	не выявлены	не выявлены	не выявлены	не выявлены
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%
Итоговая корректировка, %	-	-38,6%	-27,5%	-42,8%	-38,6%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м с	-	41 487	35 773	39 749	33 108
Сумма корректировок по модулю	-	44,0%	56,0%	52,0%	70,0%
-	-	0,7	0,6	0,7	0,6
Удельный вес аналога	-	0,2692	0,2308	0,2692	0,2308
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	11 168	8 256	10 700	7 641
Стоимость объекта оценки, полученная в рамках сравнительного подхода, руб./кв. м	37 765				
Стоимость объекта оценки, полученная в рамках сравнительного подхода, руб.	6 212 343				

Источник информации: расчеты Оценщиков

Табл. 11.29

Расчет стоимости объекта недвижимости, расположенного по адресу: г. Иваново, пер. Пограничный, д. 3

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Цена предложения, руб./кв.	-	60 048	57 325	44 109
Вид права	право собственности на здание / право собственности на земельный участок	Право собственности на помещение / право собственности на земельный участок	Право собственности на здание / право собственности на земельный участок	Право собственности на здание / право аренды на земельный участок
Корректировка, %	-	0%	0%	0%
Ограничения (обременения) прав	не выявлены	не выявлены	не выявлены	не выявлены

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Корректировка, %	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./кв. м	-	60 048	57 325	44 109
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка, %	-	0%	0%	0%
Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка, %	-	0%	0%	0%
Дата предложения	16.01.2018	Январь 2018	Январь 2018	Январь 2018
Корректировка, %	-	0%	0%	0%
Торг	-	Возможен	Возможен	Возможен
Корректировка, %	-	-10,0%	-10,0%	-10,0%
Адрес	г. Иваново, пер. Пограничный, д. 3	г. Иваново, район Ленинский ул. Велижская д.8	Иваново, район Ленинский, Лежневская улица, 155	Иваново, р-н Фрунзенский, ул Большая Воробьевская, 11А
Корректировка, %	-	0%	0%	0%
Тип здания	нежилое здание	нежилое здание	нежилое здание	нежилое здание
Корректировка, %	-	0%	0%	0%
Тип объекта	ОСЗ	нежилое пристроенное помещение	ОСЗ	ОСЗ
Корректировка, %	-	0%	0%	0%
Назначение объекта	офис	офис	офис	офис
Корректировка, %	-	0%	0%	0%
Этаж расположения помещений	1, 2, 3, 4	1, 2, подвал	1, 2, 3, 4, 5	1, 2, 3, 4, подвал
Корректировка, %	-	0%	0%	0%
Общая площадь, кв. м	891,7	999,2	785	1444,6
Корректировка, %	-	1%	-1%	6%
Уровень отделки помещений	стандартная отделка	стандартная отделка	стандартная отделка	стандартная отделка
Корректировка, %	-	0%	0%	0%
Техническое состояние отделки	рабочее	рабочее	рабочее	рабочее
Корректировка, %	-	0%	0%	0%
Техническое состояние здания	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
Корректировка, %	-	0%	0%	0%
Площадь земельного участка, кв. м	592	1225	233	900
Корректировка, руб./кв. м	-	-3855	2435	271
Наличие движимого имущества, не	нет	нет	нет	нет

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
связанного с недвижимостью				
Корректировка, %	-	0%	0%	0%
Другие характеристики, влияющие на стоимость	не выявлены	не выявлены	не выявлены	не выявлены
Корректировка, %	-	0%	0%	0%
Итоговая корректировка, %	-	-9,1%	-10,9%	-4,6%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	50 729	53 512	42 351
Сумма корректировок по модулю	-	11,0%	11,0%	16,0%
-	-	0,9	0,9	0,9
Удельный вес аналога	-	0,3333	0,3333	0,3333
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	16 908	17 836	14 116
Стоимость объекта оценки, полученная в рамках сравнительного подхода, руб./кв. м	48 860			
Стоимость объекта оценки, полученная в рамках сравнительного подхода, руб.	43 568 462			
Стоимость земельного участка, руб.	4 004 288			
Стоимость улучшений, полученная в рамках сравнительного подхода, руб.	39 564 174			

Источник: расчеты Оценщиков

Табл. 11.30

Расчет стоимости объекта недвижимости, расположенного по адресу: г. Иваново, Революционная ул., 22, пом. 1004

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Цена предложения, руб./кв. м	-	50 000	55 000	44 882	44 000
Вид права	право собственности				
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%
Ограничения (обременения) прав	не выявлены				
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./кв. м	-	50 000	55 000	44 882	44 000
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
сделки					
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%
Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%
Дата предложения	16.01.2018	Январь 2018	Январь 2018	Январь 2018	Январь 2018
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%
Торг	-	Возможен	Возможен	Возможен	Возможен
Корректировка, %	-	-9,0%	-9,0%	-9,0%	-9,0%
Адрес	г. Иваново, Революционная ул., 22, пом. 1004	г. Иваново, ул. Революционная, 24к2	Иваново, р-н Октябрьский, ул Станционная, 13	г. Иваново, ул. Тимирязева	Иваново, р-н Октябрьский, ул Якова Гарелина, 37
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%
Расположение относительно "красной линии"	нет	нет	нет	нет	нет
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%
Тип здания	многоквартирный жилой дом	многоквартирный жилой дом	многоквартирный жилой дом	многоквартирный жилой дом	многоквартирный жилой дом
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%
Тип объекта	нежилое встроенное помещение	нежилое встроенное помещение	нежилое встроенное помещение	нежилое встроенное помещение	нежилое встроенное помещение
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%
Назначение объекта	ПСН	ПСН	ПСН	ПСН	ПСН
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%
Этаж расположения помещений	1	1	1	1	1
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%
Общая площадь, кв. м	124,1	120	45,2	127	91
Корректировка, %	-	-1%	-13%	0%	-4%
Уровень отделки помещений	стандартная отделка	стандартная отделка	без отделки	стандартная отделка	стандартная отделка
Корректировка, %	-	0%	22%	0%	0%
Техническое состояние отделки	рабочее	требуется косметический ремонт	рабочее	рабочее	рабочее
Корректировка, %	-	14%	0%	0%	0%
Техническое состояние здания	удовлетворительное	хорошее	хорошее	удовлетворительное	удовлетворительное
Корректировка, %	-	-16%	-16%	0%	0%
Наличие движимого имущества, не	нет	нет	нет	нет	нет

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
связанного с недвижимостью					
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%
Другие характеристики, влияющие на стоимость	не выявлены	не выявлены	не выявлены	не выявлены	не выявлены
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%
Итоговая корректировка, %	-	-13,7%	-18,9%	-9,0%	-12,6%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	43 150	44 605	40 843	38 456
Сумма корректировок по модулю	-	26,0%	60,0%	9,0%	13,0%
-	-	0,8	0,6	0,9	0,9
Удельный вес аналога	-	0,2500	0,1875	0,2813	0,2813
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	10 788	8 363	11 489	10 818
Стоимость объекта оценки, полученная в рамках сравнительного подхода, руб./кв. м	41 458				
Стоимость объекта оценки, полученная в рамках сравнительного подхода, руб.	5 144 938				

Источник: расчеты Оценщиков

Табл. 11.31

Расчет стоимости объекта недвижимости, расположенного по адресу: г. Иваново, ул. Куконковых, д. 141

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Цена предложения, руб./кв. м	-	55 000	62 000	55 000	50 000
Вид права	право собственности				
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%
Ограничения (обременения) прав	не выявлены				
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./кв. м	-	55 000	62 000	55 000	50 000
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%
Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%
Дата предложения	16.01.2018	Январь 2018	Январь 2018	Январь 2018	Январь 2018
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%
Торг	-	Возможен	Возможен	Возможен	Возможен
Корректировка, %	-	-9,0%	-9,0%	-9,0%	-9,0%
Адрес	г. Иваново, ул. Куконковых, д. 141	г. Иваново, район Ленинский, ул. Лежневская, 117	г. Иваново, район Ленинский, ул. Лежневская, 117	г. Иваново, район Ленинский, ул. Лежневская, 117	г. Иваново, ул. Куконковых, 141
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%
Тип здания	торговый центр	торговый центр	торговый центр	торговый центр	торговый центр
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%
Тип объекта	нежилое встроенное помещение	нежилое встроенное помещение	нежилое встроенное помещение	нежилое встроенное помещение	нежилое встроенное помещение
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%
Назначение объекта	торговое	торговое	торговое	торговое	торговое
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%
Этаж расположения помещений	1	4	3	2	1
Корректировка, %	-	12%	12%	12%	0%
Общая площадь, кв. м	62,9	45	81	54	347,6
Корректировка, %	-	-5%	3%	-2%	23%
Уровень отделки помещений	стандартная отделка	стандартная отделка	стандартная отделка	стандартная отделка	под чистовую отделку
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	14%
Техническое состояние отделки	рабочее	рабочее	рабочее	рабочее	рабочее
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%
Техническое состояние здания	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	нет	нет	нет	нет	нет
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%
Другие характеристики, влияющие на стоимость	не выявлены	не выявлены	не выявлены	не выявлены	не выявлены
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%
Итоговая корректировка, %	-	-3,2%	5,0%	-0,1%	27,6%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	53 240	65 100	54 945	63 800

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Сумма корректировок по модулю	-	26,0%	24,0%	23,0%	46,0%
-	-	0,8	0,8	0,8	0,7
Удельный вес аналога	-	0,2581	0,2581	0,2581	0,2258
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	13 741	16 802	14 181	14 406
Стоимость объекта оценки, полученная в рамках сравнительного подхода, руб./кв. м		59 130			
Стоимость объекта оценки, полученная в рамках сравнительного подхода, руб.		3 719 277			

Источник: расчеты Оценщиков

Табл. 11.32

Расчет стоимости объекта недвижимости, расположенного по адресу: г. Норильск, ул. Севастопольская, д. 6/4, пом. 100

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Цена предложения, руб./кв. м	-	50 000	57 743	60 000	56 859
Вид права	право собственности				
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%
Ограничения (обременения) прав	не выявлены				
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./кв. м	-	50 000	57 743	60 000	56 859
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%
Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%
Дата предложения	16.01.2018	Январь 2018	Январь 2018	Январь 2018	Январь 2018
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%
Торг	-	Возможен	Возможен	Возможен	Возможен
Корректировка, %	-	-16,4%	-16,4%	-16,4%	-16,4%
Адрес	г. Норильск, ул.	Красноярский край,	Красноярский	Красноярский	Красноярский

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
	Севастопольская, д. 6/4, пом. 100	г. Норильск, ул. Талнахская, 55	край, Норильск, Ленинский пр-кт, 13	край, Норильск, ул. Нансена, 66	край, Норильск, ул. Советская, 1
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%
Тип здания	многоквартирный жилой дом	многоквартирный жилой дом	многоквартирный жилой дом	многоквартирный жилой дом	многоквартирный жилой дом
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%
Тип объекта	нежилое встроенное помещение	нежилое встроенно-пристроенное помещение	нежилое встроенное помещение	нежилое встроенное помещение	нежилое встроенное помещение
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%
Назначение объекта	ПСН	ПСН	ПСН	ПСН	ПСН
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%
Этаж расположения помещений	1	1	1	1	1
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%
Общая площадь, кв. м	658,4	940,9	381	45	55,4
Корректировка, %	-	4%	-7%	-29%	-27%
Уровень отделки помещений	стандартная отделка	простая стандартная отделка	простая стандартная отделка	простая стандартная отделка	простая стандартная отделка
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%
Техническое состояние отделки	рабочее	рабочее	рабочее	требуется косметический ремонт	рабочее
Корректировка, %	-	0%	0%	18%	0%
Техническое состояние здания	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	нет	нет	нет	нет	нет
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%
Другие характеристики, влияющие на стоимость	не выявлены	не выявлены	не выявлены	не выявлены	не выявлены
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%
Итоговая корректировка, %	-	-13,1%	-22,3%	-30,0%	-39,0%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	43 450	44 866	42 000	34 684
Сумма корректировок по модулю	-	20,4%	23,4%	45,4%	43,4%
-	-	0,8	0,8	0,7	0,7
Удельный вес аналога	-	0,2667	0,2667	0,2333	0,2333

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	11 588	11 966	9 799	8 092
Стоимость объекта оценки, полученная в рамках сравнительного подхода, руб./кв. м			41 445		
Стоимость объекта оценки, полученная в рамках сравнительного подхода, руб.			27 287 388		

Источник: расчеты Оценщиков

Табл. 11.33

Расчет стоимости объекта недвижимости, расположенного по адресу: МО, г. Воскресенск, ул. Железнодорожная, стр. 186

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Цена предложения, руб./кв. м	-	64 555	61 585	68 462
Вид права	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Корректировка, %	-	0%	0%	0%
Ограничения (обременения) прав	не выявлены	не выявлены	не выявлены	не выявлены
Корректировка, %	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./кв. м	-	64 555	61 585	68 462
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка, %	-	0%	0%	0%
Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка, %	-	0%	0%	0%
Дата предложения	16.01.2018	Январь 2018	Январь 2018	Январь 2018
Корректировка, %	-	0%	0%	0%
Торг	-	Возможен	Возможен	Возможен
Корректировка, %	-	-12,0%	-12,0%	-12,0%
Адрес	МО, г. Воскресенск, ул. Железнодорожная, стр. 186	МО, г. Воскресенск, ул. Энгельса, 1/2	Московская область, Воскресенск, ул Новлянская	Московская область, Куровское, ул Советская, 105с1
Корректировка, %	-	0%	0%	0%
Тип здания	нежилое здание	нежилое здание	многоквартирный жилой	нежилое здание

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Корректировка, %	-	0%	дом 0%	0%
Тип объекта	ОСЗ	нежилое встроенное помещение	нежилое встроенно-пристроенное помещение	ОСЗ
Корректировка, %	-	12%	12%	0%
Назначение объекта	офисно-торговое	торгово-офисное	торговое	торговое
Корректировка, %	-	0%	0%	0%
Этаж расположения помещений	1, 2, подвал, мансарда	1	1	1, 2
Корректировка, %	-	-11%	-11%	-6%
Общая площадь, кв. м	2618,6	495,7	300,4	1300
Корректировка, %	-	-19%	-24%	-10%
Уровень отделки помещений	стандартная отделка	стандартная отделка	стандартная отделка	стандартная отделка
Корректировка, %	-	0%	0%	0%
Техническое состояние отделки	рабочее, помещения подвала под чистовую отделку	рабочее	рабочее	рабочее
Корректировка, %	-	-4%	-4%	-4%
Техническое состояние здания	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Корректировка, %	-	0%	0%	0%
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	нет	нет	нет	нет
Корректировка, %	-	0%	0%	0%
Другие характеристики, влияющие на стоимость	не выявлены	не выявлены	не выявлены	не выявлены
Корректировка, %	-	0%	0%	0%
Итоговая корректировка, %	-	-31,8%	-36,0%	-28,5%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	44 027	39 414	48 950
Сумма корректировок по модулю	-	54,0%	59,0%	28,0%
-	-	0,6	0,6	0,8
Удельный вес аналога	-	0,3000	0,3000	0,4000
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	13 208	11 824	19 580
Стоимость объекта оценки, полученная в рамках сравнительного подхода, руб./кв. м		44 612		
Стоимость объекта оценки,		116 820 983		

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
полученная в рамках сравнительного подхода, руб.				

Источник: расчеты Оценщиков

Табл. 11.34

Расчет стоимости объекта недвижимости, расположенного по адресу: МО, г. Химки, ул. 8 Марта, д. 2А (машиноместо)

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Цена предложения, руб./кв. м	-	52 500	46 296	56 213
Вид права	Право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Корректировка, %	-	0%	0%	0%
Ограничения (обременения) прав	не выявлены	не выявлены	не выявлены	не выявлены
Корректировка, %	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./кв. м	-	52 500	46 296	56 213
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка, %	-	0%	0%	0%
Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка, %	-	0%	0%	0%
Дата предложения	16.01.2018	Январь 2018	Январь 2018	Январь 2018
Корректировка, %	-	0%	0%	0%
Торг	-	Возможен	Возможен	Возможен
Корректировка, %	-	-12,0%	-12,0%	-12,0%
Адрес	МО, г. Химки, ул. 8 Марта, д. 2А, бокс 13мм	МО, Химки, ул. 8 Марта, 2а	МО, Химки, ул. Московская, 21	МО, Химки, ул. Московская, 21а
Корректировка, %	-	0%	0%	0%
Тип объекта	подземный паркинг	подземный паркинг	подземный паркинг	подземный паркинг
Корректировка, %	-	0,0%	0,0%	0,0%
Назначение объекта	машиноместо	машиноместо	машиноместо	машиноместо
Корректировка, %	-	0,0%	0,0%	0,0%
Общая площадь, кв. м	10	10	27	16,9
Корректировка, %	-	0,0%	0,0%	0,0%
Этаж расположения помещений	-1	-1	-1	-1
Корректировка, %	-	0%	0%	0%
Техническое состояние отделки	рабочее	рабочее	рабочее	рабочее
Корректировка, %	-	0,0%	0,0%	0,0%

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Техническое состояние здания	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Корректировка, %	-	0,0%	0,0%	0,0%
Итоговая корректировка, %	-	-12%	-12%	-12%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	46 200	40 740	49 467
Сумма корректировок по модулю	-	12%	12%	12%
-	-	0,9	0,9	0,9
Удельный вес аналога	-	0,3333	0,3333	0,3333
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	15 398	13 579	16 487
Стоимость объекта оценки, полученная в рамках сравнительного подхода, руб./кв. м		45 464		
Стоимость объекта оценки, полученная в рамках сравнительного подхода, руб.		454 640		

Источник: расчеты Оценщиков

Далее произведен расчет прочих объектов, расположенных по данному адресу, с учетом разницы в площади между эталонным объектом и прочими оцениваемыми.

Табл. 11.35

Расчет стоимости объектов оценки по адресу: МО, г. Химки, ул. 8 Марта, д. 2А (площадью 57 кв. м)

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Цена предложения, руб./кв. м	-	96 518	99 228	99 808	101 870
Вид права	Право собственности				
Коэффициент корректировки	-	1,00	1,00	1,000	1,00
Ограничения (обременения) прав	не выявлены				
Коэффициент корректировки	-	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м	-	96 518	99 228	99 808	101 870
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Коэффициент корректировки	-	1,00	1,00	1,00	1,00
Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Коэффициент корректировки	-	1,00	1,00	1,00	1,00
Дата предложения	16.01.2018	Январь 2018	Январь 2018	Январь 2018	Январь 2018
Коэффициент корректировки	-	1,00	1,00	1,00	1,00

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Торг	-	Возможен	Возможен	Возможен	Возможен
Коэффициент корректировки	-	0,88	0,88	0,88	0,88
Адрес	МО, г. Химки, ул. 8 Марта, д. 2А	МО, Химки, ул. 8 Марта, 2а	МО, Химки, ул. 8 Марта, 2а	МО, Химки, ул. 8 Марта, 2а	МО, Химки, ул. 8 Марта, 2а
Коэффициент корректировки	-	1,00	1,00	1,00	1,00
Тип здания	многоквартирный монолитный жилой дом				
Коэффициент корректировки	-	1,00	1,00	1,00	1,00
Тип объекта	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира
Коэффициент корректировки	-	1,00	1,00	1,00	1,00
Количество комнат	1	1	1	1	1
Коэффициент корректировки	-	1,00	1,00	1,00	1,00
Общая площадь, кв. м	57	51,7	51,8	52	50,8
Коэффициент корректировки	-	0,98	1,00	1,00	0,99
Этаж	1	7	8	9	4
Коэффициент корректировки	-	0,93	0,93	0,93	0,93
Этажность	12	12	12	12	12
Коэффициент корректировки	-	1,00	1,00	1,00	1,00
Класс жилья	эконом	эконом	эконом	эконом	эконом
Коэффициент корректировки	-	1,00	1,00	1,00	1,00
Дата сдачи ГК	сдан	сдан	сдан	сдан	сдан
Коэффициент корректировки	-	1,00	1,00	1,00	1,00
Уровень отделки квартиры	под чистовую отделку	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки
Коэффициент корректировки	-	1,11	1,11	1,11	1,11
Физическое состояние отделки	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Коэффициент корректировки	-	1,00	1,00	1,00	1,00
Техническое состояние здания	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Коэффициент корректировки	-	1,00	1,00	1,00	1,00
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	-	Нет	Нет	Нет	Нет
Коэффициент корректировки	-	1,00	1,00	1,00	1,00
Другие характеристики, влияющие на стоимость	-	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
Коэффициент корректировки	-	1,00	1,00	1,00	1,00

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Итоговая корректировка	-	0,89	0,91	0,91	0,90
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	85 901	90 297	90 825	91 683
Сумма корректировок по модулю	-	32,0	30	30	31
-	-	0,0303	0,0323	0,0323	0,0313
Удельный вес аналога	-	0,24010	0,25594	0,25594	0,24802
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	20 625	23 111	23 246	22 739
Стоимость объекта оценки, полученная в рамках сравнительного подхода, руб./кв. м	89 721				
Стоимость объекта оценки, полученная в рамках сравнительного подхода, руб.		5 114 097			

Источник информации: расчеты Оценщиков

Табл. 11.36

Расчет стоимости объекта недвижимости, расположенного по адресу: МО, г. Химки, ул. 8 Марта, д. 2А (площадью 51,2 кв. м)

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Цена предложения, руб./кв. м	-	96 518	99 228	99 808	101 870
Вид права	Право собственности				
Коэффициент корректировки	-	1,00	1,00	1,00	1,00
Ограничения (обременения) прав	не выявлены				
Коэффициент корректировки	-	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м	-	96 518	99 228	99 808	101 870
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Коэффициент корректировки	-	1,00	1,00	1,00	1,00
Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Коэффициент корректировки	-	1,00	1,00	1,00	1,00
Дата предложения	16.01.2018	Январь 2018	Январь 2018	Январь 2018	Январь 2018

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Коэффициент корректировки	-	1,00	1,00	1,00	1,00
Торг	-	Возможен	Возможен	Возможен	Возможен
Коэффициент корректировки	-	0,88	0,88	0,88	0,88
Адрес	МО, г. Химки, ул. 8 Марта, д. 2А	МО, Химки, ул. 8 Марта, 2а	МО, Химки, ул. 8 Марта, 2а	МО, Химки, ул. 8 Марта, 2а	МО, Химки, ул. 8 Марта, 2а
Коэффициент корректировки	-	1,00	1,00	1,00	1,00
Тип здания	многоквартирный монолитный жилой дом				
Коэффициент корректировки	-	1,00	1,00	1,00	1,00
Тип объекта	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира
Коэффициент корректировки	-	1,00	1,00	1,00	1,00
Количество комнат	1	1	1	1	1
Коэффициент корректировки	-	1,00	1,00	1,00	1,00
Общая площадь, кв. м	51,2	51,7	51,8	52	50,8
Коэффициент корректировки	-	1,00	1,00	1,00	0,99
Этаж	1	7	8	9	4
Коэффициент корректировки	-	0,93	0,93	0,93	0,93
Этажность	12	12	12	12	12
Коэффициент корректировки	-	1,00	1,00	1,00	1,00
Класс жилья	эконом	эконом	эконом	эконом	эконом
Коэффициент корректировки	-	1,00	1,00	1,00	1,00
Дата сдачи ГК	сдан	сдан	сдан	сдан	сдан
Коэффициент корректировки	-	1,00	1,00	1,00	1,00
Уровень отделки квартиры	без отделки				
Коэффициент корректировки	-	1,00	1,00	1,00	1,00
Физическое состояние отделки	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Коэффициент корректировки	-	1,00	1,00	1,00	1,00
Техническое состояние здания	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Коэффициент корректировки	-	1,00	1,00	1,00	1,00
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	-	Нет	Нет	Нет	Нет
Коэффициент корректировки	-	1,00	1,00	1,00	1,00
Другие характеристики, влияющие на стоимость	-	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
Коэффициент корректировки	-	1,00	1,00	1,00	1,00

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Итоговая корректировка	-	0,82	0,82	0,82	0,81
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	79 145	81 367	81 843	82 515
Сумма корректировок по модулю	-	19,0	19	19	20
-	-	0,0500	0,0500	0,0500	0,0476
Удельный вес аналога	-	0,25304	0,25304	0,25304	0,24089
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	20 027	20 589	20 710	19 877
Стоимость объекта оценки, полученная в рамках сравнительного подхода, руб./кв. м	81 203				
Стоимость объекта оценки, полученная в рамках сравнительного подхода, руб.		4 157 594			

Источник: расчеты Оценщиков

Табл. 11.37

Расчет стоимости объекта недвижимости, расположенного по адресу: Нижегородская обл., г. Нижний Новгород, ул. Кузбасская, д. 15А

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Цена предложения, руб./кв. м	-	15 600	15 625	13 950	13 208
Вид права	Право собственности на помещение	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%
Ограничения (обременения) прав	не выявлены	не выявлены	не выявлены	не выявлены	не выявлены
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./кв. м	-	15 600	15 625	13 950	13 208
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%
Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%
Дата предложения	16.01.2018	Январь 2018	Январь 2018	Январь 2018	Январь 2018
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Торг	-	Возможен	Возможен	Возможен	Возможен
Корректировка, %	-	-13,0%	-13,0%	-13,0%	-13,0%
Адрес	Нижегородская обл., г. Нижний Новгород, ул. Кузбасская, д. 15А	Нижний Новгород, Черепичный поселок, р-н Приокский	Нижний Новгород, р-н Ленинский, ул. Памирская	Нижний Новгород, Мунина	Нижний Новгород, р-н Канавинский, ул. Гороховецкая
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%
Назначение объекта	производственно-складское	производственно-складское	производственно-складское с административной частью	производственно-складское	производственно-складское
Корректировка, %	-	0,0%	-4,8%	0,0%	0,0%
Тип объекта	нежилое встроенное помещение	нежилое встроенное помещение	нежилое встроенное помещение	нежилое встроенное помещение	ОСЗ
Корректировка, %	-	0,0%	0,0%	0,0%	-8,0%
Общая площадь, кв. м	1157,7	250	576	717	477
Корректировка, %	-	-15,4%	-7,2%	-4,9%	-9,4%
Этаж расположения помещений	1, антресоль	1	1	1	1
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%
Материал стен	кирпич	кирпич	кирпич	кирпич	металл
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	25%
Техническое состояние отделки	рабочее	рабочее	рабочее	рабочее	рабочее
Корректировка, %	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Техническое состояние здания	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
Корректировка, %	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Наличие отопления	есть	есть	есть	есть	есть
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%
Наличие ж/д ветки	есть	нет	нет	нет	нет
Корректировка, %	-	15,0%	15,0%	15,0%	15,0%
Итоговая корректировка, %	-	-15%	-12%	-5%	4%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	13 260	13 750	13 253	13 736
Сумма корректировок по модулю	-	43%	40%	33%	62%
-	-	0,7	0,7	0,8	0,6
Удельный вес аналога	-	0,2500	0,2500	0,2857	0,2143
Скорректированная стоимость, руб./кв.	-	3 315	3 438	3 786	2 944

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
М					
Стоимость объекта оценки, полученная в рамках сравнительного подхода, руб./кв. м			13 483		
Стоимость объекта оценки, полученная в рамках сравнительного подхода, руб.			15 609 269		

Источник: расчеты оценщиков

Табл. 11.38

Расчет стоимости объекта недвижимости, расположенного по адресу: г. С-Петербург, проспект Обуховской обороны, д. 161, лит. А

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Цена предложения, руб./кв. м	-	130 033	125 911	135 000	107 945
Вид права	право собственности на здание / право собственности на земельный участок	право собственности на здание / право собственности на земельный участок	право собственности на здание / право собственности на земельный участок	право собственности на здание / право собственности на земельный участок	право собственности на здание / право аренды на земельный участок
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	11%
Ограничения (обременения) прав	не выявлены	не выявлены	не выявлены	не выявлены	не выявлены
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./кв. м	-	130 033	125 911	135 000	119 819
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%
Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%
Дата предложения	16.01.2018	Январь 2018	Январь 2018	Январь 2018	Январь 2018
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%
Торг	-	Возможен	Возможен	Возможен	Возможен
Корректировка, %	-	-10,0%	-10,0%	-10,0%	-10,0%
Адрес	г. С-Петербург, проспект Обуховской	Санкт-Петербург, Московский пр-кт. д.119	Санкт-Петербург, Московский пр-кт, 115	Санкт-Петербург, Большой пр П С д 53	Санкт-Петербург, ул Черняховского, 50А

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
	обороны, д. 161, лит. А				
Корректировка, %	-	0%	0%	-15%	-15%
Удаленность от ближайшей станции метро	400	400	350	500	200
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%
Тип здания	бизнес-центр	бизнес-центр	бизнес-центр	бизнес-центр	бизнес-центр
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%
Тип объекта	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%
Назначение объекта	офис	офис	офис	офис	офис
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%
Этаж / этажность	6, цоколь	5	4	2-4, мансарда	6 - 8
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%
Общая площадь, кв. м	2618,6	1591,9	3018	1000	2316
Корректировка, %	-	-7%	2%	-12%	-3%
Уровень отделки помещений	стандартная отделка	стандартная отделка	стандартная отделка	стандартная отделка	стандартная отделка
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%
Техническое состояние отделки	требуется косметический ремонт	рабочее	рабочее	рабочее	рабочее
Корректировка, %	-	-15%	-15%	-15%	-15%
Техническое состояние здания	удовлетворительное	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Корректировка, %	-	-19%	-19%	-19%	-19%
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	нет	нет	нет	нет	нет
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%
Другие характеристики, влияющие на стоимость	нет	не выявлены	не выявлены	не выявлены	не выявлены
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%
Итоговая корректировка, %	-	-42,4%	-36,8%	-53,7%	-43,3%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	74 899	79 576	62 505	67 937
Сумма корректировок по модулю	-	36,0%	31,0%	56,0%	58,0%
-	-	0,7	0,8	0,6	0,6

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Удельный вес аналога	-	0,2593	0,2963	0,2222	0,2222
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	19 421	23 578	13 889	15 096
Стоимость объекта оценки, полученная в рамках сравнительного подхода, руб./кв. м		71 984			
Стоимость объекта оценки, полученная в рамках сравнительного подхода, руб.		188 497 302			
Стоимость земельного участка, руб.		32 055 744			
Стоимость улучшений, полученная в рамках сравнительного подхода, руб.		156 441 558			

Источник: расчеты Оценщиков

Табл. 11.39

Расчет стоимости объекта недвижимости, расположенного по адресу: Свердловская обл., г. Первоуральск, ул. Ленина, 144а

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Цена предложения, руб./кв. м	-	47 849	45 000	60 000	35 714
Вид права	право собственности				
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%
Ограничения (обременения) прав	не выявлены				
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./кв. м	-	47 849	45 000	60 000	35 714
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%
Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%
Дата предложения	16.01.2018	Январь 2018	Январь 2018	Январь 2018	Январь 2018
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%
Торг	-	Возможен	Возможен	Возможен	Возможен
Корректировка, %	-	-10,0%	-10,0%	-10,0%	-10,0%

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Адрес	Свердловская обл., г. Первоуральск, ул. Ленина, 144а	Свердловская область, Сухой Лог, улица Юлиуса Фучика, 16	Екатеринбург, Опал ихинская, 42/а	Екатеринбург, ул Советская, 40	Свердловская область, Среднеуральск, Советская
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%
Расположение относительно "красной линии"	нет	нет	нет	есть	есть
Корректировка, %	-	0%	0%	-20%	0%
Тип здания	нежилое здание	нежилое здание	нежилое здание	нежилое здание	нежилое здание
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%
Тип объекта	ОСЗ	нежилое пристроенное помещение	ОСЗ	нежилое встроенное помещение	ОСЗ
Корректировка, %	-	12%	0%	12%	0%
Назначение объекта	торговое	торговое	торговое	торговое	торговое
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%
Этаж расположения помещений	1	1	1	3	1
Корректировка, %	-	0%	0%	16%	0%
Общая площадь, кв. м	147,8	186	110	209,8	140
Корректировка, %	-	2%	-4%	4%	-1%
Уровень отделки помещений	стандартная отделка	стандартная отделка	стандартная отделка	стандартная отделка	стандартная отделка
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%
Техническое состояние отделки	рабочее	рабочее	рабочее	рабочее	рабочее
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%
Техническое состояние здания	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	хорошее	удовлетворительное
Корректировка, %	-	0%	0%	-19%	0%
Площадь земельного участка, кв. м	пятно застройки	-	пятно застройки	-	пятно застройки
Корректировка, руб./кв. м	-	0	0	0	0
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	нет	нет	нет	нет	нет
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%
Другие характеристики, влияющие на стоимость	не выявлены	не выявлены	не выявлены	не выявлены	не выявлены
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%
Итоговая корректировка, %	-	2,8%	-13,6%	-21,2%	-10,9%
Скорректированная стоимость,	-	49 189	38 880	47 280	31 821

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
руб./кв. м					
Сумма корректировок по модулю	-	24,0%	14,0%	81,0%	11,0%
-	-	0,8	0,9	0,6	0,9
Удельный вес аналога	-	0,3478	0,3913	0,2609	0,2813
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	17 108	15 214	12 335	8 951
Стоимость объекта оценки, полученная в рамках сравнительного подхода, руб./кв. м			44 657		
Стоимость объекта оценки, полученная в рамках сравнительного подхода, руб.			6 600 305		

Источник: расчеты Оценщиков

Табл. 11.40

Расчет стоимости объекта недвижимости, расположенного по адресу: Тюменская обл., Тюменский р-он, пгт Винзили, ул. Промышленная, д. 5

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Цена предложения, руб./кв. м	-	27 655	26 155	25 862	38 235
Вид права	Право собственности на здание / право собственности на земельный участок	Право собственности на здание / право собственности на земельный участок	Право собственности на здание / право собственности на земельный участок	Право собственности на здание / право собственности на земельный участок	Право собственности на здание / право собственности на земельный участок
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%
Ограничения (обременения) прав	не выявлены				
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./кв. м	-	27 655	26 155	25 862	38 235
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%
Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%
Дата предложения	16.01.2018	Январь 2018	Январь 2018	Январь 2018	Январь 2018

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%
Торг	-	Возможен	Возможен	Возможен	Возможен
Корректировка, %	-	-12,4%	-12,4%	-12,4%	-12,4%
Адрес	Тюменская обл., Тюменский р-он, пгт Винзили, ул. Промышленная, д. 5.	Тюмень, р-н Ленинский, ул.Одес ская, 1, стр.65	г. Тюмень, ул. Аккумуляторная, 1с10	г. Тюмень, ул. Одесская	г. Тюмень, ул. Авторемонтная
Корректировка, %	-	-17%	-17%	-17%	-17%
Назначение объекта	производственно- складское	производственно- складское	производственно- складское	производственно- складское	производственно- складское
Корректировка, %	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Общая площадь, кв. м	2223,9	452	1147	2900	1360
Корректировка, %	-	-16,5%	-7,8%	2,9%	-5,3%
Этаж расположения помещений	1	1	1	1	1
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%
Материал стен	металл	металл	металлический каркас, керамзитобетонные блоки	ж/б	ж/б
Корректировка, %	-	0%	0%	-20%	-20%
Техническое состояние отделки	рабочее	рабочее	рабочее	рабочее	рабочее
Корректировка, %	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Техническое состояние здания	хорошее	удовлетворительное	хорошее	удовлетворительное	хорошее
Корректировка, %	-	22,0%	0,0%	22,0%	0,0%
Наличие отопления	есть	есть	есть	нет	есть
Корректировка, %	-	0%	0%	35%	0%
Площадь земельного участка, кв. м	11 551	743	1733	13000	4028
Корректировка, руб./кв. м	-	3096,00	3209,00	619,00	1945,00
Наличие ж/д ветки	нет	нет	нет	нет	нет
Корректировка, %	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Итоговая корректировка, %	-	-26%	-33%	-1%	-45%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	23 561	20 733	26 222	22 974
Сумма корректировок по модулю	-	68%	37%	109%	55%
-	-	0,6	0,7	0,5	0,6
Удельный вес аналога	-	0,2500	0,2917	0,2083	0,2500

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	5 890	6 048	5 462	5 744
Стоимость объекта оценки, полученная в рамках сравнительного подхода, руб./кв. м		23 144			
Стоимость объекта оценки, полученная в рамках сравнительного подхода, руб.		51 469 942			
Стоимость земельного участка, руб.		10 072 472			
Стоимость улучшений, полученная в рамках сравнительного подхода, руб.,		41 397 470			

Источник: расчеты Оценщиков

Табл. 11.41

Расчет стоимости объекта недвижимости, расположенного по адресу: Тюменская обл., Тюменский р-он, пгт Винзили, ул. Промышленная, д. 5

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Цена предложения, руб./кв. м	-	19 687	26 644	19 512
Вид права	право собственности на здание / право собственности на земельный участок	право собственности на здание / право собственности на земельный участок	право собственности на здание / право собственности на земельный участок	право собственности на здание / право собственности на земельный участок
Корректировка, %	-	0%	0%	0%
Ограничения (обременения) прав	не выявлены	не выявлены	не выявлены	не выявлены
Корректировка, %	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./кв. м	-	19 687	26 644	19 512
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка, %	-	0%	0%	0%
Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка, %	-	0%	0%	0%
Дата предложения	16.01.2018	Январь 2018	Январь 2018	Январь 2018
Корректировка, %	-	0%	0%	0%
Торг	-	Возможен	Возможен	Возможен

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Корректировка, %	-	-10,0%	-10,0%	-10,0%
Адрес	Тюменская обл., Тюменский р-он, пгт Винзили, ул. Промышленная, д. 5.	Тюмень, р-н Ленинский, Республики 204в, корп.1	Тюмень, р-н Ленинский, ул Игримская, 12	Тюмень, р-н Калининский, ул Чекистов, 31 стр 2, стр 8
Корректировка, %	-	-20%	-20%	-20%
Тип здания	нежилое здание	нежилое здание	нежилое здание	нежилое здание
Корректировка, %	-	0%	0%	0%
Тип объекта	ОСЗ	имущественный комплекс	ОСЗ	имущественный комплекс
Корректировка, %	-	0%	0%	0%
Назначение объекта	офис	офис, склад	офис	офис, склад
Корректировка, %	-	3%	-3%	23%
Этаж расположения помещений	1, 2, 3	1, 2, 3	1, 2, 3	1, 2, 3
Корректировка, %	-	0%	0%	0%
Общая площадь, кв. м	1200,5	1074,3	1129,7	820
Корректировка, %	-	-1%	-1%	-5%
Уровень отделки помещений	стандартная отделка	стандартная отделка	стандартная отделка	стандартная отделка
Корректировка, %	-	0%	0%	0%
Техническое состояние отделки	рабочее	требуется косметический ремонт	рабочее	рабочее
Корректировка, %	-	18%	0%	0%
Техническое состояние здания	хорошее	удовлетворительное	хорошее	удовлетворительное
Корректировка, %	-	23%	0%	23%
Площадь земельного участка, кв. м	6 235	816	1990	3700
Корректировка, руб./кв. м	-	3863,00	2991,00	593,00
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	нет	нет	нет	нет
Корректировка, %	-	0%	0%	0%
Другие характеристики, влияющие на стоимость	нет	не выявлены	не выявлены	не выявлены
Корректировка, %	-	0%	0%	0%
Итоговая корректировка, %	-	6,6%	-30,9%	3,5%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	24 849	21 402	20 788
Сумма корректировок по модулю	-	57,0%	34,0%	81,0%
-	-	0,6	0,7	0,6

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Удельный вес аналога	-	0,3158	0,3684	0,3158
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	7 847	7 884	6 565
Стоимость объекта оценки, полученная в рамках сравнительного подхода, руб./кв. м		22 296		
Стоимость объекта оценки, полученная в рамках сравнительного подхода, руб.		26 766 348		
Стоимость земельного участка, руб.		5 436 920		
Стоимость улучшений, полученная в рамках сравнительного подхода, руб.		21 329 428		

Источник: расчеты Оценщиков

Табл. 11.42

Расчет стоимости объекта недвижимости, расположенного по адресу: Тюменская обл., Тюменский р-он, пгт Винзили, ул. Промышленная, д. 5

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Цена предложения, руб./кв. м	-	27 655	26 155	25 862	38 235
Вид права	Право собственности на здание / право собственности на земельный участок	Право собственности на здание / право собственности на земельный участок	Право собственности на здание / право собственности на земельный участок	Право собственности на здание / право собственности на земельный участок	Право собственности на здание / право собственности на земельный участок
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%
Ограничения (обременения) прав	не выявлены				
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./кв. м	-	27 655	26 155	25 862	38 235
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%
Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%
Дата предложения	16.01.2018	Январь 2018	Январь 2018	Январь 2018	Январь 2018

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%
Торг	-	Возможен	Возможен	Возможен	Возможен
Корректировка, %	-	-12,4%	-12,4%	-12,4%	-12,4%
Адрес	Тюменская обл., Тюменский р-он, пгт Винзили, ул. Промышленная, д. 5.	Тюмень, р-н Ленинский, ул.Одес ская, 1, стр.65	г. Тюмень, ул. Аккумуляторная, 1с10	г. Тюмень, ул. Одесская	г. Тюмень, ул. Авторемонтная
Корректировка, %	-	-17%	-17%	-17%	-17%
Назначение объекта	производственно- складское	производственно- складское	производственно- складское	производственно- складское	производственно- складское
Корректировка, %	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Общая площадь, кв. м	4198,5	452	1147	2900	1360
Корректировка, %	-	-21,2%	-13,0%	-2,9%	-10,7%
Этаж расположения помещений	1	1	1	1	1
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%
Материал стен	металл	металл	металлический каркас, керамзитобетонные блоки	ж/б	ж/б
Корректировка, %	-	0%	0%	-20%	-20%
Техническое состояние отделки	рабочее	рабочее	рабочее	рабочее	рабочее
Корректировка, %	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Техническое состояние здания	хорошее	удовлетворительное	хорошее	удовлетворительное	хорошее
Корректировка, %	-	22,0%	0,0%	22,0%	0,0%
Наличие отопления	есть	есть	есть	нет	есть
Корректировка, %	-	0%	0%	35%	0%
Площадь земельного участка, кв. м	21 807	743	1733	13000	4028
Корректировка, руб./кв. м	-	3096,00	3209,00	619,00	1945,00
Наличие ж/д ветки	нет	нет	нет	нет	нет
Корректировка, %	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Итоговая корректировка, %	-	-30%	-37%	-7%	-48%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	22 455	19 687	24 671	21 827
Сумма корректировок по модулю	-	73%	42%	109%	60%
-	-	0,6	0,7	0,5	0,6
Удельный вес аналога	-	0,2500	0,2917	0,2083	0,2500

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	5 614	5 743	5 139	5 457
Стоимость объекта оценки, полученная в рамках сравнительного подхода, руб./кв. м		21 953			
Стоимость объекта оценки, полученная в рамках сравнительного подхода, руб.		92 169 671			
Стоимость земельного участка, руб.		19 015 704			
Стоимость улучшений, полученная в рамках сравнительного подхода, руб.		73 153 967			

Источник: расчеты Оценщиков

Табл. 11.43

Расчет стоимости объекта недвижимости, расположенного по адресу: Тюменская обл., Тюменский р-он, пгт Винзили, ул. Промышленная, д. 5

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Цена предложения, руб./кв. м	-	27 655	26 155	25 862	38 235
Вид права	Право собственности на здание / право собственности на земельный участок	Право собственности на здание / право собственности на земельный участок	Право собственности на здание / право собственности на земельный участок	Право собственности на здание / право собственности на земельный участок	Право собственности на здание / право собственности на земельный участок
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%
Ограничения (обременения) прав	не выявлены				
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./кв. м	-	27 655	26 155	25 862	38 235
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%
Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%
Дата предложения	16.01.2018	Январь 2018	Январь 2018	Январь 2018	Январь 2018
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Торг	-	Возможен	Возможен	Возможен	Возможен
Корректировка, %	-	-12,4%	-12,4%	-12,4%	-12,4%
Адрес	Тюменская обл., Тюменский р-он, пгт Винзили, ул. Промышленная, д. 5.	Тюмень, р-н Ленинский, ул.Одес ская, 1, стр.65	г. Тюмень, ул. Аккумуляторная, 1с10	г. Тюмень, ул. Одесская	г. Тюмень, ул. Авторемонтная
Корректировка, %	-	-17%	-17%	-17%	-17%
Назначение объекта	производственно- складское	производственно- складское	производственно- складское	производственно- складское	производственно- складское
Корректировка, %	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Общая площадь, кв. м	4363	452	1147	2900	1360
Корректировка, %	-	-22,4%	-14,3%	-4,3%	-12,0%
Этаж расположения помещений	1	1	1	1	1
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%
Материал стен	металл	металл	металлический каркас, керамзитобетонные блоки	ж/б	ж/б
Корректировка, %	-	0%	0%	-20%	-20%
Техническое состояние отделки	рабочее	рабочее	рабочее	рабочее	рабочее
Корректировка, %	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Техническое состояние здания	хорошее	удовлетворительное	хорошее	удовлетворительное	хорошее
Корректировка, %	-	22,0%	0,0%	22,0%	0,0%
Наличие отопления	есть	есть	есть	нет	есть
Корректировка, %	-	0%	0%	35%	0%
Площадь земельного участка, кв. м	22 661	743	1733	13000	4028
Корректировка, руб./кв. м	-	3096,00	3209,00	619,00	1945,00
Наличие ж/д ветки	нет	нет	нет	нет	нет
Корректировка, %	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Итоговая корректировка, %	-	-31%	-38%	-8%	-49%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	22 178	19 425	24 412	21 445
Сумма корректировок по модулю	-	74%	44%	111%	61%
-	-	0,6	0,7	0,5	0,6
Удельный вес аналога	-	0,2500	0,2917	0,2083	0,2500
Скорректированная стоимость,	-	5 545	5 666	5 085	5 361

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
руб./кв. м					
Стоимость объекта оценки, полученная в рамках сравнительного подхода, руб./кв. м			21 657		
Стоимость объекта оценки, полученная в рамках сравнительного подхода, руб.			94 489 491		
Стоимость земельного участка, руб.			19 760 392		
Стоимость улучшений, полученная в рамках сравнительного подхода, руб.			74 729 099		

Источник: расчеты Оценщиков

Табл. 11.44

Расчет стоимости объекта недвижимости, расположенного по адресу: г. Ярославль, ул. Комсомольская, д. 6

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Цена предложения, руб./кв. м	-	52 500	50 786	34 519	45 833
Вид права	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%
Ограничения (обременения) прав	не выявлены	не выявлены	не выявлены	не выявлены	не выявлены
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./кв. м	-	52 500	50 786	34 519	45 833
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%
Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%
Дата предложения	16.01.2018	Январь 2018	Январь 2018	Январь 2018	Январь 2018
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%
Торг	-	Возможен	Возможен	Возможен	Возможен
Корректировка, %	-	-10,0%	-10,0%	-10,0%	-10,0%
Адрес	г. Ярославль, ул. Комсомольская, д. 6	Ярославль, р-н Кировский, ул. Тургенева д.21, корп.2	Ярославль, р-н Фрунзенский, 2-я Мельничная, 36	Ярославль, р-н Кировский, ул Свободы, 34г	Ярославль, р-н Кировский, ул Свободы, 36

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%
Расположение относительно "красной линии"	есть	нет	нет	нет	есть
Корректировка, %	-	25%	25%	25%	0%
Тип здания	нежилое здание	многоквартирный жилой дом	многоквартирный жилой дом	нежилое здание	нежилое здание
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%
Тип объекта	нежилое встроенное помещение	нежилое встроенное помещение	нежилое встроенное помещение	нежилое встроенное помещение	нежилое встроенное помещение
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%
Назначение объекта	ПСН	ПСН	ПСН	ПСН	ПСН
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%
Этаж расположения помещений	1, подвал	1	1	2	3
Корректировка, %	-	-14%	-14%	1%	1%
Общая площадь, кв. м	383,5	360	178,2	104	240
Корректировка, %	-	0%	-9%	-15%	-6%
Уровень отделки помещений	стандартная отделка	стандартная отделка	стандартная отделка	стандартная отделка	стандартная отделка
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%
Техническое состояние отделки	рабочее	рабочее	рабочее	требуется косметический ремонт	рабочее
Корректировка, %	-	0%	0%	18%	0%
Техническое состояние здания	хорошее	хорошее	хорошее	удовлетворительное	удовлетворительное
Корректировка, %	-	0%	0%	23%	23%
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	нет	нет	нет	нет	нет
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%
Другие характеристики, влияющие на стоимость	не выявлены	не выявлены	не выявлены	не выявлены	не выявлены
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%
Итоговая корректировка, %	-	-3,3%	-12,0%	40,2%	5,1%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	50 768	44 692	48 396	48 170
Сумма корректировок по модулю	-	49,0%	58,0%	74,0%	40,0%
-	-	0,7	0,6	0,6	0,7
Удельный вес аналога	-	0,2692	0,2308	0,2308	0,2692

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	13 667	10 315	11 170	12 967
Стоимость объекта оценки, полученная в рамках сравнительного подхода, руб./кв. м		48 119			
Стоимость объекта оценки, полученная в рамках сравнительного подхода, руб.		18 453 637			

Источник: расчеты Оценщиков

Табл. 11.45

Расчет стоимости объекта недвижимости, расположенного по адресу: г. Самара, Кировский р-он, Сорокины Хутора, ул. Первая, участок 2

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Цена предложения, руб./кв. м	-	53 000	52 419	62 717	55 017
Вид права	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%
Ограничения (обременения) прав	не выявлены	не выявлены	не выявлены	не выявлены	не выявлены
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./кв. м	-	53 000	52 419	62 717	55 017
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%
Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%
Дата предложения	16.01.2018	Январь 2018	Январь 2018	Январь 2018	Январь 2018
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%
Торг	-	Возможен	Возможен	Возможен	Возможен
Корректировка, %	-	-8,0%	-8,0%	-8,0%	-8,0%
Адрес	г. Самара, Кировский р-он, Сорокины Хутора, ул. Первая, участок 2	Самара, 4-я улица,3	Самара, 4-я линия	Самара, Сорокины Хутора посёлок	Самара, студеный овраг мазин угол

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%
Назначение объекта	жилой дом	жилой дом	жилой дом	жилой дом	жилой дом
Корректировка, %	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Общая площадь, кв. м	153,6	300	248	92	289
Корректировка, %	-	-6,7%	-8,8%	-18,6%	-7,8%
Этажность	2	2	4	1, мансарда	2
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%
Материал стен	кирпич	ж/б панели	пеноблоки	кирпич	кирпич
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%
Техническое состояние отделки	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	часть помещений под чистовую отделку
Корректировка, %	-	0,0%	0,0%	0,0%	8,0%
Техническое состояние здания	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Корректировка, %	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Площадь земельного участка, кв. м	858	720	600	600	700
Корректировка, руб./кв. м	-	6871,00	6828,00	-2003,00	6828,00
Итоговая корректировка, %	-	-14%	-16%	-25%	-8%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	52 451	50 860	45 035	57 444
Сумма корректировок по модулю	-	15%	17%	27%	24%
-	-	0,9	0,9	0,8	0,8
Удельный вес аналога	-	0,2647	0,2647	0,2353	0,2353
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	13 884	13 463	10 597	13 517
Стоимость объекта оценки, полученная в рамках сравнительного подхода, руб./кв. м		51 461			
Стоимость объекта оценки, полученная в рамках сравнительного подхода, руб.		7 904 410			
Стоимость земельного участка, руб.		1 848 132			
Стоимость улучшений, полученная в рамках сравнительного подхода, руб.		6 056 278			

Источник: расчеты Оценщиков

11.1.1. Расчет рыночной стоимости земельных участков

Методология проведения оценки стоимости земли

Земельный участок – это часть поверхности, которая имеет фиксированную границу, площадь, местоположение, правовой статус и другие характеристики, отражаемые в государственном земельном кадастре, и документах государственной регистрации прав на землю.

Земля в первую очередь имеет право на доход, приносимый всем объектом недвижимости, поскольку стоимость зданий, сооружений и других улучшений на земельном участке носит вторичный характер и выступает как дополнительный вклад в стоимость земельного участка.

Подходы к оценке земли

Кадастровая и единичная оценки земли проводятся на основе комплексного применения трех подходов:

- затратного;
- сравнительного;
- доходного.

Итоговая величина оценочной стоимости земельного участка выводится исходя из результатов, полученных различными методами. При сравнении этих данных предпочтение целесообразно отдавать оценкам, базирующимся на основе более полной и достоверной информации.

Для оценки используются следующие методы:

Табл. 11.46

Выбор метода оценки рыночной стоимости прав на земельный участок

№ п/п	Наименование	Описание	Выбор метода
1	Метод сравнения продаж	<p>Определение стоимости: Применяется для оценки застроенных и незастроенных ЗУ. Стоимость определяется путем корректировки стоимости аналогичных участков</p> <p>Определение стоимости прав аренды: Аналогично вышеупомянутому</p>	Метод может быть использован для определения рыночной стоимости. Достаточное количество информации по продаже объектов-аналогов в открытом доступе.
2	Метод выделения	<p>Определение стоимости: Применяется для оценки застроенных ЗУ. Стоимость ЗУ находится путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости (с ЗУ) стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений</p> <p>Определение стоимости прав аренды: С учетом вышеупомянутой последовательности.</p>	Метод не может быть использован, т.к. нет достаточных достоверных данных о постройках в аналогичных объектах
3	Метод распределения	<p>Определение стоимости: Применяется для оценки застроенных ЗУ. Стоимость ЗУ находится путем умножения рыночной стоимости единого объекта недвижимости (с ЗУ) на наиболее вероятное значение доли ЗУ в стоимости единого объекта недвижимости.</p>	Метод не может быть использован, т.к. нет достаточных достоверных данных о постройках в аналогичных объектах

№ п/п	Наименование	Описание	Выбор метода
		<p>Определение стоимости прав аренды: С учетом вышеупомянутой последовательности</p>	
4	Метод капитализации земельной ренты (дохода)	<p>Определение стоимости: Применяется для оценки застроенных и незастроенных ЗУ. Расчет производится путем деления земельной ренты за первый после даты проведения оценки период на определенный оценщиком коэффициент капитализации.</p> <p>Определение стоимости прав аренды: С учетом вышеупомянутой последовательности. Применяется метод капитализации дохода как разницы между земельной рентой и величиной арендной платы</p>	Метод затруднен в использовании – «непрозрачность» и «недоверительность» ставок по аренде подобных земельных участков, недостаточно информации для вычисления ставки капитализации.
5	Метод остатка	<p>Определение стоимости: Применяется для оценки застроенных и незастроенных ЗУ. Расчет производится путем вычитания из стоимости единого объекта недвижимости (определенную с учетом ЧОД и коэффициентов капитализации) стоимости воспроизводства или замещения улучшений.</p> <p>Определение стоимости прав аренды: С учетом вышеупомянутой последовательности. При оценке стоимости права аренды учитываются разницы в аренде и земельной ренты и вероятность сохранения этой разницы</p>	Метод затруднен в использовании – «непрозрачность» и «недоверительность» ставок по аренде подобных земельных участков, недостаточно информации для вычисления ставки капитализации.
6	Метод предполагаемого использования	<p>Определение стоимости: Применяется для оценки застроенных и незастроенных ЗУ. Расчет стоимости ЗУ производится путем дисконтирования всех доходов и расходов, связанных с использованием ЗУ.</p> <p>Определение стоимости прав аренды: С учетом вышеупомянутой последовательности при оценке стоимости права аренды учитывается вероятность сохранения дохода от данного права</p>	Метод затруднен в использовании – «непрозрачность» и «недоверительность» ставок по аренде подобных земельных участков, недостаточно информации для вычисления ставки капитализации.

Источник информации: расчет Оценщика

Выводы: Оценщиком выбран и обоснован метод сравнения продаж.

Выбор объектов-аналогов

Выбор объектов-аналогов проводился по следующим основным ценообразующим факторам:

- местоположение объектов;
- состояние инфраструктуры и доступных коммуникаций;
- категория земли (земли населенных пунктов);
- площадь участков;
- прочие характеристики (наличие обременений, отличительных особенностей).

В результате исследования рынка земли были получены данные о выставленных на продажу земельных участках промышленного назначения. Описание выбранных участков-аналогов представлено в таблицах ниже.

Табл. 11.47

**Краткая характеристика объекта оценки и аналогов для определения рыночной стоимости объекта оценки по адресу:
Владимирская обл., Петушинский район, г. Покров, ул. К. Либкнехта, д. 24**

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Адрес	Владимирская обл., Петушинский район, г. Покров, ул. К. Либкнехта, д. 24	Владимирская обл., Петушинский р-он, г. Покров, ул. Колчина	Владимирская обл., Петушинский р-он, г. Покров, ул. Первомайская, 44	Владимирская обл., Петушинский р-он, г. Покров	Владимирская область, Покров, ул Октябрьская
Вид права	Право собственности	собственность	собственность	собственность	собственность
Ограничения (обременения) прав	не выявлены	не выявлены	не выявлены	не выявлены	не выявлены
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Дата предложения	16.01.2018	янв.18	янв.18	янв.18	янв.18
Тип объекта	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок
Категория	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	для индивидуального жилищного строительства, для строительства культурно- досугового центра, под жилую застройку	ИЖС	ИЖС	под строительство автосервиса с мойкой, магазина и т.д.	ИЖС
Общая площадь, кв. м	3 495	1000	600	900	1200
Наличие газоснабжения	по границе	по границе	по границе	по границе	по границе
Наличие электроснабжения	есть	есть	по границе	есть	по границе
Наличие водоснабжения и канализации	по границе	по границе	по границе	по границе	по границе
Наличие строений	нет	нет	нет	нет	нет
Цена предложения, руб.	-	1 100 000	700 000	1 100 000	1 200 000
Цена предложения, руб./кв. м	-	1 100	1 167	1 222	1 000
Торг	-	Возможен	Возможен	Возможен	Возможен
Контактная информация	Данные, предоставленные	+7 916 937-47-04	+7 906 612-52-93	+7 904 658-46-06	8 903 830-66-63
Источник информации		https://vladimir.cian.r	https://vladimir.cian.r	https://vladimir.cian.r	https://www.avito.ru/

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
	Заказчиком	u/sale/suburban/166 619540/	u/sale/suburban/169 736832/	u/sale/suburban/150 973408/	pokrov/zemelnye_uch astki/uchastok_12_so t. izhs_962398203

Источник информации: анализ рынка

Табл. 11.48

**Краткая характеристика объекта оценки и аналогов для определения рыночной стоимости объекта оценки по адресу:
г. Иваново, пер. Пограничный, д. 3**

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Адрес	г. Иваново, пер. Пограничный, д. 3	Иваново, район Советский ул.Короткова д1	г. Иваново, р-он Советский, ул. Павла Большевикова	г. Иваново, Бакинский проезд, 65	г. Иваново, ул. Ломоносова, 8
Вид права	Право собственности	собственность	собственность	собственность	собственность
Ограничения (обременения) прав	не выявлены	не выявлены	не выявлены	не выявлены	не выявлены
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Дата предложения	16.01.2018	янв.18	янв.18	янв.18	янв.18
Тип объекта	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок
Категория	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	под административное здание	под коммерческую застройку	под строительство административного здания	под строительство административного здания	под строительство административного здания
Общая площадь, кв. м	592	800	1300	2100	3400
Наличие газоснабжения	по границе	по границе	по границе	по границе	по границе
Наличие электроснабжения	есть	по границе	по границе	по границе	по границе
Наличие водоснабжения и канализации	есть	по границе	по границе	по границе	по границе
Наличие строений	нет	есть	нет	нет	нет
Наличие ИРД	нет	нет	нет	нет	нет
Цена предложения, руб.	-	3 500 000	4 500 000	7 350 000	11 900 000
Цена предложения, руб./кв. м	-	4 375	3 462	3 500	3 500
Торг	-	Возможен	Возможен	Возможен	Возможен
Контактная информация	Данные,	8 915 840-43-44	+7 961 245-15-03	+7 961 245-15-03	+7 961 245-15-03

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Источник информации	предоставленные Заказчиком	https://www.avito.ru/ivanovo/zemelnye_uc_hastki/uchastok_8_sot._promnaznacheniya_717944600	https://ivanovo.cian.ru/sale/suburban/168921668/	https://ivanovo.cian.ru/sale/suburban/168922018/	https://ivanovo.cian.ru/sale/suburban/168922905/

Источник: анализ рынка

Табл. 11.49

**Краткая характеристика объекта оценки и аналогов для определения рыночной стоимости объекта оценки по адресу:
МО, Чеховский р-он, с/п Стремилдовское, в районе д. Кудаево**

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Адрес	МО, Чеховский р-он, с/п Стремилдовское, в районе д. Кудаево	МО, Чехов городской округ, Кудаево деревня, Сосновый Берег	МО, Чехов городской округ, Кудаево деревня, Сосновый Берег	МО, Чехов городской округ, Кудаево деревня, Сосновый Берег	МО, Чехов городской округ, Кудаево
Вид права	Право собственности	собственность	собственность	собственность	собственность
Ограничения (обременения) прав	не выявлены	не выявлены	не выявлены	не выявлены	не выявлены
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Дата предложения	16.01.2018	янв.18	янв.18	янв.18	янв.18
Тип объекта	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок
Категория	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	для индивидуального жилищного строительства	ИЖС	ИЖС	ИЖС	ИЖС
Общая площадь, кв. м	1 038	1100	1170	1130	850
Наличие газоснабжения	по границе	по границе	по границе	по границе	по границе
Наличие электроснабжения	по границе	есть	есть	по границе	есть
Наличие водоснабжения и канализации	по границе	по границе	по границе	по границе	по границе
Наличие строений	нет	нет	нет	нет	нет

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Цена предложения, руб.	-	720 000	750 000	680 000	600 000
Цена предложения, руб./кв. м	-	655	641	602	706
Торг	-	Возможен	Возможен	Возможен	Возможен
Контактная информация	Данные, предоставленные Заказчиком	+7 929 576-18-31	+7 985 120-55-45, +7 985 783-10-15	+7 929 630-32-97	+7 926 117-88-61
Источник информации		https://www.cian.ru/sale/suburban/164871388/	https://www.cian.ru/sale/suburban/160785453/	https://www.cian.ru/sale/suburban/162439776/	https://www.cian.ru/sale/suburban/161985475/

Источник информации: анализ рынка

Табл. 11.50

**Краткая характеристика объекта оценки и аналогов для определения рыночной стоимости объекта оценки по адресу:
г. С-Петербург, проспект Обуховской обороны, д. 161, лит. А**

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Адрес	г. С-Петербург, проспект Обуховской обороны, д. 161, лит. А	Санкт-Петербург, 26-линия, В.О., дом 5, к.3, литера Ж	Санкт-Петербург, р-н Невский, ул. Седова, 73	Санкт-Петербург, р-н Приморский, ул. Парашютная
Вид права	Право собственности	собственность	собственность	собственность
Ограничения (обременения) прав	не выявлены	не выявлены	не выявлены	не выявлены
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Дата предложения	16.01.2018	янв.18	янв.18	янв.18
Тип объекта	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок
Категория	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	Для размещения административно-управленческих и общественных объектов	для размещения производства, склада, дата-центра, офисного здания, для размещения предприятий сферы услуг	Под производство, деловую застройку, жилую застройку	под коммерческую застройку
Общая площадь, кв. м	1 088	1155	900	2200
Наличие электроснабжения	есть	есть	есть	есть
Наличие водоснабжения и канализации	есть	есть	есть	есть
Наличие строений	нет	есть	нет	нет

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Наличие ИРД	нет	нет	нет	нет
Цена предложения, руб.	-	38 000 000	29 000 000	68 000 000
Цена предложения, руб./кв. м	-	32 900	32 222	30 909
Торг	-	Возможен	Возможен	Возможен
Контактная информация		8 921 931-15-65	+7 911 702-06-99	+7 981 713-09-16
Источник информации	Данные, предоставленные Заказчиком	https://www.avito.ru/sankt-peterburg/zemelnye_uchastki/uchastok_11.6_sot._promnaznacheniya_1122877268	https://spb.cian.ru/sale/commercial/162504085/	https://spb.cian.ru/sale/commercial/169576764/

Источник информации: анализ рынка

Табл. 11.51

**Краткая характеристика объекта оценки и аналогов для определения рыночной стоимости объекта оценки по адресу:
Тюменская обл., Тюменский р-он, пгт Винзили, ул. Промышленная, д. 5**

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Адрес	Тюменская обл., Тюменский р-он, пгт Винзили, ул. Промышленная, д. 5.	Тюмень, р-н Ленинский, Старый Тобольский тракт 3 км	Тюмень, р-н Центральный, Березняковский	Тюмень, Старый Тобольский тракт	Тюмень, Боровский, ул.Герцена
Вид права	Право собственности	собственность	собственность	собственность	собственность
Ограничения (обременения) прав	не выявлены	не выявлены	не выявлены	не выявлены	не выявлены
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Дата предложения	16.01.2018	янв.18	янв.18	янв.18	янв.18
Тип объекта	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок
Категория	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	под нежилые строения	под комплекс зданий и сооружений	промназначения	промназначения	под производственную базу
Общая площадь, кв. м	64 490	24980	22000	21600	10400
Наличие газоснабжения	есть	по границе	по границе	по границе	есть

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Наличие электроснабжения	есть	по границе	по границе	по границе	есть
Наличие водоснабжения и канализации	есть	по границе	по границе	по границе	есть
Наличие строений	нет	нет	нет	нет	нет
Наличие ж/д ветки	нет	нет	нет	нет	нет
Цена предложения, руб.	-	18 000 000	16 250 000	16 000 000	12 000 000
Цена предложения, руб./кв. м	-	721	739	741	1 154
Торг	-	Возможен	Возможен	Возможен	Возможен
Контактная информация	Данные, предоставленные Заказчиком	8 912 896-84-42	8 908 872-13-39	8 919 922-95-16	8 908 874-53-74
Источник информации		https://www.avito.ru/tyumen/zemelnye_uc_hastki/uchastok_2.5_ga_promnaznacheniy_a_1175413828	https://www.avito.ru/tyumen/zemelnye_uc_hastki/uchastok_2.2_ga_promnaznacheniy_a_856706212	https://www.avito.ru/tyumen/zemelnye_uc_hastki/uchastok_2.16_ga_promnaznacheniy_a_341121076	https://www.avito.ru/tyumen/zemelnye_uc_hastki/uchastok_1.04_ga_promnaznacheniy_a_1043675464

Источник информации: анализ рынка

Табл. 11.52

**Краткая характеристика объекта оценки и аналогов для определения рыночной стоимости объекта оценки по адресу:
г. Ярославль, ул. Комсомольская, д. 6**

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Адрес	г. Ярославль, ул. Комсомольская, д. 6	Ярославль, р-н Ленинский, ул. Автозаводская	Ярославль, Карачиха ул. Школьная	Ярославль, р-н Заволжский, ул. Космонавтов, д.4-а
Вид права	Право собственности	собственность	собственность	собственность
Ограничения (обременения) прав	не выявлены	не выявлены	не выявлены	не выявлены
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Дата предложения	16.01.2018	янв.18	янв.18	янв.18
Тип объекта	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок
Категория	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	для эксплуатации нежилых помещений	под строительство административного здания	для объектов торговли	под коммерческую застройку
Общая площадь, кв. м	758	1000	900	330

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Наличие газоснабжения	по границе	есть	по границе	по границе
Наличие электроснабжения	есть	есть	по границе	по границе
Наличие водоснабжения и канализации	есть	есть	по границе	по границе
Наличие строений	нет	нет	нет	есть
Наличие ИРД	нет	нет	нет	нет
Цена предложения, руб.	-	10 000 000	5 500 000	2 500 000
Цена предложения, руб./кв. м	-	10 000	6 111	7 576
Торг	-	Возможен	Возможен	Возможен
Контактная информация	Данные, предоставленные Заказчиком	8 930 114-26-89	8 485 268-48-17	8 961 022-47-99
Источник информации		https://www.avito.ru/yaroslavl/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot._promnaznacheniya_926213486	https://www.avito.ru/yaroslavl/zemelnye_uchastki/uchastok_9_sot._promnaznacheniya_1014309819	https://www.avito.ru/yaroslavl/zemelnye_uchastki/uchastok_3.3_sot._promnaznacheniya_1193885837

Источник информации: анализ рынка

Табл. 11.53

**Краткая характеристика объекта оценки и аналогов для определения рыночной стоимости объекта оценки по адресу:
г. Самара, Кировский р-он, Сорокины Хутора, ул. Первая, участок 2**

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Адрес	г. Самара, Кировский р-он, Сорокины Хутора, ул. Первая, участок 2	Самара, Сорокины хутора, 11 линия	Самара, Кировский район, Сорокин Хутор, ул. Овражная, участок №14	г. Самара, Красноглинский р-он, Волжское ш.	Самара, Сорокины хутора, 6-я улица
Вид права	Право собственности	собственность	собственность	собственность	собственность
Ограничения (обременения) прав	не выявлены	не выявлены	не выявлены	не выявлены	не выявлены
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Дата предложения	16.01.2018	янв.18	янв.18	янв.18	янв.18
Тип объекта	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок
Категория	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	для	ИЖС	ИЖС	ИЖС	ИЖС

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
	индивидуального жилищного строительства				
Общая площадь, кв. м	858	850	500	1000	600
Наличие газоснабжения	есть	по границе	по границе	есть	по границе
Наличие электроснабжения	есть	есть	по границе	есть	есть
Наличие водоснабжения и канализации	есть	есть	по границе	по границе	по границе
Наличие строений	нет	нет	нет	нет	есть
Цена предложения, руб.	-	1 800 000	700 000	2 100 000	1 000 000
Цена предложения, руб./кв. м	-	2 118	1 400	2 100	1 667
Торг	-	Возможен	Возможен	Возможен	Возможен
Контактная информация		8 987 988-18-08	8 903 300-40-80	+7 917 017-06-85	8 905 304-15-51
Источник информации	Данные, предоставленные Заказчиком	https://www.avito.ru/samara/zemelnye_uchastki/uchastok_9_s_ot. izhs_1172116820	https://www.avito.ru/samara/zemelnye_uchastki/uchastok_5_s_ot. izhs_991491585	https://samara.cian.ru/sale/suburban/161875350/	https://www.avito.ru/samara/zemelnye_uchastki/uchastok_6_s_ot. izhs_965023320

Источник информации: анализ рынка

Табл. 11.54

**Краткая характеристика объекта оценки и аналогов для определения рыночной стоимости объекта оценки по адресу:
Ярославская обл., г. Рыбинск, ул. Кирова, д. 11**

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Адрес	Ярославская обл., г. Рыбинск, ул. Кирова, д. 11	Ярославская область, Тутаев, ул Железнодорожная, 1а	Ярославская область, Углич, Ярославск ая,41	Ярославская область, Тутаев, ул. Волжская Набережная, дом 130 а
Вид права	Право собственности	собственность	собственность	собственность
Ограничения (обременения) прав	не выявлены	не выявлены	не выявлены	не выявлены
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Дата предложения	16.01.2018	янв.18	янв.18	янв.18
Тип объекта	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок
Категория	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Вид разрешенного использования	Для эксплуатации жилого дома со встроенными помещениями	МЖС	МЖС	МЖС
Общая площадь, кв. м	5 875	3220	1500	895
Наличие электроснабжения	есть	по границе	есть	по границе
Наличие водоснабжения и канализации	есть	по границе	по границе	по границе
Наличие строений	нет	есть	нет	есть
Наличие ИРД	нет	нет	нет	нет
Цена предложения, руб.	-	5 000 000	3 500 000	1 300 000
Цена предложения, руб./кв. м	-	1 553	2 333	1 453
Торг	-	Возможен	Возможен	Возможен
Контактная информация		8 915 999-92-95	8 910 966-60-51	8 915 994-30-25
Источник информации	Данные, предоставленные Заказчиком	https://www.avito.ru/tutaev/zemelnye_uchastki/uchastok_32.2_sot._izhs_1023719095	https://www.avito.ru/uglich/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot._izhs_201261430	zemelnye_uchastki/uchastok_9_sot._izhs_1021394693

Источник информации: анализ рынка

Табл. 11.55

**Краткая характеристика объекта оценки и аналогов для определения рыночной стоимости объекта оценки по адресу:
Тульская обл., Ясногорский р-он, МО Теляковское, д. Спицино, д. 4**

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Адрес	Тульская обл., Ясногорский р-он, МО Теляковское, д. Спицино, д. 4	Тульская область, Барсуки, Песочня снт	Тульская обл., Ясногорский р-он, Березовское СНТ	Тульская область, Ясногорск, КП Алино	Тульская обл., Ясногорский р-он, ДНП "Мечта"
Вид права	Право собственности	собственность	собственность	собственность	собственность
Ограничения (обременения) прав	не выявлены	не выявлены	не выявлены	не выявлены	не выявлены
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Дата предложения	16.01.2018	янв.18	янв.18	янв.18	янв.18
Тип объекта	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок
Категория	земли сельхозназначения	земли сельхозназначения	земли сельхозназначения	земли сельхозназначения	земли сельхозназначения

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Вид разрешенного использования	для садоводства	СНТ, ДНП	СНТ, ДНП	СНТ, ДНП	СНТ, ДНП
Общая площадь, кв. м	923	1200	1200	1100	900
Наличие газоснабжения	по границе	по границе	по границе	по границе	по границе
Наличие электроснабжения	по границе	по границе	по границе	по границе	по границе
Наличие водоснабжения и канализации	по границе	по границе	по границе	по границе	по границе
Наличие строений	нет	нет	нет	нет	нет
Цена предложения, руб.	-	320 000	299 000	330 000	223 000
Цена предложения, руб./кв. м	-	267	249	300	248
Торг	-	Возможен	Возможен	Возможен	Возможен
Контактная информация	Данные, предоставленные Заказчиком	8 903 845-63-75	+7 926 267-86-90	8 916 748-36-71	+7 926 534-88-15, +7 925 675-72-40
Источник информации		https://www.avito.ru/barsuki/zemelnye_uchastki/uchastok_12_sot._snt_dnp_1029_708475	https://tula.cian.ru/sale/suburban/137571981/	https://www.avito.ru/tulskaya_oblast_yasnogorsk/zemelnye_uchastki/uchastok_11_sot._snt_dnp_1057_355639	https://tula.cian.ru/sale/suburban/158437373/

Источник информации: анализ рынка

Табл. 11.56

**Краткая характеристика объекта оценки и аналогов для определения рыночной стоимости объекта оценки по адресу:
Тульская обл., Ясногорский р-он, МО Теляковское, д. Спицино, д. 4**

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Адрес	Тульская обл., Ясногорский р-он, МО Теляковское, д. Спицино, д. 4	Тульская обл., Ясногорский р-он, КП Окунево	Тульская обл., Веневский р-он, с. Оленьково, ул. Аллейная, д. 4	Тульская область, Ясногорск, поселок Окунево	Тульская область, Ясногорск, Кунеево
Вид права	Право собственности	собственность	собственность	собственность	собственность
Ограничения (обременения) прав	не выявлены	не выявлены	не выявлены	не выявлены	не выявлены
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Дата предложения	16.01.2018	янв.18	янв.18	янв.18	янв.18
Тип объекта	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок
Категория	земли населенных	земли населенных	земли населенных	земли населенных	земли населенных

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
	пунктов	пунктов	пунктов	пунктов	пунктов
Вид разрешенного использования	для индивидуального жилищного строительства	ИЖС	ИЖС	ИЖС	ИЖС
Общая площадь, кв. м	1 069	1162	1500	890	840
Наличие газоснабжения	по границе	по границе	по границе	по границе	по границе
Наличие электроснабжения	по границе	по границе	по границе	по границе	по границе
Наличие водоснабжения и канализации	по границе	по границе	по границе	по границе	по границе
Наличие строений	нет	нет	нет	нет	нет
Цена предложения, руб.	-	380 000	400 000	256 940	230 000
Цена предложения, руб./кв. м	-	327	267	289	274
Торг	-	Возможен	Возможен	Возможен	Возможен
Контактная информация	Данные, предоставленные Заказчиком	+7 917 579-77-85	+7 925 285-62-30	8 495 137-00-18	8 926 702-01-88
Источник информации		https://tula.cian.ru/sale/suburban/165023126/	https://tula.cian.ru/sale/suburban/159072878/	https://www.avito.ru/tulskaya_oblast_yasnogorsk/zemelnye_uchastki/uchastok_16.5_sot._izhs_889346883	https://www.avito.ru/tulskaya_oblast_yasnogorsk/zemelnye_uchastki/uchastok_16.5_sot._izhs_1008979849

Источник информации: анализ рынка

Табл. 11.57

**Краткая характеристика объекта оценки и аналогов для определения рыночной стоимости объекта оценки по адресу:
Московская обл., Мытищинский р-он, с/п Федоскинское, южнее д. Муракино**

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Адрес	Московская обл., Мытищинский р-он, с/п Федоскинское, южнее д. Муракино	Московская область, Дмитров, Морозово	Московская область, Икша, морозово	Московская область, Дмитров, Игнатово	Московская область, Дмитров, Морозово
Вид права	Право собственности	собственность	собственность	собственность	собственность
Ограничения (обременения) прав	не выявлены	не выявлены	не выявлены	не выявлены	не выявлены
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Дата предложения	16.01.2018	янв.18	янв.18	янв.18	янв.18
Тип объекта	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок
Категория	земли сельхозназначения	земли сельхозназначения	земли сельхозназначения	земли сельхозназначения	земли сельхозназначения
Вид разрешенного использования	для ведения дачного хозяйства	для дачного строительства	для дачного строительства	для дачного строительства	для дачного строительства
Общая площадь, кв. м	960	1000	1000	1500	1000
Наличие газоснабжения	по границе	по границе	по границе	по границе	по границе
Наличие электроснабжения	по границе	по границе	по границе	по границе	по границе
Наличие водоснабжения и канализации	по границе	по границе	по границе	по границе	по границе
Наличие строений	нет	нет	нет	нет	нет
Цена предложения, руб.	-	540 000	630 000	900 000	650 000
Цена предложения, руб./кв. м	-	540	630	600	650
Торг	-	Возможен	Возможен	Возможен	Возможен
Контактная информация	Данные, предоставленные Заказчиком	8 966 024-80-24	8 925 621-59-62	8 495 137-04-13	8 495 134-93-11
Источник информации		https://www.avito.ru/dmitrov/zemelnye_uchastki/uchastok_10_s_ot._snt_dnp_982109971	https://www.avito.ru/iksha/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot._snt_dnp_852238334	https://www.avito.ru/dmitrov/zemelnye_uchastki/uchastok_15_s_ot._snt_dnp_1206410085	https://www.avito.ru/dmitrov/zemelnye_uchastki/uchastok_10_s_ot._snt_dnp_1035482747

Источник информации: анализ рынка

Обоснование внесенных корректировок

Корректировка на торг

Под поправкой на торг подразумевается сумма, на которую продавец может снизить первоначально объявленную сумму, в нашем случае – сумму предложения. Информация о ценах сделок с объектами недвижимости в основном является закрытой и не разглашается третьим лицам. Как правило, информация об этих сделках недоступна, поэтому для проведения сравнительного анализа оценщик использует цены предложения на сравниваемые объекты.

Величина корректировки определялась на основе данных «Справочника расчетных данных» (СРД №21, 2017 год) под редакцией Яскевича Е.Е.

Табл. 11.58

Значение скидки на торг по городам

Регион	Земельные участки
	продажа
Московская область	13,5
Санкт-Петербург	11,5
Среднее по крупным городам	12,4
Среднее по средним городам	13,5

Источник: «Справочник расчетных данных» (СРД №20, 2017 год) под редакцией Яскевича Е.Е.

Корректировка на торг определялась в зависимости от типа недвижимости и места расположения объекта недвижимости. Для объектов, по которым нет данных по определенным городам, корректировка на торг определялась как среднее значение по городам.

Местоположение

Корректировка на местоположение земельных участков определена на основании данных издания "Справочник оценщика недвижимости", том 3, под редакцией Лейфера Л. А., 2016 г.

Рис. 11.4

Корректирующие коэффициенты на местоположение (статус населенного пункта)

Отношение цен земельных участков по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Доверительный интервал	
Под индустриальную застройку			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,81	0,79	0,82
Райцентры с развитой промышленностью	0,73	0,71	0,75
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,57	0,54	0,59
Прочие населенные пункты	0,49	0,46	0,51
Под офисно-торговую застройку			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,76	0,74	0,77
Райцентры с развитой промышленностью	0,71	0,76	0,79
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,56	0,69	0,73
Прочие населенные пункты	0,47	0,57	0,62
Под жилую застройку			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,78	0,76	0,79
Райцентры с развитой промышленностью	0,70	0,68	0,71
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,56	0,54	0,58
Прочие населенные пункты	0,44	0,42	0,46

Источник: "Справочник оценщика недвижимости", том 3, под редакцией Лейфера Л. А., 2016 г.

Площадь земельного участка

В данном случае за единицу сравнения принимается площадь объекта оценки. Величина поправки определяется путем мониторинга рынка предложений и выявленными соотношениями между ценой предложения и общей площадью объектов.

Для расчета корректировки Оценщик счел возможным применить метод корреляционно-регрессионного анализа.

Регрессионный анализ – статистический метод исследования зависимости между зависимой переменной Y и одной или несколькими независимыми переменными X_1, X_2, \dots, X_n . Целью регрессионного анализа является определения наличия и характера (математического уравнения, описывающего зависимость) связи между переменными.

На практике линия регрессии чаще всего ищется в виде линейной функции $Y = b_0 + b_1X_1 + b_2X_2 + \dots + b_nX_n$ (линейная регрессия), наилучшим образом приближающей искомую кривую. Делается это с помощью метода наименьших квадратов, когда минимизируется сумма квадратов отклонений реально наблюдаемых Y от их оценок:

$$\sum_{k=1}^M (Y_k - \hat{Y}_k)^2 \rightarrow \min$$

Корректировка на площадь земельных участков определена на основании данных издания "Справочник оценщика недвижимости", том 3, под редакцией Лейфера Л. А., 2016 г.

Табл. 11.59

Зависимость стоимости земельного участка под индустриальную застройку от площади

Диапазоны площадей объекта аналога, га	Диапазоны площадей объекта оценки, га				
	<1	1-2,5	2,5-5	5-10	>10
<1	1,00	0,96	0,93	0,86	0,83
1-2,5	1,04	1,00	0,96	0,89	0,86
2,5-5	1,08	1,04	1,00	0,93	0,90
5-10	1,17	1,13	1,08	1,00	0,97
>10	1,20	1,16	1,11	1,03	1,00

Рис. 11.5

Зависимость стоимости земельного участка под индустриальную застройку от площади

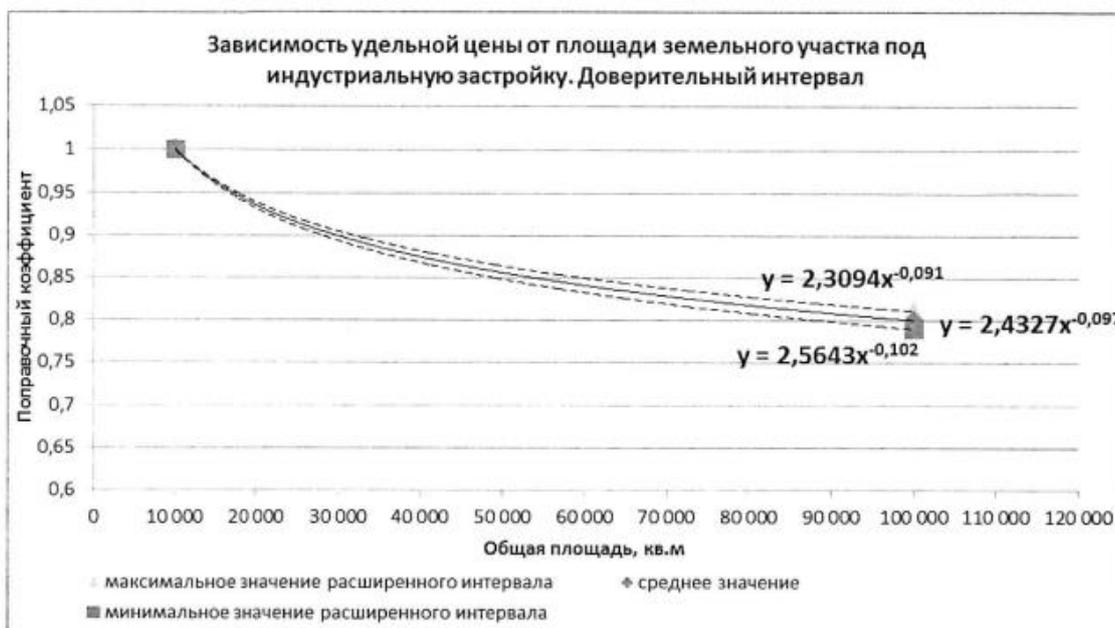


Рис. 107

Минимальная площадь, которая ограничивается данной моделью 10 000 кв.м (1 га)

Табл. 11.60

Зависимость стоимости земельного участка под ИЖС от площади

Диапазон площадей объекта аналога, кв.м	Диапазон площадей объекта оценки, кв. м				
	<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	>10000
<1500	1,00	0,98	0,92	0,83	0,78
1500-3000	1,02	1,00	0,94	0,85	0,80
3000-6000	1,09	1,07	1,00	0,90	0,85
6000-10000	1,21	1,18	1,11	1,00	0,94
>10000	1,28	1,25	1,17	1,06	1,00

Рис. 11.6

Зависимость стоимости земельного участка под ИЖС от площади

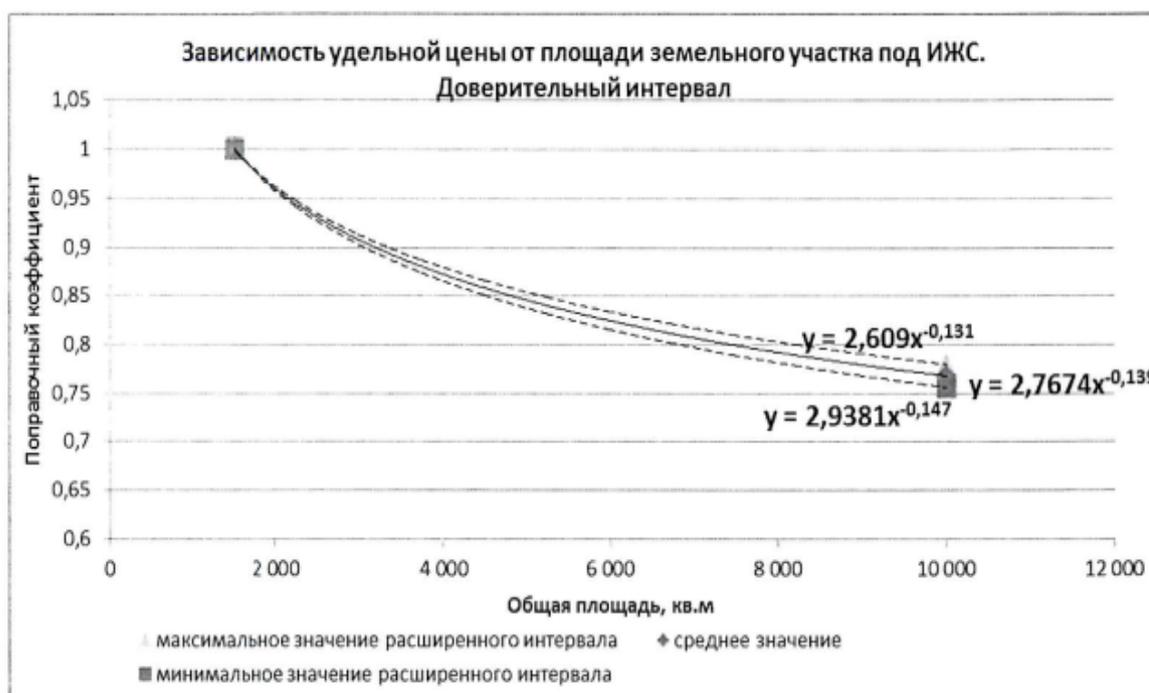


Рис. 115

Минимальная площадь, которая ограничивается данной моделью 1 500 кв.м (15 соток)

Рис. 11.7

Зависимость стоимости земельного участка сельхозназначения от площади

Земельные участки сельскохозяйственного назначения					
Площадь, га		аналог			
		<10	10-30	30-100	≥100
объект оценки	<10	1,00	1,08	1,22	1,28
	10-30	0,93	1,00	1,13	1,19
	30-100	0,82	0,88	1,00	1,05
	≥100	0,78	0,84	0,96	1,00

Рис. 11.8

Зависимость стоимости земельного участка сельхозназначения от площади

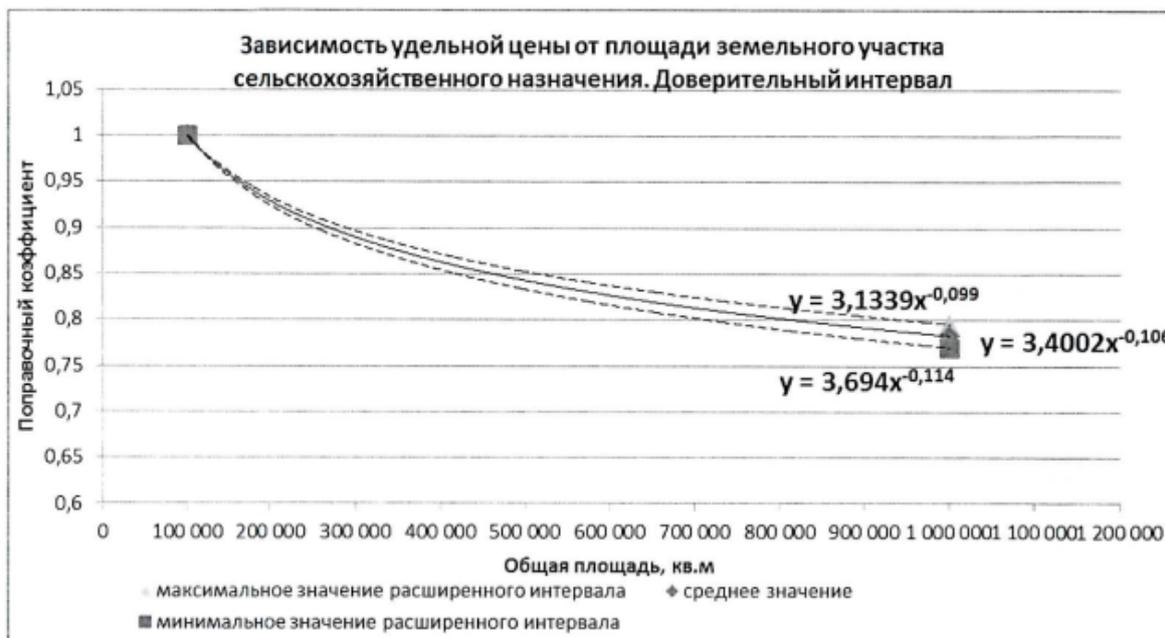


Рис. 111

Минимальная площадь, которая ограничивается данной моделью 100 000 кв.м (10 га)

Наличие коммуникаций

Корректировка на наличие коммуникаций вводилась на основании данных издания «Справочник оценщика недвижимости». Том 3, под редакцией Лейфера Л.А., 2016 г.

Рис. 11.9

Корректирующие коэффициенты на наличие коммуникаций

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, обеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных электроснабжением	1,17	1,15	1,18
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, обеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных газоснабжением	1,16	1,15	1,18
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, обеспеченных водоснабжением и канализацией, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных водоснабжением и канализацией	1,15	1,14	1,15
Земельные участки под офисно-торговую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку, обеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных электроснабжением	1,16	1,15	1,17
Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку, обеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных газоснабжением	1,15	1,14	1,15
Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку, обеспеченных водоснабжением и канализацией, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных водоснабжением и канализацией	1,16	1,15	1,17

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под МЖС			
Отношение удельной цены земельных участков под МЖС, обеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных электроснабжением	1,18	1,17	1,19
Отношение удельной цены земельных участков под МЖС, обеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных газоснабжением	1,18	1,16	1,19
Отношение удельной цены земельных участков под МЖС, обеспеченных водоснабжением и канализацией, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных водоснабжением и канализацией	1,17	1,16	1,19
Земельные участки под ИЖС			
Отношение удельной цены земельных участков под ИЖС, обеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных электроснабжением	1,19	1,17	1,20
Отношение удельной цены земельных участков под ИЖС, обеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных газоснабжением	1,20	1,19	1,21
Отношение удельной цены земельных участков под ИЖС, обеспеченных водоснабжением и канализацией, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных водоснабжением и канализацией	1,16	1,15	1,17

Источник: "Справочник оценщика недвижимости", том 3, под редакцией Лейфера Л. А., 2016 г.

Табл. 11.61

Расчет стоимости объекта оценки по адресу: Владимирская обл., Петушинский район, г. Покров, ул. К. Либкнехта, д. 24

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Цена предложения, руб./кв. м	-	1 100	1 167	1 222	1 000
Вид права	Право собственности	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%
Ограничения (обременения) прав	не выявлены	не выявлены	не выявлены	не выявлены	не выявлены
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./кв. м	-	1 100	1 167	1 222	1 000
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%
Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%
Дата предложения	16.01.2018	Январь 2018	Январь 2018	Январь 2018	Январь 2018
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%
Торг	-	Возможен	Возможен	Возможен	Возможен
Корректировка, %	-	-13,5%	-13,5%	-13,5%	-13,5%
Адрес	Владимирская обл., Петушинский район, г. Покров, ул. К. Либкнехта, д. 24	Владимирская обл., Петушинский р-он, г. Покров, ул. Колчина	Владимирская обл., Петушинский р-он, г. Покров, ул. Первомайская, 44	Владимирская обл., Петушинский р-он, г. Покров	Владимирская область, Покров, ул Октябрьская
Корректировка, %	-	33%	33%	33%	33%
Тип объекта	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%
Категория	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%
Общая площадь, кв. м	3 495,00	1000	600	900	1200
Корректировка, %	-	-16,0%	-22,0%	-18,0%	-14,0%
Вид разрешенного использования	для индивидуального жилищного	ИЖС	ИЖС	под строительство автосервиса с мойкой, магазина и	ИЖС

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
	строительства, для строительства культурно-досугового центра, под жилую застройку			Т.д.	
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%
Наличие газоснабжения	по границе	по границе	по границе	по границе	по границе
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%
Наличие электроснабжения	есть	есть	по границе	есть	по границе
Корректировка, %	-	0%	19%	0%	19%
Наличие водоснабжения и канализации	по границе	по границе	по границе	по границе	по границе
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%
Наличие строений	нет	нет	нет	нет	нет
Корректировка, %	-	0,0%	0,0%	0,0%	0%
Итоговая корректировка, %	-	-3,4%	6,8%	-5,7%	17,7%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	1 063	1 246	1 152	1 177
Сумма корректировок по модулю	-	0,6	0,9	0,6	0,8
-	-	0,6	0,5	0,6	0,6
Удельный вес аналога	-	0,2609	0,2174	0,2609	0,2609
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	277	271	301	307
Стоимость объекта оценки, полученная в рамках сравнительного подхода, руб./кв. м		1 156			
Стоимость объекта оценки, полученная в рамках сравнительного подхода, руб.		4 040 220			

Источник информации: расчеты оценщиков

Табл. 11.62

Расчет стоимости объекта оценки по адресу: г. Иваново, пер. Пограничный, д. 3

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Цена предложения, руб./кв. м	-	4 375	3 462	3 500	3 500

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Вид права	Право собственности	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%
Ограничения (обременения) прав	не выявлены	не выявлены	не выявлены	не выявлены	не выявлены
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./кв. м	-	4 375	3 462	3 500	3 500
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%
Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%
Дата предложения	16.01.2018	Январь 2018	Январь 2018	Январь 2018	Январь 2018
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%
Торг	-	Возможен	Возможен	Возможен	Возможен
Корректировка, %	-	-13,5%	-13,5%	-13,5%	-13,5%
Адрес	г. Иваново, пер. Пограничный, д. 3	Иваново, район Советский ул.Короткова д1	г. Иваново, р-он Советский, ул. Павла Большевикова	г. Иваново, Бакинский проезд, 65	г. Иваново, ул. Ломоносова, 8
Корректировка, %	-	39%	39%	39%	39%
Тип объекта	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%
Категория	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%
Общая площадь, кв. м	592,00	800	1300	2100	3400
Корректировка, %	-	3,0%	8,0%	13,0%	18,0%
Вид разрешенного использования	под административное здание	под коммерческую застройку	под строительство административного здания	под строительство административного здания	под строительство административного здания
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%
Наличие газоснабжения	по границе	по границе	по границе	по границе	по границе
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%
Наличие электроснабжения	есть	по границе	по границе	по границе	по границе
Корректировка, %	-	16%	16%	16%	16%
Наличие водоснабжения и	есть	по границе	по границе	по границе	по границе

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
канализации					
Корректировка, %	-	16%	16%	16%	16%
Наличие строений	нет	есть	нет	нет	нет
Корректировка, %	-	8,7%	0,0%	0,0%	0%
Наличие ИРД	нет	нет	нет	нет	нет
Корректировка, %	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Итоговая корректировка, %	-	81,1%	74,7%	82,8%	90,9%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	7 923	6 048	6 398	6 682
Сумма корректировок по модулю	-	1,0	0,9	1,0	1,0
-	-	0,5	0,5	0,5	0,5
Удельный вес аналога	-	0,2500	0,2500	0,2500	0,2500
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	1 981	1 512	1 600	1 671
Стоимость объекта оценки, полученная в рамках сравнительного подхода, руб./кв. м		6 764			
Стоимость объекта оценки, полученная в рамках сравнительного подхода, руб.		4 004 288			

Источник информации: расчеты Оценщиков

Табл. 11.63

Расчет стоимости базового объекта по адресу: МО, Чеховский р-он, с/п Стремилловское, в районе д. Кудеаево

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Цена предложения, руб./кв. м	-	655	641	602	706
Вид права	Право собственности	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%
Ограничения (обременения) прав	не выявлены	не выявлены	не выявлены	не выявлены	не выявлены
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./кв. м	-	655	641	602	706
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
сделки					
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%
Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%
Дата предложения	16.01.2018	Январь 2018	Январь 2018	Январь 2018	Январь 2018
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%
Торг	-	Возможен	Возможен	Возможен	Возможен
Корректировка, %	-	-13,5%	-13,5%	-13,5%	-13,5%
Адрес	МО, Чеховский р-он, с/п Стремилдовское, в районе д. Кудаево	МО, Чехов городской округ, Кудаево деревня, Сосновый Берег	МО, Чехов городской округ, Кудаево деревня, Сосновый Берег	МО, Чехов городской округ, Кудаево деревня, Сосновый Берег	МО, Чехов городской округ, Кудаево
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%
Тип объекта	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%
Категория	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%
Общая площадь, кв. м	1 038	1100	1170	1130	850
Корректировка, %	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Вид разрешенного использования	для индивидуального жилищного строительства	ИЖС	ИЖС	ИЖС	ИЖС
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%
Наличие газоснабжения	по границе	по границе	по границе	по границе	по границе
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%
Наличие электроснабжения	по границе	есть	есть	по границе	есть
Корректировка, %	-	-16%	-16%	0%	-16%
Наличие водоснабжения и канализации	по границе	по границе	по границе	по границе	по границе
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%
Наличие строений	нет	нет	нет	нет	нет
Корректировка, %	-	0,0%	0,0%	0,0%	0%
Итоговая корректировка, %	-	-27,3%	-27,3%	-13,5%	-27,3%
Скорректированная стоимость,	-	476	466	521	513

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
руб./кв. м					
Сумма корректировок по модулю	-	0,3	0,3	0,1	0,3
-	-	0,8	0,8	0,9	0,8
Удельный вес аналога	-	0,2424	0,2424	0,2727	0,2424
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	115	113	142	124
Стоимость объекта оценки, полученная в рамках сравнительного подхода, руб./кв. м		494			

Источник информации: расчеты оценщиков

Далее произведен расчет прочих участков, расположенных по данному адресу, с учетом разницы в площади между эталонным объектом и прочими оцениваемыми.

Табл. 11.64

Расчет стоимости объектов оценки по адресу: МО, Чеховский р-он, с/п Стремилдовское, в районе д. Кудаево

№ п/п	Наименование объекта	Адрес	Кадастровый номер	Площадь, кв.м	Кадастровая стоимость, руб.	Стоимость объекта оценки, руб./кв. м	Стоимость объекта оценки, руб.
12	Земельный участок	МО, Чеховский р-он, с/п Стремилдовское, в районе д. Кудаево	50:31:0050205:280	1038	1268685,12	494	512 772
13	Земельный участок	МО, Чеховский район, с/п Стремилдовское, в районе д. Кудаево	50:31:0050205:276	1022	1249129,28	494	504 868
15	Земельный участок	МО, Чеховский район, с/п Стремилдовское, в районе д. Кудаево	50:31:0050205:278	985	1203906,4	494	486 590
17	Земельный участок	МО, Чеховский район, с/п Стремилдовское, в районе д. Кудаево	50:31:0050205:279	1050	1283352	494	518 700

Источник информации: расчеты оценщиков

Табл. 11.65

Расчет стоимости объекта оценки по адресу: г. С-Петербург, проспект Обуховской обороны, д. 161, лит. А

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Цена предложения, руб./кв. м	-	32 900	32 222	30 909
Вид права	Право собственности	собственность	собственность	собственность
Корректировка, %	-	0%	0%	0%
Ограничения (обременения) прав	не выявлены	не выявлены	не выявлены	не выявлены
Корректировка, %	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./кв. м	-	32 900	32 222	30 909
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка, %	-	0%	0%	0%
Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка, %	-	0%	0%	0%
Дата предложения	16.01.2018	Январь 2018	Январь 2018	Январь 2018
Корректировка, %	-	0%	0%	0%
Торг	-	Возможен	Возможен	Возможен
Корректировка, %	-	-11,5%	-11,5%	-11,5%
Адрес	г. С-Петербург, проспект Обуховской обороны, д. 161, лит. А	Санкт-Петербург, 26-линия, В.О., дом 5, к.3, литера Ж	Санкт-Петербург, р-н Невский, ул. Седова, 73	Санкт-Петербург, р-н Приморский, ул. Парашютная
Корректировка, %	-	0%	0%	0%
Тип объекта	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок
Корректировка, %	-	0%	0%	0%
Категория	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
Корректировка, %	-	0%	0%	0%
Общая площадь, кв. м	1 088,00	1155	900	2200
Корректировка, %	-	0,0%	-2,0%	6,0%
Вид разрешенного использования	Для размещения административно-управленческих и общественных объектов	для размещения производства, склада, дата-центра, офисного здания, для размещения предприятий сферы услуг	Под производство, деловую застройку, жилую застройку	под коммерческую застройку
Корректировка, %	-	0%	0%	0%

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Наличие электроснабжения	есть	есть	есть	есть
Корректировка, %	-	0%	0%	0%
Наличие водоснабжения и канализации	есть	есть	есть	есть
Корректировка, %	-	0%	0%	0%
Наличие строений	нет	есть	нет	нет
Корректировка, %	-	8,7%	0,0%	0,0%
Наличие ИРД	нет	нет	нет	нет
Корректировка, %	-	0,0%	0,0%	0,0%
Итоговая корректировка, %	-	-3,8%	-13,3%	-6,2%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	31 650	27 936	28 993
Сумма корректировок по модулю	-	0,2	0,1	0,2
-	-	0,8	0,9	0,8
Удельный вес аналога	-	0,3200	0,3600	0,3200
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	10 128	10 057	9 278
Стоимость объекта оценки, полученная в рамках сравнительного подхода, руб./кв. м	29 463			
Стоимость объекта оценки, полученная в рамках сравнительного подхода, руб.	32 055 744			

Источник информации: расчеты оценщиков

Табл. 11.66

Расчет стоимости объекта оценки по адресу: Тюменская обл., Тюменский р-он, пгт Винзили, ул. Промышленная, д. 5

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Цена предложения, руб./кв. м	-	721	739	741	1 154
Вид права	Право собственности	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%
Ограничения (обременения) прав	не выявлены	не выявлены	не выявлены	не выявлены	не выявлены
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./кв. м	-	721	739	741	1 154
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%
Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%
Дата предложения	16.01.2018	Январь 2018	Январь 2018	Январь 2018	Январь 2018
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%
Торг	-	Возможен	Возможен	Возможен	Возможен
Корректировка, %	-	-13,5%	-13,5%	-13,5%	-13,5%
Адрес	Тюменская обл., Тюменский р-он, пгт Винзили, ул. Промышленная, д. 5.	Тюмень, р-н Ленинский, Старый Тобольский тракт 3 км	Тюмень, р-н Центральный, Берез няковский	Тюмень, Старый Тобольский тракт	Тюмень, Боровский, ул.Герцена
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%
Тип объекта	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%
Категория	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%
Общая площадь, кв. м	64 490	24980	22000	21600	10400
Корректировка, %	-	-9,0%	-10,0%	-10,0%	-16,0%
Вид разрешенного использования	под нежилые строения	под комплекс зданий и сооружений	промназначения	промназначения	под производственную базу
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%
Наличие газоснабжения	есть	по границе	по границе	по границе	есть
Корректировка, %	-	15%	15%	15%	0%
Наличие электроснабжения	есть	по границе	по границе	по границе	есть
Корректировка, %	-	17%	17%	17%	0%
Наличие водоснабжения и канализации	есть	по границе	по границе	по границе	есть
Корректировка, %	-	15%	15%	15%	0%
Наличие строений	нет	нет	нет	нет	нет
Корректировка, %	-	0,0%	0,0%	0,0%	0%
Наличие ж/д ветки	нет	нет	нет	нет	нет
Корректировка, %	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Итоговая корректировка, %	-	21,8%	20,5%	20,5%	-27,3%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	878	890	893	839
Сумма корректировок по модулю	-	0,7	0,7	0,7	0,3

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
-	-	0,6	0,6	0,6	0,8
Удельный вес аналога	-	0,2308	0,2308	0,2308	0,3077
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	203	205	206	258
Стоимость объекта оценки, полученная в рамках сравнительного подхода, руб./кв. м		872			
Стоимость объекта оценки, полученная в рамках сравнительного подхода, руб.		56 235 280			

Источник информации: расчеты Оценщиков

Табл. 11.67

Расчет стоимости объекта оценки по адресу: г. Ярославль, ул. Комсомольская, д. 6

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Цена предложения, руб./кв. м	-	10 000	6 111	7 576
Вид права	Право собственности	собственность	собственность	собственность
Корректировка, %	-	0%	0%	0%
Ограничения (обременения) прав	не выявлены	не выявлены	не выявлены	не выявлены
Корректировка, %	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./кв. м	-	10 000	6 111	7 576
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка, %	-	0%	0%	0%
Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка, %	-	0%	0%	0%
Дата предложения	16.01.2018	Январь 2018	Январь 2018	Январь 2018
Корректировка, %	-	0%	0%	0%
Торг	-	Возможен	Возможен	Возможен
Корректировка, %	-	-13,5%	-13,5%	-13,5%
Адрес	г. Ярославль, ул. Комсомольская, д. 6	Ярославль, р-н Ленинский, ул Автозаводская	Ярославль, Карачиха ул Школьная	Ярославль, р-н Заволжский, ул Космонавтов, д.4-а
Корректировка, %	-	30%	39%	39%
Тип объекта	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Корректировка, %	-	0%	0%	0%
Категория	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
Корректировка, %	-	0%	0%	0%
Общая площадь, кв. м	758	1000	900	330
Корректировка, %	-	3,0%	2,0%	-7,0%
Вид разрешенного использования	для эксплуатации нежилых помещений	под строительство административного здания	для объектов торговли	под коммерческую застройку
Корректировка, %	-	0%	0%	0%
Наличие газоснабжения	по границе	есть	по границе	по границе
Корректировка, %	-	-13%	0%	0%
Наличие электроснабжения	есть	есть	по границе	по границе
Корректировка, %	-	0%	16%	16%
Наличие водоснабжения и канализации	есть	есть	по границе	по границе
Корректировка, %	-	0%	16%	16%
Наличие строений	нет	нет	нет	есть
Корректировка, %	-	0,0%	0,0%	8,7%
Наличие ИРД	нет	нет	нет	нет
Корректировка, %	-	0,0%	0,0%	0,0%
Итоговая корректировка, %	-	0,8%	65,0%	63,6%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	10 080	10 083	12 394
Сумма корректировок по модулю	-	0,6	0,9	1,0
-	-	0,6	0,5	0,5
Удельный вес аналога	-	0,3750	0,3125	0,3125
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	3 780	3 151	3 873
Стоимость объекта оценки, полученная в рамках сравнительного подхода, руб./кв. м	10 804			
Стоимость объекта оценки, полученная в рамках сравнительного подхода, руб.	8 189 432			

Источник: расчеты Оценщиков

Табл. 11.68

Расчет стоимости объекта оценки по адресу: г. Самара, Кировский р-он, Сорокины Хутора, ул. Первая, участок 2

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Цена предложения, руб./кв. м	-	2 118	1 400	2 100	1 667
Вид права	Право собственности	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%
Ограничения (обременения) прав	не выявлены	не выявлены	не выявлены	не выявлены	не выявлены
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./кв. м	-	2 118	1 400	2 100	1 667
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%
Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%
Дата предложения	16.01.2018	Январь 2018	Январь 2018	Январь 2018	Январь 2018
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%
Торг	-	Возможен	Возможен	Возможен	Возможен
Корректировка, %	-	-12,4%	-12,4%	-12,4%	-12,4%
Адрес	г. Самара, Кировский р-он, Сорокины Хутора, ул. Первая, участок 2	Самара, Сорокины хутора, 11 линия	Самара, Кировский район, Сорокин Хутор, ул. Овражная, участок №14	г. Самара, Красноглинский р- он, Волжское ш.	Самара, Сорокины хутора, 6-я улица
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%
Тип объекта	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%
Категория	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%
Общая площадь, кв. м	858,00	850	500	1000	600
Корректировка, %	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Вид разрешенного использования	для индивидуального жилищного строительства	ИЖС	ИЖС	ИЖС	ИЖС

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%
Наличие газоснабжения	есть	по границе	по границе	есть	по границе
Корректировка, %	-	20%	20%	0%	20%
Наличие электроснабжения	есть	есть	по границе	есть	есть
Корректировка, %	-	0%	19%	0%	0%
Наличие водоснабжения и канализации	есть	есть	по границе	по границе	по границе
Корректировка, %	-	0%	16%	16%	16%
Наличие строений	нет	нет	нет	нет	есть
Корректировка, %	-	0,0%	0,0%	0,0%	8,7%
Итоговая корректировка, %	-	5,1%	45,1%	1,6%	32,5%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	2 226	2 031	2 134	2 209
Сумма корректировок по модулю	-	0,3	0,7	0,3	0,6
-	-	0,8	0,6	0,8	0,6
Удельный вес аналога	-	0,2857	0,2143	0,2857	0,2143
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	636	435	610	473
Стоимость объекта оценки, полученная в рамках сравнительного подхода, руб./кв. м	2 154				
Стоимость объекта оценки, полученная в рамках сравнительного подхода, руб.	1 848 132				

Источник информации: расчеты Оценщиков

Табл. 11.69

Расчет стоимости объекта оценки по адресу: Ярославская обл., г. Рыбинск, ул. Кирова, д. 11

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Цена предложения, руб./кв. м	-	1 553	2 333	1 453
Вид права	Право собственности	собственность	собственность	собственность
Корректировка, %	-	0%	0%	0%
Ограничения (обременения) прав	не выявлены	не выявлены	не выявлены	не выявлены
Корректировка, %	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./кв. м	-	1 553	2 333	1 453
Условия финансирования	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
состоявшейся или предполагаемой сделки				
Корректировка, %	-	0%	0%	0%
Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка, %	-	0%	0%	0%
Дата предложения	16.01.2018	Январь 2018	Январь 2018	Январь 2018
Корректировка, %	-	0%	0%	0%
Торг	-	Возможен	Возможен	Возможен
Корректировка, %	-	-13,5%	-13,5%	-13,5%
Адрес	Ярославская обл., г. Рыбинск, ул. Кирова, д. 11	Ярославская область, Тутаев, ул Железнодорожная, 1а	Ярославская область, Углич, Ярославск ая,41	Ярославская область, Тутаев, ул. Волжская Набережная, дом 130 а
Корректировка, %	-	0%	0%	0%
Тип объекта	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок
Корректировка, %	-	0%	0%	0%
Категория	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
Корректировка, %	-	0%	0%	0%
Общая площадь, кв. м	5 875	3220	1500	895
Корректировка, %	-	-5,0%	-12,0%	-15,0%
Вид разрешенного использования	Для эксплуатации жилого дома со встроенными помещениями	МЖС	МЖС	МЖС
Корректировка, %	-	0%	0%	0%
Наличие электроснабжения	есть	по границе	есть	по границе
Корректировка, %	-	18%	0%	18%
Наличие водоснабжения и канализации	есть	по границе	по границе	по границе
Корректировка, %	-	17%	17%	17%
Наличие строений	нет	есть	нет	есть
Корректировка, %	-	8,7%	0,0%	8,7%
Наличие ИРД	нет	нет	нет	нет
Корректировка, %	-	0,0%	0,0%	0,0%
Итоговая корректировка, %	-	23,3%	-10,9%	10,3%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	1 915	2 079	1 603

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Сумма корректировок по модулю	-	0,6	0,4	0,7
-	-	0,6	0,7	0,6
Удельный вес аналога	-	0,3158	0,3684	0,3158
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	605	766	506
Стоимость объекта оценки, полученная в рамках сравнительного подхода, руб./кв. м	1 877			
Стоимость объекта оценки, полученная в рамках сравнительного подхода, руб.	11 027 375			

Источник информации: расчеты Оценщиков

Табл. 11.70

Расчет стоимости базового объекта оценки по адресу: Тульская обл., Ясногорский р-он, МО Теляковское, д. Спицино, д. 4

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Цена предложения, руб./кв. м	-	267	249	300	248
Вид права	Право собственности	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%
Ограничения (обременения) прав	не выявлены	не выявлены	не выявлены	не выявлены	не выявлены
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./кв. м	-	267	249	300	248
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%
Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%
Дата предложения	16.01.2018	Январь 2018	Январь 2018	Январь 2018	Январь 2018
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%
Торг	-	Возможен	Возможен	Возможен	Возможен
Корректировка, %	-	-13,5%	-13,5%	-13,5%	-13,5%
Адрес	Тульская обл., Ясногорский р-он,	Тульская область, Барсуки, Пе	Тульская обл., Ясногорский р-он,	Тульская область, Ясногорск,	Тульская обл., Ясногорский р-он,

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
	МО Теляковское, д. Спицино, д. 4	сочня снт	Березовское СНТ	КП Алино	ДНП "Мечта"
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%
Тип объекта	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%
Категория	земли сельхозназначения	земли сельхозназначения	земли сельхозназначения	земли сельхозназначения	земли сельхозназначения
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%
Общая площадь, кв. м	923,00	1200	1200	1100	900
Корректировка, %	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Вид разрешенного использования	для садоводства	СНТ, ДНП	СНТ, ДНП	СНТ, ДНП	СНТ, ДНП
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%
Наличие газоснабжения	по границе	по границе	по границе	по границе	по границе
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%
Наличие электроснабжения	по границе	по границе	по границе	по границе	по границе
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%
Наличие водоснабжения и канализации	по границе	по границе	по границе	по границе	по границе
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%
Наличие строений	нет	нет	нет	нет	нет
Корректировка, %	-	0,0%	0,0%	0,0%	0%
Итоговая корректировка, %	-	-13,5%	-13,5%	-13,5%	-13,5%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	231	215	260	215
Сумма корректировок по модулю	-	0,1	0,1	0,1	0,1
-	-	0,9	0,9	0,9	0,9
Удельный вес аналога	-	0,2500	0,2500	0,2500	0,2500
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	58	54	65	54
Стоимость объекта оценки, полученная в рамках сравнительного подхода, руб./кв. м	231				

Источник информации: расчеты Оценщиков

Далее произведен расчет прочих участков, расположенных по данному адресу, с учетом разницы в площади между эталонным объектом и прочими оцениваемыми.

Табл. 11.71

Расчет стоимости объектов оценки по адресу: Тульская обл., Ясногорский р-он, МО Теляковское, д. Спицино, д. 4

№ п/п	Наименование объекта	Адрес	Кадастровый номер	Стоимость объекта оценки, руб./кв. м	Стоимость объекта оценки, руб.
24	Земельный участок	Тульская обл., Ясногорский р-он, МО Теляковское, д. Спицино, д. 4	71:23:030202:160	231	213 213
25	Земельный участок	Тульская обл., Ясногорский р-он, МО Теляковское, д. Спицино, д. 4	71:23:030202:185	231	232 848
26	Земельный участок	Тульская обл., Ясногорский р-он, МО Теляковское, д. Спицино, д. 4	71:23:030202:227	231	253 176
27	Земельный участок	Тульская обл., Ясногорский р-он, МО Теляковское, д. Спицино, д. 4	71:23:030202:231	231	228 459
28	Земельный участок	Тульская обл., Ясногорский р-он, МО Теляковское, д. Спицино, д. 4	71:23:030202:252	231	215 061
29	Земельный участок	Тульская обл., Ясногорский р-он, МО Теляковское, д. Спицино, д. 4	71:23:030202:171	231	223 839
30	Земельный участок	Тульская обл., Ясногорский р-он, МО Теляковское, д. Спицино, д. 4	71:23:030202:204	231	232 848
31	Земельный участок	Тульская обл., Ясногорский р-он, МО Теляковское, д. Спицино, д. 4	71:23:030202:245	231	222 453
32	Земельный участок	Тульская обл., Ясногорский р-он, МО Теляковское, д. Спицино, д. 4	71:23:030202:249	231	196 350
33	Земельный участок	Тульская обл., Ясногорский р-он, МО Теляковское, д. Спицино, д. 4	71:23:030202:16	231	213 906
34	Земельный участок	Тульская обл., Ясногорский р-он, МО Теляковское, д. Спицино, д. 4	71:23:030202:168	231	237 468
35	Земельный участок	Тульская обл., Ясногорский р-он, МО Теляковское, д. Спицино, д. 4	71:23:030202:201	231	232 848
36	Земельный участок	Тульская обл., Ясногорский р-он, МО Теляковское, д. Спицино, д. 4	71:23:030202:256	231	210 903
37	Земельный участок	Тульская обл., Ясногорский р-он, МО Теляковское, д. Спицино, д. 4	71:23:030202:259	231	297 990
38	Земельный участок	Тульская обл., Ясногорский р-он, МО Теляковское, д. Спицино, д. 4	71:23:030202:161	231	213 906
39	Земельный участок	Тульская обл., Ясногорский р-он, МО Теляковское, д. Спицино, д. 4	71:23:030202:198	231	232 848
40	Земельный участок	Тульская обл., Ясногорский р-он, МО Теляковское, д. Спицино, д. 4	71:23:030202:232	231	228 459

№ п/п	Наименование объекта	Адрес	Кадастровый номер	Стоимость объекта оценки, руб./кв. м	Стоимость объекта оценки, руб.
41	Земельный участок	Тульская обл., Ясногорский р-он, МО Теляковское, д. Спицино, д. 4	71:23:030202:253	231	214 368
43	Земельный участок	Тульская обл., Ясногорский р-он, МО Теляковское, д. Спицино, д. 4	71:23:030202:172	231	220 836
44	Земельный участок	Тульская обл., Ясногорский р-он, МО Теляковское, д. Спицино, д. 4	71:23:030202:221	231	277 200
45	Земельный участок	Тульская обл., Ясногорский р-он, МО Теляковское, д. Спицино, д. 4	71:23:030202:250	231	200 046
46	Земельный участок	Тульская обл., Ясногорский р-он, МО Теляковское, д. Спицино, д. 4	71:23:030202:169	231	268 191
47	Земельный участок	Тульская обл., Ясногорский р-он, МО Теляковское, д. Спицино, д. 4	71:23:030202:202	231	232 848
48	Земельный участок	Тульская обл., Ясногорский р-он, МО Теляковское, д. Спицино, д. 4	71:23:030202:246	231	222 222
49	Земельный участок	Тульская обл., Ясногорский р-он, МО Теляковское, д. Спицино, д. 4	71:23:030202:163	231	217 833
50	Земельный участок	Тульская обл., Ясногорский р-он, МО Теляковское, д. Спицино, д. 4	71:23:030202:187	231	232 848
51	Земельный участок	Тульская обл., Ясногорский р-он, МО Теляковское, д. Спицино, д. 4	71:23:030202:199	231	232 617
52	Земельный участок	Тульская обл., Ясногорский р-он, МО Теляковское, д. Спицино, д. 4	71:23:030202:234	231	249 480
53	Земельный участок	Тульская обл., Ясногорский р-он, МО Теляковское, д. Спицино, д. 4	71:23:030202:254	231	309 309
54	Земельный участок	Тульская обл., Ясногорский р-он, МО Теляковское, д. Спицино, д. 4	71:23:030202:258	231	188 727
55	Земельный участок	Тульская обл., Ясногорский р-он, МО Теляковское, д. Спицино, д. 4	71:23:030202:156	231	217 602
56	Земельный участок	Тульская обл., Ясногорский р-он, МО Теляковское, д. Спицино, д. 4	71:23:030202:297	231	222 222
57	Земельный участок	Тульская обл., Ясногорский р-он, МО Теляковское, д. Спицино, д. 4	71:23:030202:222	231	277 200
58	Земельный участок	Тульская обл., Ясногорский р-он, МО Теляковское, д. Спицино, д. 4	71:23:030202:230	231	191 961
59	Земельный участок	Тульская обл., Ясногорский р-он, МО Теляковское, д. Спицино, д. 4	71:23:030202:251	231	202 125
60	Земельный участок	Тульская обл., Ясногорский р-он, МО	71:23:030202:167	231	237 468

№ п/п	Наименование объекта	Адрес	Кадастровый номер	Стоимость объекта оценки, руб./кв. м	Стоимость объекта оценки, руб.
		Теляковское, д. Спицино, д. 4			
61	Земельный участок	Тульская обл., Ясногорский р-он, МО Теляковское, д. Спицино, д. 4	71:23:030202:170	231	268 191
62	Земельный участок	Тульская обл., Ясногорский р-он, МО Теляковское, д. Спицино, д. 4	71:23:030202:203	231	232 848
63	Земельный участок	Тульская обл., Ясногорский р-он, МО Теляковское, д. Спицино, д. 4	71:23:030202:248	231	196 350
64	Земельный участок	Тульская обл., Ясногорский р-он, МО Теляковское, д. Спицино, д. 4	71:23:030202:164	231	226 380
65	Земельный участок	Тульская обл., Ясногорский р-он, МО Теляковское, д. Спицино, д. 4	71:23:030202:188	231	232 848
66	Земельный участок	Тульская обл., Ясногорский р-он, МО Теляковское, д. Спицино, д. 4	71:23:030202:200	231	232 848
67	Земельный участок	Тульская обл., Ясногорский р-он, МО Теляковское, д. Спицино, д. 4	71:23:030202:235	231	282 051
68	Земельный участок	Тульская обл., Ясногорский р-он, МО Теляковское, д. Спицино, д. 4	71:23:030202:255	231	210 903
69	Земельный участок	Тульская обл., Ясногорский р-он, МО Теляковское, д. Спицино, д. 4	71:23:030202:257	231	234 003

Источник информации: расчеты Оценщиков

Табл. 11.72

Расчет стоимости объекта оценки по адресу: Тульская обл., Ясногорский р-он, МО Теляковское, д. Спицино, д. 4

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Цена предложения, руб./кв. м	-	327	267	289	274
Вид права	Право собственности	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%
Ограничения (обременения) прав	не выявлены	не выявлены	не выявлены	не выявлены	не выявлены
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./кв. м	-	327	267	289	274
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%
Дата предложения	16.01.2018	Январь 2018	Январь 2018	Январь 2018	Январь 2018
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%
Торг	-	Возможен	Возможен	Возможен	Возможен
Корректировка, %	-	-13,5%	-13,5%	-13,5%	-13,5%
Адрес	Тульская обл., Ясногорский р-он, МО Теляковское, д. Спицино, д. 4	Тульская обл., Ясногорский р-он, КП Окунево	Тульская обл., Веневский р-он, с. Оленьково, ул. Аллейная, д. 4	Тульская область, Ясногорск, поселок Окунёво	Тульская область, Ясногорск, Кунеево
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%
Тип объекта	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%
Категория	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%
Общая площадь, кв. м	1 069,00	1162	1500	890	840
Корректировка, %	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Вид разрешенного использования	для индивидуального жилищного строительства	ИЖС	ИЖС	ИЖС	ИЖС
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%
Наличие газоснабжения	по границе	по границе	по границе	по границе	по границе
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%
Наличие электроснабжения	по границе	по границе	по границе	по границе	по границе
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%
Наличие водоснабжения и канализации	по границе	по границе	по границе	по границе	по границе
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%
Наличие строений	нет	нет	нет	нет	нет
Корректировка, %	-	0,0%	0,0%	0,0%	0%
Итоговая корректировка, %	-	-13,5%	-13,5%	-13,5%	-13,5%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	283	231	250	237
Сумма корректировок по модулю	-	0,1	0,1	0,1	0,1
-	-	0,9	0,9	0,9	0,9

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Удельный вес аналога	-	0,2500	0,2500	0,2500	0,2500
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	71	58	63	59
Стоимость объекта оценки, полученная в рамках сравнительного подхода, руб./кв. м		251			
Стоимость объекта оценки, полученная в рамках сравнительного подхода, руб.		268 319			

Источник: расчеты Оценщиков

Табл. 11.73

Расчет стоимости базового объекта по адресу: Московская обл., Мытищинский р-он, с/п Федоскинское, южнее д. Муракино

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Цена предложения, руб./кв. м	-	540	630	600	650
Вид права	Право собственности	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%
Ограничения (обременения) прав	не выявлены	не выявлены	не выявлены	не выявлены	не выявлены
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./кв. м	-	540	630	600	650
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%
Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%
Дата предложения	16.01.2018	Январь 2018	Январь 2018	Январь 2018	Январь 2018
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%
Торг	-	Возможен	Возможен	Возможен	Возможен
Корректировка, %	-	-13,5%	-13,5%	-13,5%	-13,5%
Адрес	Московская обл., Мытищинский р-он, с/п Федоскинское,	Московская область, Дмитров, Морозово	Московская область, Икша, морозово	Московская область, Дмитров, Игнатово	Московская область, Дмитров, Морозово

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
	южнее д. Муракино				
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%
Тип объекта	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%
Категория	земли сельхозназначения	земли сельхозназначения	земли сельхозназначения	земли сельхозназначения	земли сельхозназначения
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%
Общая площадь, кв. м	960,00	1000	1000	1500	1000
Корректировка, %	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Вид разрешенного использования	для ведения дачного хозяйства	для дачного строительства	для дачного строительства	для дачного строительства	для дачного строительства
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%
Наличие газоснабжения	по границе	по границе	по границе	по границе	по границе
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%
Наличие электроснабжения	по границе	по границе	по границе	по границе	по границе
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%
Наличие водоснабжения и канализации	по границе	по границе	по границе	по границе	по границе
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%
Наличие строений	нет	нет	нет	нет	нет
Корректировка, %	-	0,0%	0,0%	0,0%	0%
Итоговая корректировка, %	-	-13,5%	-13,5%	-13,5%	-13,5%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	467	545	519	562
Сумма корректировок по модулю	-	0,1	0,1	0,1	0,1
-	-	0,9	0,9	0,9	0,9
Удельный вес аналога	-	0,2500	0,2500	0,2500	0,2500
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	117	136	130	141
Стоимость объекта оценки, полученная в рамках сравнительного подхода, руб./кв. м			524		

Источник информации: расчеты Оценщиков

Далее произведен расчет прочих участков, расположенных по данному адресу, с учетом разницы в площади между эталонным объектом и прочими оцениваемыми.

Табл. 11.4

Расчет стоимости объектов оценки по адресу: Московская обл., Мытищинский р-он, с/п Федоскинское, южнее д. Муракино

№ п/п	Наименование объекта	Адрес	Кадастровый номер	Площадь, кв.м	Стоимость базового объекта, руб./кв. м	Корректировка на разницу в площади	Стоимость объекта оценки, руб./кв. м	Стоимость объекта оценки, руб.
80	Земельный участок	Московская обл., Мытищинский р-он, с/п Федоскинское, южнее д. Муракино	50:12:0010106:129	960	524	0%	524	503 040
81	Земельный участок	Московская обл., Мытищинский р-он, с/п Федоскинское, южнее д. Муракино	50:12:0010106:95	1715	524	-5%	498	854 070
82	Земельный участок	Московская обл., Мытищинский р-он, с/п Федоскинское, южнее д. Муракино	50:12:0010106:97	247	524	0%	524	129 428
83	Земельный участок	Московская обл., Мытищинский р-он, с/п Федоскинское, южнее д. Муракино	50:12:0010106:98	1274	524	0%	524	667 576
84	Земельный участок	Московская обл., Мытищинский р-он, с/п Федоскинское, южнее д. Муракино	50:12:0010106:128	300	524	0%	524	157 200
85	Земельный участок	Московская обл., Мытищинский р-он, с/п Федоскинское, южнее д. Муракино	50:12:0010106:125	245	524	0%	524	128 380
86	Земельный участок	Московская обл., Мытищинский р-он, с/п Федоскинское, южнее д. Муракино	50:12:0010106:100	1375	524	0%	524	720 500
87	Земельный участок	Московская обл., Мытищинский р-он, с/п Федоскинское, южнее д. Муракино	50:12:0010106:130	967	524	0%	524	506 708
88	Земельный	Московская обл.,	50:12:0010106:124	1352	524	0%	524	708 448

№ п/п	Наименование объекта	Адрес	Кадастровый номер	Площадь, кв.м	Стоимость базового объекта, руб./кв. м	Корректировка на разницу в площади	Стоимость объекта оценки, руб./кв. м	Стоимость объекта оценки, руб.
	участок	Мытищинский р-он, с/п Федоскинское, южнее д. Муракино						
89	Земельный участок	Московская обл., Мытищинский р-он, с/п Федоскинское, южнее д. Муракино	50:12:0010106:91	1317	524	0%	524	690 108
90	Земельный участок	Московская обл., Мытищинский р-он, с/п Федоскинское, южнее д. Муракино	50:12:0010106:94	1452	524	0%	524	760 848
91	Земельный участок	Московская обл., Мытищинский р-он, с/п Федоскинское, южнее д. Муракино	50:12:0010106:92	1233	524	0%	524	646 092
92	Земельный участок	Московская обл., Мытищинский р-он, с/п Федоскинское, южнее д. Муракино	50:12:0010106:122	1203	524	0%	524	630 372
93	Земельный участок	Московская обл., Мытищинский р-он, с/п Федоскинское, южнее д. Муракино	50:12:0010106:126	938	524	0%	524	491 512
94	Земельный участок	Московская обл., Мытищинский р-он, с/п Федоскинское, южнее д. Муракино	50:12:0010106:127	979	524	0%	524	512 996
95	Земельный участок	Московская обл., Мытищинский р-он, с/п Федоскинское, южнее д. Муракино	50:12:0010106:101	233	524	0%	524	122 092
96	Земельный участок	Московская обл., Мытищинский р-он, с/п Федоскинское, южнее д. Муракино	50:12:0010106:93	893	524	0%	524	467 932

№ п/п	Наименование объекта	Адрес	Кадастровый номер	Площадь, кв.м	Стоимость базового объекта, руб./кв. м	Корректировка на разницу в площади	Стоимость объекта оценки, руб./кв. м	Стоимость объекта оценки, руб.
97	Земельный участок	Московская обл., Мытищинский р-он, с/п Федоскинское, южнее д. Муракино	50:12:0010106:123	1429	524	0%	524	748 796
98	Земельный участок	Московская обл., Мытищинский р-он, с/п Федоскинское, южнее д. Муракино	50:12:0010106:90	1554	524	0%	524	814 296
99	Земельный участок	Московская обл., Мытищинский р-он, с/п Федоскинское, южнее д. Муракино	50:12:0010106:96	1583	524	0%	524	829 492
100	Земельный участок	Московская обл., Мытищинский р-он, с/п Федоскинское, южнее д. Муракино	50:12:0010106:99	1449	524	0%	524	759 276

Источник информации: расчеты Оценщиков

В результате произведенных расчетов рыночная стоимость права собственности на объект оценки, рассчитанная в рамках сравнительного подхода, составляет:

Табл. 11.74

Результаты, полученные в рамках сравнительного подхода

№	Наименование	Адрес Объекта недвижимости	Площадь, кв. м	Кадастровый номер	Стоимость, полученная в рамках сравнительного подхода, руб.
1	Помещение	Владимирская обл., г. Владимир, ул. Княгининская, д. 7	616,7	33:22:032005:72	35 082 213
2	Нежилое помещение	Владимирская обл., Петушинский район, г. Покров, ул. К. Либкнехта, д. 24	6,6	33:13:030126:58	не применялся
3	Земельный участок	Владимирская обл., Петушинский район, г. Покров, ул. К. Либкнехта, д. 24	3495	33:13:030126:134	4 040 220
4	Незавершенное строительство - досуговый центр	Владимирская обл., Петушинский район, г. Покров, ул. К. Либкнехта, д. 24	Площадь застройки 601,3 кв. м; степень готовности объекта 45%	33:13:030124:758	не применялся
5	Встроенное нежилое помещение (подвал)	г. Иваново, ул. Демидова, д. 12	164,5	37:24:020108:64	6 212 343
6	Административное здание 4 этажное	г. Иваново, пер. Пограничный, д. 3	891,7	37:24:020102:71	39 564 174
7	Встроенное нежилое помещение	г. Иваново, Революционная ул., 22, пом. 1004	124,1	37:24:020611:1047	5 144 938
8	Земельный участок под административным зданием	г. Иваново, пер. Пограничный, д. 3	592	37:24:020102:39	4 004 288
9	Нежилое помещение в здании торгового центра	г. Иваново, ул. Куконковых, д. 141	62,9	37:24:010450:434	3 719 277
10	Нежилое помещение	г. Норильск, ул. Севастопольская, д. 6/4, пом. 100	658,4	24:55:0402012:2147	27 287 388
11	4-х этажное нежилое здание	МО, г. Воскресенск, ул. Железнодорожная, стр. 186	2618,6	50:29:0071002:461	116 820 983
12	Земельный участок	МО, Чеховский р-он, с/п Стремиловское, в районе д. Кудаево	1038	50:31:0050205:280	512 772
13	Земельный участок	МО, Чеховский район, с/п Стремиловское, в районе д. Кудаево	1022	50:31:0050205:276	504 868

№	Наименование	Адрес Объекта недвижимости	Площадь, кв. м	Кадастровый номер	Стоимость, полученная в рамках сравнительного подхода, руб.
14	Нежилое помещение	МО, г. Химки, ул. 8 Марта, д. 2А, бокс 13мм	10	50:10:0010305:4600	454 640
15	Земельный участок	МО, Чеховский район, с/п Стремилдовское, в районе д. Кудаево	985	50:31:0050205:278	486 590
16	Жилая квартира	МО, г. Химки, ул. 8 Марта, д. 2А	57	50:10:0010305:4647	5 114 097
17	Земельный участок	МО, Чеховский район, с/п Стремилдовское, в районе д. Кудаево	1050	50:31:0050205:279	518 700
18	Гаражный бокс	МО, г. Химки, ул. 8 Марта, д. 2А	10	50:10:0010305:4669	454 640
19	Жилая Квартира	МО, г. Химки, ул. 8 Марта, д. 2А	51,2	50:10:0010305:4614	4 157 594
20	Нежилое помещение №4	Нижегородская обл., г. Нижний Новгород, ул. Кузбасская, д. 15А	1157,7	52:18:0030247:35	15 609 269
21	Здание	г. С-Петербург, проспект Обуховской обороны, д. 161, лит. А	2686,6	78:12:0007138:3017	156 441 558
22	Земельный участок	г. С-Петербург, проспект Обуховской обороны, д. 161, лит. А	1088	78:12:0007138:6	32 055 744
23	Здание магазина	Свердловская обл., г. Первоуральск, ул. Ленина, 144а	147,8	66:58:0115001:378	6 600 305
24	Земельный участок	Тульская обл., Ясногорский р-он, МО Теляковское, д. Спицино, д. 4	923	71:23:030202:160	213 213
25	Земельный участок	Тульская обл., Ясногорский р-он, МО Теляковское, д. Спицино, д. 4	1008	71:23:030202:185	232 848
26	Земельный участок	Тульская обл., Ясногорский р-он, МО Теляковское, д. Спицино, д. 4	1096	71:23:030202:227	253 176
27	Земельный участок	Тульская обл., Ясногорский р-он, МО Теляковское, д. Спицино, д. 4	989	71:23:030202:231	228 459
28	Земельный участок	Тульская обл., Ясногорский р-он, МО Теляковское, д. Спицино, д. 4	931	71:23:030202:252	215 061
29	Земельный участок	Тульская обл., Ясногорский р-он, МО Теляковское, д. Спицино, д. 4	969	71:23:030202:171	223 839
30	Земельный участок	Тульская обл., Ясногорский р-он, МО Теляковское, д. Спицино, д. 4	1008	71:23:030202:204	232 848
31	Земельный	Тульская обл.,	963	71:23:030202:245	222 453

№	Наименование	Адрес Объекта недвижимости	Площадь, кв. м	Кадастровый номер	Стоимость, полученная в рамках сравнительного подхода, руб.
	участок	Ясногорский р-он, МО Теляковское, д. Спицино, д. 4			
32	Земельный участок	Тульская обл., Ясногорский р-он, МО Теляковское, д. Спицино, д. 4	850	71:23:030202:249	196 350
33	Земельный участок	Тульская обл., Ясногорский р-он, МО Теляковское, д. Спицино, д. 4	926	71:23:030202:16	213 906
34	Земельный участок	Тульская обл., Ясногорский р-он, МО Теляковское, д. Спицино, д. 4	1028	71:23:030202:168	237 468
35	Земельный участок	Тульская обл., Ясногорский р-он, МО Теляковское, д. Спицино, д. 4	1008	71:23:030202:201	232 848
36	Земельный участок	Тульская обл., Ясногорский р-он, МО Теляковское, д. Спицино, д. 4	913	71:23:030202:256	210 903
37	Земельный участок	Тульская обл., Ясногорский р-он, МО Теляковское, д. Спицино, д. 4	1290	71:23:030202:259	297 990
38	Земельный участок	Тульская обл., Ясногорский р-он, МО Теляковское, д. Спицино, д. 4	926	71:23:030202:161	213 906
39	Земельный участок	Тульская обл., Ясногорский р-он, МО Теляковское, д. Спицино, д. 4	1008	71:23:030202:198	232 848
40	Земельный участок	Тульская обл., Ясногорский р-он, МО Теляковское, д. Спицино, д. 4	989	71:23:030202:232	228 459
41	Земельный участок	Тульская обл., Ясногорский р-он, МО Теляковское, д. Спицино, д. 4	928	71:23:030202:253	214 368
42	Земельный участок	Тульская обл., Ясногорский р-он, МО Теляковское, д. Спицино, д. 4	1069	50:31:0050205:28 2	268 319
43	Земельный участок	Тульская обл., Ясногорский р-он, МО Теляковское, д. Спицино, д. 4	956	71:23:030202:172	220 836
44	Земельный участок	Тульская обл., Ясногорский р-он, МО Теляковское, д. Спицино, д. 4	1200	71:23:030202:221	277 200
45	Земельный	Тульская обл.,	866	71:23:030202:250	200 046

№	Наименование	Адрес Объекта недвижимости	Площадь, кв. м	Кадастровый номер	Стоимость, полученная в рамках сравнительного подхода, руб.
	участок	Ясногорский р-он, МО Теляковское, д. Спицино, д. 4			
46	Земельный участок	Тульская обл., Ясногорский р-он, МО Теляковское, д. Спицино, д. 4	1161	71:23:030202:169	268 191
47	Земельный участок	Тульская обл., Ясногорский р-он, МО Теляковское, д. Спицино, д. 4	1008	71:23:030202:202	232 848
48	Земельный участок	Тульская обл., Ясногорский р-он, МО Теляковское, д. Спицино, д. 4	962	71:23:030202:246	222 222
49	Земельный участок	Тульская обл., Ясногорский р-он, МО Теляковское, д. Спицино, д. 4	943	71:23:030202:163	217 833
50	Земельный участок	Тульская обл., Ясногорский р-он, МО Теляковское, д. Спицино, д. 4	1008	71:23:030202:187	232 848
51	Земельный участок	Тульская обл., Ясногорский р-он, МО Теляковское, д. Спицино, д. 4	1007	71:23:030202:199	232 617
52	Земельный участок	Тульская обл., Ясногорский р-он, МО Теляковское, д. Спицино, д. 4	1080	71:23:030202:234	249 480
53	Земельный участок	Тульская обл., Ясногорский р-он, МО Теляковское, д. Спицино, д. 4	1339	71:23:030202:254	309 309
54	Земельный участок	Тульская обл., Ясногорский р-он, МО Теляковское, д. Спицино, д. 4	817	71:23:030202:258	188 727
55	Земельный участок	Тульская обл., Ясногорский р-он, МО Теляковское, д. Спицино, д. 4	942	71:23:030202:156	217 602
56	Земельный участок	Тульская обл., Ясногорский р-он, МО Теляковское, д. Спицино, д. 4	962	71:23:030202:297	222 222
57	Земельный участок	Тульская обл., Ясногорский р-он, МО Теляковское, д. Спицино, д. 4	1200	71:23:030202:222	277 200
58	Земельный участок	Тульская обл., Ясногорский р-он, МО Теляковское, д. Спицино, д. 4	831	71:23:030202:230	191 961
59	Земельный	Тульская обл.,	875	71:23:030202:251	202 125

№	Наименование	Адрес Объекта недвижимости	Площадь, кв. м	Кадастровый номер	Стоимость, полученная в рамках сравнительного подхода, руб.
	участок	Ясногорский р-он, МО Теляковское, д. Спицино, д. 4			
60	Земельный участок	Тульская обл., Ясногорский р-он, МО Теляковское, д. Спицино, д. 4	1028	71:23:030202:167	237 468
61	Земельный участок	Тульская обл., Ясногорский р-он, МО Теляковское, д. Спицино, д. 4	1161	71:23:030202:170	268 191
62	Земельный участок	Тульская обл., Ясногорский р-он, МО Теляковское, д. Спицино, д. 4	1008	71:23:030202:203	232 848
63	Земельный участок	Тульская обл., Ясногорский р-он, МО Теляковское, д. Спицино, д. 4	850	71:23:030202:248	196 350
64	Земельный участок	Тульская обл., Ясногорский р-он, МО Теляковское, д. Спицино, д. 4	980	71:23:030202:164	226 380
65	Земельный участок	Тульская обл., Ясногорский р-он, МО Теляковское, д. Спицино, д. 4	1008	71:23:030202:188	232 848
66	Земельный участок	Тульская обл., Ясногорский р-он, МО Теляковское, д. Спицино, д. 4	1008	71:23:030202:200	232 848
67	Земельный участок	Тульская обл., Ясногорский р-он, МО Теляковское, д. Спицино, д. 4	1221	71:23:030202:235	282 051
68	Земельный участок	Тульская обл., Ясногорский р-он, МО Теляковское, д. Спицино, д. 4	913	71:23:030202:255	210 903
69	Земельный участок	Тульская обл., Ясногорский р-он, МО Теляковское, д. Спицино, д. 4	1013	71:23:030202:257	234 003
70	Нежилое строение	Тюменская обл., Тюменский р-он, пгт Винзили, ул. Промышленная, д. 5.	2223,9	72:17:0301005:68 5	41 397 470
71	Нежилое строение (адм. корпус)	Тюменская обл., Тюменский р-он, пгт Винзили, ул. Промышленная, д. 5.	1200,5	72:17:0301005:68 3	21 329 428
72	Земельный участок (под нежилые строения)	Тюменская обл., Тюменский р-он, пгт Винзили, ул. Промышленная, д. 5.	64490	72:17:0301005:38 4	56 235 280
73	Нежилое	Тюменская обл.,	4198,5	72:17:0301005:68	73 153 967

№	Наименование	Адрес Объекта недвижимости	Площадь, кв. м	Кадастровый номер	Стоимость, полученная в рамках сравнительного подхода, руб.
	строение (главный произв. корпус)	Тюменский р-он, пгт Винзили, ул. Промышленная, д. 5.		4	
74	Нежилое строение (главный произв. корпус)	Тюменская обл., Тюменский р-он, пгт Винзили, ул. Промышленная, д. 5.	4363	72:17:0301005:68 6	74 729 099
75	Нежилое помещение	г. Ярославль, ул. Комсомольская, д. 6	383,5	76:23:030807:168	18 453 637
76	Земельный участок	г. Ярославль, ул. Комсомольская, д. 6	758	76:23:030807:2	8 189 432
77	Земельный участок	г. Самара, Кировский р-он, Сорокины Хутора, ул. Первая, участок 2	858	63:01:0211002:55	1 848 132
78	жилое здание	г. Самара, Кировский р-он, Сорокины Хутора, ул. Первая, участок 2	153,6	63:01:0211003:12 88	6 056 278
79	Земельный участок	Ярославская обл., г. Рыбинск, ул. Кирова, д. 11	5875	76:20:080310:3	11 027 375
80	Земельный участок	Московская обл., Мытищинский р-он, с/п Федоскинское, южнее д. Муракино	960	50:12:0010106:12 9	503 040
81	Земельный участок	Московская обл., Мытищинский р-он, с/п Федоскинское, южнее д. Муракино	1715	50:12:0010106:95	854 070
82	Земельный участок	Московская обл., Мытищинский р-он, с/п Федоскинское, южнее д. Муракино	247	50:12:0010106:97	129 428
83	Земельный участок	Московская обл., Мытищинский р-он, с/п Федоскинское, южнее д. Муракино	1274	50:12:0010106:98	667 576
84	Земельный участок	Московская обл., Мытищинский р-он, с/п Федоскинское, южнее д. Муракино	300	50:12:0010106:12 8	157 200
85	Земельный участок	Московская обл., Мытищинский р-он, с/п Федоскинское, южнее д. Муракино	245	50:12:0010106:12 5	128 380
86	Земельный участок	Московская обл., Мытищинский р-он, с/п Федоскинское, южнее д. Муракино	1375	50:12:0010106:10 0	720 500
87	Земельный участок	Московская обл., Мытищинский р-он, с/п Федоскинское, южнее д. Муракино	967	50:12:0010106:13 0	506 708
88	Земельный участок	Московская обл., Мытищинский р-он, с/п	1352	50:12:0010106:12 4	708 448

№	Наименование	Адрес Объекта недвижимости	Площадь, кв. м	Кадастровый номер	Стоимость, полученная в рамках сравнительного подхода, руб.
		Федоскинское, южнее д. Муракино			
89	Земельный участок	Московская обл., Мытищинский р-он, с/п Федоскинское, южнее д. Муракино	1317	50:12:0010106:91	690 108
90	Земельный участок	Московская обл., Мытищинский р-он, с/п Федоскинское, южнее д. Муракино	1452	50:12:0010106:94	760 848
91	Земельный участок	Московская обл., Мытищинский р-он, с/п Федоскинское, южнее д. Муракино	1233	50:12:0010106:92	646 092
92	Земельный участок	Московская обл., Мытищинский р-он, с/п Федоскинское, южнее д. Муракино	1203	50:12:0010106:12 2	630 372
93	Земельный участок	Московская обл., Мытищинский р-он, с/п Федоскинское, южнее д. Муракино	938	50:12:0010106:12 6	491 512
94	Земельный участок	Московская обл., Мытищинский р-он, с/п Федоскинское, южнее д. Муракино	979	50:12:0010106:12 7	512 996
95	Земельный участок	Московская обл., Мытищинский р-он, с/п Федоскинское, южнее д. Муракино	233	50:12:0010106:10 1	122 092
96	Земельный участок	Московская обл., Мытищинский р-он, с/п Федоскинское, южнее д. Муракино	893	50:12:0010106:93	467 932
97	Земельный участок	Московская обл., Мытищинский р-он, с/п Федоскинское, южнее д. Муракино	1429	50:12:0010106:12 3	748 796
98	Земельный участок	Московская обл., Мытищинский р-он, с/п Федоскинское, южнее д. Муракино	1554	50:12:0010106:90	814 296
99	Земельный участок	Московская обл., Мытищинский р-он, с/п Федоскинское, южнее д. Муракино	1583	50:12:0010106:96	829 492
100	Земельный участок	Московская обл., Мытищинский р-он, с/п Федоскинское, южнее д. Муракино	1449	50:12:0010106:99	759 276

Источник информации: расчеты Оценщиков

11.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА НА ОСНОВЕ ДОХОДНОГО ПОДХОДА

МЕТОДОЛОГИЯ ДОХОДНОГО ПОДХОДА

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

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

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

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

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

В районе размещения объекта оценки прогнозируются плавно изменяющиеся с незначительным темпом роста доходы от сдачи помещения в аренду.

Поэтому при оценке рыночной стоимости объекта оценки на основе доходного подхода целесообразно использовать метод прямой капитализации.

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

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

где:

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

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

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

ОПРЕДЕЛЕНИЕ ЧИСТОГО ОПЕРАЦИОННОГО ДОХОДА ДЛЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

Последовательность расчета чистого операционного дохода следующая:

1. Определяется потенциальный валовой доход от сдачи недвижимости в аренду в первый после даты оценки год на условиях рыночной арендной платы.
2. Определяется действительный валовой доход посредством вычитания из потенциального валового дохода предполагаемых убытков из-за незагруженности помещений, смены арендаторов, потерь при сборе арендной платы.

3. Из прогнозируемого действительного валового дохода вычитаются все годовые прогнозируемые расходы, а также резервы, под которыми понимается ежегодное откладывание денег под долгосрочные расходы.

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

Современный взгляд на оценку доходной недвижимости допускает два источника дохода:

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

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

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

$$ПВД = A \times S$$

где:

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

S – площадь, сдаваемая в аренду.

ВЫБОР ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ

Для расчета текущей рыночной стоимости права аренды 1 кв. м площадей, оценщиком был проанализирован рынок аренды в районах, приближенных к объекту оценки.

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

Корректировки к аналогам вносились исходя из той же методики и рассуждений, что и при расчете рыночной стоимости объекта оценки сравнительным подходом, на базе проведенного анализа рынка.

Как показывает рынок, наиболее востребованные площади помещений для данного сегмента в районе 100 кв. м в данном регионе. Отталкиваясь от наиболее эффективного использования, оценщик предполагает, что оно достигается при сдаче зданий или помещений именно данными площадями или блоками. Таким образом, Оценщик не проводит корректировку на площадь.

Подробная характеристика подобранных объектов-аналогов приведена в таблице ниже.

Табл. 11.75

Расчет арендной ставки объекта оценки по адресу: Владимирская обл., г. Владимир, ул. Княгининская, д. 7

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Цена предложения, руб./кв. м год	-	9 600	8 000	10 141	8 108
Вид права	Право временного владения и пользования	Право временного владения и пользования	Право временного владения и пользования	Право временного владения и пользования	Право временного владения и пользования
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%
Ограничения (обременения) прав	не выявлены	не выявлены	не выявлены	не выявлены	не выявлены
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./кв. м	-	9 600	8 000	10 141	8 108
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%
Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%
Дата предложения	16.01.2018	Январь 2018	Январь 2018	Январь 2018	Январь 2018
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%
Торг	-	Возможен	Возможен	Возможен	Возможен
Корректировка, %	-	-8,0%	-8,0%	-8,0%	-8,0%
Адрес	Владимирская обл., г. Владимир, ул. Княгининская, д. 7	Владимир, р-н Октябрьский, 1-я Никольская ул	Владимир, р-н Октябрьский, ул Большие Ременники	Владимир, район Фрунзенский ул.Большая Московская 16	Владимир, р-н Фрунзенский, девичья ская 11
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%
Тип здания	нежилое здание	нежилое здание	нежилое здание	нежилое здание	нежилое здание
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%
Тип объекта	нежилое встроенное помещение	нежилое встроенное помещение	нежилое встроенное помещение	нежилое встроенное помещение	нежилое встроенное помещение
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%
Назначение объекта	офис	офис	офис	офис	офис
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%
Общая площадь, кв. м	616,7	120	120	14,2	14,8

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%
Этаж расположения помещений	наземные	1	2	1	2
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%
Состояние отделки	рабочее	рабочее	рабочее	рабочее	рабочее
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%
Техническое состояние здания	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%
Структура арендной ставки	-	с учетом ОР, без учета КУ			
Корректировка, %	-	0,00	0,00	0,00	0,00
Итоговая корректировка	-	-8,0%	-8,0%	-8,0%	-8,0%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м/год	-	8 832	7 360	9 330	7 459
Сумма корректировок по модулю	-	0,1	0,1	0,1	0,1
-	-	0,9091	0,9091	0,9091	0,9091
Удельный вес аналога	-	0,2500	0,2500	0,2500	0,2500
Скорректированная стоимость, руб./кв. м/год	-	2 208	1 840	2 333	1 865
Стоимость объекта оценки, полученная в рамках сравнительного подхода, руб./кв. м/год	8 246				

Источник: расчеты Оценщиков

Табл. 11.76

Расчет арендной ставки объекта оценки по адресу: г. Иваново, ул. Демидова, д. 12

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Цена предложения, руб./кв. м год	-	6 923	7 800	7 200	7 619
Вид права	Право временного владения и пользования				
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%
Ограничения (обременения) прав	не выявлены				
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./кв. м	-	6 923	7 800	7 200	7 619

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%
Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%
Дата предложения	16.01.2018	Январь 2018	Январь 2018	Январь 2018	Январь 2018
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%
Торг	-	Возможен	Возможен	Возможен	Возможен
Корректировка, %	-	-8,0%	-8,0%	-8,0%	-8,0%
Адрес	г. Иваново, ул. Демидова, д. 12	Иваново, р-н Ленинский, ул Крутицкая, 12/2	Иваново, р-н Октябрьский, улица Громобоя дом 18	Иваново, р-н Советский, ул Шошина д.19	Иваново, р-н Октябрьский, Станционная улица, 13
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%
Расположение относительно "красной линии"	нет	нет	есть	нет	нет
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%
Тип здания	многоквартирный жилой дом	нежилое здание	многоквартирный жилой дом	многоквартирный жилой дом	многоквартирный жилой дом
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%
Тип объекта	нежилое встроенное помещение	нежилое встроенное помещение	нежилое встроенное помещение	нежилое встроенное помещение	нежилое встроенное помещение
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%
Назначение объекта	ПСН	ПСН	ПСН	ПСН	ПСН
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%
Общая площадь, кв. м	164,5	52	68,4	26	31,5
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%
Этаж расположения помещений	подвал	1	цоколь	1	1
Корректировка, %	-	-25%	-13%	-25%	-25%
Состояние отделки	рабочее	требуется косметический ремонт	рабочее	рабочее	рабочее
Корректировка, %	-	14%	0%	0%	0%
Техническое состояние здания	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%
Структура арендной ставки	-	с учетом ОР, без учета КУ	с учетом ОР, без учета КУ	с учетом ОР, без учета КУ	с учетом ОР, без учета КУ

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Корректировка, %	-	0,00	0,00	0,00	0,00
Итоговая корректировка	-	-21,3%	-20,0%	-31,0%	-31,0%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м/год	-	5 448	6 240	4 968	5 257
Сумма корректировок по модулю	-	0,5	0,2	0,3	0,3
-	-	0,6667	0,8333	0,7692	0,7692
Удельный вес аналога	-	0,2194	0,2743	0,2532	0,2532
Скорректированная стоимость, руб./кв. м/год	-	1 195	1 712	1 258	1 331
Стоимость объекта оценки, полученная в рамках сравнительного подхода, руб./кв. м/год			5 496		

Источник: расчеты Оценщиков

Табл. 11.77

Расчет арендной ставки объекта оценки по адресу: г. Иваново, пер. Пограничный, д. 3

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Цена предложения, руб./кв. м год	-	9 700	8 400	8 400	9 600
Вид права	Право временного владения и пользования				
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%
Ограничения (обременения) прав	не выявлены				
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./кв. м	-	9 700	8 400	8 400	9 600
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%
Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%
Дата предложения	16.01.2018	Январь 2018	Январь 2018	Январь 2018	Январь 2018
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%
Торг	-	Возможен	Возможен	Возможен	Возможен

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Корректировка, %	-	-10,0%	-10,0%	-10,0%	-10,0%
Адрес	г. Иваново, пер. Пограничный, д. 3	Иваново, р-н Ленинский, Шереметевский пр-кт, д.24	Иваново, р-н Октябрьский, ул Жарова	Иваново, р-н Ленинский, ул Суворова, 40	Иваново, р-н Фрунзенский, ул Громобоя 52
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%
Тип здания	нежилое здание	нежилое здание	нежилое здание	многоквартирный жилой дом	многоквартирный жилой дом
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%
Тип объекта	нежилое встроенное помещение	нежилое встроенное помещение	нежилое встроенное помещение	нежилое встроенное помещение	нежилое встроенно-пристроенное помещение
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%
Назначение объекта	офис	ПСН	офис	ПСН	ПСН
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%
Общая площадь, кв. м	891,7	43,3	12	75	80
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%
Этаж расположения помещений	1, 2, 3, 4	1	1	1	1
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%
Состояние отделки	рабочее	рабочее	рабочее	рабочее	рабочее
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%
Техническое состояние здания	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%
Структура арендной ставки	-	с учетом ОР, без учета КУ	с учетом ОР, без учета КУ	с учетом ОР, без учета КУ	с учетом ОР, без учета КУ
Корректировка, %	-	0,00	0,00	0,00	0,00
Итоговая корректировка	-	-10,0%	-10,0%	-10,0%	-10,0%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м/год	-	8 730	7 560	7 560	8 640
Сумма корректировок по модулю	-	0,1	0,1	0,1	0,1
-	-	0,9091	0,9091	0,9091	0,9091
Удельный вес аналога	-	0,2500	0,2500	0,2500	0,2500
Скорректированная стоимость, руб./кв. м/год	-	2 183	1 890	1 890	2 160
Стоимость объекта оценки, полученная в рамках сравнительного подхода, руб./кв. м/год	8 123				

Источник: расчеты Оценщиков

Табл. 11.78

Расчет арендной ставки объекта оценки по адресу: г. Иваново, Революционная ул., 22, пом. 1004

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Цена предложения, руб./кв. м год	-	7 075	6 000	7 619	6 000
Вид права	Право временного владения и пользования	Право временного владения и пользования	Право временного владения и пользования	Право временного владения и пользования	Право временного владения и пользования
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%
Ограничения (обременения) прав	не выявлены	не выявлены	не выявлены	не выявлены	не выявлены
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./кв. м	-	7 075	6 000	7 619	6 000
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%
Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%
Дата предложения	16.01.2018	Январь 2018	Январь 2018	Январь 2018	Январь 2018
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%
Торг	-	Возможен	Возможен	Возможен	Возможен
Корректировка, %	-	-8,0%	-8,0%	-8,0%	-8,0%
Адрес	г. Иваново, Революционная ул., 22, пом. 1004	Иваново, р-н Октябрьский, ул. Авдотьянская, 26А	Иваново, р-н Октябрьский, ул. Светлая д 6	Иваново, р-н Октябрьский, Станционная улица, 13	г. Иваново, ул. Парижской Коммуны
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%
Расположение относительно "красной линии"	нет	нет	нет	нет	нет
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%
Тип здания	многоквартирный жилой дом	многоквартирный жилой дом	многоквартирный жилой дом	многоквартирный жилой дом	многоквартирный жилой дом
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%
Тип объекта	нежилое встроенное помещение	нежилое встроенное помещение	нежилое встроенное помещение	нежилое встроенное помещение	нежилое встроенное помещение
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Назначение объекта	ПСН	ПСН	ПСН	ПСН	ПСН
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%
Общая площадь, кв. м	124,1	42,4	30	31,5	120
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%
Этаж расположения помещений	1	1	1	1	1
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%
Состояние отделки	рабочее	рабочее	рабочее	рабочее	рабочее
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%
Техническое состояние здания	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%
Структура арендной ставки	-	с учетом ОР, без учета КУ			
Корректировка, %	-	0,00	0,00	0,00	0,00
Итоговая корректировка	-	-8,0%	-8,0%	-8,0%	-8,0%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м/год	-	6 509	5 520	7 009	5 520
Сумма корректировок по модулю	-	0,1	0,1	0,1	0,1
-	-	0,9091	0,9091	0,9091	0,9091
Удельный вес аналога	-	0,2500	0,2500	0,2500	0,2500
Скорректированная стоимость, руб./кв. м/год	-	1 627	1 380	1 752	1 380
Стоимость объекта оценки, полученная в рамках сравнительного подхода, руб./кв. м/год		6 139			

Источник: расчеты Оценщиков

Табл. 11.79

Расчет арендной ставки объекта оценки по адресу: г. Иваново, ул. Куконковых, д. 141

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Цена предложения, руб./кв. м год	-	10 356	12 060	12 000	12 000
Вид права	Право временного владения и пользования				
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Ограничения (обременения) прав	не выявлены	не выявлены	не выявлены	не выявлены	не выявлены
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./кв. м	-	10 356	12 060	12 000	12 000
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%
Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%
Дата предложения	16.01.2018	Январь 2018	Январь 2018	Январь 2018	Январь 2018
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%
Торг	-	Возможен	Возможен	Возможен	Возможен
Корректировка, %	-	-8,0%	-8,0%	-8,0%	-8,0%
Адрес	г. Иваново, ул. Куконковых, д. 141	Иваново, р-н Ленинский, ул.Куконковых, д.141	Иваново, р-н Ленинский, ул.Куконковых, д.141	г. Иваново, ул. Лежневская, 117	Иваново, р-н Ленинский, Текстильщиков пр-кт, 80
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%
Тип здания	торговый центр	торговый центр	торговый центр	торговый центр	торговый центр
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%
Тип объекта	нежилое встроенное помещение	нежилое встроенное помещение	нежилое встроенное помещение	нежилое встроенное помещение	нежилое встроенное помещение
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%
Назначение объекта	торговое	торговое	торговое	торговое	торговое
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%
Общая площадь, кв. м	62,9	160	99,5	62	35
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%
Этаж расположения помещений	1	1	1	1	1
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%
Состояние отделки	рабочее	рабочее	рабочее	рабочее	рабочее
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%
Техническое состояние здания	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%
Структура арендной ставки	-	с учетом ОР, без учета КУ	с учетом ОР, без учета КУ	с учетом ОР, без учета КУ	с учетом ОР, без учета КУ
Корректировка, %	-	0,00	0,00	0,00	0,00
Итоговая корректировка	-	-8,0%	-8,0%	-8,0%	-8,0%

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Скорректированная стоимость, руб./кв. м/год	-	9 528	11 095	11 040	11 040
Сумма корректировок по модулю	-	0,1	0,1	0,1	0,1
-	-	0,9091	0,9091	0,9091	0,9091
Удельный вес аналога	-	0,2500	0,2500	0,2500	0,2500
Скорректированная стоимость, руб./кв. м/год	-	2 382	2 774	2 760	2 760
Стоимость объекта оценки, полученная в рамках сравнительного подхода, руб./кв. м/год	10 676				

Источник: расчеты Оценщиков

Табл. 11.80

Расчет арендной ставки объекта оценки по адресу: г. Норильск, ул. Севастопольская, д. 6/4, пом. 100

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Цена предложения, руб./кв. м год	-	12 000	9 231	7 531	6 164
Вид права	Право временного владения и пользования				
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%
Ограничения (обременения) прав	не выявлены				
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./кв. м	-	12 000	9 231	7 531	6 164
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%
Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%
Дата предложения	16.01.2018	Январь 2018	Январь 2018	Январь 2018	Январь 2018
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%
Торг	-	Возможен	Возможен	Возможен	Возможен

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Корректировка, %	-	-13,3%	-13,3%	-13,3%	-13,3%
Адрес	г. Норильск, ул. Севастопольская, д. 6/4, пом. 100	Красноярский край, Норильск, Красноярская улица, 1	Красноярский край, Норильск, ул. Завенягина д.4	Красноярский край, Норильск, ул. Талнахская, 77	г. Норильск, ул. Талнахская
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%
Расположение относительно "красной линии"	нет	есть	нет	нет	нет
Корректировка, %	-	-20%	0%	0%	0%
Тип здания	многоквартирный жилой дом	многоквартирный жилой дом	многоквартирный жилой дом	многоквартирный жилой дом	многоквартирный жилой дом
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%
Тип объекта	нежилое встроенное помещение	нежилое встроенно-пристроенное помещение	нежилое встроенное помещение	нежилое встроенно-пристроенное помещение	нежилое встроенное помещение
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%
Назначение объекта	ПСН	ПСН	ПСН	ПСН	ПСН
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%
Общая площадь, кв. м	658,4	543,7	65	478	584
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%
Этаж расположения помещений	1	1	1	1	1, подвал
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	16%
Состояние отделки	рабочее	рабочее	улучшенная	требуется косметический ремонт	требуется косметический ремонт
Корректировка, %	-	0%	-18%	18%	18%
Техническое состояние здания	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%
Структура арендной ставки	-	с учетом ОР, без учета КУ	с учетом ОР, без учета КУ	с учетом ОР, без учета КУ	с учетом ОР, без учета КУ
Корректировка, %	-	0,00	0,00	0,00	0,00
Итоговая корректировка	-	-30,6%	-28,9%	2,3%	18,7%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м/год	-	8 328	6 563	7 704	7 317
Сумма корректировок по модулю	-	0,3	0,3	0,3	0,5
-	-	0,7692	0,7692	0,7692	0,6667
Удельный вес аналога	-	0,2586	0,2586	0,2586	0,2242
Скорректированная стоимость, руб./кв. м/год	-	2 154	1 697	1 992	1 640

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Стоимость объекта оценки, полученная в рамках сравнительного подхода, руб./кв. м/год			7 483		

Источник: расчеты Оценщиков

Табл. 11.81

Расчет арендной ставки объекта оценки по адресу: МО, г. Воскресенск, ул. Железнодорожная, стр. 186

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Цена предложения, руб./кв. м год	-	8 400	8 667	9 000	9 455
Вид права	Право временного владения и пользования	Право временного владения и пользования	Право временного владения и пользования	Право временного владения и пользования	Право временного владения и пользования
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%
Ограничения (обременения) прав	не выявлены	не выявлены	не выявлены	не выявлены	не выявлены
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./кв. м	-	8 400	8 667	9 000	9 455
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%
Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%
Дата предложения	16.01.2018	Январь 2018	Январь 2018	Январь 2018	Январь 2018
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%
Торг	-	Возможен	Возможен	Возможен	Возможен
Корректировка, %	-	-8,0%	-8,0%	-8,0%	-8,0%
Адрес	МО, г. Воскресенск, ул. Железнодорожная, стр. 186	Московская область, Воскресенск, микрорайон Новлянский, улица Кагана, 3	Московская область, Воскресенск, ул Лопатинская	Московская область, Воскресенск, ул. Победы, 66	Московская область, Воскресенск, Советская
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Тип здания	нежилое здание	нежилое здание	нежилое здание	нежилое здание	многоквартирный жилой дом
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%
Тип объекта	нежилое встроенное помещение	нежилое встроенное помещение	нежилое встроенное помещение	нежилое встроенное помещение	нежилое встроенное помещение
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%
Назначение объекта	торговое	торговое	торговое	торговое	торговое
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%
Общая площадь, кв. м	2618,6	158	900	450	33
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%
Этаж расположения помещений	1, 2, подвал, мансарда	1	наземные	наземные	1
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%
Состояние отделки	рабочее, помещения подвала под чистовую отделку	рабочее	рабочее	рабочее	рабочее
Корректировка, %	-	-4%	-4%	-4%	-4%
Техническое состояние здания	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%
Структура арендной ставки	-	с учетом ОР, без учета КУ			
Корректировка, %	-	0,00	0,00	0,00	0,00
Итоговая корректировка	-	-11,7%	-11,7%	-11,7%	-11,7%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м/год	-	7 417	7 653	7 947	8 349
Сумма корректировок по модулю	-	0,1	0,1	0,1	0,1
-	-	0,9091	0,9091	0,9091	0,9091
Удельный вес аналога	-	0,2500	0,2500	0,2500	0,2500
Скорректированная стоимость, руб./кв. м/год	-	1 854	1 913	1 987	2 087
Стоимость объекта оценки, полученная в рамках сравнительного подхода, руб./кв. м/год			7 841		

Источник: расчеты Оценщиков

Табл. 11.82

Расчет арендной ставки объекта оценки по адресу: Нижегородская обл., г. Нижний Новгород, ул. Кузбасская, д. 15А

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Цена предложения, руб./кв. м год	-	2 400	2 760	2 400	2 755
Вид права	Право временного владения и пользования	Право временного владения и пользования	Право временного владения и пользования	Право временного владения и пользования	Право временного владения и пользования
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%
Ограничения (обременения) прав	не выявлены	не выявлены	не выявлены	не выявлены	не выявлены
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./кв. м	-	2 400	2 760	2 400	2 755
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%
Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%
Дата предложения	16.01.2018	Январь 2018	Январь 2018	Январь 2018	Январь 2018
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%
Торг	-	Возможен	Возможен	Возможен	Возможен
Корректировка, %	-	-12,0%	-12,0%	-12,0%	-12,0%
Адрес	Нижегородская обл., г. Нижний Новгород, ул. Кузбасская, д. 15А	Нижний Новгород, Кузбасская 1Гк1	Нижний Новгород, Кузбасская ул, 17	Нижний Новгород, ул Окская Гавань	Нижний Новгород, м. Буревестник, Московское шоссе, 302Ак1
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%
Тип здания	нежилое здание	нежилое здание	нежилое здание	нежилое здание	нежилое здание
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%
Тип объекта	помещения	помещение	помещение	помещение	помещение
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%
Назначение объекта	производственно-складское	производственно-складское	производственно-складское	производственно-складское	производственно-складское
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%
Общая площадь, кв. м	1157,7	160	576	600	152
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%
Этаж расположения помещений	1	1	1	1	1

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%
Материал стен	кирпич	кирпич	кирпич	кирпич	кирпич
Корректировка, %	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Физическое состояние отделки	рабочее	рабочее	рабочее	рабочее	рабочее
Корректировка, %	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Техническое состояние здания	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
Корректировка, %	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Наличие отопления	есть	есть	есть	есть	есть
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%
Наличие ж/д ветки	есть	нет	нет	нет	нет
Корректировка, %	-	14,0%	14,0%	14,0%	14,0%
Структура арендной ставки	-	с учетом ОР, без учета КУ			
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%
Итоговая корректировка	-	0,3%	0,3%	0,3%	0,3%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м/год	-	2 407	2 768	2 407	2 763
Сумма корректировок по модулю	-	0,1	0,1	0,1	0,1
-	-	0,9091	0,9091	0,9091	0,9091
Удельный вес аналога	-	0,2500	0,2500	0,2500	0,2500
Скорректированная стоимость, руб./кв. м/год	-	602	692	602	691
Стоимость объекта оценки, полученная в рамках сравнительного подхода, руб./кв. м/год	2 587				

Источник: расчеты Оценщиков

Табл. 11.83

Расчет арендной ставки объекта оценки по адресу: г. С-Петербург, проспект Обуховской обороны, д. 161, лит. А

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Цена предложения, руб./кв. м год	-	18 360	18 000	18 000	15 600
Вид права	Право временного владения и пользования				

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%
Ограничения (обременения) прав	не выявлены	не выявлены	не выявлены	не выявлены	не выявлены
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./кв. м	-	18 360	18 000	18 000	15 600
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%
Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%
Дата предложения	16.01.2018	Январь 2018	Январь 2018	Январь 2018	Январь 2018
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%
Торг	-	Возможен	Возможен	Возможен	Возможен
Корректировка, %	-	-8,0%	-8,0%	-8,0%	-8,0%
Адрес	г. С-Петербург, проспект Обуховской обороны, д. 161, лит. А	Санкт-Петербург, Обуховский Оборонный пр-кт 70Ак3	Санкт-Петербург, Конституции пл., д.2	Санкт-Петербург, ул Решетникова, 14	Санкт-Петербург, Обуховский Оборонный пр-кт, 161
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%
Тип здания	бизнес-центр	бизнес-центр	бизнес-центр	бизнес-центр	бизнес-центр
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%
Тип объекта	нежилое встроенное помещение	нежилое встроенное помещение	нежилое встроенное помещение	нежилое встроенное помещение	нежилое встроенное помещение
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%
Назначение объекта	офис	офис	офис	офис	офис
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%
Общая площадь, кв. м	2686,6	72,5	54,5	64,6	340
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%
Этаж расположения помещений	6, цоколь	3	наземные	наземные	3
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%
Уровень отделки	требуется косметический ремонт	стандартная отделка	стандартная отделка	стандартная отделка	требуется косметический ремонт
Корректировка, %	-	-15%	-15%	-15%	0%
Техническое состояние здания	удовлетворительное	хорошее	хорошее	хорошее	удовлетворительное
Корректировка, %	-	-17%	-17%	-17%	0%

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Структура арендной ставки	-	с учетом ОР, без учета КУ			
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%
Итоговая корректировка	-	-35,1%	-35,1%	-35,1%	-8,0%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м/год	-	11 916	11 682	11 682	14 352
Сумма корректировок по модулю	-	0,4	0,4	0,4	0,1
-	-	0,7143	0,7143	0,7143	0,9091
Удельный вес аналога	-	0,2340	0,2340	0,2340	0,2979
Скорректированная стоимость, руб./кв. м/год	-	2 788	2 734	2 734	4 275
Стоимость объекта оценки, полученная в рамках сравнительного подхода, руб./кв. м/год			12 531		

Источник: расчеты Оценщиков

Табл. 11.84

Расчет арендной ставки объекта оценки по адресу: Свердловская обл., г. Первоуральск, ул. Ленина, 144а

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Цена предложения, руб./кв. м год	-	7 843	6 000	8 250	7 200
Вид права	Право временного владения и пользования				
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%
Ограничения (обременения) прав	не выявлены				
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./кв. м	-	7 843	6 000	8 250	7 200
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%
Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%
Дата предложения	16.01.2018	Январь 2018	Январь 2018	Январь 2018	Январь 2018

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%
Торг	-	Возможен	Возможен	Возможен	Возможен
Корректировка, %	-	-8,4%	-8,4%	-8,4%	-8,4%
Адрес	Свердловская обл., г. Первоуральск, ул. Ленина, 144а	вердловская область, Первоуральск, ул. Ильича 29 а	Свердловская область, Первоуральск, ул. Ленина, д.39	Свердловская область, Первоуральск, ул. Вайнера 2	Свердловская область, Качканар, 10 микрорайон, дом 24а
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%
Расположение относительно "красной линии"	нет	есть	нет	есть	нет
Корректировка, %	-	-20%	0%	-20%	0%
Тип здания	нежилое здание	нежилое здание	нежилое здание	нежилое здание	нежилое здание
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%
Тип объекта	ОСЗ	нежилое встроенное помещение	нежилое встроенное помещение	нежилое встроенное помещение	нежилое встроенное помещение
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%
Назначение объекта	торговое	торговое	торговое	торговое	торговое
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%
Общая площадь, кв. м	147,8	76,5	200	80	30
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%
Этаж расположения помещений	1	1	1	1	1
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%
Состояние отделки	рабочее	рабочее	рабочее	рабочее	рабочее
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%
Техническое состояние здания	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%
Структура арендной ставки	-	с учетом ОР, без учета КУ	с учетом ОР, без учета КУ	с учетом ОР, без учета КУ	с учетом ОР, без учета КУ
Корректировка, %	-	0,00	0,00	0,00	0,00
Итоговая корректировка	-	-26,7%	-8,4%	-26,7%	-8,4%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м/год	-	5 749	5 496	6 047	6 595
Сумма корректировок по модулю	-	0,3	0,1	0,3	0,1
-	-	0,7692	0,9091	0,7692	0,9091
Удельный вес аналога	-	0,2292	0,2708	0,2292	0,2708
Скорректированная стоимость, руб./кв. м/год	-	1 318	1 488	1 386	1 786

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Стоимость объекта оценки, полученная в рамках сравнительного подхода, руб./кв. м/год			5 978		

Источник: расчеты Оценщиков

Табл. 11.85

Расчет арендной ставки объекта оценки по адресу: Тюменская обл., Тюменский р-он, пгт Винзили, ул. Промышленная, д. 5

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Цена предложения, руб./кв. м год	-	3 778	4 200	3 429	4 000
Вид права	Право временного владения и пользования	Право временного владения и пользования	Право временного владения и пользования	Право временного владения и пользования	Право временного владения и пользования
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%
Ограничения (обременения) прав	не выявлены	не выявлены	не выявлены	не выявлены	не выявлены
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./кв. м	-	3 778	4 200	3 429	4 000
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%
Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%
Дата предложения	16.01.2018	Январь 2018	Январь 2018	Январь 2018	Январь 2018
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%
Торг	-	Возможен	Возможен	Возможен	Возможен
Корректировка, %	-	-10,7%	-10,7%	-10,7%	-10,7%
Адрес	Тюменская обл., Тюменский р-он, пгт Винзили, ул. Промышленная, д. 5.	Тюмень, р-н Ленинский, ул Республики, 250	Тюмень, р-н Центральный, ул Коммунистическая, 70	Тюмень, р-н Калининский, ул Демьяна Бедного	Тюмень, р-н Ленинский, ул Камчатская, 192с3 вл
Корректировка, %	-	-17%	-17%	-17%	-17%
Тип здания	нежилое здание	нежилое здание	нежилое здание	нежилое здание	нежилое здание
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%
Тип объекта	помещения	помещение	помещение	помещение	помещение
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Назначение объекта	производственно-складское	производственно-складское	производственно-складское	производственно-складское	производственно-складское
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%
Общая площадь, кв. м	2223,9	216	1500	140	750
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%
Этаж расположения помещений	1	1	1	1	1
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%
Материал стен	металл	металл	металл	металл	кирпич
Корректировка, %	-	0,0%	0,0%	0,0%	-17,0%
Физическое состояние отделки	рабочее	рабочее	рабочее	рабочее	рабочее
Корректировка, %	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Техническое состояние здания	хорошее	хорошее	хорошее	удовлетворительное	хорошее
Корректировка, %	-	0,0%	0,0%	22,0%	0,0%
Наличие отопления	есть	есть	есть	есть	есть
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%
Наличие ж/д ветки	нет	есть	нет	нет	нет
Корректировка, %	-	-12,3%	0,0%	0,0%	0,0%
Структура арендной ставки	-	с учетом ОР, без учета КУ			
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%
Итоговая корректировка	-	-35,0%	-25,9%	-9,6%	-38,5%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м/год	-	2 456	3 112	3 100	2 460
Сумма корректировок по модулю	-	0,3	0,3	0,5	0,4
-	-	0,7692	0,7692	0,6667	0,7143
Удельный вес аналога	-	0,2635	0,2635	0,2284	0,2447
Скорректированная стоимость, руб./кв. м/год	-	647	820	708	602
Стоимость объекта оценки, полученная в рамках сравнительного подхода, руб./кв. м/год	2 777				

Источник: расчеты Оценщиков

Табл. 11.86

Расчет арендной ставки объекта оценки по адресу: Тюменская обл., Тюменский р-он, пгт Винзили, ул. Промышленная, д. 5

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
--------------	---------------	-----------	-----------	-----------	-----------

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Цена предложения, руб./кв. м год	-	4 200	4 200	4 800	4 800
Вид права	Право временного владения и пользования	Право временного владения и пользования	Право временного владения и пользования	Право временного владения и пользования	Право временного владения и пользования
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%
Ограничения (обременения) прав	не выявлены	не выявлены	не выявлены	не выявлены	не выявлены
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./кв. м	-	4 200	4 200	4 800	4 800
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%
Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%
Дата предложения	16.01.2018	Январь 2018	Январь 2018	Январь 2018	Январь 2018
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%
Торг	-	Возможен	Возможен	Возможен	Возможен
Корректировка, %	-	-8,4%	-8,4%	-8,4%	-8,4%
Адрес	Тюменская обл., Тюменский р-он, пгт Винзили, ул. Промышленная, д. 5.	Тюмень, р-н Ленинский, ул Республики, 255	Тюмень, р-н Калининский, ул Комбинатская, 60	Тюмень, р-н Ленинский, ул Ветеранов Труда	Тюмень, р-н Ленинский, ул Энергетиков 57/1
Корректировка, %	-	-21%	-21%	-21%	-21%
Тип здания	нежилое здание	нежилое здание	нежилое здание	нежилое здание	нежилое здание
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%
Тип объекта	нежилое встроенное помещение	нежилое встроенное помещение	нежилое встроенное помещение	нежилое встроенное помещение	нежилое встроенное помещение
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%
Назначение объекта	офис	офис	офис	офис	офис
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%
Общая площадь, кв. м	1200,5	18	20	150	20
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%
Этаж расположения помещений	1, 2, 3	наземные	наземные	3	3
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%
Состояние отделки	рабочее	рабочее	рабочее	рабочее	рабочее
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Техническое состояние здания	хорошее	удовлетворительное	удовлетворительное	хорошее	удовлетворительное
Корректировка, %	-	21%	21%	0%	21%
Структура арендной ставки	-	с учетом ОР, без учета КУ	с учетом ОР, без учета КУ	с учетом ОР, без учета КУ	с учетом ОР, КУ
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	-17%
Итоговая корректировка	-	-12,4%	-12,4%	-27,6%	-27,3%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м/год	-	3 679	3 679	3 475	3 490
Сумма корректировок по модулю	-	0,5	0,5	0,3	0,5
-	-	0,6667	0,6667	0,7692	0,6667
Удельный вес аналога	-	0,2407	0,2407	0,2778	0,2407
Скорректированная стоимость, руб./кв. м/год	-	886	886	965	840
Стоимость объекта оценки, полученная в рамках сравнительного подхода, руб./кв. м/год		3 577			

Источник: расчеты Оценщиков

Табл. 11.87

Расчет арендной ставки объекта оценки по адресу: г. Ярославль, ул. Комсомольская, д. 6

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Цена предложения, руб./кв. м год	-	7 800	9 091	8 870	7 263
Вид права	Право временного владения и пользования				
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%
Ограничения (обременения) прав	не выявлены				
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./кв. м	-	7 800	9 091	8 870	7 263
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%
Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Дата предложения	16.01.2018	Январь 2018	Январь 2018	Январь 2018	Январь 2018
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%
Торг	-	Возможен	Возможен	Возможен	Возможен
Корректировка, %	-	-8,4%	-8,4%	-8,4%	-8,4%
Адрес	г. Ярославль, ул. Комсомольская, д. 6	Ярославль, р-н Кировский, ул Свободы, 346	Ярославль, р-н Кировский, ул ул. Ушинского, 20/2	Ярославль, р-н Кировский, ул Свердлова, 7/18	Ярославль, район Кировский, р-н Кировский, Депутатский переулок, 3
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%
Расположение относительно "красной линии"	есть	есть	есть	есть	нет
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	25%
Тип здания	нежилое здание	нежилое здание	нежилое здание	нежилое здание	нежилое здание
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%
Тип объекта	нежилое встроенное помещение	нежилое встроенное помещение	нежилое встроенное помещение	нежилое встроенное помещение	нежилое встроенное помещение
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%
Назначение объекта	ПСН	ПСН	ПСН	ПСН	ПСН
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%
Общая площадь, кв. м	383,5	356	33	115	380
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%
Этаж расположения помещений	1, подвал	2	1	1	1
Корректировка, %	-	1%	-14%	-14%	-14%
Состояние отделки	рабочее	рабочее	рабочее	рабочее	рабочее
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%
Техническое состояние здания	хорошее	хорошее	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
Корректировка, %	-	0%	21%	21%	21%
Структура арендной ставки	-	с учетом ОР, без учета КУ	с учетом ОР, без учета КУ	с учетом ОР, без учета КУ	с учетом ОР, без учета КУ
Корректировка, %	-	0,00	0,00	0,00	0,00
Итоговая корректировка	-	-7,5%	-4,7%	-4,7%	19,1%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м/год	-	7 215	8 664	8 453	8 650
Сумма корректировок по модулю	-	0,1	0,4	0,4	0,7
-	-	0,9091	0,7143	0,7143	0,5882
Удельный вес аналога	-	0,3107	0,2441	0,2441	0,2010

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Скорректированная стоимость, руб./кв. м/год	-	2 242	2 115	2 063	1 739
Стоимость объекта оценки, полученная в рамках сравнительного подхода, руб./кв. м/год	8 159				

Источник: расчеты Оценщиков

Обоснование внесенных корректировок

Корректировка на торг

Под поправкой на торг подразумевается сумма, на которую продавец может снизить первоначально объявленную сумму, в нашем случае – сумму предложения. Информация о ценах сделок с объектами недвижимости в основном является закрытой и не разглашается третьим лицам. Как правило, информация об этих сделках недоступна, поэтому для проведения сравнительного анализа оценщик использует цены предложения на сравниваемые объекты.

Величина корректировки определялась на основе данных «Справочника расчетных данных» (СРД №21, 2017 год) под редакцией Яскевича Е.Е., «Справочника оценщика недвижимости, том 2, 3, под редакцией Лейфера Л.А., 2017 г.

Значение скидки на торг по городам

Значения скидок на торг и границы интервалов в конкретных городах

Таблица 172

Скидки на арендные ставки на активном рынке.				
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости				
№	Город	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Петропавловск-Камчатский	8%	5%	10%
2	Барнаул	8%	5%	10%
3	Владимир	8%	5%	10%
4	Ижевск	8%	6%	10%
5	Новосибирск	8%	5%	10%
6	Саратов	8%	6%	10%
7	Хабаровск	8%	5%	10%
8	Смоленск	8%	5%	10%
9	Тула	8%	6%	11%
10	Волгоград	7%	5%	10%
11	Липецк	8%	5%	11%
12	Петрозаводск	9%	6%	12%
13	Иваново	8%	5%	10%
14	Нижний Новгород	8%	5%	11%
15	Владивосток	7%	4%	10%

Значения скидок на торг и границы интервалов в конкретных городах

Таблица 174

Скидки на арендные ставки на активном рынке.				
2. Высокотрендовые офисы (Офисы классов А, В)				
№	Город	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Петропавловск-Камчатский			
2	Барнаул	8%	5%	10%
3	Владимир	8%	5%	10%
4	Ижевск	8%	5%	10%
5	Новосибирск	8%	6%	10%
6	Саратов	8%	5%	10%
7	Хабаровск	8%	6%	10%
8	Смоленск	8%	5%	10%
9	Тула	8%	5%	10%
10	Волгоград	8%	6%	10%
11	Липецк	7%	4%	9%
12	Петрозаводск	8%	5%	10%
13	Иваново	10%	7%	13%
14	Нижний Новгород	8%	5%	11%
15	Владивосток	8%	6%	11%

Значения скидок на торг и границы интервалов в конкретных городах

Таблица 176

Скидки на арендные ставки на активном рынке. 3. Высококласная торговая недвижимость				
№	Город	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Петропавловск-Камчатский	8%	5%	10%
2	Барнаул	8%	5%	10%
3	Владимир	7%	5%	10%
4	Ижевск	7%	5%	9%
5	Новосибирск	8%	5%	10%
6	Саратов	8%	6%	10%
7	Хабаровск	8%	5%	10%
8	Смоленск	8%	5%	10%
9	Тула	8%	5%	10%
10	Волгоград	7%	4%	9%
11	Липецк	8%	5%	10%
12	Петрозаводск	10%	7%	13%
13	Иваново	8%	5%	11%
14	Нижний Новгород	8%	5%	10%
15	Владивосток	6%	4%	9%

Значения скидки на торг, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 163

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Универсальные производственно-складские объекты	12,4%	11,8%	12,9%
2. Специализированные высококласные складские объекты	11,6%	11,0%	12,2%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	12,6%	12,0%	13,2%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	16,6%	15,6%	17,7%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	11,8%	11,3%	12,3%
Арендные ставки объектов			
1. Универсальные производственно-складские объекты	10,7%	10,0%	11,4%
2. Специализированные высококласные складские объекты	10,0%	9,4%	10,6%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	11,0%	10,3%	11,7%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	15,2%	14,0%	16,4%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	10,3%	9,7%	10,8%

**Значения скидок на торг и границы интервалов в
конкретных городах**

Таблица 166

Скидки на арендные ставки на активном рынке.				
1. Универсальные производственно-складские объекты				
№	Город	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Пермь	0.10	0.07	0.13
2	Москва	0.11	0.08	0.14
3	Новосибирск	0.09	0.06	0.13
4	Ижевск	0.09	0.06	0.13
5	Хабаровск	0.10	0.07	0.14
6	Калининград	0.08	0.06	0.11
7	Нижний Новгород	0.12	0.08	0.15
8	Волгоград	0.10	0.07	0.14
9	Иваново	0.12	0.08	0.15
10	Омск	0.11	0.07	0.15
11	Ставрополь	0.09	0.07	0.12
12	Архангельск	0.11	0.07	0.14
13	Якутск	0.09	0.06	0.13
14	Тула	0.10	0.07	0.14
15	Екатеринбург	0.10	0.06	0.13
16	Саратов	0.11	0.07	0.14
17	Курск	0.09	0.06	0.13
18	Петропавловск-Камчатский	0.10	0.08	0.12
19	Смоленск	0.11	0.08	0.14
20	Липецк	0.10	0.07	0.13
21	Владимир	0.10	0.06	0.13
22	Самара	0.11	0.08	0.14

Корректировка на торг определялась в зависимости от типа недвижимости и места расположения объекта недвижимости. Для объектов, по которым нет данных по определённым городам, корректировка на торг определялась как среднее значение по городам.

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

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

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

Прогноз потерь от незанятости и при сборе арендной платы

Потери от незанятости учитываются в виде фактической величины или рассчитываются либо как процент от потенциального валового дохода, либо на основе данных об оборачиваемости арендной площади.

Потери при сборе арендной платы рассчитываются как процент от потенциального валового дохода.

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

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

Уровень недозагрузки определялся согласно данным издания «Справочник оценщика недвижимости» под редакцией Лейфера Л.А., 2017 год, том 1, 2.

3.1. Процент недозагрузки на активном рынке

3.1.1. Коллективное мнение оценщиков

Значения процента недозагрузки при сдаче в аренду, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 5

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	11,1%	10,4%	11,7%
2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	13,4%	12,7%	14,1%
3. Высококласная торговая недвижимость	12,3%	11,4%	13,1%

Значения процента недозагрузки при сдаче в аренду и границы интервалов в конкретных городах

Таблица 7

Процент недозагрузки при сдаче в аренду на активном рынке.				
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости				
№	Город	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Петропавловск-Камчатский	10%	7%	14%
2	Барнаул	10%	7%	14%
3	Владимир	10%	7%	13%
4	Ижевск	10%	7%	13%
5	Новосибирск	10%	7%	13%
6	Саратов	11%	8%	13%
7	Хабаровск	12%	8%	15%
8	Смоленск	10%	6%	13%
9	Тула	11%	8%	14%
10	Волгоград	11%	7%	14%
11	Липецк	10%	7%	13%
12	Петрозаводск	11%	7%	14%
13	Иваново	10%	7%	13%
14	Нижний Новгород	10%	7%	14%
15	Владивосток	10%	6%	14%

Значения процента недозагрузки при сдаче в аренду и границы интервалов в конкретных городах

Таблица 8

Процент недозагрузки при сдаче в аренду на активном рынке.
2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)

№	Город	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Петропавловск-Камчатский	12%	8%	15%
2	Барнаул	13%	8%	17%
3	Владимир	13%	9%	16%
4	Ижевск	13%	9%	16%
5	Новосибирск	13%	9%	16%
6	Саратов	13%	9%	16%
7	Хабаровск	13%	10%	17%
8	Смоленск	13%	8%	17%
9	Тула	11%	8%	15%
10	Волгоград	13%	10%	17%
11	Липецк	14%	11%	18%
12	Петрозаводск	14%	10%	18%
13	Иваново	13%	13%	13%
14	Нижний Новгород	12%	8%	17%
15	Владивосток	14%	9%	18%

Значения процента недозагрузки при сдаче в аренду и границы интервалов в конкретных городах

Таблица 9

Процент недозагрузки при сдаче в аренду на активном рынке.
3. Высококласная торговая недвижимость

№	Город	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Петропавловск-Камчатский	10%	7%	14%
2	Барнаул	12%	8%	16%
3	Владимир	12%	8%	15%
4	Ижевск	12%	9%	16%
5	Новосибирск	12%	9%	16%
6	Саратов	12%	8%	15%
7	Хабаровск	13%	9%	17%
8	Смоленск	12%	8%	17%
9	Тула	11%	7%	14%
10	Волгоград	13%	9%	16%
11	Липецк	12%	10%	14%
12	Петрозаводск	13%	9%	17%
13	Иваново	12%	8%	16%
14	Нижний Новгород	11%	7%	16%
15	Владивосток	14%	10%	18%

2.1. Процент недозагрузки на активном рынке

2.1.1. Коллективное мнение оценщиков

Значения процента недозагрузки при сдаче в аренду, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 2

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
1. Универсальные производственно-складские объекты	13,7%	13,0%	14,4%
2. Специализированные высококлассные складские объекты	13,1%	12,4%	13,8%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	13,9%	13,3%	14,6%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	19,2%	17,9%	20,5%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	12,6%	12,0%	13,3%

Значения процента недозагрузки при сдаче в аренду и границы интервалов в конкретных городах

Таблица 4

Процент недозагрузки при сдаче в аренду на активном рынке. 1. Универсальные производственно-складские объекты				
№	Город	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Пермь	13%	9%	18%
2	Москва	13%	10%	16%
3	Новосибирск	13%	8%	17%
4	Ижевск	12%	8%	16%
5	Хабаровск	13%	10%	17%
6	Калининград	12%	10%	15%
7	Нижний Новгород	14%	9%	19%
8	Волгоград	12%	7%	17%
9	Иваново	13%	10%	17%
10	Омск	13%	9%	17%
11	Ставрополь	13%	9%	17%
12	Архангельск	13%	8%	18%
13	Якутск	12%	9%	15%
14	Тула	13%	9%	18%
15	Екатеринбург	12%	8%	16%
16	Саратов	13%	9%	17%
17	Курск	13%	9%	17%
18	Петропавловск-Камчатский	13%	10%	15%
19	Смоленск	13%	9%	18%
20	Липецк	13%	10%	17%
21	Владимир	12%	8%	17%
22	Самара	12%	8%	16%

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

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

- условно-постоянные;
- условно-переменные (эксплуатационные);

- расходы на замещение.

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

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

К расходам на замещение относятся расходы на периодическую замену быстроизнашивающихся улучшений (кровля, покрытие пола, санитарно-техническое оборудование, электроарматура).

Уровень операционных расходов определялся согласно данным издания «Справочник оценщика недвижимости» под редакцией Лейфера Л.А., 2017 год, том 1, 2.

4.1. Расходы на содержание в процентах от потенциального валового дохода (ПВД)

4.1.1. Коллективное мнение оценщиков

Значения расходов на содержание объекта в процентах от потенциального валового дохода, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 25

Класс объектов	Среднее	Доверительный интервал	
		нижняя граница	верхняя граница
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	17,8%	16,3%	19,3%
2. Высокклассные офисы (Офисы классов А, В)	18,6%	17,0%	20,2%
3. Высокклассная торговая недвижимость	18,1%	16,6%	19,7%

**Значения расходов на содержание объекта в процентах
от потенциального валового дохода и границы
интервалов в конкретных городах**

Таблица 27

Расходы на содержание объекта в процентах от потенциального валового дохода .				
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости				
№	Город	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Петропавловск-Камчатский	20%	15%	25%
2	Барнаул	15%	12%	19%
3	Владимир	18%	14%	23%
4	Ижевск	17%	16%	18%
5	Новосибирск	18%	13%	22%
6	Саратов	-	-	-
7	Хабаровск	-	-	-
8	Смоленск	17%	13%	22%
9	Тула	18%	15%	22%
10	Волгоград	-	-	-
11	Липецк	-	-	-
12	Петрозаводск	-	-	-
13	Иваново	15%	11%	20%
14	Нижний Новгород	17%	13%	21%
15	Владивосток	17%	13%	22%

**Значения расходов на содержание объекта в процентах
от потенциального валового дохода и границы
интервалов в конкретных городах**

Таблица 28

Расходы на содержание объекта в процентах от потенциального валового дохода .				
2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)				
№	Город	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Петропавловск-Камчатский	20%	15%	24%
2	Барнаул	16%	11%	20%
3	Владимир	18%	14%	22%
4	Ижевск	18%	17%	19%
5	Новосибирск	18%	14%	23%
6	Саратов	-	-	-
7	Хабаровск	-	-	-
8	Смоленск	-	-	-
9	Тула	19%	15%	23%
10	Волгоград	-	-	-
11	Липецк	-	-	-
12	Петрозаводск	-	-	-
13	Иваново	16%	11%	20%
14	Нижний Новгород	19%	15%	24%
15	Владивосток	17%	13%	22%

Значения расходов на содержание объекта в процентах от потенциального валового дохода и границы интервалов в конкретных городах

Таблица 29

Расходы на содержание объекта в процентах от потенциального валового дохода .				
3. Высококласная торговая недвижимость				
№	Город	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Петропавловск-Камчатский	18%	14%	23%
2	Барнаул	15%	11%	19%
3	Владимир	17%	13%	21%
4	Ижевск	18%	15%	20%
5	Новосибирск	18%	13%	23%
6	Саратов	-	-	-
7	Хабаровск	-	-	-
8	Смоленск	-	-	-
9	Тула	18%	14%	21%
10	Волгоград	-	-	-
11	Липецк	-	-	-
12	Петрозаводск	-	-	-
13	Иваново	15%	11%	20%
14	Нижний Новгород	19%	14%	23%
15	Владивосток	17%	12%	21%

3.1. Коллективное мнение оценщиков

Значения расходов на содержание объекта в процентах от потенциального валового дохода, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 30

Класс объектов	Среднее	Доверительный интервал	
1. Универсальные производственно-складские объекты	13,0%	11,5%	14,5%
2. Специализированные высококласные складские объекты	13,5%	12,0%	15,1%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	14,2%	12,5%	15,8%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	13,3%	11,5%	15,1%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	13,5%	12,0%	15,0%

**Значения расходов на содержание объекта в процентах
от потенциального валового дохода и границы
интервалов в конкретных городах**

Таблица 32

Расходы на содержание объекта в процентах от потенциального валового дохода.				
1. Универсальные производственно-складские объекты				
№	Город	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Пермь	16%	11%	20%
2	Москва	13%	9%	16%
3	Новосибирск	16%	12%	20%
4	Ижевск	12%	8%	15%
5	Хабаровск	17%	13%	21%
6	Калининград	11%	9%	14%
7	Нижний Новгород	-	-	-
8	Волгоград	14%	10%	18%
9	Иваново	-	-	-
10	Омск	16%	12%	20%
11	Ставрополь	14%	11%	18%
12	Архангельск	12%	10%	13%
13	Якутск	16%	13%	19%
14	Тула	16%	12%	20%
15	Екатеринбург	14%	10%	18%
16	Саратов	12%	8%	16%
17	Курск	16%	13%	19%
18	Петропавловск-Камчатский	11%	10%	12%
19	Смоленск	-	-	-
20	Липецк	16%	12%	20%
21	Владимир	15%	11%	19%
22	Самара	-	-	-

РАСЧЕТ КОЭФФИЦИЕНТА КАПИТАЛИЗАЦИИ

Величина коэффициента капитализации отражает масштабы возможного риска, связанного с операциями на рынке недвижимости и деятельностью данного объекта, и учитывает возможность альтернативных вложений капитала.

Существует несколько методов определения коэффициента капитализации:

- методом кумулятивного построения;
- методом рыночной экстракции;
- методом связанных инвестиций или техника инвестиционной группы.

Оценщик использовал Экспертный метод.

Коэффициент капитализации определялся согласно данных «Справочника оценщика недвижимости», том 1, 2, под редакцией Л.А. Лейфера, Нижний Новгород 2017 г.

6.1. Текущая доходность на активном рынке

6.1.1. Коллективное мнение оценщиков

Значения ожидаемой текущей доходности недвижимости на ближайшие 5 лет, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 55

Класс объектов	Активный рынок	
	Среднее	Доверительный интервал
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	11,4%	11,0% - 11,8%
2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	11,6%	11,0% - 12,3%
3. Высококласная торговая недвижимость	11,8%	11,3% - 12,3%

Значения ожидаемой текущей доходности недвижимости на ближайшие 5 лет и границы интервалов в конкретных городах

Таблица 57

Ожидаемая текущая доходность на активном рынке. 1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости				
№	Город	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Петропавловск-Камчатский	12%	10%	14%
2	Барнаул	12%	10%	14%
3	Владимир	11%	9%	14%
4	Ижевск	12%	9%	14%
5	Новосибирск	11%	8%	13%
6	Саратов	11%	10%	13%
7	Хабаровск	12%	10%	14%
8	Смоленск	12%	10%	14%
9	Тула	13%	10%	15%
10	Волгоград	-	-	-
11	Липецк	-	-	-
12	Петрозаводск	-	-	-
13	Иваново	12%	9%	14%
14	Нижний Новгород	12%	9%	14%
15	Владивосток	11%	9%	14%

**Значения ожидаемой текущей доходности
недвижимости на ближайшие 5 лет и границы
интервалов в конкретных городах**

Таблица 58

Ожидаемая текущая доходность на активном рынке. 2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)				
№	Город	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Петропавловск-Камчатский	11%	9%	13%
2	Барнаул	12%	10%	14%
3	Владимир	11%	9%	14%
4	Ижевск	12%	10%	13%
5	Новосибирск	11%	8%	13%
6	Саратов	11%	10%	13%
7	Хабаровск	11%	9%	13%
8	Смоленск	12%	10%	14%
9	Тула	13%	10%	16%
10	Волгоград	-	-	-
11	Липецк	-	-	-
12	Петрозаводск	-	-	-
13	Иваново	12%	9%	15%
14	Нижний Новгород	11%	9%	13%
15	Владивосток	11%	9%	14%

5.1. Текущая доходность на активном рынке

5.1.1. Коллективное мнение оценщиков

**Значения ожидаемой текущей доходности
недвижимости на ближайшие 5 лет, усредненные по
городам России, и границы доверительных интервалов**

Таблица 58

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
1. Универсальные производственно-складские объекты	12,0%	11,4%	12,6%
2. Специализированные высококласные складские объекты	12,6%	12,0%	13,2%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	12,0%	11,3%	12,6%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	11,3%	10,6%	12,1%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	12,3%	11,7%	13,0%

**Значения ожидаемой текущей доходности
недвижимости на ближайшие 5 лет и границы
интервалов в конкретных городах**

Таблица 60

Ожидаемая текущая доходность на активном рынке. 1. Универсальные производственно-складские объекты				
№	Город	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Пермь	12%	10%	15%
2	Москва	12%	10%	14%
3	Новосибирск	12%	10%	14%
4	Ижевск	12%	9%	14%
5	Хабаровск	13%	11%	15%
6	Калининград	12%	9%	14%
7	Нижний Новгород	11%	9%	14%
8	Волгоград	13%	10%	16%
9	Иваново	12%	10%	14%
10	Омск	12%	10%	15%
11	Ставрополь	11%	9%	13%
12	Архангельск	11%	8%	13%
13	Якутск	-	-	-
14	Тула	13%	10%	15%
15	Екатеринбург	12%	10%	14%
16	Саратов	12%	10%	15%
17	Курск	12%	10%	15%
18	Петропавловск-Камчатский	12%	11%	13%
19	Смоленск	-	-	-
20	Липецк	-	-	-
21	Владимир	11%	9%	13%
22	Самара	12%	9%	14%

Расчёт рыночной стоимости в рамках доходного подхода

Метод капитализации доходов представляет собой определение стоимости недвижимости через перевод годового (или среднегодового) чистого операционного дохода (ЧОД) в текущую стоимость.

Базовая формула расчета имеет следующий вид:

$$V = \frac{ЧОД_{об}}{R}$$

Табл. 11.89

Расчет рыночной стоимости объекта на основе доходного подхода

Адрес	Владимирская обл., г. Владимир, ул. Княгининская, д. 7	г. Иваново, ул. Демидова, д. 12	г. Иваново, пер. Пограничный, д. 3	г. Иваново, Революционная ул., 22, пом. 1004	г. Иваново, ул. Куконковых, д. 141
Наименование	Помещение	Встроенное нежилое помещение (подвал)	Административное здание 4 этажное	Встроенное нежилое помещение	Нежилое помещение в здании торгового центра
Общая площадь, кв. м	616,70	164,50	891,70	124,10	62,90
Назначение площадей	офис	ПСН	офис	ПСН	торговое
Арендопригодная площадь, кв. м	616,70	164,50	891,70	124,10	62,90
Величина рыночной арендной ставки с учетом, ОР, руб./кв. м/год	8 246	5 496	8 123	6 139	10 676
Потенциальный валовый доход, руб.	5 085 308	904 092	7 243 279	761 850	671 520
Коэффициент недозагрузки, %	10,0%	10,0%	13,0%	10,0%	12,0%
Потери от недозагрузки, руб.	508 531	90 409	941 626	76 185	80 582
Действительный валовый доход, руб.	4 576 777	813 683	6 301 653	685 665	590 938
Операционные расходы, %	18%	15%	16%	15%	15%
Операционные расходы, руб.	915 355	135 614	1 158 925	114 278	100 728
Чистый операционный доход, руб. с	3 661 422	678 069	5 142 728	571 387	490 210
Коэффициент капитализации, %	11,00%	12,00%	12,00%	12,00%	12,00%
Рыночная стоимость объекта оценки, полученная в рамках доходного подхода, руб.	33 285 655	5 650 575	42 856 067	4 761 558	4 085 083
Рыночная стоимость земельного участка, руб.	-	-	4 004 288	-	-
Рыночная стоимость улучшений, руб.,	33 285 655	5 650 575	38 851 779	4 761 558	4 085 083

Источник: расчеты Оценщиков

Табл. 11.90

Расчет рыночной стоимости объекта на основе доходного подхода (продолжение)

Адрес	г. Норильск, ул. Севастопольская, д. 6/4, пом. 100	МО, г. Воскресенск, ул. Железнодорожная, стр. 186	Нижегородская обл., г. Нижний Новгород, ул. Кузбасская, д. 15А	г. С-Петербург, проспект Обуховской обороны, д. 161, лит. А	Свердловская обл., г. Первоуральск, ул. Ленина, 144а
Наименование	Нежилое помещение	4-х этажное нежилое здание	Нежилое помещение №4	Здание	Здание магазина
Общая площадь, кв. м	658,40	2 618,60	1 157,70	2 686,60	147,80
Назначение площадей	ПСН	офисно-торговое	производственно-складское	офис	торговое
Арендопригодная площадь, кв. м	658,40	2 618,60	1 157,70	2 686,60	147,80
Величина рыночной арендной ставки с учетом ОР, руб./кв. м/год	7 483	7 841	2 587	12 531	5 978
Потенциальный валовый доход, руб.	4 926 807	20 532 443	2 994 970	33 665 785	883 548
Коэффициент недозагрузки, %	17,8%	11,1%	14,0%	13,4%	11,1%
Потери от недозагрузки, руб.	876 972	2 279 101	419 296	4 511 215	98 074
Действительный валовый доход, руб.	4 049 835	18 253 342	2 575 674	29 154 570	785 474
Операционные расходы, %	17,8%	17,8%	13,0%	18,6%	17,8%
Операционные расходы, руб.	876 972	3 654 775	389 346	6 261 836	157 272
Чистый операционный доход, руб.	3 172 863	14 598 567	2 186 328	22 892 734	628 202
Коэффициент капитализации, %	11,60%	11,40%	11,00%	11,60%	11,60%
Рыночная стоимость объекта оценки, полученная в рамках доходного подхода, руб.	27 352 267	128 057 605	19 875 709	197 351 155	5 415 534
Рыночная стоимость земельного участка, руб.	-	-	-	32 055 744	-
Рыночная стоимость улучшений, руб.	27 352 267	128 057 605	19 875 709	165 295 411	5 415 534

Источник: расчеты Оценщиков

Табл. 11.91

Расчет рыночной стоимости объекта на основе доходного подхода (продолжение)

Адрес	Тюменская обл., Тюменский р-он, пгт Винзили, ул. Промышленная, д. 5.	г. Ярославль, ул. Комсомольская, д. 6			
Наименование	Нежилое строение	Нежилое строение (адм. корпус)	Нежилое строение (главный произв. корпус)	Нежилое строение (главный произв. корпус)	Нежилое помещение
Общая площадь, кв. м	2 223,90	1 200,50	4 198,50	4 363,00	383,50
Назначение площадей	производственно- складское	офис	производственно- складское	производственно- складское	ПСН
Арендопригодная площадь, кв. м	2 223,90	1 200,50	4 198,50	4 363,00	383,50
Величина рыночной арендной ставки с учетом ОР, руб./кв. м/год	2 777	3 577	2 777	2 777	8 159
Потенциальный валовый доход, руб.	6 175 770	4 294 189	11 659 235	12 116 051	3 128 977
Коэффициент недозагрузки, %	13,7%	11,1%	13,7%	13,7%	11,1%
Потери от недозагрузки, руб.	846 080	476 655	1 597 315	1 659 899	347 316
Действительный валовый доход, руб.	5 329 690	3 817 534	10 061 920	10 456 152	2 781 661
Операционные расходы, %	13,0%	17,8%	13,0%	13,0%	17,8%
Операционные расходы, руб.	802 850	764 366	1 515 701	1 575 087	556 958
Чистый операционный доход, руб.	4 526 840	3 053 168	8 546 219	8 881 065	2 224 703
Коэффициент капитализации, %	12,00%	11,40%	12,00%	12,00%	11,40%
Рыночная стоимость объекта оценки, полученная в рамках доходного подхода, руб.	37 723 667	26 782 175	71 218 492	74 008 875	19 514 939
Рыночная стоимость земельного участка, руб.	10 072 472	5 436 920	19 015 704	19 760 392	-
Рыночная стоимость улучшений, руб.,	27 651 195	21 345 255	52 202 788	54 248 483	19 514 939

Источник: расчеты Оценщиков

В результате произведенных расчетов рыночная стоимость объекта оценки, рассчитанная в рамках доходного подхода, составляет:

Табл. 11.92

Результаты, полученные в рамках доходного подхода

№	Наименование	Адрес Объекта недвижимости	Площадь, кв. м	Кадастровый номер	Стоимость, полученная в рамках доходного подхода, руб.
1	Помещение	Владимирская обл., г. Владимир, ул. Княгининская, д. 7	616,7	33:22:032005:72	33 285 655
2	Нежилое помещение	Владимирская обл., Петушинский район, г. Покров, ул. К. Либкнехта, д. 24	6,6	33:13:030126:58	не применялся
3	Земельный участок	Владимирская обл., Петушинский район, г. Покров, ул. К. Либкнехта, д. 24	3495	33:13:030126:134	не применялся
4	Незавершенное строительство - досуговый центр	Владимирская обл., Петушинский район, г. Покров, ул. К. Либкнехта, д. 24	Площадь застройки 601,3 кв. м; степень готовности объекта 45%	33:13:030124:758	не применялся
5	Встроенное нежилое помещение (подвал)	г. Иваново, ул. Демидова, д. 12	164,5	37:24:020108:64	5 650 575
6	Административное здание 4 этажное	г. Иваново, пер. Пограничный, д. 3	891,7	37:24:020102:71	38 851 779
7	Встроенное нежилое помещение	г. Иваново, Революционная ул., 22, пом. 1004	124,1	37:24:020611:1047	4 761 558
8	Земельный участок под административным зданием	г. Иваново, пер. Пограничный, д. 3	592	37:24:020102:39	не применялся
9	Нежилое помещение в здании торгового центра	г. Иваново, ул. Кукольниковых, д. 141	62,9	37:24:010450:434	4 085 083
10	Нежилое помещение	г. Норильск, ул. Севастопольская, д. 6/4, пом. 100	658,4	24:55:0402012:2147	27 352 267
11	4-х этажное нежилое здание	МО, г. Воскресенск, ул. Железнодорожная, стр. 186	2618,6	50:29:0071002:461	128 057 605
12	Земельный участок	МО, Чеховский р-он, с/п Стремилдовское, в районе д. Кудаево	1038	50:31:0050205:280	не применялся
13	Земельный участок	МО, Чеховский район, с/п Стремилдовское, в районе д. Кудаево	1022	50:31:0050205:276	не применялся
14	Нежилое помещение	МО, г. Химки, ул. 8 Марта, д. 2А, бокс 13мм	10	50:10:0010305:4600	не применялся
15	Земельный	МО, Чеховский район,	985	50:31:0050205:278	не применялся

№	Наименование	Адрес Объекта недвижимости	Площадь, кв. м	Кадастровый номер	Стоимость, полученная в рамках доходного подхода, руб.
	участок	с/п Стремилдовское, в районе д. Кудаево			
16	Жилая квартира	МО, г. Химки, ул. 8 Марта, д. 2А	57	50:10:0010305:4647	не применялся
17	Земельный участок	МО, Чеховский район, с/п Стремилдовское, в районе д. Кудаево	1050	50:31:0050205:279	не применялся
18	Гаражный бокс	МО, г. Химки, ул. 8 Марта, д. 2А	10	50:10:0010305:4669	не применялся
19	Жилая Квартира	МО, г. Химки, ул. 8 Марта, д. 2А	51,2	50:10:0010305:4614	не применялся
20	Нежилое помещение №4	Нижегородская обл., г. Нижний Новгород, ул. Кузбасская, д. 15А	1157,7	52:18:0030247:35	19 875 709
21	Здание	г. С-Петербург, проспект Обуховской обороны, д. 161, лит. А	2686,6	78:12:0007138:3017	165 295 411
22	Земельный участок	г. С-Петербург, проспект Обуховской обороны, д. 161, лит. А	1088	78:12:0007138:6	не применялся
23	Здание магазина	Свердловская обл., г. Первоуральск, ул. Ленина, 144а	147,8	66:58:0115001:378	5 415 534
24	Земельный участок	Тульская обл., Ясногорский р-он, МО Теляковское, д. Спицино, д. 4	923	71:23:030202:160	не применялся
25	Земельный участок	Тульская обл., Ясногорский р-он, МО Теляковское, д. Спицино, д. 4	1008	71:23:030202:185	не применялся
26	Земельный участок	Тульская обл., Ясногорский р-он, МО Теляковское, д. Спицино, д. 4	1096	71:23:030202:227	не применялся
27	Земельный участок	Тульская обл., Ясногорский р-он, МО Теляковское, д. Спицино, д. 4	989	71:23:030202:231	не применялся
28	Земельный участок	Тульская обл., Ясногорский р-он, МО Теляковское, д. Спицино, д. 4	931	71:23:030202:252	не применялся
29	Земельный участок	Тульская обл., Ясногорский р-он, МО Теляковское, д. Спицино, д. 4	969	71:23:030202:171	не применялся
30	Земельный участок	Тульская обл., Ясногорский р-он, МО Теляковское, д. Спицино, д. 4	1008	71:23:030202:204	не применялся
31	Земельный участок	Тульская обл., Ясногорский р-он, МО Теляковское, д. Спицино, д. 4	963	71:23:030202:245	не применялся
32	Земельный	Тульская обл.,	850	71:23:030202:249	не применялся

№	Наименование	Адрес Объекта недвижимости	Площадь, кв. м	Кадастровый номер	Стоимость, полученная в рамках доходного подхода, руб.
	участок	Ясногорский р-он, МО Теляковское, д. Спицино, д. 4			
33	Земельный участок	Тульская обл., Ясногорский р-он, МО Теляковское, д. Спицино, д. 4	926	71:23:030202:16	не применялся
34	Земельный участок	Тульская обл., Ясногорский р-он, МО Теляковское, д. Спицино, д. 4	1028	71:23:030202:168	не применялся
35	Земельный участок	Тульская обл., Ясногорский р-он, МО Теляковское, д. Спицино, д. 4	1008	71:23:030202:201	не применялся
36	Земельный участок	Тульская обл., Ясногорский р-он, МО Теляковское, д. Спицино, д. 4	913	71:23:030202:256	не применялся
37	Земельный участок	Тульская обл., Ясногорский р-он, МО Теляковское, д. Спицино, д. 4	1290	71:23:030202:259	не применялся
38	Земельный участок	Тульская обл., Ясногорский р-он, МО Теляковское, д. Спицино, д. 4	926	71:23:030202:161	не применялся
39	Земельный участок	Тульская обл., Ясногорский р-он, МО Теляковское, д. Спицино, д. 4	1008	71:23:030202:198	не применялся
40	Земельный участок	Тульская обл., Ясногорский р-он, МО Теляковское, д. Спицино, д. 4	989	71:23:030202:232	не применялся
41	Земельный участок	Тульская обл., Ясногорский р-он, МО Теляковское, д. Спицино, д. 4	928	71:23:030202:253	не применялся
42	Земельный участок	Тульская обл., Ясногорский р-он, МО Теляковское, д. Спицино, д. 4	1069	50:31:0050205:282	не применялся
43	Земельный участок	Тульская обл., Ясногорский р-он, МО Теляковское, д. Спицино, д. 4	956	71:23:030202:172	не применялся
44	Земельный участок	Тульская обл., Ясногорский р-он, МО Теляковское, д. Спицино, д. 4	1200	71:23:030202:221	не применялся
45	Земельный участок	Тульская обл., Ясногорский р-он, МО Теляковское, д. Спицино, д. 4	866	71:23:030202:250	не применялся
46	Земельный участок	Тульская обл., Ясногорский р-он, МО Теляковское, д.	1161	71:23:030202:169	не применялся

№	Наименование	Адрес Объекта недвижимости	Площадь, кв. м	Кадастровый номер	Стоимость, полученная в рамках доходного подхода, руб.
		Спицино, д. 4			
47	Земельный участок	Тульская обл., Ясногорский р-он, МО Теляковское, д. Спицино, д. 4	1008	71:23:030202:202	не применялся
48	Земельный участок	Тульская обл., Ясногорский р-он, МО Теляковское, д. Спицино, д. 4	962	71:23:030202:246	не применялся
49	Земельный участок	Тульская обл., Ясногорский р-он, МО Теляковское, д. Спицино, д. 4	943	71:23:030202:163	не применялся
50	Земельный участок	Тульская обл., Ясногорский р-он, МО Теляковское, д. Спицино, д. 4	1008	71:23:030202:187	не применялся
51	Земельный участок	Тульская обл., Ясногорский р-он, МО Теляковское, д. Спицино, д. 4	1007	71:23:030202:199	не применялся
52	Земельный участок	Тульская обл., Ясногорский р-он, МО Теляковское, д. Спицино, д. 4	1080	71:23:030202:234	не применялся
53	Земельный участок	Тульская обл., Ясногорский р-он, МО Теляковское, д. Спицино, д. 4	1339	71:23:030202:254	не применялся
54	Земельный участок	Тульская обл., Ясногорский р-он, МО Теляковское, д. Спицино, д. 4	817	71:23:030202:258	не применялся
55	Земельный участок	Тульская обл., Ясногорский р-он, МО Теляковское, д. Спицино, д. 4	942	71:23:030202:156	не применялся
56	Земельный участок	Тульская обл., Ясногорский р-он, МО Теляковское, д. Спицино, д. 4	962	71:23:030202:297	не применялся
57	Земельный участок	Тульская обл., Ясногорский р-он, МО Теляковское, д. Спицино, д. 4	1200	71:23:030202:222	не применялся
58	Земельный участок	Тульская обл., Ясногорский р-он, МО Теляковское, д. Спицино, д. 4	831	71:23:030202:230	не применялся
59	Земельный участок	Тульская обл., Ясногорский р-он, МО Теляковское, д. Спицино, д. 4	875	71:23:030202:251	не применялся
60	Земельный участок	Тульская обл., Ясногорский р-он, МО Теляковское, д. Спицино, д. 4	1028	71:23:030202:167	не применялся
61	Земельный	Тульская обл.,	1161	71:23:030202:170	не применялся

№	Наименование	Адрес Объекта недвижимости	Площадь, кв. м	Кадастровый номер	Стоимость, полученная в рамках доходного подхода, руб.
	участок	Ясногорский р-он, МО Теляковское, д. Спицино, д. 4			
62	Земельный участок	Тульская обл., Ясногорский р-он, МО Теляковское, д. Спицино, д. 4	1008	71:23:030202:203	не применялся
63	Земельный участок	Тульская обл., Ясногорский р-он, МО Теляковское, д. Спицино, д. 4	850	71:23:030202:248	не применялся
64	Земельный участок	Тульская обл., Ясногорский р-он, МО Теляковское, д. Спицино, д. 4	980	71:23:030202:164	не применялся
65	Земельный участок	Тульская обл., Ясногорский р-он, МО Теляковское, д. Спицино, д. 4	1008	71:23:030202:188	не применялся
66	Земельный участок	Тульская обл., Ясногорский р-он, МО Теляковское, д. Спицино, д. 4	1008	71:23:030202:200	не применялся
67	Земельный участок	Тульская обл., Ясногорский р-он, МО Теляковское, д. Спицино, д. 4	1221	71:23:030202:235	не применялся
68	Земельный участок	Тульская обл., Ясногорский р-он, МО Теляковское, д. Спицино, д. 4	913	71:23:030202:255	не применялся
69	Земельный участок	Тульская обл., Ясногорский р-он, МО Теляковское, д. Спицино, д. 4	1013	71:23:030202:257	не применялся
70	Нежилое строение	Тюменская обл., Тюменский р-он, пгт Винзили, ул. Промышленная, д. 5.	2223,9	72:17:0301005:685	27 651 195
71	Нежилое строение (адм. корпус)	Тюменская обл., Тюменский р-он, пгт Винзили, ул. Промышленная, д. 5.	1200,5	72:17:0301005:683	21 345 255
72	Земельный участок (под нежилые строения)	Тюменская обл., Тюменский р-он, пгт Винзили, ул. Промышленная, д. 5.	64490	72:17:0301005:384	не применялся
73	Нежилое строение (главный произв. корпус)	Тюменская обл., Тюменский р-он, пгт Винзили, ул. Промышленная, д. 5.	4198,5	72:17:0301005:684	52 202 788
74	Нежилое строение (главный произв. корпус)	Тюменская обл., Тюменский р-он, пгт Винзили, ул. Промышленная, д. 5.	4363	72:17:0301005:686	54 248 483
75	Нежилое помещение	г. Ярославль, ул. Комсомольская, д. 6	383,5	76:23:030807:168	19 514 939
76	Земельный	г. Ярославль, ул.	758	76:23:030807:2	не применялся

№	Наименование	Адрес Объекта недвижимости	Площадь, кв. м	Кадастровый номер	Стоимость, полученная в рамках доходного подхода, руб.
	участок	Комсомольская, д. 6			
77	Земельный участок	г. Самара, Кировский р-он, Сорокины Хутора, ул. Первая, участок 2	858	63:01:0211002:55	не применялся
78	жилое здание	г. Самара, Кировский р-он, Сорокины Хутора, ул. Первая, участок 2	153,6	63:01:0211003:1288	не применялся
79	Земельный участок	Ярославская обл., г. Рыбинск, ул. Кирова, д. 11	5875	76:20:080310:3	не применялся
80	Земельный участок	Московская обл., Мытищинский р-он, с/п Федоскинское, южнее д. Муракино	960	50:12:0010106:129	не применялся
81	Земельный участок	Московская обл., Мытищинский р-он, с/п Федоскинское, южнее д. Муракино	1715	50:12:0010106:95	не применялся
82	Земельный участок	Московская обл., Мытищинский р-он, с/п Федоскинское, южнее д. Муракино	247	50:12:0010106:97	не применялся
83	Земельный участок	Московская обл., Мытищинский р-он, с/п Федоскинское, южнее д. Муракино	1274	50:12:0010106:98	не применялся
84	Земельный участок	Московская обл., Мытищинский р-он, с/п Федоскинское, южнее д. Муракино	300	50:12:0010106:128	не применялся
85	Земельный участок	Московская обл., Мытищинский р-он, с/п Федоскинское, южнее д. Муракино	245	50:12:0010106:125	не применялся
86	Земельный участок	Московская обл., Мытищинский р-он, с/п Федоскинское, южнее д. Муракино	1375	50:12:0010106:100	не применялся
87	Земельный участок	Московская обл., Мытищинский р-он, с/п Федоскинское, южнее д. Муракино	967	50:12:0010106:130	не применялся
88	Земельный участок	Московская обл., Мытищинский р-он, с/п Федоскинское, южнее д. Муракино	1352	50:12:0010106:124	не применялся
89	Земельный участок	Московская обл., Мытищинский р-он, с/п Федоскинское, южнее д. Муракино	1317	50:12:0010106:91	не применялся
90	Земельный участок	Московская обл., Мытищинский р-он, с/п Федоскинское, южнее д. Муракино	1452	50:12:0010106:94	не применялся
91	Земельный участок	Московская обл., Мытищинский р-он,	1233	50:12:0010106:92	не применялся

№	Наименование	Адрес Объекта недвижимости	Площадь, кв. м	Кадастровый номер	Стоимость, полученная в рамках доходного подхода, руб.
		с/п Федоскинское, южнее д. Муракино			
92	Земельный участок	Московская обл., Мытищинский р-он, с/п Федоскинское, южнее д. Муракино	1203	50:12:0010106:122	не применялся
93	Земельный участок	Московская обл., Мытищинский р-он, с/п Федоскинское, южнее д. Муракино	938	50:12:0010106:126	не применялся
94	Земельный участок	Московская обл., Мытищинский р-он, с/п Федоскинское, южнее д. Муракино	979	50:12:0010106:127	не применялся
95	Земельный участок	Московская обл., Мытищинский р-он, с/п Федоскинское, южнее д. Муракино	233	50:12:0010106:101	не применялся
96	Земельный участок	Московская обл., Мытищинский р-он, с/п Федоскинское, южнее д. Муракино	893	50:12:0010106:93	не применялся
97	Земельный участок	Московская обл., Мытищинский р-он, с/п Федоскинское, южнее д. Муракино	1429	50:12:0010106:123	не применялся
98	Земельный участок	Московская обл., Мытищинский р-он, с/п Федоскинское, южнее д. Муракино	1554	50:12:0010106:90	не применялся
99	Земельный участок	Московская обл., Мытищинский р-он, с/п Федоскинское, южнее д. Муракино	1583	50:12:0010106:96	не применялся
100	Земельный участок	Московская обл., Мытищинский р-он, с/п Федоскинское, южнее д. Муракино	1449	50:12:0010106:99	не применялся

11.3. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА НА ОСНОВЕ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА

Затратный подход основывается на изучении возможностей инвестора в приобретении недвижимости, исходя из того, что инвестор, проявляя должную благоразумность, не заплатит за объект большую сумму, чем та, в которую обойдется получение соответствующего участка под застройку и возведение аналогичного по назначению и качеству здания или зданий в обозримый период без существенных задержек.

Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства. Если объекту оценки свойственно уменьшение стоимости в связи с физическим состоянием, функциональным или экономическим устареванием, при применении затратного подхода необходимо учитывать износ и все виды устареваний.

В рамках затратного подхода к оценке объекта оценки могут применяться следующие методы:

- метод сравнения единицы;
- метод разбивки по компонентам;
- метод количественного обследования;
- ресурсный метод;
- ресурсно-индексный метод;
- базисно-индексный метод;
- базисно-компенсационный метод;
- использование данных о стоимости ранее построенных объектах.

Ниже перечислен ряд случаев, в которых применение затратного подхода считается предпочтительным:

- оценка новых или недавно построенных объектов;
- технико-экономическое обоснование нового строительства;
- оценка объектов незавершенного строительства;
- оценка в целях страхования;
- оценка в целях выделения объектов налогообложения (здание, земельный участок);
- недостаток информации для применения других подходов к оценке.

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

Затратный подход основывается на принципе замещения, который гласит, что покупатель не заплатит за недвижимость больше той суммы, которую нужно будет потратить на приобретение земельного участка и строительства на нем объекта, аналогичного по своим потребительским характеристикам объекту оценки, например, здания торгового, офисного и складского назначения. Расчет затрат на замещение зданий по "типовым" сметам и т. п. с учетом всех реальных дополнительных затрат, определением совокупного износа здания в целом приведет к большой погрешности в вычислениях.

Областью целесообразного применения методов затратного подхода является оценка:

- новых объектов недвижимости или объектов с небольшим сроком эксплуатации;
- общественно-государственных (некоммерческих) и специальных объектов;

- объектов различного назначения на малоактивных рынках недвижимости;
- объектов недвижимости для целей страхования.

Этапы определения стоимости в рамках затратного подхода:

1-й этап – определение рыночной стоимости земельного участка как условно свободного;

2-й этап – определение затрат на воспроизводство или на замещение улучшений;

3-й этап – определение прибыли предпринимателя;

4-й этап – определение износа и устаревания;

5-й этап – определение стоимости улучшений как суммы затрат на воспроизводство или на замещение улучшений и прибыли предпринимателя, уменьшенной на величину износа и устареваний;

6-й этап – определение рыночной стоимости объекта как суммы стоимости земельного участка и стоимости улучшений.

Определение рыночной стоимости земельного участка как условно свободного

Земельный участок – это часть поверхности, которая имеет фиксированную границу, площадь, местоположение, правовой статус и другие характеристики, отражаемые в государственном земельном кадастре и документах государственной регистрации прав на землю.

Земля в первую очередь имеет право на доход, приносимый всем объектом недвижимости, поскольку стоимость зданий, сооружений и других улучшений на земельном участке носит вторичный характер и выступает как дополнительный вклад в стоимость земельного участка.

Стоимость земельных участков определена в разделе 11.1.1. настоящего Отчета. В рамках данного раздела произведен расчет стоимости улучшений участков.

Расчет затрат на замещение

Затратный подход предусматривает возможность оценки следующими методами: сравнительной стоимости единицы, стоимости укрупненных элементов, количественного анализа. Любой из этих методов подразумевает в зависимости от конкретных условий определение восстановительной стоимости имущества либо по величине затрат на воспроизводство, либо по величине затрат на замещение.

Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий.

Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

В данном случае стоимость строительства объекта оценивается по величине затрат на замещение объекта с использованием укрупненных показателей стоимости строительства.

Расчет затрат на замещение производился с использованием сборников укрупненных показателей стоимости строительства, издаваемого ООО "Ко-Инвест":

«Общественные здания», 2016 г.;

«Сооружения городской инфраструктуры», 2016 г.;

Расчет затрат на замещение без учета износа определяется по формуле:

$$C_3 = V \times C_{стр} \times K_{рз} \times K_p \times K_u \times \Pi \times НДС,$$

где:

- $C_{стр}$ – стоимость строительства единицы измерения объекта в ценах на 01.01.2016;
- V – в зависимости от удельного показателя: строительный объем, общая площадь, протяженность и т.п.;
- $K_{рэ}$ – регионально-экономический коэффициент;
- K_p – коэффициент, учитывающий различия между оцениваемым объектом и аналогом по объему, площади и другим характеристикам;
- K_u – коэффициент пересчета с базовой цены в уровень цен на дату оценки;
- Π – прибыль предпринимателя.

Ниже представлен перечень отобранных аналогов.

Табл. 11.93

Аналоги для расчета затрат на замещение

№ п.п.	Наименование	Год ввода в эксплуатацию	Основной материал	Этажность	Площадь, кв. м	Объем, куб. м	КС	Наименование справочника	Идентификационный код объекта-аналога	Единица измерения	Количество единиц сравнения объекта-аналога	Справочная стоимость строительства 1 ед. изм., руб.	Дата, на которую определен уровень цен в справочнике
2	Нежилое помещение	н/д	металл	1	6,60	-	КС-14Т	КО-ИНВЕСТ, "Сооружения городской инфраструктуры", 2016 г.	ИЗ.10.00 1.0001	шт.	-	978 544	01.01.2016
4	Незавершенное строительство - досуговый центр	-	кирпич	2	601,30	н/д	КС-1	КО-ИНВЕСТ, "Общественные здания", 2016 г.	ОЗ.02.00 0.0082	м куб.	до 3000	12 040	01.01.2016

Корректировка справочных показателей

При оценке конкретного объекта недвижимого имущества предусмотрена возможность корректировки справочных показателей, учитывающих неполное соответствие оцениваемого объекта объекту-аналогу по объемно-планировочным, конструктивным параметрам, качеству применяемых материалов, конструкций, типам инженерных систем, регионально-экономическим, природно-климатическим и местным условиям осуществления строительства. Предусматривается введение поправок как в абсолютном выражении, так и в виде корректирующих коэффициентов, что позволяет скорректировать величину стоимости как в целом по объекту недвижимости, так и в разрезе основных конструктивных элементов, видов работ и инженерных систем здания.

Решение вопроса об объеме работы по корректировке справочных стоимостных показателей рекомендуется принимать на основе сопоставления параметров оцениваемого объекта с параметрами объектов-аналогов.

Поправки первой группы

Поправки первой группы представляют собой отличия объекта оценки и аналогов, выраженные в абсолютном выражении.

Ввиду отсутствия технической документации на оцениваемые объекты, сопоставление их с объектами-аналогами не представляется возможным. Введение поправок первой группы не требуется.

Поправки второй группы

Поправка на разницу в объеме (V , м³) или площади (S , кв. м) между оцениваемым зданием (V_0 , S_0 соответственно) и ближайшим параметром из справочника ($V_{спр}$, $S_{спр}$) определяется с помощью коэффициентов.

Отсутствует техническая документация на оцениваемые объекты, в связи с чем расчет строительного объема произведен на основе средних данных о высоте потолков у аналогичных зданий и данных визуального осмотра.

Табл. 11.94

Расчет корректировки на разницу в объеме и площади для зданий

На разницу в объеме		На разницу в площади	
$V_0/V_{спр}$	K_0	$S_0/S_{спр}$	K_0
<0,10	1,24	<0,25	1,25
0,10–0,29	1,22	0,25–0,49	1,2
0,30–0,49	1,2	0,50–0,85	1,1
0,50–0,71	1,16	0,86–1,15	1
0,70–1,30	1	1,16–1,50	0,95
1,31–2,00	0,87	>1,50	0,93
>2,00	0,86		

Источник информации: Серия "Справочник оценщика". – М.: ООО "КО-ИНВЕСТ"

Корректирующий коэффициент на различие в сейсмичности ($K_{сейсм}$) вводится в случае, когда оцениваемый объект располагается в районе с сейсмичностью, отличающейся от сейсмичности, для которой рассчитаны стоимостные показатели в данном справочнике.

Таблица общего сейсмического районирования территории Российской Федерации ОСР-97 приводится в разделе 5 Сборника Ко-Инвест.

Для оцениваемых объектов значение коэффициента сейсмичности принимается равным 1,00.

Интегральный территориально-экономический корректирующий коэффициент ($K_{тер-эк}$) к стоимости строительства рекомендуется рассчитывать по формуле:

$$K_{тер-эк} = K_{рег-эк} \times K_{зон-эк}$$

где:

Крег-эк – регионально-экономический коэффициент к справочной стоимости строительства в Московской области, приведенный в ежеквартальном информационно-аналитическом бюллетене "Индексы цен в строительстве", раздел 8.2 "Региональные коэффициенты стоимости строительства по характерным системам зданий и сооружений";

Кзон-эк – зонально-экономический коэффициент к среднему уровню стоимости в регионе, определяемый оценщиком самостоятельно, при наличии соответствующих данных.

Табл. 11.95

Региональный коэффициент

8.2. РЕГИОНАЛЬНЫЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ СТОИМОСТИ СТРОИТЕЛЬСТВА
8.2.1. РЕГИОНАЛЬНЫЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ СТОИМОСТИ СТРОИТЕЛЬСТВА ПО ХАРАКТЕРНЫМ
КОНСТРУКТИВНЫМ СИСТЕМАМ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ ПО РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
на 01.10.2017 года

Для расположенных севернее Полярного круга территорий тех краев и областей, которые помечены знаком «*», следует дополнительно применять повышающий коэффициент 1,2

8
Региональные
коэффициенты
КО-ИНВЕСТ

Экономические районы, края, области	ЗДАНИЯ с наружными ограждающими конструкциями преимущественно из:									
	кирпича	мелких стеновых элементов и слонистых блоков	кирпича	железобетона		панелей «сандвич»	стекла, свето- прозрач- ного ма- териала	панелей «сандвич»	древе- сины	
	с несущими конструкциями преимущественно из:									
	железо- бетона, стали, яркопече	железо- бетона и стали	древе- сины	железобетона		стали	железо- бетона, стали (кроме ЛСТК)	железо- бетона, стали (кроме ЛСТК)	легкие стальные тонкосте- нные кон- струкци- и (ЛСТК)	древе- сины и др. кон- струк- тивные ма- териалы
Класс конструктивных систем										
	КС-1	КС-1А	КС-2	КС-3	КС-4	КС-5	КС-6	КС-6А	КС-6Б	КС-7
Северный район										
Республика Карелия *	1,017	0,913	0,975	1,057	0,949	0,940	0,947	0,945	1,004	1,096
Республика Коми (южнее Полярного круга)	1,084	0,955	1,035	0,874	0,976	0,990	0,986	0,993	1,012	1,063
Республика Коми (север. Полярного круга)	1,321	1,164	1,261	1,066	1,189	1,207	1,201	1,210	1,233	1,296
Архангельская область (южнее Поляр. круга)	1,110	0,910	1,064	1,010	0,968	0,983	0,974	0,967	1,009	1,141
Архангельская область (север. Поляр. круга)	1,350	1,107	1,295	1,229	1,178	1,196	1,185	1,177	1,228	1,389
Вологодская область	0,903	0,779	0,837	0,835	0,810	0,821	0,825	0,854	0,845	0,855
Мурманская область *	1,291	1,134	1,289	1,050	1,185	1,203	1,190	1,175	1,225	1,266
Северо-Западный район										
г. Санкт-Петербург	1,036	0,974	1,052	0,885	1,011	1,015	1,003	1,024	1,015	1,010
Ленинградская область	1,024	0,909	1,069	0,797	0,944	0,969	0,954	0,961	0,972	0,973
Новгородская область	0,877	0,808	0,821	0,805	0,810	0,844	0,834	0,847	0,846	0,845
Псковская область	0,762	0,673	0,676	0,736	0,687	0,708	0,711	0,751	0,758	0,770
Центральный район										
Брянская область	0,737	0,709	0,652	0,727	0,689	0,729	0,715	0,751	0,742	0,707
Владимирская область	0,852	0,801	0,752	0,782	0,761	0,801	0,779	0,799	0,796	0,866
Ивановская область	0,919	0,808	0,811	0,854	0,798	0,810	0,797	0,832	0,850	0,845
Калужская область	0,853	0,768	0,813	0,728	0,791	0,815	0,798	0,825	0,834	0,841
Костромская область	0,728	0,644	0,637	0,649	0,665	0,696	0,690	0,728	0,699	0,700
г. Москва	1,132	1,096	1,241	0,915	1,138	1,160	1,150	1,108	1,206	1,188
Московская область	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Орловская область	0,760	0,762	0,710	0,752	0,735	0,770	0,756	0,784	0,776	0,758
Рязанская область	0,788	0,703	0,711	0,774	0,731	0,759	0,751	0,791	0,772	0,748
Смоленская область	0,719	0,661	0,655	0,731	0,702	0,717	0,722	0,742	0,747	0,732
Тверская область	0,802	0,763	0,801	0,749	0,794	0,821	0,813	0,842	0,862	0,804
Тульская область	0,888	0,790	0,834	0,859	0,817	0,836	0,836	0,859	0,852	0,852
Ярославская область	0,892	0,785	0,800	0,799	0,796	0,822	0,810	0,828	0,827	0,852
Волго-Вятский район										
Республика Марий Эл	0,830	0,686	0,733	0,740	0,708	0,733	0,735	0,745	0,754	0,765
Республика Мордовия	0,833	0,736	0,765	0,800	0,764	0,788	0,787	0,807	0,818	0,818
Чувашская Республика	0,807	0,710	0,755	0,765	0,755	0,761	0,789	0,790	0,807	0,824
Кировская область	0,881	0,776	0,782	0,785	0,803	0,820	0,822	0,844	0,851	0,844
Нижегородская область	0,752	0,682	0,630	0,702	0,646	0,693	0,689	0,710	0,714	0,736
Центрально-Черноземный район										
Белгородская область	0,810	0,720	0,739	0,836	0,743	0,757	0,749	0,775	0,809	0,816
Воронежская область	0,818	0,781	0,794	0,818	0,813	0,820	0,825	0,847	0,851	0,842
Курская область	0,827	0,790	0,802	0,719	0,792	0,823	0,819	0,831	0,833	0,869
Липецкая область	0,790	0,748	0,731	0,741	0,730	0,750	0,753	0,791	0,766	0,783
Тамбовская область	0,793	0,722	0,713	0,780	0,719	0,746	0,746	0,768	0,779	0,771
Поволжский район										
Республика Калмыкия	0,843	0,716	0,736	0,875	0,706	0,723	0,725	0,793	0,711	0,802
Республика Татарстан	0,880	0,824	0,862	0,793	0,842	0,860	0,866	0,878	0,876	0,858
Астраханская область	0,795	0,738	0,720	0,775	0,744	0,810	0,782	0,798	0,812	0,816
Волгоградская область	0,876	0,781	0,886	0,794	0,820	0,842	0,849	0,854	0,883	0,902
Пензенская область	0,919	0,844	0,889	0,769	0,853	0,889	0,869	0,890	0,882	0,874
Самарская область	0,765	0,723	0,663	0,988	0,719	0,741	0,747	0,755	0,761	0,761
Саратовская область	0,849	0,757	0,751	1,060	0,742	0,762	0,773	0,794	0,747	0,777
Ульяновская область	0,860	0,751	0,761	0,825	0,760	0,778	0,792	0,820	0,825	0,819

ИНДЕКСЫ ЦЕН В СТРОИТЕЛЬСТВЕ

173

Экономические районы, края, области	СООРУЖЕНИЯ с преимущественным применением								Классы КС для сложных комплексных работ		
	жестких материалов и бетона	полиэтилена, поливинилхлорида и прочих пластмасс	монокристаллического железобетона	сборного железобетона	конструкционной стали	стальных труб	деревянных связей	кабелей и проводов	благоустройство прилегающей территории (озеленение)	плодородство и лесоводство (закладка и уход)	культурно-технические работы и рекультивация
	Класс конструктивных систем										
	КС-8	КС-8А	КС-9	КС-10	КС-11	КС-12	КС-13	КС-14	КС-15	КС-16	КС-17
Северный район											
Республика Карелия *	0,908	0,918	1,003	0,955	1,007	0,909	1,096	0,923	0,850	0,806	0,806
Республика Коми (южнее Полярного круга)	0,954	0,963	1,031	0,924	1,034	0,971	1,063	0,945	0,890	0,969	0,969
Республика Коми (север. Полярного круга)	1,162	1,173	1,256	1,126	1,260	1,184	1,296	1,152	1,084	1,181	1,181
Архангельская область (южнее Поляр. круга)	0,971	0,986	1,047	0,981	1,007	0,975	1,141	0,993	0,952	0,835	0,835
Архангельская область (север. Поляр. круга)	1,181	1,200	1,274	1,193	1,226	1,186	1,389	1,208	1,158	1,016	1,016
Вологодская область	0,797	0,795	0,879	0,776	0,897	0,800	0,855	0,790	0,761	0,680	0,680
Мурманская область *	1,232	1,190	1,258	1,167	1,129	1,122	1,266	1,200	1,112	1,094	1,094
Северо-Западный район											
г. Санкт-Петербург	0,962	1,045	1,003	0,957	1,052	0,970	1,010	1,052	1,000	0,954	0,954
Ленинградская область	0,931	1,000	0,959	0,908	0,985	0,942	0,973	0,990	0,941	0,898	0,898
Новгородская область	0,789	0,809	0,934	0,769	0,915	0,819	0,845	0,780	0,715	0,602	0,602
Псковская область	0,690	0,655	0,804	0,656	0,845	0,699	0,770	0,633	0,562	0,457	0,457
Центральный район											
Брянская область	0,696	0,662	0,768	0,684	0,821	0,714	0,707	0,658	0,593	0,513	0,513
Владимирская область	0,703	0,747	0,814	0,765	0,848	0,794	0,866	0,739	0,660	0,534	0,534
Ивановская область	0,721	0,774	0,824	0,771	0,891	0,797	0,845	0,774	0,682	0,571	0,571
Калужская область	0,736	0,765	0,833	0,795	0,897	0,788	0,841	0,799	0,688	0,624	0,624
Костромская область	0,661	0,627	0,735	0,670	0,802	0,681	0,700	0,636	0,578	0,448	0,448
г. Москва	1,135	1,226	1,092	1,160	1,144	1,130	1,188	1,215	1,215	1,132	1,132
Московская область	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Орловская область	0,736	0,748	0,789	0,738	0,850	0,816	0,758	0,741	0,647	0,528	0,528
Рязанская область	0,703	0,697	0,833	0,701	0,858	0,729	0,748	0,720	0,622	0,521	0,521
Смоленская область	0,730	0,663	0,756	0,734	0,815	0,708	0,732	0,692	0,606	0,501	0,501
Тверская область	0,780	0,789	0,835	0,777	0,876	0,792	0,804	0,806	0,751	0,683	0,683
Тульская область	0,787	0,803	0,889	0,798	0,903	0,809	0,852	0,824	0,751	0,658	0,658
Ярославская область	0,832	0,773	0,858	0,798	0,893	0,802	0,852	0,797	0,718	0,590	0,590
Волго-Вятский район											
Республика Марий Эл	0,691	0,671	0,792	0,702	0,844	0,721	0,765	0,696	0,600	0,488	0,488
Республика Мордовия	0,750	0,738	0,812	0,761	0,890	0,783	0,818	0,790	0,705	0,607	0,607
Чувашская Республика	0,803	0,711	0,782	0,805	0,894	0,782	0,824	0,750	0,724	0,534	0,534
Кировская область	0,808	0,765	0,882	0,802	0,879	0,803	0,844	0,798	0,741	0,589	0,589
Нижегородская область	0,654	0,627	0,748	0,656	0,830	0,715	0,736	0,635	0,589	0,439	0,439
Центрально-Черноземный район											
Белгородская область	0,711	0,724	0,848	0,762	0,823	0,758	0,816	0,741	0,658	0,553	0,553
Воронежская область	0,794	0,781	0,833	0,825	0,899	0,813	0,842	0,820	0,734	0,656	0,656
Курская область	0,802	0,783	0,839	0,823	0,883	0,816	0,869	0,786	0,753	0,653	0,653
Липецкая область	0,674	0,704	0,751	0,716	0,848	0,744	0,783	0,695	0,617	0,568	0,568
Тамбовская область	0,675	0,661	0,786	0,730	0,836	0,716	0,771	0,683	0,588	0,451	0,451
Поволжский район											
Республика Калмыкия	0,688	0,641	0,834	0,719	0,800	0,701	0,802	0,674	0,613	0,478	0,478
Республика Татарстан	0,808	0,857	0,870	0,843	0,941	0,844	0,858	0,833	0,806	0,731	0,731
Астраханская область	0,819	0,757	0,856	0,729	0,859	0,789	0,816	0,747	0,702	0,527	0,527
Волгоградская область	0,821	0,832	0,852	0,804	0,912	0,826	0,902	0,838	0,781	0,702	0,702
Пензенская область	0,847	0,860	0,891	0,834	0,914	0,869	0,874	0,859	0,784	0,695	0,695
Самарская область	0,700	0,705	0,785	0,750	0,855	0,777	0,761	0,733	0,641	0,489	0,489
Саратовская область	0,684	0,679	0,852	0,716	0,877	0,711	0,777	0,712	0,616	0,484	0,484
Ульяновская область	0,743	0,727	0,846	0,728	0,931	0,736	0,819	0,723	0,677	0,534	0,534

8

Региональные
коэффициенты
КО-ИНВЕСТ

Источник: Межрегиональный информационный бюллетень Ко-Инвест "Индексы цен в строительстве" № 101, 2017 год

Корректирующий коэффициент на изменение цен в строительстве

Индекс перехода от базовой цены к дате оценки рассчитан путем деления двух индексов:

$$I=i1/i2$$

i1: Индекс для Московской области на дату оценки – "Индексы изменения стоимости строительства по конструктивным системам зданий" (источник – Межрегиональный информационный бюллетень Ко-Инвест "Индексы цен в строительстве" № 101, 2017 год. Индекс на июнь 2017 (получен с использованием функции ПРЕДСКАЗ в программе EXEL) составил оставил 9,649 на январь 2018 года);

i2 –. Индекс для Московской области на дату издания справочника (01.01.2016 г.) – "Индексы изменения стоимости строительства по конструктивным системам зданий" (источник – Межрегиональный информационный бюллетень Ко-Инвест "Индексы цен в строительстве" №101). Индекс на 2016 год составляет 8,283. Индекс изменения цен от 01.01.2016 г. составил: $9,649/8,283=1,165$.

Корректировка на класс конструктивных элементов

Корректировка на класс конструктивных элементов не рассчитывалась, так как оцениваемые объекты недвижимого имущества и подобранные к ним объекты-аналоги из справочников идентичны по данному показателю.

Расчет прибыли предпринимателя

Прибыль предпринимателя является сложившейся рыночной нормой, стимулирующей предпринимателя на инвестирование строительного проекта. Прибыль предпринимателя у нас ассоциируется с понятиями "застройщик", "заказчик", "девелопер", "предприниматель", "инвестор" и т.п. Прибыль предпринимателя зависит от направления развития инвестиционного проекта.

Как правило, подрядчики не склонны разглашать реальные цифры восстановительной стоимости строительства и размера фактической прибыли, поскольку варьирование именно этими показателями позволяет предпринимателю поддерживать разумный баланс цен и регулировать собственное присутствие в строительном бизнесе.

При типичных условиях строительства прибыль инвестора составляет:

$$ПИ=(Ц-С)/С,$$

где:

- ПИ – прибыль инвестора;
- Ц – цена объекта на рынке;
- С – себестоимость строительства объекта.

Величина прибыли предпринимателя определялась на основе данных "Справочника расчетных данных", СРД-21, 2017 год, под редакцией Яскевич Е.Е. и составила 17%.

Определение износа и устареваний

Расчет физического износа

Физический износ отражает изменение физических свойств оцениваемых объектов со временем (например, дефекты конструктивных элементов). Физический износ бывает двух типов: первый возникает под воздействием эксплуатационных факторов, второй – под воздействием естественных и природных. Физический износ может быть устранимым и неустранимым. Устранимый износ – это износ, устранение которого физически возможно и экономически оправданно.

Физический износ был определен на основе укрупненных данных анализа физического состояния оцениваемых зданий²⁰.

²⁰ <http://www.oorcncn.ru/fi.pdf>

Табл. 11.96

Шкала экспертных оценок для определения коэффициента износа при обследовании технического состояния недвижимого имущества

Код	Описание технического состояния	Коэффициент износа, %
1	Отличное состояние - объект вновь построен	5%
2	Хорошее состояние - объект не требует проведения каких-либо ремонтов	10%
3	Удовлетворительное состояние - требуется незначительный ремонт отделки, некоторых конструктивных элементов	30%
4	Удовлетворительное состояние - требуется капитальный ремонт отдельных конструктивных элементов	50%
5	Неудовлетворительное состояние - требуется проведения полного капитального ремонта объекта	70%
6	Аварийное состояние - объект ремонту не подлежит, объект под снос	95%

Источник: Ковалев А.П. Оценка стоимости активной части основных фондов: Учебно-методическое пособие. М.: Финстатинформ, 1997.

Источник: <http://www.ooorcn.ru/fi.pdf>

Для оцениваемых объектов недвижимого имущества физический износ не превышает 10%.

Расчет функционального устаревания

Функциональное устаревание – потеря стоимости, вызванная несоответствием проекта, материалов, строительных стандартов, качества дизайна современным требованиям. Так как по оцениваемому недвижимому имуществу рассчитывалась стоимость замещения, то в данном случае уже учтено наличие функционального устаревания по оцениваемым объектам.

Расчет внешнего (экономического) устаревания

Экономическое устаревание (фактор внешнего воздействия) – изменение стоимости, обусловленное влиянием внешних факторов. Оно может быть вызвано целым рядом причин, таких как общеэкономические или внутриотраслевые изменения, в том числе изменение спроса на определенный вид продукции и сокращение предложения или ухудшение качества сырья, рабочей силы, вспомогательных систем, сооружений и коммуникаций, а также правовые изменения, относящиеся к законодательству, муниципальным постановлениям, зонированию и административным распоряжениям.

Для оценки внешнего устаревания могут применяться следующие методы:

- капитализации уровня арендной платы;
- сравнительных продаж или арендных ставок;
- метод эффективного возраста.

Признаков внешнего устаревания у рассматриваемых объектов недвижимости не обнаружено.

Расчет затрат на замещение объектов по справочникам Ко-Инвест

Выбор укрупненных показателей стоимости замещения для объектов недвижимого имущества произведен в таблице ниже.

Табл. 11.97

Расчет стоимости замещения для объектов недвижимого имущества без учета износа и устареваний

№ п. п.	Наименование	Площадь, кв. м	Объем, куб. м	Справочная стоимость строительства 1 ед. изм., руб. без учета НДС	Кол-во ед. изм.	Регионально-экономический коэффициент	Корр-ющий коэфф. на изменение цен в строительстве на дату оценки	Корр-ющий коэфф. на разницу в объеме или площади оцениваемого объекта и объекта-аналога	Корр-ющий коэфф. на различия в конструктивных особенностях	Коэффициент, учитывающий прибыль предпринимателя (застройщика) при строительстве	Коэффициент, учитывающий НДС	Затраты на замещение без учета износа, с НДС, руб.	Степень готовности объекта	Затраты на замещение без учета износа, с НДС, руб.
2	Нежилое помещение	6,60	-	978 544	1,00	0,739	1,165	1,00	1,00	1,17	1,18	1 163 104	100%	1 163 104
4	Незавершенное строительство - досуговый центр	601,30	н/д	12 040	2 645,72	0,852	1,165	1,00	1,00	1,17	1,18	43 651 961	45%	19 643 382

Источник информации: расчеты оценщиков

Определение рыночной стоимости объектов недвижимого имущества в рамках затратного подхода

Табл. 11.98

Расчет рыночной стоимости объектов недвижимого имущества

№ п.п.	Наименование	Площадь, кв. м	Затраты на замещение без учета износа, руб.	Физический износ, %	Функциональный износ, %	Экономический износ, %	Общий накопленный износ, %	Рыночная стоимость по затратному подходу, руб. с учетом износа
2	Нежилое помещение	6,60	1 163 104	10%	0%	0%	10%	1 046 794
4	Незавершенное строительство - досуговый центр	601,30	19 643 382	10%	0%	0%	10%	17 679 044

Источник: расчеты оценщиков

Табл. 11.99

Результаты, полученные в рамках затратного подхода

№	Наименование	Адрес Объекта недвижимости	Площадь, кв. м	Кадастровый номер	Стоимость, полученная в рамках затратного подхода, руб.
1	Помещение	Владимирская обл., г. Владимир, ул. Княгининская, д. 7	616,7	33:22:032005:72	не применялся
2	Нежилое помещение	Владимирская обл., Петушинский район, г. Покров, ул. К. Либкнехта, д. 24	6,6	33:13:030126:58	1 046 794
3	Земельный участок	Владимирская обл., Петушинский район, г. Покров, ул. К. Либкнехта, д. 24	3495	33:13:030126:134	не применялся
4	Незавершенное строительство - досуговый центр	Владимирская обл., Петушинский район, г. Покров, ул. К. Либкнехта, д. 24	Площадь застройки 601,3 кв. м; степень готовности объекта 45%	33:13:030124:758	17 679 044
5	Встроенное нежилое помещение (подвал)	г. Иваново, ул. Демидова, д. 12	164,5	37:24:020108:64	не применялся
6	Административное здание 4 этажное	г. Иваново, пер. Пограничный, д. 3	891,7	37:24:020102:71	не применялся
7	Встроенное нежилое помещение	г. Иваново, Революционная ул., 22, пом. 1004	124,1	37:24:020611:104 7	не применялся
8	Земельный участок под административным зданием	г. Иваново, пер. Пограничный, д. 3	592	37:24:020102:39	не применялся
9	Нежилое помещение в здании торгового центра	г. Иваново, ул. Куконковых, д. 141	62,9	37:24:010450:434	не применялся
10	Нежилое помещение	г. Норильск, ул. Севастопольская, д. 6/4, пом. 100	658,4	24:55:0402012:21 47	не применялся
11	4-х этажное нежилое здание	МО, г. Воскресенск, ул. Железнодорожная, стр. 186	2618,6	50:29:0071002:46 1	не применялся
12	Земельный участок	МО, Чеховский р-он, с/п Стремилдовское, в районе д. Кудаево	1038	50:31:0050205:28 0	не применялся
13	Земельный участок	МО, Чеховский район, с/п Стремилдовское, в районе д. Кудаево	1022	50:31:0050205:27 6	не применялся
14	Нежилое помещение	МО, г. Химки, ул. 8 Марта, д. 2А, бокс	10	50:10:0010305:46 00	не применялся

№	Наименование	Адрес Объекта недвижимости	Площадь, кв. м	Кадастровый номер	Стоимость, полученная в рамках затратного подхода, руб.
		13мм			
15	Земельный участок	МО, Чеховский район, с/п Стремилдовское, в районе д. Кудаево	985	50:31:0050205:278	не применялся
16	Жилая квартира	МО, г. Химки, ул. 8 Марта, д. 2А	57	50:10:0010305:4647	не применялся
17	Земельный участок	МО, Чеховский район, с/п Стремилдовское, в районе д. Кудаево	1050	50:31:0050205:279	не применялся
18	Гаражный бокс	МО, г. Химки, ул. 8 Марта, д. 2А	10	50:10:0010305:4669	не применялся
19	Жилая Квартира	МО, г. Химки, ул. 8 Марта, д. 2А	51,2	50:10:0010305:4614	не применялся
20	Нежилое помещение №4	Нижегородская обл., г. Нижний Новгород, ул. Кузбасская, д. 15А	1157,7	52:18:0030247:35	не применялся
21	Здание	г. С-Петербург, проспект Обуховской обороны, д. 161, лит. А	2686,6	78:12:0007138:3017	не применялся
22	Земельный участок	г. С-Петербург, проспект Обуховской обороны, д. 161, лит. А	1088	78:12:0007138:6	не применялся
23	Здание магазина	Свердловская обл., г. Первоуральск, ул. Ленина, 144а	147,8	66:58:0115001:378	не применялся
24	Земельный участок	Тульская обл., Ясногорский р-он, МО Теляковское, д. Спицино, д. 4	923	71:23:030202:160	не применялся
25	Земельный участок	Тульская обл., Ясногорский р-он, МО Теляковское, д. Спицино, д. 4	1008	71:23:030202:185	не применялся
26	Земельный участок	Тульская обл., Ясногорский р-он, МО Теляковское, д. Спицино, д. 4	1096	71:23:030202:227	не применялся
27	Земельный участок	Тульская обл., Ясногорский р-он, МО Теляковское, д. Спицино, д. 4	989	71:23:030202:231	не применялся
28	Земельный участок	Тульская обл., Ясногорский р-он, МО Теляковское, д. Спицино, д. 4	931	71:23:030202:252	не применялся
29	Земельный участок	Тульская обл., Ясногорский р-он, МО Теляковское, д. Спицино, д. 4	969	71:23:030202:171	не применялся
30	Земельный участок	Тульская обл., Ясногорский р-он, МО Теляковское, д. Спицино, д. 4	1008	71:23:030202:204	не применялся

№	Наименование	Адрес Объекта недвижимости	Площадь, кв. м	Кадастровый номер	Стоимость, полученная в рамках затратного подхода, руб.
31	Земельный участок	Тульская обл., Ясногорский р-он, МО Теляковское, д. Спицино, д. 4	963	71:23:030202:245	не применялся
32	Земельный участок	Тульская обл., Ясногорский р-он, МО Теляковское, д. Спицино, д. 4	850	71:23:030202:249	не применялся
33	Земельный участок	Тульская обл., Ясногорский р-он, МО Теляковское, д. Спицино, д. 4	926	71:23:030202:16	не применялся
34	Земельный участок	Тульская обл., Ясногорский р-он, МО Теляковское, д. Спицино, д. 4	1028	71:23:030202:168	не применялся
35	Земельный участок	Тульская обл., Ясногорский р-он, МО Теляковское, д. Спицино, д. 4	1008	71:23:030202:201	не применялся
36	Земельный участок	Тульская обл., Ясногорский р-он, МО Теляковское, д. Спицино, д. 4	913	71:23:030202:256	не применялся
37	Земельный участок	Тульская обл., Ясногорский р-он, МО Теляковское, д. Спицино, д. 4	1290	71:23:030202:259	не применялся
38	Земельный участок	Тульская обл., Ясногорский р-он, МО Теляковское, д. Спицино, д. 4	926	71:23:030202:161	не применялся
39	Земельный участок	Тульская обл., Ясногорский р-он, МО Теляковское, д. Спицино, д. 4	1008	71:23:030202:198	не применялся
40	Земельный участок	Тульская обл., Ясногорский р-он, МО Теляковское, д. Спицино, д. 4	989	71:23:030202:232	не применялся
41	Земельный участок	Тульская обл., Ясногорский р-он, МО Теляковское, д. Спицино, д. 4	928	71:23:030202:253	не применялся
42	Земельный участок	Тульская обл., Ясногорский р-он, МО Теляковское, д. Спицино, д. 4	1069	50:31:0050205:28 2	не применялся
43	Земельный участок	Тульская обл., Ясногорский р-он, МО Теляковское, д. Спицино, д. 4	956	71:23:030202:172	не применялся
44	Земельный участок	Тульская обл., Ясногорский р-он, МО Теляковское, д. Спицино, д. 4	1200	71:23:030202:221	не применялся
45	Земельный участок	Тульская обл., Ясногорский р-он, МО	866	71:23:030202:250	не применялся

№	Наименование	Адрес Объекта недвижимости	Площадь, кв. м	Кадастровый номер	Стоимость, полученная в рамках затратного подхода, руб.
		Теляковское, д. Спицино, д. 4			
46	Земельный участок	Тульская обл., Ясногорский р-он, МО Теляковское, д. Спицино, д. 4	1161	71:23:030202:169	не применялся
47	Земельный участок	Тульская обл., Ясногорский р-он, МО Теляковское, д. Спицино, д. 4	1008	71:23:030202:202	не применялся
48	Земельный участок	Тульская обл., Ясногорский р-он, МО Теляковское, д. Спицино, д. 4	962	71:23:030202:246	не применялся
49	Земельный участок	Тульская обл., Ясногорский р-он, МО Теляковское, д. Спицино, д. 4	943	71:23:030202:163	не применялся
50	Земельный участок	Тульская обл., Ясногорский р-он, МО Теляковское, д. Спицино, д. 4	1008	71:23:030202:187	не применялся
51	Земельный участок	Тульская обл., Ясногорский р-он, МО Теляковское, д. Спицино, д. 4	1007	71:23:030202:199	не применялся
52	Земельный участок	Тульская обл., Ясногорский р-он, МО Теляковское, д. Спицино, д. 4	1080	71:23:030202:234	не применялся
53	Земельный участок	Тульская обл., Ясногорский р-он, МО Теляковское, д. Спицино, д. 4	1339	71:23:030202:254	не применялся
54	Земельный участок	Тульская обл., Ясногорский р-он, МО Теляковское, д. Спицино, д. 4	817	71:23:030202:258	не применялся
55	Земельный участок	Тульская обл., Ясногорский р-он, МО Теляковское, д. Спицино, д. 4	942	71:23:030202:156	не применялся
56	Земельный участок	Тульская обл., Ясногорский р-он, МО Теляковское, д. Спицино, д. 4	962	71:23:030202:297	не применялся
57	Земельный участок	Тульская обл., Ясногорский р-он, МО Теляковское, д. Спицино, д. 4	1200	71:23:030202:222	не применялся
58	Земельный участок	Тульская обл., Ясногорский р-он, МО Теляковское, д. Спицино, д. 4	831	71:23:030202:230	не применялся
59	Земельный участок	Тульская обл., Ясногорский р-он, МО Теляковское, д. Спицино, д. 4	875	71:23:030202:251	не применялся

№	Наименование	Адрес Объекта недвижимости	Площадь, кв. м	Кадастровый номер	Стоимость, полученная в рамках затратного подхода, руб.
60	Земельный участок	Тульская обл., Ясногорский р-он, МО Теляковское, д. Спицино, д. 4	1028	71:23:030202:167	не применялся
61	Земельный участок	Тульская обл., Ясногорский р-он, МО Теляковское, д. Спицино, д. 4	1161	71:23:030202:170	не применялся
62	Земельный участок	Тульская обл., Ясногорский р-он, МО Теляковское, д. Спицино, д. 4	1008	71:23:030202:203	не применялся
63	Земельный участок	Тульская обл., Ясногорский р-он, МО Теляковское, д. Спицино, д. 4	850	71:23:030202:248	не применялся
64	Земельный участок	Тульская обл., Ясногорский р-он, МО Теляковское, д. Спицино, д. 4	980	71:23:030202:164	не применялся
65	Земельный участок	Тульская обл., Ясногорский р-он, МО Теляковское, д. Спицино, д. 4	1008	71:23:030202:188	не применялся
66	Земельный участок	Тульская обл., Ясногорский р-он, МО Теляковское, д. Спицино, д. 4	1008	71:23:030202:200	не применялся
67	Земельный участок	Тульская обл., Ясногорский р-он, МО Теляковское, д. Спицино, д. 4	1221	71:23:030202:235	не применялся
68	Земельный участок	Тульская обл., Ясногорский р-он, МО Теляковское, д. Спицино, д. 4	913	71:23:030202:255	не применялся
69	Земельный участок	Тульская обл., Ясногорский р-он, МО Теляковское, д. Спицино, д. 4	1013	71:23:030202:257	не применялся
70	Нежилое строение	Тюменская обл., Тюменский р-он, пгт Винзили, ул. Промышленная, д. 5.	2223,9	72:17:0301005:68 5	не применялся
71	Нежилое строение (адм. корпус)	Тюменская обл., Тюменский р-он, пгт Винзили, ул. Промышленная, д. 5.	1200,5	72:17:0301005:68 3	не применялся
72	Земельный участок (под нежилые строения)	Тюменская обл., Тюменский р-он, пгт Винзили, ул. Промышленная, д. 5.	64490	72:17:0301005:38 4	не применялся
73	Нежилое строение (главный произв. корпус)	Тюменская обл., Тюменский р-он, пгт Винзили, ул. Промышленная, д. 5.	4198,5	72:17:0301005:68 4	не применялся
74	Нежилое строение	Тюменская обл., Тюменский р-он, пгт	4363	72:17:0301005:68 6	не применялся

№	Наименование	Адрес Объекта недвижимости	Площадь, кв. м	Кадастровый номер	Стоимость, полученная в рамках затратного подхода, руб.
	(главный произв. корпус)	Винзили, ул. Промышленная, д. 5.			
75	Нежилое помещение	г. Ярославль, ул. Комсомольская, д. 6	383,5	76:23:030807:168	не применялся
76	Земельный участок	г. Ярославль, ул. Комсомольская, д. 6	758	76:23:030807:2	не применялся
77	Земельный участок	г. Самара, Кировский р-он, Сорокины Хутора, ул. Первая, участок 2	858	63:01:0211002:55	не применялся
78	жилое здание	г. Самара, Кировский р-он, Сорокины Хутора, ул. Первая, участок 2	153,6	63:01:0211003:1288	не применялся
79	Земельный участок	Ярославская обл., г. Рыбинск, ул. Кирова, д. 11	5875	76:20:080310:3	не применялся
80	Земельный участок	Московская обл., Мытищинский р-он, с/п Федоскинское, южнее д. Муракино	960	50:12:0010106:129	не применялся
81	Земельный участок	Московская обл., Мытищинский р-он, с/п Федоскинское, южнее д. Муракино	1715	50:12:0010106:95	не применялся
82	Земельный участок	Московская обл., Мытищинский р-он, с/п Федоскинское, южнее д. Муракино	247	50:12:0010106:97	не применялся
83	Земельный участок	Московская обл., Мытищинский р-он, с/п Федоскинское, южнее д. Муракино	1274	50:12:0010106:98	не применялся
84	Земельный участок	Московская обл., Мытищинский р-он, с/п Федоскинское, южнее д. Муракино	300	50:12:0010106:128	не применялся
85	Земельный участок	Московская обл., Мытищинский р-он, с/п Федоскинское, южнее д. Муракино	245	50:12:0010106:125	не применялся
86	Земельный участок	Московская обл., Мытищинский р-он, с/п Федоскинское, южнее д. Муракино	1375	50:12:0010106:100	не применялся
87	Земельный участок	Московская обл., Мытищинский р-он, с/п Федоскинское, южнее д. Муракино	967	50:12:0010106:130	не применялся
88	Земельный участок	Московская обл., Мытищинский р-он, с/п Федоскинское, южнее д. Муракино	1352	50:12:0010106:124	не применялся
89	Земельный участок	Московская обл., Мытищинский р-он, с/п Федоскинское, южнее д. Муракино	1317	50:12:0010106:91	не применялся
90	Земельный	Московская обл.,	1452	50:12:0010106:94	не применялся

№	Наименование	Адрес Объекта недвижимости	Площадь, кв. м	Кадастровый номер	Стоимость, полученная в рамках затратного подхода, руб.
	участок	Мытищинский р-он, с/п Федоскинское, южнее д. Муракино			
91	Земельный участок	Московская обл., Мытищинский р-он, с/п Федоскинское, южнее д. Муракино	1233	50:12:0010106:92	не применялся
92	Земельный участок	Московская обл., Мытищинский р-он, с/п Федоскинское, южнее д. Муракино	1203	50:12:0010106:12 2	не применялся
93	Земельный участок	Московская обл., Мытищинский р-он, с/п Федоскинское, южнее д. Муракино	938	50:12:0010106:12 6	не применялся
94	Земельный участок	Московская обл., Мытищинский р-он, с/п Федоскинское, южнее д. Муракино	979	50:12:0010106:12 7	не применялся
95	Земельный участок	Московская обл., Мытищинский р-он, с/п Федоскинское, южнее д. Муракино	233	50:12:0010106:10 1	не применялся
96	Земельный участок	Московская обл., Мытищинский р-он, с/п Федоскинское, южнее д. Муракино	893	50:12:0010106:93	не применялся
97	Земельный участок	Московская обл., Мытищинский р-он, с/п Федоскинское, южнее д. Муракино	1429	50:12:0010106:12 3	не применялся
98	Земельный участок	Московская обл., Мытищинский р-он, с/п Федоскинское, южнее д. Муракино	1554	50:12:0010106:90	не применялся
99	Земельный участок	Московская обл., Мытищинский р-он, с/п Федоскинское, южнее д. Муракино	1583	50:12:0010106:96	не применялся
100	Земельный участок	Московская обл., Мытищинский р-он, с/п Федоскинское, южнее д. Муракино	1449	50:12:0010106:99	не применялся

12. СОГЛАСОВАНИЕ (ОБОБЩЕНИЕ) РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

В предыдущих разделах Отчета были получены результаты оценки стоимости объектов оценки, исходя из анализа всей доступной информации, относящейся к рассматриваемым объектам. Применяя подходы к оценке стоимости объектов оценки, были получены следующие результаты:

Табл. 12.1

Результаты расчета рыночной стоимости недвижимого имущества, полученные различными подходами

№	Наименование	Адрес Объекта недвижимости	Площадь, кв. м	Кадастровый номер	Стоимость, полученная в рамках сравнительного подхода, руб.	Вес подхода	Стоимость, полученная в рамках доходного подхода, руб.	Вес подхода	Стоимость, полученная в рамках затратного подхода, руб.	Вес подхода	Рыночная стоимость объекта, руб.	Рыночная стоимость объекта, руб. (огружено)
1	Помещение	Владимирская обл., г. Владимир, ул. Княгининская, д. 7	616,7	33:22:03200 5:72	35 082 213	0,5	33 285 655	0,5	не применялся	-	34 183 934	34 184 000
2	Нежилое помещение	Владимирская обл., Петушинский район, г. Покров, ул. К. Либкнехта, д. 24	6,6	33:13:03012 6:58	не применялся	-	не применялся	-	1 046 794	1	1 046 794	1 047 000
3	Земельный участок	Владимирская обл., Петушинский район, г. Покров, ул. К. Либкнехта, д. 24	3495	33:13:03012 6:134	4 040 220	1	не применялся	-	не применялся	-	4 040 220	4 040 000
4	Незавершенное строительство - досуговой центр	Владимирская обл., Петушинский район, г. Покров, ул. К. Либкнехта, д. 24	Площадь застройки 601,3 кв. м; степень готовности объекта 45%	33:13:03012 4:758	не применялся	-	не применялся	-	17 679 044	1	17 679 044	17 679 000
5	Встроенное нежилое помещение (подвал)	г. Иваново, ул. Демидова, д. 12	164,5	37:24:02010 8:64	6 212 343	0,5	5 650 575	0,5	не применялся	-	5 931 459	5 931 000
6	Административное здание 4 этажное	г. Иваново, пер. Пограничный, д. 3	891,7	37:24:02010 2:71	39 564 174	0,5	38 851 779	0,5	не применялся	-	39 207 977	39 208 000
7	Встроенное	г. Иваново,	124,1	37:24:02061	5 144 938	0,5	4 761 558	0,5	не	-	4 953 248	4 953 000

№	Наименование	Адрес Объекта недвижимости	Площадь, кв. м	Кадастровый номер	Стоимость, полученная в рамках сравнительного подхода, руб.	Вес подхода	Стоимость, полученная в рамках доходного подхода, руб.	Вес подхода	Стоимость, полученная в рамках затратного подхода, руб.	Вес подхода	Рыночная стоимость объекта, руб.	Рыночная стоимость объекта, руб. (округленно)
	нежилое помещение	Революционная ул., 22, пом. 1004		1:1047					применялся			
8	Земельный участок под административным зданием	г. Иваново, пер. Пограничный, д. 3	592	37:24:02010 2:39	4 004 288	1	не применялся	-	не применялся	-	4 004 288	4 004 000
9	Нежилое помещение в здании торгового центра	г. Иваново, ул. Куконковых, д. 141	62,9	37:24:01045 0:434	3 719 277	0,5	4 085 083	0,5	не применялся	-	3 902 180	3 902 000
10	Нежилое помещение	г. Норильск, ул. Севастопольская, д. 6/4, пом. 100	658,4	24:55:04020 12:2147	27 287 388	0,5	27 352 267	0,5	не применялся	-	27 319 828	27 320 000
11	4-х этажное нежилое здание	МО, г. Воскресенск, ул. Железнодорожная, стр. 186	2618,6	50:29:00710 02:461	116 820 983	0,5	128 057 605	0,5	не применялся	-	122 439 294	122 439 000
12	Земельный участок	МО, Чеховский р-он, с/п Стремилдовское, в районе д. Кудяево	1038	50:31:00502 05:280	512 772	1	не применялся	-	не применялся	-	512 772	513 000
13	Земельный участок	МО, Чеховский район, с/п Стремилдовское, в районе д. Кудяево	1022	50:31:00502 05:276	504 868	1	не применялся	-	не применялся	-	504 868	505 000
14	Нежилое помещение	МО, г. Химки, ул. 8 Марта, д. 2А, бокс 13мм	10	50:10:00103 05:4600	454 640	1	не применялся	-	не применялся	-	454 640	455 000
15	Земельный участок	МО, Чеховский район, с/п Стремилдовское, в районе д. Кудяево	985	50:31:00502 05:278	486 590	1	не применялся	-	не применялся	-	486 590	487 000
16	Жилая квартира	МО, г. Химки, ул. 8 Марта, д. 2А	57	50:10:00103 05:4647	5 114 097	1	не применялся	-	не применялся	-	5 114 097	5 114 000
17	Земельный участок	МО, Чеховский район, с/п Стремилдовское, в районе д. Кудяево	1050	50:31:00502 05:279	518 700	1	не применялся	-	не применялся	-	518 700	519 000

№	Наименование	Адрес Объекта недвижимости	Площадь, кв. м	Кадастровый номер	Стоимость, полученная в рамках сравнительного подхода, руб.	Вес подхода	Стоимость, полученная в рамках доходного подхода, руб.	Вес подхода	Стоимость, полученная в рамках затратного подхода, руб.	Вес подхода	Рыночная стоимость объекта, руб.	Рыночная стоимость объекта, руб. (огружено)
18	Гаражный бокс	МО, г. Химки, ул. 8 Марта, д. 2А	10	50:10:00103 05:4669	454 640	1	не применялся	-	не применялся	-	454 640	455 000
19	Жилая Квартира	МО, г. Химки, ул. 8 Марта, д. 2А	51,2	50:10:00103 05:4614	4 157 594	1	не применялся	-	не применялся	-	4 157 594	4 158 000
20	Нежилое помещение №4	Нижегородская обл., г. Нижний Новгород, ул. Кузбасская, д. 15А	1157,7	52:18:00302 47:35	15 609 269	0,5	19 875 709	0,5	не применялся	-	17 742 489	17 742 000
21	Здание	г. С-Петербург, проспект Обуховской обороны, д. 161, лит. А	2686,6	78:12:00071 38:3017	156 441 558	0,5	165 295 411	0,5	не применялся	-	160 868 485	160 868 000
22	Земельный участок	г. С-Петербург, проспект Обуховской обороны, д. 161, лит. А	1088	78:12:00071 38:6	32 055 744	1	не применялся	-	не применялся	-	32 055 744	32 056 000
23	Здание магазина	Свердловская обл., г. Первоуральск, ул. Ленина, 144а	147,8	66:58:01150 01:378	6 600 305	0,5	5 415 534	0,5	не применялся	-	6 007 920	6 008 000
24	Земельный участок	Тульская обл., Ясногорский р-он, МО Теляковское, д. Спицино, д. 4	923	71:23:03020 2:160	213 213	1	не применялся	-	не применялся	-	213 213	213 000
25	Земельный участок	Тульская обл., Ясногорский р-он, МО Теляковское, д. Спицино, д. 4	1008	71:23:03020 2:185	232 848	1	не применялся	-	не применялся	-	232 848	233 000
26	Земельный участок	Тульская обл., Ясногорский р-он, МО Теляковское, д. Спицино, д. 4	1096	71:23:03020 2:227	253 176	1	не применялся	-	не применялся	-	253 176	253 000
27	Земельный участок	Тульская обл., Ясногорский р-он, МО Теляковское, д. Спицино, д. 4	989	71:23:03020 2:231	228 459	1	не применялся	-	не применялся	-	228 459	228 000
28	Земельный участок	Тульская обл., Ясногорский р-он,	931	71:23:03020 2:252	215 061	1	не применялся	-	не применялся	-	215 061	215 000

№	Наименование	Адрес Объекта недвижимости	Площадь, кв. м	Кадастровый номер	Стоимость, полученная в рамках сравнительного подхода, руб.	Вес подхода	Стоимость, полученная в рамках доходного подхода, руб.	Вес подхода	Стоимость, полученная в рамках затратного подхода, руб.	Вес подхода	Рыночная стоимость объекта, руб.	Рыночная стоимость объекта, руб. (огруглено)
		МО Теляковское, д. Спицино, д. 4										
29	Земельный участок	Тульская обл., Ясногорский р-он, МО Теляковское, д. Спицино, д. 4	969	71:23:03020 2:171	223 839	1	не применялся	-	не применялся	-	223 839	224 000
30	Земельный участок	Тульская обл., Ясногорский р-он, МО Теляковское, д. Спицино, д. 4	1008	71:23:03020 2:204	232 848	1	не применялся	-	не применялся	-	232 848	233 000
31	Земельный участок	Тульская обл., Ясногорский р-он, МО Теляковское, д. Спицино, д. 4	963	71:23:03020 2:245	222 453	1	не применялся	-	не применялся	-	222 453	222 000
32	Земельный участок	Тульская обл., Ясногорский р-он, МО Теляковское, д. Спицино, д. 4	850	71:23:03020 2:249	196 350	1	не применялся	-	не применялся	-	196 350	196 000
33	Земельный участок	Тульская обл., Ясногорский р-он, МО Теляковское, д. Спицино, д. 4	926	71:23:03020 2:16	213 906	1	не применялся	-	не применялся	-	213 906	214 000
34	Земельный участок	Тульская обл., Ясногорский р-он, МО Теляковское, д. Спицино, д. 4	1028	71:23:03020 2:168	237 468	1	не применялся	-	не применялся	-	237 468	237 000
35	Земельный участок	Тульская обл., Ясногорский р-он, МО Теляковское, д. Спицино, д. 4	1008	71:23:03020 2:201	232 848	1	не применялся	-	не применялся	-	232 848	233 000
36	Земельный участок	Тульская обл., Ясногорский р-он, МО Теляковское, д. Спицино, д. 4	913	71:23:03020 2:256	210 903	1	не применялся	-	не применялся	-	210 903	211 000
37	Земельный участок	Тульская обл., Ясногорский р-он, МО Теляковское, д. Спицино, д. 4	1290	71:23:03020 2:259	297 990	1	не применялся	-	не применялся	-	297 990	298 000
38	Земельный	Тульская обл.,	926	71:23:03020	213 906	1	не	-	не	-	213 906	214 000

№	Наименование	Адрес Объекта недвижимости	Площадь, кв. м	Кадастровый номер	Стоимость, полученная в рамках сравнительного подхода, руб.	Вес подхода	Стоимость, полученная в рамках доходного подхода, руб.	Вес подхода	Стоимость, полученная в рамках затратного подхода, руб.	Вес подхода	Рыночная стоимость объекта, руб.	Рыночная стоимость объекта, руб. (округленно)
	участок	Ясногорский р-он, МО Теляковское, д. Спицино, д. 4		2:161			применялся		применялся			
39	Земельный участок	Тульская обл., Ясногорский р-он, МО Теляковское, д. Спицино, д. 4	1008	71:23:03020 2:198	232 848	1	не применялся	-	не применялся	-	232 848	233 000
40	Земельный участок	Тульская обл., Ясногорский р-он, МО Теляковское, д. Спицино, д. 4	989	71:23:03020 2:232	228 459	1	не применялся	-	не применялся	-	228 459	228 000
41	Земельный участок	Тульская обл., Ясногорский р-он, МО Теляковское, д. Спицино, д. 4	928	71:23:03020 2:253	214 368	1	не применялся	-	не применялся	-	214 368	214 000
42	Земельный участок	Тульская обл., Ясногорский р-он, МО Теляковское, д. Спицино, д. 4	1069	50:31:00502 05:282	268 319	1	не применялся	-	не применялся	-	268 319	268 000
43	Земельный участок	Тульская обл., Ясногорский р-он, МО Теляковское, д. Спицино, д. 4	956	71:23:03020 2:172	220 836	1	не применялся	-	не применялся	-	220 836	221 000
44	Земельный участок	Тульская обл., Ясногорский р-он, МО Теляковское, д. Спицино, д. 4	1200	71:23:03020 2:221	277 200	1	не применялся	-	не применялся	-	277 200	277 000
45	Земельный участок	Тульская обл., Ясногорский р-он, МО Теляковское, д. Спицино, д. 4	866	71:23:03020 2:250	200 046	1	не применялся	-	не применялся	-	200 046	200 000
46	Земельный участок	Тульская обл., Ясногорский р-он, МО Теляковское, д. Спицино, д. 4	1161	71:23:03020 2:169	268 191	1	не применялся	-	не применялся	-	268 191	268 000
47	Земельный участок	Тульская обл., Ясногорский р-он, МО Теляковское, д. Спицино, д. 4	1008	71:23:03020 2:202	232 848	1	не применялся	-	не применялся	-	232 848	233 000

№	Наименование	Адрес Объекта недвижимости	Площадь, кв. м	Кадастровый номер	Стоимость, полученная в рамках сравнительного подхода, руб.	Вес подхода	Стоимость, полученная в рамках доходного подхода, руб.	Вес подхода	Стоимость, полученная в рамках затратного подхода, руб.	Вес подхода	Рыночная стоимость объекта, руб.	Рыночная стоимость объекта, руб. (огруленно)
48	Земельный участок	Тульская обл., Ясногорский р-он, МО Теляковское, д. Спицино, д. 4	962	71:23:03020 2:246	222 222	1	не применялся	-	не применялся	-	222 222	222 000
49	Земельный участок	Тульская обл., Ясногорский р-он, МО Теляковское, д. Спицино, д. 4	943	71:23:03020 2:163	217 833	1	не применялся	-	не применялся	-	217 833	218 000
50	Земельный участок	Тульская обл., Ясногорский р-он, МО Теляковское, д. Спицино, д. 4	1008	71:23:03020 2:187	232 848	1	не применялся	-	не применялся	-	232 848	233 000
51	Земельный участок	Тульская обл., Ясногорский р-он, МО Теляковское, д. Спицино, д. 4	1007	71:23:03020 2:199	232 617	1	не применялся	-	не применялся	-	232 617	233 000
52	Земельный участок	Тульская обл., Ясногорский р-он, МО Теляковское, д. Спицино, д. 4	1080	71:23:03020 2:234	249 480	1	не применялся	-	не применялся	-	249 480	249 000
53	Земельный участок	Тульская обл., Ясногорский р-он, МО Теляковское, д. Спицино, д. 4	1339	71:23:03020 2:254	309 309	1	не применялся	-	не применялся	-	309 309	309 000
54	Земельный участок	Тульская обл., Ясногорский р-он, МО Теляковское, д. Спицино, д. 4	817	71:23:03020 2:258	188 727	1	не применялся	-	не применялся	-	188 727	189 000
55	Земельный участок	Тульская обл., Ясногорский р-он, МО Теляковское, д. Спицино, д. 4	942	71:23:03020 2:156	217 602	1	не применялся	-	не применялся	-	217 602	218 000
56	Земельный участок	Тульская обл., Ясногорский р-он, МО Теляковское, д. Спицино, д. 4	962	71:23:03020 2:297	222 222	1	не применялся	-	не применялся	-	222 222	222 000
57	Земельный участок	Тульская обл., Ясногорский р-он, МО Теляковское, д. Спицино, д. 4	1200	71:23:03020 2:222	277 200	1	не применялся	-	не применялся	-	277 200	277 000

№	Наименование	Адрес Объекта недвижимости	Площадь, кв. м	Кадастровый номер	Стоимость, полученная в рамках сравнительного подхода, руб.	Вес подхода	Стоимость, полученная в рамках доходного подхода, руб.	Вес подхода	Стоимость, полученная в рамках затратного подхода, руб.	Вес подхода	Рыночная стоимость объекта, руб.	Рыночная стоимость объекта, руб. (огружено)
		Спицино, д. 4										
58	Земельный участок	Тульская обл., Ясногорский р-он, МО Теляковское, д. Спицино, д. 4	831	71:23:03020 2:230	191 961	1	не применялся	-	не применялся	-	191 961	192 000
59	Земельный участок	Тульская обл., Ясногорский р-он, МО Теляковское, д. Спицино, д. 4	875	71:23:03020 2:251	202 125	1	не применялся	-	не применялся	-	202 125	202 000
60	Земельный участок	Тульская обл., Ясногорский р-он, МО Теляковское, д. Спицино, д. 4	1028	71:23:03020 2:167	237 468	1	не применялся	-	не применялся	-	237 468	237 000
61	Земельный участок	Тульская обл., Ясногорский р-он, МО Теляковское, д. Спицино, д. 4	1161	71:23:03020 2:170	268 191	1	не применялся	-	не применялся	-	268 191	268 000
62	Земельный участок	Тульская обл., Ясногорский р-он, МО Теляковское, д. Спицино, д. 4	1008	71:23:03020 2:203	232 848	1	не применялся	-	не применялся	-	232 848	233 000
63	Земельный участок	Тульская обл., Ясногорский р-он, МО Теляковское, д. Спицино, д. 4	850	71:23:03020 2:248	196 350	1	не применялся	-	не применялся	-	196 350	196 000
64	Земельный участок	Тульская обл., Ясногорский р-он, МО Теляковское, д. Спицино, д. 4	980	71:23:03020 2:164	226 380	1	не применялся	-	не применялся	-	226 380	226 000
65	Земельный участок	Тульская обл., Ясногорский р-он, МО Теляковское, д. Спицино, д. 4	1008	71:23:03020 2:188	232 848	1	не применялся	-	не применялся	-	232 848	233 000
66	Земельный участок	Тульская обл., Ясногорский р-он, МО Теляковское, д. Спицино, д. 4	1008	71:23:03020 2:200	232 848	1	не применялся	-	не применялся	-	232 848	233 000
67	Земельный участок	Тульская обл., Ясногорский р-он,	1221	71:23:03020 2:235	282 051	1	не применялся	-	не применялся	-	282 051	282 000

№	Наименование	Адрес Объекта недвижимости	Площадь, кв. м	Кадастровый номер	Стоимость, полученная в рамках сравнительного подхода, руб.	Вес подхода	Стоимость, полученная в рамках доходного подхода, руб.	Вес подхода	Стоимость, полученная в рамках затратного подхода, руб.	Вес подхода	Рыночная стоимость объекта, руб.	Рыночная стоимость объекта, руб. (округленно)
		МО Теляковское, д. Спицино, д. 4										
68	Земельный участок	Тульская обл., Ясногорский р-он, МО Теляковское, д. Спицино, д. 4	913	71:23:03020 2:255	210 903	1	не применялся	-	не применялся	-	210 903	211 000
69	Земельный участок	Тульская обл., Ясногорский р-он, МО Теляковское, д. Спицино, д. 4	1013	71:23:03020 2:257	234 003	1	не применялся	-	не применялся	-	234 003	234 000
70	Нежилое строение	Тюменская обл., Тюменский р-он, пгт Винзили, ул. Промышленная, д. 5.	2223,9	72:17:03010 05:685	41 397 470	0,5	27 651 195	0,5	не применялся	-	34 524 333	34 524 000
71	Нежилое строение (адм. корпус)	Тюменская обл., Тюменский р-он, пгт Винзили, ул. Промышленная, д. 5.	1104,2	72:17:03010 05:683	21 329 428	0,5	21 345 255	0,5	не применялся	-	21 337 342	21 337 000
72	Земельный участок (под нежилые строения)	Тюменская обл., Тюменский р-он, пгт Винзили, ул. Промышленная, д. 5.	64490	72:17:03010 05:384	56 235 280	1	не применялся	-	не применялся	-	56 235 280	56 235 000
73	Нежилое строение (главный произв. корпус)	Тюменская обл., Тюменский р-он, пгт Винзили, ул. Промышленная, д. 5.	4198,5	72:17:03010 05:684	73 153 967	0,5	52 202 788	0,5	не применялся	-	62 678 378	62 678 000
74	Нежилое строение (главный произв. корпус)	Тюменская обл., Тюменский р-он, пгт Винзили, ул. Промышленная, д. 5.	4363	72:17:03010 05:686	74 729 099	0,5	54 248 483	0,5	не применялся	-	64 488 791	64 489 000
75	Нежилое помещение	г. Ярославль, ул. Комсомольская, д. 6	383,5	76:23:03080 7:168	18 453 637	0,5	19 514 939	0,5	не применялся	-	18 984 288	18 984 000
76	Земельный участок	г. Ярославль, ул. Комсомольская, д. 6	758	76:23:03080 7:2	8 189 432	1	не применялся	-	не применялся	-	8 189 432	8 189 000

№	Наименование	Адрес Объекта недвижимости	Площадь, кв. м	Кадастровый номер	Стоимость, полученная в рамках сравнительного подхода, руб.	Вес подхода	Стоимость, полученная в рамках доходного подхода, руб.	Вес подхода	Стоимость, полученная в рамках затратного подхода, руб.	Вес подхода	Рыночная стоимость объекта, руб.	Рыночная стоимость объекта, руб. (огружено)
77	Земельный участок	г. Самара, Кировский р-он, Сорокины Хутора, ул. Первая, участок 2	858	63:01:02110 02:55	1 848 132	1	не применялся	-	не применялся	-	1 848 132	1 848 000
78	жилое здание	г. Самара, Кировский р-он, Сорокины Хутора, ул. Первая, участок 2	153,6	63:01:02110 03:1288	6 056 278	1	не применялся	-	не применялся	-	6 056 278	6 056 000
79	Земельный участок	Ярославская обл., г. Рыбинск, ул. Кирова, д. 11	5875	76:20:08031 0:3	11 027 375	1	не применялся	-	не применялся	-	11 027 375	11 027 000
80	Земельный участок	Московская обл., Мытищинский р-он, с/п Федоскинское, южнее д. Муракино	960	50:12:00101 06:129	503 040	1	не применялся	-	не применялся	-	503 040	503 000
81	Земельный участок	Московская обл., Мытищинский р-он, с/п Федоскинское, южнее д. Муракино	1715	50:12:00101 06:95	854 070	1	не применялся	-	не применялся	-	854 070	854 000
82	Земельный участок	Московская обл., Мытищинский р-он, с/п Федоскинское, южнее д. Муракино	247	50:12:00101 06:97	129 428	1	не применялся	-	не применялся	-	129 428	129 000
83	Земельный участок	Московская обл., Мытищинский р-он, с/п Федоскинское, южнее д. Муракино	1274	50:12:00101 06:98	667 576	1	не применялся	-	не применялся	-	667 576	668 000
84	Земельный участок	Московская обл., Мытищинский р-он, с/п Федоскинское, южнее д. Муракино	300	50:12:00101 06:128	157 200	1	не применялся	-	не применялся	-	157 200	157 000
85	Земельный участок	Московская обл., Мытищинский р-он, с/п Федоскинское, южнее д. Муракино	245	50:12:00101 06:125	128 380	1	не применялся	-	не применялся	-	128 380	128 000
86	Земельный участок	Московская обл., Мытищинский р-он,	1375	50:12:00101 06:100	720 500	1	не применялся	-	не применялся	-	720 500	721 000

№	Наименование	Адрес Объекта недвижимости	Площадь, кв. м	Кадастровый номер	Стоимость, полученная в рамках сравнительного подхода, руб.	Вес подхода	Стоимость, полученная в рамках доходного подхода, руб.	Вес подхода	Стоимость, полученная в рамках затратного подхода, руб.	Вес подхода	Рыночная стоимость объекта, руб.	Рыночная стоимость объекта, руб. (округлено)
		с/п Федоскинское, южнее д. Муракино										
87	Земельный участок	Московская обл., Мытищинский р-он, с/п Федоскинское, южнее д. Муракино	967	50:12:00101 06:130	506 708	1	не применялся	-	не применялся	-	506 708	507 000
88	Земельный участок	Московская обл., Мытищинский р-он, с/п Федоскинское, южнее д. Муракино	1352	50:12:00101 06:124	708 448	1	не применялся	-	не применялся	-	708 448	708 000
89	Земельный участок	Московская обл., Мытищинский р-он, с/п Федоскинское, южнее д. Муракино	1317	50:12:00101 06:91	690 108	1	не применялся	-	не применялся	-	690 108	690 000
90	Земельный участок	Московская обл., Мытищинский р-он, с/п Федоскинское, южнее д. Муракино	1452	50:12:00101 06:94	760 848	1	не применялся	-	не применялся	-	760 848	761 000
91	Земельный участок	Московская обл., Мытищинский р-он, с/п Федоскинское, южнее д. Муракино	1233	50:12:00101 06:92	646 092	1	не применялся	-	не применялся	-	646 092	646 000
92	Земельный участок	Московская обл., Мытищинский р-он, с/п Федоскинское, южнее д. Муракино	1203	50:12:00101 06:122	630 372	1	не применялся	-	не применялся	-	630 372	630 000
93	Земельный участок	Московская обл., Мытищинский р-он, с/п Федоскинское, южнее д. Муракино	938	50:12:00101 06:126	491 512	1	не применялся	-	не применялся	-	491 512	492 000
94	Земельный участок	Московская обл., Мытищинский р-он, с/п Федоскинское, южнее д. Муракино	979	50:12:00101 06:127	512 996	1	не применялся	-	не применялся	-	512 996	513 000
95	Земельный участок	Московская обл., Мытищинский р-он, с/п Федоскинское, южнее д. Муракино	233	50:12:00101 06:101	122 092	1	не применялся	-	не применялся	-	122 092	122 000
96	Земельный	Московская обл.,	893	50:12:00101	467 932	1	не	-	не	-	467 932	468 000

№	Наименование	Адрес Объекта недвижимости	Площадь, кв. м	Кадастровый номер	Стоимость, полученная в рамках сравнительного подхода, руб.	Вес подхода	Стоимость, полученная в рамках доходного подхода, руб.	Вес подхода	Стоимость, полученная в рамках затратного подхода, руб.	Вес подхода	Рыночная стоимость объекта, руб.	Рыночная стоимость объекта, руб. (огружено)
	участок	Мытищинский р-он, с/п Федоскинское, южнее д. Муракино		06:93			применялся		применялся			
97	Земельный участок	Московская обл., Мытищинский р-он, с/п Федоскинское, южнее д. Муракино	1429	50:12:00101 06:123	748 796	1	не применялся	-	не применялся	-	748 796	749 000
98	Земельный участок	Московская обл., Мытищинский р-он, с/п Федоскинское, южнее д. Муракино	1554	50:12:00101 06:90	814 296	1	не применялся	-	не применялся	-	814 296	814 000
99	Земельный участок	Московская обл., Мытищинский р-он, с/п Федоскинское, южнее д. Муракино	1583	50:12:00101 06:96	829 492	1	не применялся	-	не применялся	-	829 492	829 000
100	Земельный участок	Московская обл., Мытищинский р-он, с/п Федоскинское, южнее д. Муракино	1449	50:12:00101 06:99	759 276	1	не применялся	-	не применялся	-	759 276	759 000
Итого недвижимое имущество											801 485 000	

Источник информации: расчеты Оценщика

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

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

- ✓ Задача согласования заключается в сведении различных результатов в единую интегрированную оценку стоимости имущества. При согласовании результатов оценки стоимости с учётом вклада каждого из них, вероятность получения более точного и объективного значения стоимости объекта значительно возрастает.
- ✓ Метод экспертной квалиметрии основан на количественной оценке такого качественного показателя, как надёжность отдельных результатов, полученных тремя подходами — доходным, затратным и сравнительным. Основанием для определения степени надёжности каждого подхода являются:
 - достоверность исходной информации, использовавшейся при проведении расчетов каждым методом;
 - количество и характер допущений (явных и неявных), используемых оценщиком, которые могут оказаться несоответствующими реальности (например, при прогнозировании будущих доходов или будущих затрат, при определении ставки дисконта методом кумулятивного построения).

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

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

Преимущества каждого подхода в оценке рассматриваемого объекта определяются следующими критериями:

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

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

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

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

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

При присвоении весов каждому подходу во внимание принимаются следующие факторы:

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

Табл. 12.2

Коэффициенты присвоения результатов

Критерий	Подход/Баллы		
	Затратный	Доходный	Сравнительный
Достоверность, адекватность и достаточность информации, на основе которой проводится анализ	Не применялся	4	4
Способность отразить действительные намерения типичного покупателя/арендатора и/или продавца/арендодателя, прочие реалии спроса/предложения	Не применялся	5	5
Действенность метода в отношении учета конъюнктуры и динамики рынка финансов и инвестиций (включая риски)	Не применялся	5	5
Способность метода в конкретном случае учитывать структуру и иерархию ценообразующих факторов, специфичных для объектов, таких как местоположение, размер, качество строительства и отделки и т.д.	Не применялся	4	4
Общее количество баллов	Не применялся	18	18
Итоговые весовые коэффициенты	Не применялся	0,5	0,5
Итоговые весовые коэффициенты с учетом округления	Не применялся	0,50	0,50

Источник: расчеты Оценщика

Табл. 12.3

Итоговое заключение о стоимости объекта оценки²¹

№	Наименование	Адрес Объекта недвижимости	Площадь, кв. м	Кадастровый номер	Рыночная стоимость объекта, руб. (огруленно)
1	Помещение	Владимирская обл., г. Владимир, ул. Княгининская, д. 7	616,7	33:22:032005:72	34 184 000
2	Нежилое помещение	Владимирская обл., Петушинский район, г. Покров, ул. К. Либкнехта, д. 24	6,6	33:13:030126:58	1 047 000
3	Земельный участок	Владимирская обл., Петушинский район, г. Покров, ул. К.	3495	33:13:030126:13 4	4 040 000

²¹ С 01.01.2015 операции по реализации имущества и (или) имущественных прав должника, признанного в соответствии с российским законодательством несостоятельным (банкротом), не являются объектом обложения НДС (пп. 15 пункта 2 статьи 146 НК РФ)

№	Наименование	Адрес Объекта недвижимости	Площадь, кв. м	Кадастровый номер	Рыночная стоимость объекта, руб. (огруленно)
		Либкнехта, д. 24			
4	Незавершенное строительство - досуговой центр	Владимирская обл., Петушинский район, г. Покров, ул. К. Либкнехта, д. 24	Площадь застройки 601,3 кв. м; степень готовности объекта 45%	33:13:030124:758	17 679 000
5	Встроенное нежилое помещение (подвал)	г. Иваново, ул. Демидова, д. 12	164,5	37:24:020108:64	5 931 000
6	Административное здание 4 этажное	г. Иваново, пер. Пограничный, д. 3	891,7	37:24:020102:71	39 208 000
7	Встроенное нежилое помещение	г. Иваново, Революционная ул., 22, пом. 1004	124,1	37:24:020611:1047	4 953 000
8	Земельный участок под административным зданием	г. Иваново, пер. Пограничный, д. 3	592	37:24:020102:39	4 004 000
9	Нежилое помещение в здании торгового центра	г. Иваново, ул. Кукуновских, д. 141	62,9	37:24:010450:434	3 902 000
10	Нежилое помещение	г. Норильск, ул. Севастопольская, д. 6/4, пом. 100	658,4	24:55:0402012:2147	27 320 000
11	4-х этажное нежилое здание	МО, г. Воскресенск, ул. Железнодорожная, стр. 186	2618,6	50:29:0071002:461	122 439 000
12	Земельный участок	МО, Чеховский р-он, с/п Стремилдовское, в районе д. Кудаево	1038	50:31:0050205:280	513 000
13	Земельный участок	МО, Чеховский район, с/п Стремилдовское, в районе д. Кудаево	1022	50:31:0050205:276	505 000
14	Нежилое помещение	МО, г. Химки, ул. 8 Марта, д. 2А, бокс 13мм	10	50:10:0010305:4600	455 000
15	Земельный участок	МО, Чеховский район, с/п Стремилдовское, в районе д. Кудаево	985	50:31:0050205:278	487 000
16	Жилая квартира	МО, г. Химки, ул. 8 Марта, д. 2А	57	50:10:0010305:4647	5 114 000
17	Земельный участок	МО, Чеховский район, с/п Стремилдовское, в районе д. Кудаево	1050	50:31:0050205:279	519 000
18	Гаражный бокс	МО, г. Химки, ул. 8 Марта, д. 2А	10	50:10:0010305:4669	455 000
19	Жилая Квартира	МО, г. Химки, ул. 8 Марта, д. 2А	51,2	50:10:0010305:4614	4 158 000
20	Нежилое помещение №4	Нижегородская обл., г. Нижний Новгород,	1157,7	52:18:0030247:35	17 742 000

№	Наименование	Адрес Объекта недвижимости	Площадь, кв. м	Кадастровый номер	Рыночная стоимость объекта, руб. (огругленно)
		ул. Кузбасская, д. 15А			
21	Здание	г. С-Петербург, проспект Обуховской обороны, д. 161, лит. А	2686,6	78:12:0007138:3017	160 868 000
22	Земельный участок	г. С-Петербург, проспект Обуховской обороны, д. 161, лит. А	1088	78:12:0007138:6	32 056 000
23	Здание магазина	Свердловская обл., г. Первоуральск, ул. Ленина, 144а	147,8	66:58:0115001:378	6 008 000
24	Земельный участок	Тульская обл., Ясногорский р-он, МО Теляковское, д. Спицино, д. 4	923	71:23:030202:160	213 000
25	Земельный участок	Тульская обл., Ясногорский р-он, МО Теляковское, д. Спицино, д. 4	1008	71:23:030202:185	233 000
26	Земельный участок	Тульская обл., Ясногорский р-он, МО Теляковское, д. Спицино, д. 4	1096	71:23:030202:227	253 000
27	Земельный участок	Тульская обл., Ясногорский р-он, МО Теляковское, д. Спицино, д. 4	989	71:23:030202:231	228 000
28	Земельный участок	Тульская обл., Ясногорский р-он, МО Теляковское, д. Спицино, д. 4	931	71:23:030202:252	215 000
29	Земельный участок	Тульская обл., Ясногорский р-он, МО Теляковское, д. Спицино, д. 4	969	71:23:030202:171	224 000
30	Земельный участок	Тульская обл., Ясногорский р-он, МО Теляковское, д. Спицино, д. 4	1008	71:23:030202:204	233 000
31	Земельный участок	Тульская обл., Ясногорский р-он, МО Теляковское, д. Спицино, д. 4	963	71:23:030202:245	222 000
32	Земельный участок	Тульская обл., Ясногорский р-он, МО Теляковское, д. Спицино, д. 4	850	71:23:030202:249	196 000
33	Земельный участок	Тульская обл., Ясногорский р-он, МО Теляковское, д. Спицино, д. 4	926	71:23:030202:16	214 000
34	Земельный участок	Тульская обл., Ясногорский р-он, МО Теляковское, д. Спицино, д. 4	1028	71:23:030202:168	237 000
35	Земельный участок	Тульская обл., Ясногорский р-он,	1008	71:23:030202:201	233 000

№	Наименование	Адрес Объекта недвижимости	Площадь, кв. м	Кадастровый номер	Рыночная стоимость объекта, руб. (огругленно)
		МО Теляковское, д. Спицино, д. 4			
36	Земельный участок	Тульская обл., Ясногорский р-он, МО Теляковское, д. Спицино, д. 4	913	71:23:030202:256	211 000
37	Земельный участок	Тульская обл., Ясногорский р-он, МО Теляковское, д. Спицино, д. 4	1290	71:23:030202:259	298 000
38	Земельный участок	Тульская обл., Ясногорский р-он, МО Теляковское, д. Спицино, д. 4	926	71:23:030202:161	214 000
39	Земельный участок	Тульская обл., Ясногорский р-он, МО Теляковское, д. Спицино, д. 4	1008	71:23:030202:198	233 000
40	Земельный участок	Тульская обл., Ясногорский р-он, МО Теляковское, д. Спицино, д. 4	989	71:23:030202:232	228 000
41	Земельный участок	Тульская обл., Ясногорский р-он, МО Теляковское, д. Спицино, д. 4	928	71:23:030202:253	214 000
42	Земельный участок	Тульская обл., Ясногорский р-он, МО Теляковское, д. Спицино, д. 4	1069	50:31:0050205:282	268 000
43	Земельный участок	Тульская обл., Ясногорский р-он, МО Теляковское, д. Спицино, д. 4	956	71:23:030202:172	221 000
44	Земельный участок	Тульская обл., Ясногорский р-он, МО Теляковское, д. Спицино, д. 4	1200	71:23:030202:221	277 000
45	Земельный участок	Тульская обл., Ясногорский р-он, МО Теляковское, д. Спицино, д. 4	866	71:23:030202:250	200 000
46	Земельный участок	Тульская обл., Ясногорский р-он, МО Теляковское, д. Спицино, д. 4	1161	71:23:030202:169	268 000
47	Земельный участок	Тульская обл., Ясногорский р-он, МО Теляковское, д. Спицино, д. 4	1008	71:23:030202:202	233 000
48	Земельный участок	Тульская обл., Ясногорский р-он, МО Теляковское, д. Спицино, д. 4	962	71:23:030202:246	222 000
49	Земельный участок	Тульская обл., Ясногорский р-он, МО Теляковское, д. Спицино, д. 4	943	71:23:030202:163	218 000
50	Земельный	Тульская обл.,	1008	71:23:030202:18	233 000

№	Наименование	Адрес Объекта недвижимости	Площадь, кв. м	Кадастровый номер	Рыночная стоимость объекта, руб. (огругленно)
	участок	Ясногорский р-он, МО Теляковское, д. Спицино, д. 4		7	
51	Земельный участок	Тульская обл., Ясногорский р-он, МО Теляковское, д. Спицино, д. 4	1007	71:23:030202:19 9	233 000
52	Земельный участок	Тульская обл., Ясногорский р-он, МО Теляковское, д. Спицино, д. 4	1080	71:23:030202:23 4	249 000
53	Земельный участок	Тульская обл., Ясногорский р-он, МО Теляковское, д. Спицино, д. 4	1339	71:23:030202:25 4	309 000
54	Земельный участок	Тульская обл., Ясногорский р-он, МО Теляковское, д. Спицино, д. 4	817	71:23:030202:25 8	189 000
55	Земельный участок	Тульская обл., Ясногорский р-он, МО Теляковское, д. Спицино, д. 4	942	71:23:030202:15 6	218 000
56	Земельный участок	Тульская обл., Ясногорский р-он, МО Теляковское, д. Спицино, д. 4	962	71:23:030202:29 7	222 000
57	Земельный участок	Тульская обл., Ясногорский р-он, МО Теляковское, д. Спицино, д. 4	1200	71:23:030202:22 2	277 000
58	Земельный участок	Тульская обл., Ясногорский р-он, МО Теляковское, д. Спицино, д. 4	831	71:23:030202:23 0	192 000
59	Земельный участок	Тульская обл., Ясногорский р-он, МО Теляковское, д. Спицино, д. 4	875	71:23:030202:25 1	202 000
60	Земельный участок	Тульская обл., Ясногорский р-он, МО Теляковское, д. Спицино, д. 4	1028	71:23:030202:16 7	237 000
61	Земельный участок	Тульская обл., Ясногорский р-он, МО Теляковское, д. Спицино, д. 4	1161	71:23:030202:17 0	268 000
62	Земельный участок	Тульская обл., Ясногорский р-он, МО Теляковское, д. Спицино, д. 4	1008	71:23:030202:20 3	233 000
63	Земельный участок	Тульская обл., Ясногорский р-он, МО Теляковское, д. Спицино, д. 4	850	71:23:030202:24 8	196 000
64	Земельный участок	Тульская обл., Ясногорский р-он, МО Теляковское, д. Спицино, д. 4	980	71:23:030202:16 4	226 000

№	Наименование	Адрес Объекта недвижимости	Площадь, кв. м	Кадастровый номер	Рыночная стоимость объекта, руб. (огруленно)
65	Земельный участок	Тульская обл., Ясногорский р-он, МО Теляковское, д. Спицино, д. 4	1008	71:23:030202:188	233 000
66	Земельный участок	Тульская обл., Ясногорский р-он, МО Теляковское, д. Спицино, д. 4	1008	71:23:030202:200	233 000
67	Земельный участок	Тульская обл., Ясногорский р-он, МО Теляковское, д. Спицино, д. 4	1221	71:23:030202:235	282 000
68	Земельный участок	Тульская обл., Ясногорский р-он, МО Теляковское, д. Спицино, д. 4	913	71:23:030202:255	211 000
69	Земельный участок	Тульская обл., Ясногорский р-он, МО Теляковское, д. Спицино, д. 4	1013	71:23:030202:257	234 000
70	Нежилое строение	Тюменская обл., Тюменский р-он, пгт Винзили, ул. Промышленная, д. 5.	2223,9	72:17:0301005:685	34 524 000
71	Нежилое строение (адм. корпус)	Тюменская обл., Тюменский р-он, пгт Винзили, ул. Промышленная, д. 5.	1200,5	72:17:0301005:683	21 337 000
72	Земельный участок (под нежилые строения)	Тюменская обл., Тюменский р-он, пгт Винзили, ул. Промышленная, д. 5.	64490	72:17:0301005:384	56 235 000
73	Нежилое строение (главный произв. корпус)	Тюменская обл., Тюменский р-он, пгт Винзили, ул. Промышленная, д. 5.	4198,5	72:17:0301005:684	62 678 000
74	Нежилое строение (главный произв. корпус)	Тюменская обл., Тюменский р-он, пгт Винзили, ул. Промышленная, д. 5.	4363	72:17:0301005:686	64 489 000
75	Нежилое помещение	г. Ярославль, ул. Комсомольская, д. 6	383,5	76:23:030807:168	18 984 000
76	Земельный участок	г. Ярославль, ул. Комсомольская, д. 6	758	76:23:030807:2	8 189 000
77	Земельный участок	г. Самара, Кировский р-он, Сорокины Хутора, ул. Первая, участок 2	858	63:01:0211002:55	1 848 000
78	жилое здание	г. Самара, Кировский р-он, Сорокины Хутора, ул. Первая, участок 2	153,6	63:01:0211003:1288	6 056 000
79	Земельный участок	Ярославская обл., г. Рыбинск, ул. Кирова, д. 11	5875	76:20:080310:3	11 027 000
80	Земельный участок	Московская обл., Мытищинский р-он, с/п Федоскинское, южнее д. Муракино	960	50:12:0010106:129	503 000

№	Наименование	Адрес Объекта недвижимости	Площадь, кв. м	Кадастровый номер	Рыночная стоимость объекта, руб. (огруленно)
81	Земельный участок	Московская обл., Мытищинский р-он, с/п Федоскинское, южнее д. Муракино	1715	50:12:0010106:95	854 000
82	Земельный участок	Московская обл., Мытищинский р-он, с/п Федоскинское, южнее д. Муракино	247	50:12:0010106:97	129 000
83	Земельный участок	Московская обл., Мытищинский р-он, с/п Федоскинское, южнее д. Муракино	1274	50:12:0010106:98	668 000
84	Земельный участок	Московская обл., Мытищинский р-он, с/п Федоскинское, южнее д. Муракино	300	50:12:0010106:128	157 000
85	Земельный участок	Московская обл., Мытищинский р-он, с/п Федоскинское, южнее д. Муракино	245	50:12:0010106:125	128 000
86	Земельный участок	Московская обл., Мытищинский р-он, с/п Федоскинское, южнее д. Муракино	1375	50:12:0010106:100	721 000
87	Земельный участок	Московская обл., Мытищинский р-он, с/п Федоскинское, южнее д. Муракино	967	50:12:0010106:130	507 000
88	Земельный участок	Московская обл., Мытищинский р-он, с/п Федоскинское, южнее д. Муракино	1352	50:12:0010106:124	708 000
89	Земельный участок	Московская обл., Мытищинский р-он, с/п Федоскинское, южнее д. Муракино	1317	50:12:0010106:91	690 000
90	Земельный участок	Московская обл., Мытищинский р-он, с/п Федоскинское, южнее д. Муракино	1452	50:12:0010106:94	761 000
91	Земельный участок	Московская обл., Мытищинский р-он, с/п Федоскинское, южнее д. Муракино	1233	50:12:0010106:92	646 000
92	Земельный участок	Московская обл., Мытищинский р-он, с/п Федоскинское, южнее д. Муракино	1203	50:12:0010106:122	630 000
93	Земельный участок	Московская обл., Мытищинский р-он, с/п Федоскинское, южнее д. Муракино	938	50:12:0010106:126	492 000
94	Земельный участок	Московская обл., Мытищинский р-он, с/п Федоскинское, южнее д. Муракино	979	50:12:0010106:127	513 000
95	Земельный участок	Московская обл., Мытищинский р-он, с/п Федоскинское,	233	50:12:0010106:101	122 000

№	Наименование	Адрес Объекта недвижимости	Площадь, кв. м	Кадастровый номер	Рыночная стоимость объекта, руб. (округленно)
		южнее д. Муракино			
96	Земельный участок	Московская обл., Мытищинский р-он, с/п Федоскинское, южнее д. Муракино	893	50:12:0010106:9 3	468 000
97	Земельный участок	Московская обл., Мытищинский р-он, с/п Федоскинское, южнее д. Муракино	1429	50:12:0010106:1 23	749 000
98	Земельный участок	Московская обл., Мытищинский р-он, с/п Федоскинское, южнее д. Муракино	1554	50:12:0010106:9 0	814 000
99	Земельный участок	Московская обл., Мытищинский р-он, с/п Федоскинское, южнее д. Муракино	1583	50:12:0010106:9 6	829 000
100	Земельный участок	Московская обл., Мытищинский р-он, с/п Федоскинское, южнее д. Муракино	1449	50:12:0010106:9 9	759 000
Итого недвижимое имущество					801 485 000

Источник информации: расчеты Оценщиков

13.ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ

Подписавшие данный отчет оценщики настоящим удостоверяют, что:

- Все данные, представленные в Отчете, изложены верно и соответствуют действительности.
- Приведенные в Отчете анализ, мнения и заключения ограничиваются только оговоренными предпосылками и ограничительными условиями, являющимися частью Отчета, и являются непредвзятым профессиональным анализом, мнением и заключением.
- Оценщик не имеет ни настоящей, ни будущей заинтересованности в оцениваемой собственности, а также не имеет личных предубеждений относительно всех участвующих сторон.
- Величина вознаграждения Оценщика никак не связана действиями или событиями, произошедшими в результате анализа, мнений и заключений, содержащихся в отчете, или полученных при его использовании.
- В процессе анализа данных ни одно лицо не оказывало Оценщику сколько-нибудь существенной помощи.
- У оценщиков, подписавших данный отчет, не было личной заинтересованности или какой бы то ни было предвзятости в подходе к оценке имущества рассматриваемого в настоящем отчете, или в отношении сторон, имеющих к нему причастность. Оценщики выступали в качестве беспристрастных консультантов.
- С учетом опыта оценщиков, удостоверяем, что изложенные в отчете факты, на основе которых проводился анализ, делались выводы и заключения, достоверны и не содержат ошибок.
- В процессе анализа данных ни одно лицо не оказывало Оценщику сколько-нибудь существенной помощи.
- Оценка произведена с учетом всех ограничительных условий и предпосылок, наложенных условиями исходной задачи. Такого рода ограничения оказали влияние на анализ, мнения и заключения, изложенные в отчете.
- Настоящая оценка была произведена в соответствии с: Федеральным законом от 29.07.1998г «Об оценочной деятельности в РФ», № 135-ФЗ, Стандарты и правила Некоммерческого партнерства Саморегулируемой Межрегиональной Ассоциации Специалистов-Оценщиков и Некоммерческого партнерства саморегулируемой организации «Свободный Оценочный Департамент»; профессиональной практикой и указанной ниже справочной и профессиональной литературой.
- Расценки за это исследование никоим образом не связаны с величиной рыночной стоимости объекта, оцениваемого в настоящем отчете.
- Задание на оценку не основывалось на требованиях получения определенного результата; все лица, участвовавшие в подготовке настоящего отчета и оказавшие профессиональное содействие в оценке, указаны ниже.

Квалификация непосредственного исполнителя подтверждена соответствующими документами, приложенными к настоящему отчету (Приложение).

**Дипломированный оценщик,
Бондарев С.В.**

член некоммерческого партнёрства (Саморегулируемой Межрегиональной Ассоциации Специалистов-Оценщиков).

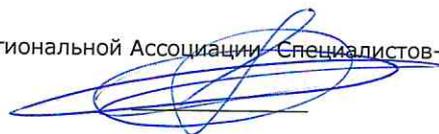
Номер по реестру 1745 от 01.02.2008 г.

**Дипломированный оценщик,
Громченко В.Б.**

(диплом ПП-I № 865676)

Член Некоммерческого партнерства саморегулируемой организации «Свободный Оценочный Департамент»

Номер по реестру 0014 от 20.05.2013 г.




14. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

14.1. Нормативные документы

1. Гражданский кодекс РФ. Ч . I - II // Федеральный закон № 15 - ФЗ от 26.01.1996 г.
2. Федеральный закон Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля .1998 г., №135-ФЗ (с последними изменениями, внесенными Федеральным законом №274-ФЗ от 29.07.2017 г., вступившими в силу 10.08.2017 г.).
3. Федеральный закон Российской Федерации «О внесении изменений в Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»» от 29 июля .2006 г. №157-ФЗ.
4. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. №297).
5. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО №2) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. №298).
6. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО №3) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. №299).
7. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО № 7) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 N 611).
8. Федеральный стандарт оценки «Оценка стоимости машин и оборудования» (ФСО № 10) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 01.06.2015 N 328).
9. Международные стандарты оценки МСО 2007 Международного комитета по стандартам оценки (МКСО).
10. Стандарты и правила Некоммерческого партнерства Саморегулируемой Межрегиональной Ассоциации Специалистов-Оценщиков и Некоммерческого партнерства саморегулируемой организации «Свободный Оценочный Департамент», профессиональной практикой и указанной ниже справочной и профессиональной литературой.

14.2. Справочная литература

1. Разъяснение по вопросам оценки недвижимости при использовании сборников укрупненных показателей восстановительной стоимости. — М.: РУТИ, 1995.
2. Информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости "RWAY" выпускаемый совместно с Москомземом при участии Комитета по собственности, приватизации и хозяйственной деятельности Государственной Думы РФ;
3. Интернет-ресурсы.

14.3. Методическая литература

1. Грибовский С.В. Оценка доходной недвижимости. – СПб.: ПИТЕР, 2001. – 336 с.
2. Оценка объектов недвижимости: теоретические и практические аспекты / Под ред. В.В. Григорьева. - М.: ИНФРА-М, 1997. Учебное пособие. Одобрено и рекомендовано к изданию учебно-методическим советом Госкомимущества РФ.
3. Оценка недвижимости: Учебник/ Под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой – М.: Финансы и статистика, 2006.
4. Оценка рыночной стоимости недвижимости: Учеб. И практ. Пособие/Под ред. В.Н. Зарубина, В.М. Рутгайзера. – М.: Дело, 1998.
5. Тарасевич Е.И. Оценка недвижимости. СПб.: СПбГТУ, 1997. – 442 с.
6. Фридман Д, Ордуей Н Анализ и оценка приносящей доход недвижимости: Пер. с англ. – М.: Дело Лтд, 1995. – 461 с.
7. Харисон Генри С. Оценка недвижимости: Пер. с англ. – М.: РИО Мособлупрполиграфиздата, 1994. – 231 с.

15. ПРИЛОЖЕНИЯ К ОТЧЕТУ

15.1. Приложение 1. Копии документов, подтверждающих правомочие проведения оценки



НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО
 САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
 «СВОБОДНЫЙ ОЦЕНОЧНЫЙ ДЕПАРТАМЕНТ»
 Регистрационный номер №0014 в ЕФР СРО от «20» мая 2013г.

СВИДЕТЕЛЬСТВО

«27» января 2015г.

№598

Дата выдачи свидетельства

Номер свидетельства

Специалист-оценщик

ГРОМЧЕНКО ВЛАДИМИР БОРИСОВИЧ

Московская область, г. Москва
 Паспорт 46 06 №187488 выдан Реутовским ГОВД Московской области 30.03.2004г.

является членом Некоммерческого партнерства
 саморегулируемой организации
 «Свободный Оценочный Департамент» и имеет право на
 осуществление оценочной деятельности на территории
 Российской Федерации.

Президент НП СРО «СВОД»

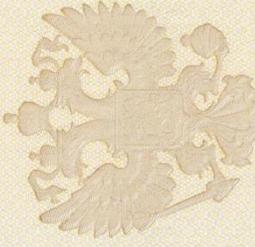


А.В. Лебедев

*В случае прекращения членства данное свидетельство подлежит возврату в НП СРО «СВОД»
 по адресу: 620089, г. Екатеринбург, ул. Луганская, а/я 112, тел. (343) 389-87-38*



Диплом является государственным документом
о профессиональной переподготовке



Диплом дает право на ведение нового вида
профессиональной деятельности

Регистрационный номер 0197

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП-1 № 865676

Настоящий диплом выдан Громченко
(фамилия, имя, отчество)
Владимиру Борисовичу
в том, что он(а) с Мичуринск ЛОУ г. по 26 апреля 2013 г.
прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) НУУ ВПО
(наименование образовательного учреждения (образовательного учреждения высшего профессионального образования))
Московский университет «Синергия»
по направлению профессиональной переподготовки
(наименование профессионального образования)
«Оценка стоимости предприятия
(бизнеса)»

Государственная аттестационная комиссия решением от 26 апреля 2013
удостоверяет право (соответствие квалификации) Громченко
(фамилия, имя, отчество)
Владимира Борисовича
на ведение профессии оценки
(наименование)
стоимости предприятия (бизнеса)

Город Москва г.р.р. 2013


Громченко (директор)

Приложение к диплому № ПП-1 865676

 Фамилия, имя, отчество Громченко
Владимир
Борисович

 имеет документ об образовании
(высшем, среднем профессиональном)
Диплом о высшем профессиональном образовании

 с 24 сентября 2012 г. по 26 апреля 2013 г.

 прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) НОУ
ВПО Московского финансово-промышленного университета
(наименование образовательного учреждения (подразделения))
«Синергия»
дополнительного профессионального образования)
 по программе профессиональной переподготовки
(наименование программы)
«Оценка стоимости предприятия (бизнеса)»
дополнительного профессионального образования)

 прошел(а) стажировку в (на) по месту основной работы
(наименование предприятия, организации, учреждения)

 защитил(а) аттестационную работу на тему
(наименование темы)
Оценка рыночной стоимости права собственности 70% пакета акций на примере ОАО «Мехколонна № 12», отлично

За время обучения сдал(а) зачеты и экзамены по следующим дисциплинам:

№№ п/п	Наименование	Количество аудиторных часов	Оценка
1	Правовое обеспечение формирования, обращения и оценки стоимости имущества	34	зачтено
2	Микро - и макроэкономические основы рыночного ценообразования	30	зачтено
3	Бухгалтерский учет и аудит	38	зачтено
4	Экономический анализ	30	зачтено
5	Налоги и налогообложение	30	зачтено
6	Математические методы в оценке	26	зачтено
7	Инвестиции	30	зачтено
8	Основы оценки стоимости имущества	34	зачтено
9	Основы оценки стоимости недвижимости	80	хорошо
10	Осн. оценки ст-ти машин,оборуд,тран. ср-в	60	зачтено
11	Осн. оц. стоимости нематериальных активов и интеллектуальной собственности	66	зачтено
12	Осн. оценки стоим. предприятия (бизнеса)	84	хорошо
13	Ценообразование в строительстве	20	зачтено
14	Практика оценки стоимости недвижимости	28	зачтено
15	Оценка стоимости земли	30	зачтено
16	Ценообразование в машиностроении и приборостроении	14	зачтено
17	Практика оц. стоим. маш,оборуд, приборов	20	зачтено
18	Оценка стоимости транспортных средств	20	зачтено
19	Интел. собст-ть как особый объект оценки	14	зачтено
20	Ценообразование интеллект. собственности	16	зачтено
21	Практика оценки стоим. нематер. активов	14	зачтено
22	Практика оценки стоим. интеллектуальной собственности в особых случаях	20	отлично
23	Оценка стоимости ценных бумаг	20	зачтено
24	Практика оценки стоимости предприятия	30	зачтено
25	Оценка стоимости кредитно-финансовых институтов	22	удовл.

Всего: _____

810



Ректор (директор)

М. П. Секретарь

Говяк, МПФ, Москва, 2012

 АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ	ПОЛИС (ДОГОВОР) №0991R/776/F0645/7 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ
г. Москва	14 ноября 2017 г.
<p>Настоящий Полис заключается на основании письменного Заявления на страхование ответственности оценщика и является договором страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности (далее по тексту «Договор»), по которому Страховщик обязуется за обусловленную плату (страховую премию) при наступлении предусмотренного настоящим Договором события (страхового случая), выплатить страховое возмещение в пределах установленных настоящим Договором страховых сумм и лимитов ответственности. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков, утвержденными Страховщиком 02.11.2015г. (далее по тексту «Правила страхования»). Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Взаимоотношения сторон по настоящему Договору (права и обязанности) и иные условия страхования, не оговоренные настоящим Договором, регулируются Правилами страхования.</p> <p>Подписывая настоящий договор, Страхователь подтверждает, что получил Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять. В случае, если какое-либо из положений настоящего Договора противоречит Правилам страхования, преимущественную силу имеют положения настоящего Договора.</p>	
СТРАХОВЩИК	АО «АльфаСтрахование» Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б. ИНН 7713056834, КПП 772501001 р/с 40701810901300000355 в АО «Альфа-Банк», г. Москва, к/с 30101810200000000593, БИК 044525593.
СТРАХОВАТЕЛЬ	Оценщик Громченко Владимир Борисович Адрес регистрации и/или ИНН: 504103876030
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА	Настоящий Договор вступает в силу с 00 часов 00 минут 1 января 2018 г. и действует по 23 часа 59 минут 31 декабря 2018 г. включительно. Указанный в настоящем пункте срок является для целей настоящего Договора и Правил страхования периодом страхования. Порядок прекращения настоящего Договора определен Правилами страхования.
СТРАХОВАЯ СУММА, ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ.	Страховая сумма составляет 30000000 руб. (Тридцать миллионов рублей 00 копеек) Лимит ответственности на один страховой случай не установлен (отсутствует) 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
ФРАНШИЗА	Франшиза не установлена (отсутствует)
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ.	Страховая премия по настоящему Договору составляет 14500 руб. (Четырнадцать тысяч пятьсот рублей 00 копеек) и должна быть оплачена Страхователем путем одновременного безналичного перечисления на расчетный счет Страховщика в срок до 31 января 2018 г. в соответствии со счетом Страховщика. В случае неоплаты страховой премии в размере и в срок, предусмотренные настоящим Договором, последний автоматически досрочно прекращает свое действие со дня, следующего за последним днем срока оплаты премии, без направления Страхователю уведомления о досрочном расторжении договора и без подписания двустороннего соглашения о расторжении договора. Страхователь при этом обязан оплатить Страховщику часть страховой премии за время, в течение которого действовало страхование, на основании счета Страховщика. В случае оплаты страховой премии в сумме меньшей, чем предусмотрено в настоящем Договоре, Страховщик возвращает полученную сумму Страхователю в течение 3 (трех) дней с даты ее получения. При этом Страховщик имеет право удержать часть премии за время, в течение которого действовало страхование. Страховая сумма, лимиты ответственности и сумма страховой премии по настоящему Договору указаны в российских рублях.
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ	Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с: А) риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам (Выгодоприобретателям); Б) риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору.
СТРАХОВОЙ РИСК	Страховым риском является предполагаемое событие, на случай наступления которого проводится страхование. Рисками, на случай наступления которых заключается настоящий Договор в соответствии с Правилами страхования являются: А) риск наступления ответственности за нарушение договора на проведение оценки; Б) риск наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам третьих лиц в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба; при условии, что: - действие / бездействие оценщика, повлекшее причинение вреда, произошло в период с 1 января 2018 г. по 31 декабря 2018 г.; - имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием оценщика и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия; - требование о возмещении вреда (иск, претензия), причиненного данным событием, впервые заявлено пострадавшей стороной в период с 1 января 2018 г. по 31 декабря 2018 г. (обе даты включительно) и/или не позднее 3-х лет с даты окончания настоящего Договора.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ	Страховым случаем с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных настоящим Договором и Правилами страхования, является 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. 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 настоящему Договору страхования, при условии что такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком и такие расходы произведены с целью отклонить требования (иск, претензия) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.

ОЦЕНОЧНАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ	Профессиональная деятельность Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной Федеральными стандартами оценки, стоимости.
ИСКЛЮЧЕНИЯ ИЗ СТРАХОВАНИЯ	По настоящему Договору страхование не проводится (не распространяется) на требования, претензии, иски о возмещении вреда, указанные в п. 3.7 Правил страхования. Страховщик освобождается от выплаты страхового возмещения в случаях, предусмотренных в п. 10.16 Правил страхования.
СТРАХОВОЕ ПОКРЫТИЕ	По настоящему Договору в сумму страхового возмещения включаются: <ul style="list-style-type: none"> реальный ущерб, причиненный третьим лицам (Выгодоприобретателям); целесообразные расходы Выгодоприобретателя по предварительному выяснению обстоятельств и степени виновности Страхователя, расходы по ведению в судебных органах дел по предполагаемым страховым случаям (если данное событие признано страховым случаем и возмещению подлежит сам вред); расходы по уменьшению причиненного страховым случаем убытка; судебные и иные расходы Страхователя, связанные с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору, независимо от наступления ответственности Страхователя за причинение вреда. 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 разделе «Страховая сумма. Страховая премия. Франшиза» настоящего Договора. По настоящему Договору в сумму страхового возмещения не включаются (возмещению не подлежат) убыток, расходы, указанные в п. 10.8 Правил страхования.
ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН	Страхователь обязан при обнаружении обстоятельства, которое может послужить основанием для предъявления претензии или иска третьих лиц, а также при предъявлении Страхователю претензии (иска) третьими лицами в трехдневный срок в письменном виде сообщить о событии Страховщику с указанием причин, обстоятельств и возможных последствий события по e-mail: ros@alfastrah.ru или по почте по адресу: Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б. Страховщик обязан при наступлении страхового случая произвести выплату страхового возмещения в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты подписания Страхового акта. Днем выплаты страхового возмещения считается день списания средств с расчетного счета Страховщика. Страховой Акт составляется Страховщиком в течение 10 (Десяти) рабочих дней после получения от Страхователя всех документов, необходимых для решения вопроса о выплате, указанных в Правилах страхования. Иные права, обязанности и действия сторон указаны в Правилах страхования.
ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ	Российская Федерация
ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ	Все споры и разногласия, которые возникнут между Сторонами по настоящему Договору и в связи с ним, разрешаются в течение 15 (пятнадцати) дней с момента получения письменной претензии. В случае если Стороны не пришли к соглашению, все споры рассматриваются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации по месту нахождения Страховщика.
ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ	Настоящий договор составлен в 2 (двух) экземплярах на русском языке, по одному для каждой из Сторон. Оба экземпляра имеют одинаковую юридическую силу. Любые изменения и дополнения к настоящему договору оформляются в виде дополнительных соглашений в простой письменной форме и составляют его неотъемлемую часть.
ПРИЛОЖЕНИЯ:	1. Заявление Страхователя на страхование ответственности оценщика; 2. Правила страхования профессиональной ответственности оценщиков АО «АльфаСтрахование» от 02.11.2015г.
СТРАХОВАТЕЛЬ:	СТРАХОВЩИК:
 Громченко Владимир Борисович	АО «АльфаСтрахование»  в лице Руководителя направления корпоративных продаж Кожемякина Александра Александровича - действующего на основании доверенности №9287/14 от 11* ноября 2014 г. Договор (Веринный) (пролонгация) - 0991R/776/F0497/6

Некоммерческое партнерство "Сообщество специалистов-оценщиков "СМАО"

дубликат
от 29.12.2012



Некоммерческое партнерство
"Сообщество специалистов-оценщиков "СМАО"
№ 0001 от "28" июня 2007 г. в едином государственном
реестре саморегулируемых организаций оценщиков

СВИДЕТЕЛЬСТВО

настоящим подтверждается, что

Бондарев Сергей Владимирович

**является членом некоммерческого партнерства
«Сообщество специалистов-оценщиков «СМАО»**

регистрационный номер 1745
дата включения в реестр 01 февраля 2008 года

имеет право осуществлять оценочную деятельность в соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»

**заместитель генерального директора
руководитель юридического отдела**



А.Е. Савостьянов

Свидетельство является собственностью некоммерческого партнерства «Сообщество специалистов-оценщиков «СМАО» и подлежит возврату в случае прекращения членства.

СВИДЕТЕЛЬСТВО

Некоммерческое партнерство "Сообщество специалистов-оценщиков "СМАО"

 АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ	ПОЛИС (ДОГОВОР) №0991R/776/F0500/7 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ
г.Москва	28 сентября 2017 г.
<p>Настоящий Полис заключается на основании письменного Заявления на страхование ответственности оценщика и является договором страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности (далее по тексту «Договор»), по которому Страховщик обязуется за обусловленную плату (страховую премию) при наступлении предусмотренного настоящим Договором события (страхового случая), выплатить страховое возмещение в пределах установленных настоящим Договором страховых сумм и лимитов ответственности. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 02.11.2015г. (далее по тексту «Правила страхования»). Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Взаимоотношения сторон по настоящему Договору (права и обязанности) и иные условия страхования, не оговоренные настоящим Договором, регулируются Правилами страхования.</p> <p>Подписывая настоящий договор, Страхователь подтверждает, что получил Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять. В случае, если какое-либо из положений настоящего Договора противоречит Правилам страхования, преимущественную силу имеют положения настоящего Договора.</p>	
СТРАХОВЩИК	АО «АльфаСтрахование» Лицензия СИ № 2239 от «13» января 2016 г. Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б. ИНН 7713056834, КПП 772501001 р/с 40701810901300000355 в АО «Альфа-Банк», г. Москва, к/с 30101810200000000593. БИК 044525593.
СТРАХОВАТЕЛЬ	Оценщик Бондарев Сергей Владимирович Адрес регистрации и/или ИНН: 772153968251
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА	Настоящий Договор вступает в силу с 00 часов 00 минут 3 октября 2017 г. и действует по 23 часа 59 минут 2 октября 2018 г. включительно. Указанный в настоящем пункте срок является для целей настоящего Договора и Правил страхования периодом страхования. Порядок прекращения настоящего Договора определен Правилами страхования.
СТРАХОВАЯ СУММА. ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ.	Страховая сумма составляет 30000000 руб. (Тридцать миллионов рублей 00 копеек) Лимит ответственности на один страховой случай не установлен (отсутствует) <i>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</i>
ФРАНШИЗА	Франшиза не установлена (отсутствует)
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ.	Страховая премия по настоящему Договору составляет 14500 руб. (Четырнадцать тысяч пятьсот рублей 00 копеек) и должна быть оплачена Страхователем путем единовременного безналичного перечисления на расчетный счет Страховщика в срок до 30 октября 2017 г. в соответствии со счетом Страховщика. В случае неоплаты страховой премии в размере и в срок, предусмотренные настоящим Договором, последний автоматически досрочно прекращает свое действие со дня, следующего за последним днем срока оплаты премии, без направления Страхователю уведомления о досрочном расторжении договора и без подписания двустороннего соглашения о расторжении договора. Страхователь при этом обязан оплатить Страховщику часть страховой премии за время, в течение которого действовало страхование, на основании счета Страховщика. В случае оплаты страховой премии в сумме меньшей, чем предусмотрено в настоящем Договоре, Страховщик возвращает полученную сумму Страхователю в течение 3 (трех) дней с даты ее получения. При этом Страховщик имеет право удержать часть премии за время, в течение которого действовало страхование. Страховая сумма, лимиты ответственности и сумма страховой премии по настоящему Договору указаны в российских рублях.
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ	Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с: А) риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам (Выгодоприобретателям); Б) риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору.
СТРАХОВОЙ РИСК	Страховым риском является предполагаемое событие, на случай наступления которого проводится страхование. Рисками, на случай наступления которых заключается настоящий Договор в соответствии с Правилами страхования являются: А) риск наступления ответственности за нарушение договора на проведение оценки; Б) риск наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам третьих лиц в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба; при условии, что: - действие / бездействие оценщика, повлекшие причинение вреда, произошли в период с 3 октября 2017 г. по 2 октября 2018 г.; - 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 период с 3 октября 2017 г. по 2 октября 2018 г. (обе даты включительно) и/или не позднее 3-х лет с даты окончания настоящего Договора.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ	Страховым случаем с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных настоящим Договором и Правилами страхования, является 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. 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 настоящему Договору страхования, при условии что такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком и такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.

ОЦЕНОЧНАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ	Профессиональная деятельность Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости.
ИСКЛЮЧЕНИЯ ИЗ СТРАХОВАНИЯ	По настоящему Договору страхование не проводится (не распространяется) на требования, претензии, иски о возмещении вреда, указанные в п. 3.7 Правил страхования. Страховщик освобождается от выплаты страхового возмещения в случаях, предусмотренных в п. 10.16 Правил страхования.
СТРАХОВОЕ ПОКРЫТИЕ	По настоящему Договору в сумму страхового возмещения включаются: <ul style="list-style-type: none"> реальный ущерб, причиненный третьим лицам (Выгодоприобретателям); целесообразные расходы Выгодоприобретателя по предварительному выяснению обстоятельств и степени виновности Страхователя, расходы по ведению в судебных органах дел по предполагаемым страховым случаям (если данное событие признано страховым случаем и возмещению подлежит сам вред); расходы по уменьшению причиненного страховым случаем убытка; судебные и иные расходы Страхователя, связанные с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору, независимо от наступления ответственности Страхователя за причинение вреда. 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 разделе «Страховая сумма. Страховая премия. Франшиза» настоящего Договора. По настоящему Договору в сумму страхового возмещения не включаются (возмещению не подлежат) убытки, расходы, указанные в п. 10.8 Правил страхования.
ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН	Страхователь обязан при обнаружении обстоятельств, которые могут послужить основанием для предъявления претензии или иска третьих лиц, а также при предъявлении Страхователю претензии (иска) третьими лицами в трехдневный срок в письменном виде сообщить о событии Страховщику с указанием причин, обстоятельств и возможных последствий события по e-mail: sos@alfastrah.ru и/или по почте по адресу: Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б. Страховщик обязан при наступлении страхового случая произвести выплату страхового возмещения в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты подписания Страхового акта. Днем выплаты страхового возмещения считается день списания средств с расчетного счета Страховщика. Страховой Акт составляется Страховщиком в течение 10 (Десяти) рабочих дней после получения от Страхователя всех документов, необходимых для решения вопроса о выплате, указанных в Правилах страхования. Иные права, обязанности и действия сторон указаны в Правилах страхования.
ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ	Российская Федерация
ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ	Все споры и разногласия, которые возникнут между Сторонами по настоящему Договору и в связи с ним, разрешаются в течение 15 (пятнадцати) дней с момента получения письменной претензии. В случае если Стороны не пришли к соглашению, все споры рассматриваются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации по месту нахождения Страховщика.
ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ	Настоящий договор составлен в 2 (двух) экземплярах на русском языке, по одному для каждой из Сторон. Оба экземпляра имеют одинаковую юридическую силу. Любые изменения и дополнения к настоящему договору оформляются в виде дополнительных соглашений в простой письменной форме и составляют его неотъемлемую часть.
ПРИЛОЖЕНИЯ:	1. Заявление Страхователя на страхование ответственности оценщика; 2. Правила страхования профессиональной ответственности оценщиков АО «АльфаСтрахование» от 02.11.2015г.
СТРАХОВАТЕЛЬ:	СТРАХОВЩИК: АО «АльфаСтрахование» в лице Руководителя направления корпоративных продаж Кожемякина Александра Александровича, действующего на основании доверенности №9287/14 от 17 ноября 2014 г. Договор (Первичный/Пролонгация) - 0991R/776/F0304/6


Бондарев Сергей Владимирович



АО «НАЦИОНАЛЬНАЯ СТРАХОВАЯ КОМПАНИЯ ТАТАРСТАН»

Юридический адрес: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Чуйкова, д.2 б

Банковские реквизиты: р/с: 40702810700020000507 в «Ак Барс» Банке, БИК 049205805

Телефон: (843) 2721-521 Факс: (843) 519-35-50 Электронная почта: info@nasko.ru

ПОЛИС
СТРАХОВАНИЯ ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКОВ

№ 0603 144015

Серия ПООЦ

АО «Национальная страховая компания ТАТАРСТАН» (далее - Страховщик) и ООО «Инвест Проект» (далее - Страхователь) в соответствии с "Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков" в редакции от 06.06.2006 г. заключили договор страхования № 295 Серия ПООЦ от 25 сентября 2017 г..

1. Страхователь: ООО «Инвест Проект», Адрес юридический: Московская область, Ногинский район,

г. Электроугли, ул. Школьная, д. 38, оф. 2. Адрес фактический: 107207, г. Москва, Щелковское шоссе, д.77 стр.1
 ИНН 5031064998 КПП 503101001

р/с 40702810503600141031 в ПАО Банк Возрождение, кор/с 30101810900000000181 БИК 044525181

2. Объект страхования: не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям (Третьим лицам), включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности

3. Страховой случай: возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Третьих лиц, включая вред, причиненный имуществу Третьих лиц, а также возникновение ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки, в результате непреднамеренных ошибок, упущений (которыми по настоящему Договору являются нарушения Страхователем требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности), допущенных Страхователем при осуществлении оценочной деятельности.

Ущерб, причиненный оценщиком в период действия договора страхования ответственности, подлежит возмещению в течение срока исковой давности (3 года). Факт причинения вреда Выгодоприобретателю устанавливается судом, арбитражным судом или третейским судом.

4. Потребители услуг Оценщика: третьи лица с которыми Страхователь заключил договор об оценке.

5. Страховая сумма (лимит возмещения): **600 000 000,00** (Шестьсот миллионов) рублей

в т.ч. по одному страховому случаю: **600 000 000,00** (Шестьсот миллионов) рублей

6. Франшиза отсутствует.

7. Страховая премия к уплате: **150 000,00** (Сто пятьдесят тысяч рублей 00 копеек) рублей.

Порядок уплаты: безналичным перечислением: первый взнос до "29" сентября 2017 г. в размере 70 000,00 (Семидесяти тысяч) рублей, второй взнос - до "29" декабря 2017 г. в размере 40 000,00 (Сорока тысяч) рублей, третий взнос до «31» мая 2017 г. в размере 40 000,00 (Сорока тысяч) рублей.

Уплачено "28" сентября 2017 г. в размере: 70 000,00 (Семьдесят тысяч) рублей пл. поручение № 573.

8. Срок действия договора с "02" октября 2017 г. по "01" октября 2018 г.

9. Иные условия и оговорки: ретроактивный период с 02 октября 2014 г.

10. Договор может быть изменен и прекращен в соответствии с условиями, изложенными в Правилах страхования.

11. Заявление о страховании профессиональной ответственности оценщиков от "25" сентября 2017 г. и Правила страхования профессиональной ответственности оценщиков являются неотъемлемыми частями настоящего договора страхования.

Страхователь: _____ / А.Н. Гурьев /

С правилами страхования ознакомлен и согласен. Правила страхования получил.

"28" сентября 2017 г.

М.П.

Полис выдан: "28" сентября 2017 г. в г. Москва

Страховщик: _____ Д.П. Фомина /

С.В. Гончаров /

"28" сентября 2017 г.з

М.П.

15.2. Приложение 2. Копии документов, предоставленных Заказчиком

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

 Дата 12.09.2017

 № 00-00-4001/5577/2017-6569

На основании запроса от 08.09.2017, поступившего на рассмотрение 08.09.2017, сообщаем, что правообладателем

АКЦИОНЕРНЫЙ КОММЕРЧЕСКИЙ БАНК "ЛЕГИОН" (АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО); ИНН: 7750005524; ОГРН: 1097711000100.

1.	1.1.	Вид объекта недвижимости:	Помещение	
		Кадастровый номер:	24-55/0402012/2147	
		Назначение объекта недвижимости:	Нежилое помещение	
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:		
		Адрес:	Красноярский край, г. Норильск, район Центральный, ул. Севастопольская, д. 6/4, пом. 100	
	Площадь:	658,40 кв. м.		
	1.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность	
		дата государственной регистрации:	24.02.2010	
		номер государственной регистрации:	24-24-38/011/2010-063	
		основание государственной регистрации:		
	1.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
			1.3.1. вид:	Ипотека
			номер государственной регистрации:	24-24-38/011/2007-712
1.3.2. вид:			Ипотека	
номер государственной регистрации:			24/01.21/8.2004/599	
1.3.3. вид:	Аренда			
номер государственной регистрации:	24/21.55/7.2002/195			
2.	2.1.	Вид объекта недвижимости:	Сооружение	
		Кадастровый номер:	52:18:0030247/358	
		Назначение объекта недвижимости:	Нежилое	
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
		Адрес:	Нижегородская область, г. Нижний Новгород, р-н Канавинский, ул. Кулбасская, д. 15а	
	Площадь:	Протяженность 294 м		
	2.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность	
		дата государственной регистрации:	17.11.2016	
		номер государственной регистрации:	52-52/125-52/125/510/2016-303/1	
		основание государственной регистрации:	Определение суда по Делу №43-5042/2015 от 29.06.2016, наименование суда: Арбитражный суд Нижегородской области дата вступления в законную силу: 29.06.2016; Постановление о передаче нереализованного в принудительном порядке имущества должника взыскателю от 07.11.2016 №52009/16/447567, выданный орган: Постановление о снятии ареста с имущества от 07.11.2016, выданный орган: Специализированный отдел по особым исполнительным производствам УФССП России по Нижегородской области; Акт о передаче нереализованного имущества должника взыскателю в счет погашения долга от 07.11.2016	
дата государственной регистрации прекращения права:				
2.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано		
3.	3.1.	Вид объекта недвижимости:	Помещение	
		Кадастровый номер:	52:18:0030247/35	
		Назначение объекта недвижимости:	Нежилое	
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
		Адрес:	Нижегородская область, г. Нижний Новгород, р-н Канавинский, ул. Кулбасская, д. 15А, пом ПН	
	Площадь:	1157, 7 кв. м		
	3.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность	
		дата государственной регистрации:	17.11.2016	
номер государственной регистрации:		52-52/125-52/125/510/2016-300/1		
основание государственной регистрации:	Определение суда по Делу №43-5042/2015 от 29.06.2016, наименование суда:			

			Арбитражный суд Нижегородской области дата вступления в законную силу: 29.06.2016; Постановление о передаче нереализованного в принудительном порядке имущества должника взыскателю от 07.11.2016 №52009/16/447567, выданный орган: Постановление о снятии ареста с имущества от 07.11.2016, выданный орган: Специализированный отдел по особым исполнительным производствам УФССП России по Нижегородской области; Акт о передаче нереализованного имущества должника взыскателю в счет погашения долга от 07.11.2016
		дата государственной регистрации прекращения права:	
	3.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
4.	4.1.	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
		Кадастровый номер:	63:01:0211002:55
		Назначение объекта недвижимости:	Для индивидуального жилищного строительства
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	Земли населенных пунктов
		Адрес:	Самарская обл., г. Самара, Кировский район, Сорокины Хутора ул. Первая Участок 2
		Площадь:	858 кв. м
	4.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	06.05.2016
		номер государственной регистрации:	63-63/001-63/001/500/2016-3532/2
		основание государственной регистрации:	Выписка из протокола от 24.02.2016 №№ 52; Письмо от 25.02.2016 №11-01081 в ООО "Инвест Инжиринг"; Письмо от 25.02.2016 №11-01/080 в Отдел судебных приставов Кировского района УФССП по Самарской области
	дата государственной регистрации прекращения права:		
	4.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
5.	5.1.	Вид объекта недвижимости:	Здание
		Кадастровый номер:	63:01:0211003:1288
		Назначение объекта недвижимости:	Жилой дом
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Адрес:	Самарская область, г. Самара, Кировский р-н, Сорокины Хутор, 1-я линия, участок № 2
		Площадь:	153, 6 кв. м
	5.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	06.05.2016
		номер государственной регистрации:	63-63/001-63/001/500/2016-3528/2
		основание государственной регистрации:	Письмо от 25.02.2016 №11-01/080 в Отдел судебных приставов Кировского района УФССП по Самарской области; Письмо от 25.02.2016 №11-01081 в ООО "Инвест Инжиринг"; Выписка из протокола от 24.02.2016 №№ 52
	дата государственной регистрации прекращения права:		
	5.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
6.	6.1.	Вид объекта недвижимости:	Здание
		Кадастровый номер:	66:58:0115001:378
		Назначение объекта недвижимости:	Нежилое здание
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Адрес:	Свердловская область, г. Первоуральск, ул. Ленина, д. 144а
		Площадь:	147,8 кв. м
	6.2.	Вид права, доля в праве:	собственность
		дата государственной регистрации:	18.02.2016
		номер государственной регистрации:	66-66/016-66/016/301/2016-193/4
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи недвижимого имущества №15 от 29.01.2016 г.
6.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	6.3.1.	вид:	Ипотека
		номер государственной регистрации:	66-66-16/205/2013-176/2
7.	7.1.	Вид объекта недвижимости:	Здание

		Кадастровый номер:	72:17:0301005:684
		Назначение объекта недвижимости:	Нежилое здание
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Адрес:	Тюменская область, р-н Тюменский, рп Виттели, ул. Промышленная, д. 5
		Площадь:	4198, 5 кв. м
	7.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	10.11.2016
		номер государственной регистрации:	72-72/001-72/001/270/2016-5514/4
		основание государственной регистрации:	Соглашение об отступном от 25.10.2016
		дата государственной регистрации прекращения права:	
	7.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
8.	8.1.	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
		Кадастровый номер:	72:17:0301005:384
		Назначение объекта недвижимости:	под нежилые строения
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	Земли населенных пунктов
		Адрес:	обл. Тюменская, р-н Тюменский, п.г.т. Виттели, ул. Промышленная, д. 5
		Площадь:	64490 кв. м
	8.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	10.11.2016
		номер государственной регистрации:	72-72/001-72/001/270/2016-5526/5
		основание государственной регистрации:	Соглашение об отступном от 25.10.2016
		дата государственной регистрации прекращения права:	
	8.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
9.	9.1.	Вид объекта недвижимости:	Здание
		Кадастровый номер:	72:17:0301005:686
		Назначение объекта недвижимости:	Нежилое здание
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Адрес:	Тюменская область, р-н Тюменский, рп Виттели, ул. Промышленная, д. 5
		Площадь:	4363 кв. м
	9.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	10.11.2016
		номер государственной регистрации:	72-72/001-72/001/270/2016-5518/4
		основание государственной регистрации:	Соглашение об отступном от 25.10.2016
		дата государственной регистрации прекращения права:	
	9.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
10.	10.1.	Вид объекта недвижимости:	Здание
		Кадастровый номер:	72:17:0301005:685
		Назначение объекта недвижимости:	Нежилое здание
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Адрес:	Тюменская область, р-н Тюменский, рп Виттели, ул. Промышленная, д. 5
		Площадь:	2223, 9 кв. м
	10.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	10.11.2016
		номер государственной регистрации:	72-72/001-72/001/270/2016-5521/4
		основание государственной регистрации:	Соглашение об отступном от 25.10.2016
		дата государственной регистрации прекращения права:	
	10.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
11.	11.1.	Вид объекта недвижимости:	Здание
		Кадастровый номер:	72:17:0301005:683
		Назначение объекта недвижимости:	Нежилое здание
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют

	Адрес:	г. Санкт-Петербург, р-н Красносельский, пр. Виталия, ул. Промышленная, д 5	
	Площадь:	1200, 5 кв. м	
11.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность	
	дата государственной регистрации:	10.11.2016	
	номер государственной регистрации:	72-72/001-72/001/270/2016-5508/2	
	основание государственной регистрации:	Соглашение об отступном от 25.10.2016	
11.3.	дата государственной регистрации прекращения права:		
11.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
12.	12.1.	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
	12.1.	Кадастровый номер:	78:12:0007138:6
	12.1.	Назначение объекта недвижимости:	Для размещения административно-управленческих и общественных объектов
	12.1.	Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	Земли населенных пунктов
	12.1.	Адрес:	г. Санкт-Петербург, проспект Обуховской Обороны, дом 161, литера А
12.2.	12.2.	Площадь:	1088 кв. м
	12.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
	12.2.	дата государственной регистрации:	29.10.2015
	12.2.	номер государственной регистрации:	78-78/040-78/040/100/2015-3062/2
12.2.	основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи недвижимого имущества от 14.09.2015 серия:78АА №9450380, 9450381, 9450382, удостоверил Корф Михаил Юрьевич и.о. нотариуса Бельева Сергея Геннадьевича 14.09.2015, реестровый номер 3-6-4981; Дополнительное соглашение к договору купли-продажи недвижимого имущества от 14 сентября 2015 года от 28.07.2016 серия:78 АБ №1148789, 1148790, удостоверил нотариус Бельев Сергей Геннадьевич, лицензия №233 от 10.05.1994 28.07.2016, реестровый номер 3-5-3335; Дополнительное соглашение №2 к договору купли-продажи недвижимого имущества от 14 сентября 2015 года от 19.01.2017 серия:78 АБ №2266840, удостоверил нотариус Гасанов Магомед Бадруджинович, лицензия №168 от 31.03.1994, 19.01.2017, реестровый номер 30-23; Дополнительное соглашение №3 к договору купли-продажи недвижимого имущества от 14 сентября 2015 года от 05.05.2017 серия:78 АБ №2822882, удостоверил нотариус Гасанов Магомед Бадруджинович, лицензия №168 от 31.03.1994, 05.05.2017, реестровый номер 30-777	
12.2.	дата государственной регистрации прекращения права:		
12.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
12.3.1.	12.3.1.	вид:	Ипотека
	12.3.1.	номер государственной регистрации:	78-78/040-78/040/001/2015-2508/1
	12.3.2.	вид:	Зона магистральных кабелей электроснабжения, площадью 36 кв.м., Зона магистральных кабелей электроснабжения, площадью 36 кв.м.
	12.3.2.	номер государственной регистрации:	78-78-01/0446/2007-445
	12.3.3.	вид:	Зона магистральных канализационных сооружений, площадью 295 кв.м., Зона магистральных канализационных сооружений, площадью 295 кв.м.
	12.3.3.	номер государственной регистрации:	78-78-01/0446/2007-446
13.	13.1.	Вид объекта недвижимости:	Здание
	13.1.	Кадастровый номер:	78:12:0007138:3017
	13.1.	Назначение объекта недвижимости:	Нежилое здание
	13.1.	Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	даные отсутствуют
	13.1.	Адрес:	г. Санкт-Петербург, проспект Обуховской Обороны, дом 161, литера А
13.2.	13.2.	Площадь:	2686, 6 кв. м
	13.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
	13.2.	дата государственной регистрации:	29.10.2015
	13.2.	номер государственной регистрации:	78-78/040-78/040/100/2015-3063/2
	13.2.	основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи недвижимого имущества от 14.09.2015 серия:78АА №9450380, 9450381, 9450382, удостоверил Корф Михаил Юрьевич и.о. нотариуса Бельева Сергея Геннадьевича 14.09.2015, реестровый номер 3-6-4981; Дополнительное соглашение к договору купли-продажи недвижимого имущества от 14 сентября 2015 года от 28.07.2016 серия:78 АБ №1148789, 1148790, удостоверил нотариус Бельев Сергей Геннадьевич, лицензия №233 от 10.05.1994 28.07.2016, реестровый номер 3-5-3335; Дополнительное соглашение № 2 к договору купли-продажи недвижимого имущества от 14.09.2015 года от 19.01.2017 серия:78 АБ №2266840, удостоверил нотариус Гасанов Магомед Бадруджинович, лицензия №168 от

			31.03.1994, 19.01.2017, реестровый номер 30-23; Дополнительное соглашение № 3 к договору купли-продажи недвижимого имущества от 14.09.2015 года от 05.05.2017 серии:78 АБ №2822882, удостоверил нотариус Гасанов Магомед Бадруддинович, лицензия №168 от 31.03.1994, 05.05.2017, реестровый номер 30-777
		дата государственной регистрации прекращения права:	
	13.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
	13.3.1.	вид:	Ипотека
		номер государственной регистрации:	78-78/040-78/040/001/2015-2507/1
14.	14.1.	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
		Кадастровый номер:	33:13:030126:134
		Назначение объекта недвижимости:	для индивидуального жилищного строительства, для строительства культурно-досугового центра, под жилую застройку
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	Земли населенных пунктов
		Адрес:	Владимирская обл, р-н Петушинский, МО г. Покров (городское поселение), г Покров, ул Карла Либкнехта, дом 24
		Площадь:	3495 кв. м
	14.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	20.09.2016
		номер государственной регистрации:	33-33/001-33/001/063/2016-423/2
		основание государственной регистрации:	Постановление о передаче не реализованного в принудительном порядке имущества должника взыскателю от 06.09.2016; Акт о передаче не реализованного имущества должника взыскателю в счет погашения долга от 14.09.2016
		дата государственной регистрации прекращения права:	
	14.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
15.	15.1.	Вид объекта недвижимости:	Помещение
		Кадастровый номер:	33-22:032005:72
		Назначение объекта недвижимости:	Нежилое
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Адрес:	Владимирская область, г. Владимир, ул. Книгинская, д. 7
		Площадь:	616, 7 кв. м
	15.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	05.02.2010
		номер государственной регистрации:	33-33-01/003/2010-170
		основание государственной регистрации:	Передачный акт от 01.10.2008
		дата государственной регистрации прекращения права:	
	15.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
16.	16.1.	Вид объекта недвижимости:	Объект незавершенного строительства
		Кадастровый номер:	33:13:030124:758
		Назначение объекта недвижимости:	Нежилое
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Адрес:	Владимирская область, р-н Петушинский, г. Покров, ул. Карла Либкнехта, д. 24
		Площадь:	Площадь застройки 601, 3 кв. м; степень готовности объекта 45%
	16.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	20.09.2016
		номер государственной регистрации:	33-33/001-33/001/063/2016-425/2
		основание государственной регистрации:	Постановление о передаче не реализованного в принудительном порядке имущества должника взыскателю от 06.09.2016; Акт о передаче не реализованного имущества должника взыскателю в счет погашения долга от 14.09.2016
		дата государственной регистрации прекращения права:	
	16.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
17.	17.1.	Вид объекта недвижимости:	Сооружение
		Кадастровый номер:	33:13:030126:58

	Назначение объекта недвижимости:	КТПН-7А фидер 107 от ПС Городская
	Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
	Адрес:	Владимирская область, р-н Петушинский, г Покров, ул К.Либкнехта, д 24
	Площадь:	Площадь 6, 6 кв. м
17.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации:	20.09.2016
	номер государственной регистрации:	33-33/001-33/001/063/2016-424/2
	основание государственной регистрации:	Постановление о передаче не реализованного в принудительном порядке имущества должника взыскателю от 06.09.2016; Акт о передаче нерализованного имущества должника взыскателю в счет погашения долга от 14.09.2016
	дата государственной регистрации прекращения права:	
17.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
18.	18.1. Вид объекта недвижимости:	Помещение
	Кадастровый номер:	37-24-020108:64
	Назначение объекта недвижимости:	Нежилое
	Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
	Адрес:	Ивановская область, г Иваново, ул Демидова, д 12, кв 1002
	Площадь:	164, 5 кв. м
18.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации:	19.02.2010
	номер государственной регистрации:	37-37-01/009/2010-365
	основание государственной регистрации:	Передачный акт от 01.10.2008
	дата государственной регистрации прекращения права:	
18.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
19.	19.1. Вид объекта недвижимости:	Помещение
	Кадастровый номер:	37-24-020611:1047
	Назначение объекта недвижимости:	Нежилое
	Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
	Адрес:	Ивановская область, г Иваново, ул Революционная, д 22, пом 1004
	Площадь:	124, 1 кв. м
19.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации:	13.09.2011
	номер государственной регистрации:	37-37-01/201/2011-416
	основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи встроенного нежилого помещения от 11.08.2011
	дата государственной регистрации прекращения права:	
19.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
20.	20.1. Вид объекта недвижимости:	Здание
	Кадастровый номер:	37-24-020102:71
	Назначение объекта недвижимости:	Нежилое здание
	Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
	Адрес:	Ивановская область, г Иваново, пер Пограничный, д 3
	Площадь:	891, 7 кв. м
20.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации:	19.04.2013
	номер государственной регистрации:	37-37-01/153/2013-354
	основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи недвижимого имущества от 26.03.2013
	дата государственной регистрации прекращения права:	
20.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
21.	21.1. Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
	Кадастровый номер:	37-24-020102:39
	Назначение объекта недвижимости:	Под административное здание

	Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	Земли населенных пунктов
	Адрес:	обл. Ивановская, г. Иваново, пер. Пограничный, дом 3
	Площадь:	592 кв. м
21.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации:	19.04.2013
	номер государственной регистрации:	37-37-01/153/2013-357
	основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи недвижимого имущества от 26.03.2013
	дата государственной регистрации прекращения права:	
21.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
22.	22.1. Вид объекта недвижимости:	Помещение
	Кадастровый номер:	37:24:010450:434
	Назначение объекта недвижимости:	Нежилое
	Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
	Адрес:	Ивановская область, г. Иваново, ул. Кукожковых, д.141, пом 1003
	Площадь:	62, 9 кв. м
	22.2. Вид права, доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации:	29.11.2010
	номер государственной регистрации:	37-37-01/169/2010-461
	основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи №КПЗ-АБК от 26.10.2010
	дата государственной регистрации прекращения права:	
	22.3. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
23.	23.1. Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
	Кадастровый номер:	50:12:0010106:129
	Назначение объекта недвижимости:	Для ведения дачного хозяйства.
	Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	Земли сельскохозяйственного назначения
	Адрес:	Московская область, Мытищинский район, сельское поселение Федоскинское, южнее д. Муракино
	Площадь:	960 кв. м
	23.2. Вид права, доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации:	01.11.2012
	номер государственной регистрации:	50-50-12/017/2012-300
	основание государственной регистрации:	Протокол об образовании земельных участков путем раздела земельного участка, находящегося в собственности у АКБ "Легион" от 26.09.2012 №106/1/2012; Соглашение об отступном от 19.04.2010
	дата государственной регистрации прекращения права:	
	23.3. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
24.	24.1. Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
	Кадастровый номер:	50:12:0010106:95
	Назначение объекта недвижимости:	Для ведения дачного хозяйства.
	Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	Земли сельскохозяйственного назначения
	Адрес:	Московская область, Мытищинский район, сельское поселение Федоскинское, южнее д. Муракино
	Площадь:	1715 кв. м
	24.2. Вид права, доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации:	05.07.2012
	номер государственной регистрации:	50-50-12/051/2012-239
	основание государственной регистрации:	Соглашение об отступном от 19.04.2010; Решение на образование земельных участков путем раздела земельного участка с кадастровым номером 50:12:0010106:19 от 14.05.2012
	дата государственной регистрации прекращения права:	
	24.3. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
25.	25.1. Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
	Кадастровый номер:	50:12:0010106:97

		Назначение объекта недвижимости: Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	Для ведения дачного хозяйства. Земли сельскохозяйственного назначения
		Адрес:	Московская область, Мытищинский район, сельское поселение Федоскинское, южнее д. Муракино
		Площадь:	247 кв. м
25.2.		Вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	05.07.2012
		номер государственной регистрации:	50-50-12/051/2012-241
		основание государственной регистрации:	Соглашение об отступном от 19.04.2010; Решение на образование земельных участков путем раздела земельного участка с кадастровым номером 50:12:0010106:19 от 14.05.2012
		дата государственной регистрации прекращения права:	
25.3.		Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
26.	26.1.	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
		Кадастровый номер:	50:12:0010106:98
		Назначение объекта недвижимости:	Для ведения дачного хозяйства.
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	Земли сельскохозяйственного назначения
		Адрес:	Московская область, Мытищинский район, сельское поселение Федоскинское, южнее д. Муракино
		Площадь:	1274 кв. м
	26.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	17.09.2012
		номер государственной регистрации:	50-50-12/075/2012-091
		основание государственной регистрации:	Соглашение об отступном от 19.04.2010; Решение на образование земельных участков путем раздела земельного участка от 06.08.2012
		дата государственной регистрации прекращения права:	
	26.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
27.	27.1.	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
		Кадастровый номер:	50:12:0010106:128
		Назначение объекта недвижимости:	Для ведения дачного хозяйства.
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	Земли сельскохозяйственного назначения
		Адрес:	Московская область, Мытищинский район, сельское поселение Федоскинское, южнее д. Муракино
		Площадь:	300 кв. м
	27.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	01.11.2012
		номер государственной регистрации:	50-50-12/097/2012-207
		основание государственной регистрации:	Протокол об образовании земельных участков путем раздела земельного участка, находящегося в собственности у АКБ "Легион" от 26.09.2012 №106/1/2012; Соглашение об отступном от 19.04.2010
		дата государственной регистрации прекращения права:	
	27.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
28.	28.1.	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
		Кадастровый номер:	50:12:0010106:125
		Назначение объекта недвижимости:	Для ведения дачного хозяйства.
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	Земли сельскохозяйственного назначения
		Адрес:	Московская область, Мытищинский район, сельское поселение Федоскинское, южнее д. Муракино
		Площадь:	245 кв. м
	28.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	05.10.2012
		номер государственной регистрации:	50-50-12/090/2012-040
		основание государственной регистрации:	Решение на образование земельных участков путем раздела земельного участка от 10.09.2012
		дата государственной регистрации прекращения права:	

	права:	
	28.3. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
29.	29.1. Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
	Кадастровый номер:	50:12:0010106:100
	Назначение объекта недвижимости:	Для ведения дачного хозяйства.
	Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	Земли сельскохозяйственного назначения
	Адрес:	Московская область, Мытищинский район, сельское поселение Федоскинское, южнее д. Муракино
	Площадь:	1375 кв. м
29.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации:	17.09.2012
	номер государственной регистрации:	50-50-12/079/2012-188
	основание государственной регистрации:	Соглашение об отступном от 19.04.2010; Решение на образование земельных участков путем раздела земельного участка от 06.08.2012
	дата государственной регистрации прекращения права:	
	29.3. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
30.	30.1. Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
	Кадастровый номер:	50:31:0050205:279
	Назначение объекта недвижимости:	для индивидуального жилищного строительства
	Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	Земли населенных пунктов
	Адрес:	обл. Московская, р-н Чеховский, СП Стремилевское, в районе д. Кудаво
	Площадь:	1050 кв. м
30.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации:	31.08.2015
	номер государственной регистрации:	50-50/031-50/032/006/2015-5000/5
	основание государственной регистрации:	Определение Кузьминского районного суда г. Москвы от 17.03.2014 дата вступления в законную силу: 01.04.2014; Протокол о результатах проведения открытых торгов по лоту №1 от 15.05.2015; Письмо АКБ "Легюн" (АО) от 17.06.2015; Решение Кузьминского районного суда г. Москвы от 28.11.2013 дата вступления в законную силу: 31.12.2013; Акт передачи не реализованного в принудительном порядке имущества должника взыскателю от 17.06.2015; Постановление о передаче не реализованного в принудительном порядке имущества должника взыскателю от 17.06.2015
	дата государственной регистрации прекращения права:	
	30.3. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
31.	31.1. Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
	Кадастровый номер:	50:12:0010106:130
	Назначение объекта недвижимости:	Для ведения дачного хозяйства.
	Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	Земли сельскохозяйственного назначения
	Адрес:	Московская область, Мытищинский район, сельское поселение Федоскинское, южнее д. Муракино
	Площадь:	967 кв. м
31.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации:	01.11.2012
	номер государственной регистрации:	50-50-12/097/2012-206
	основание государственной регистрации:	Протокол об образовании земельных участков путем раздела земельного участка, находящегося в собственности у АКБ "Легюн" от 26.09.2012 №106/1/2012; Соглашение об отступном от 19.04.2010
	дата государственной регистрации прекращения права:	
	31.3. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
32.	32.1. Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
	Кадастровый номер:	50:12:0010106:124
	Назначение объекта недвижимости:	Для ведения дачного хозяйства.

	Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	Земли сельскохозяйственного назначения
	Адрес:	Московская область, Мытищинский район, сельское поселение Федоскинское, южнее д. Муракино
	Площадь:	1352 кв. м
32.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации:	05.10.2012
	номер государственной регистрации:	50-50-12/090/2012-039
	основание государственной регистрации:	Решение на образование земельных участков путем раздела земельного участка от 10.09.2012
	дата государственной регистрации прекращения права:	
32.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
33.	33.1. Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
	Кадастровый номер:	50:12:0010106-91
	Назначение объекта недвижимости:	Для ведения дачного хозяйства.
	Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	Земли сельскохозяйственного назначения
	Адрес:	Московская область, Мытищинский район, сельское поселение Федоскинское, южнее д. Муракино
	Площадь:	1317 кв. м
33.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации:	02.05.2012
	номер государственной регистрации:	50-50-12/003/2012-374
	основание государственной регистрации:	Соглашение об отступном от 19.04.2010; Решение на образование земельных участков путем раздела земельного участка от 10.04.2012
	дата государственной регистрации прекращения права:	
33.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
34.	34.1. Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
	Кадастровый номер:	50:12:0010106-94
	Назначение объекта недвижимости:	Для ведения дачного хозяйства.
	Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	Земли сельскохозяйственного назначения
	Адрес:	Московская область, Мытищинский район, сельское поселение Федоскинское, южнее д. Муракино
	Площадь:	1452 кв. м
34.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации:	05.07.2012
	номер государственной регистрации:	50-50-12/051/2012-238
	основание государственной регистрации:	Решение на образование земельных участков путем раздела земельного участка с кадастровым номером 50:12:0010106-19 от 14.05.2012; Соглашение об отступном от 19.04.2010
	дата государственной регистрации прекращения права:	
34.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
35.	35.1. Вид объекта недвижимости:	Здание
	Кадастровый номер:	50-29:0071002-461
	Назначение объекта недвижимости:	Нежилое здание
	Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
	Адрес:	Московская область, Воскресенский муниципальный район, г.п. Воскресенск, г. Воскресенск, ул. Железнодорожная, стр. 186
	Площадь:	2618, 6 кв. м
35.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации:	21.08.2015
	номер государственной регистрации:	50-50/001-50/029/001/2015-7668/2
	основание государственной регистрации:	Соглашение об отступном от 30.07.2015, дата регистрации 21.08.2015, №50-50/001-50/029/001/2015-7669/1
	дата государственной регистрации прекращения права:	
35.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано

36.	36.1.	недвижимости:	Земельный участок
		Вид объекта недвижимости:	
		Кадастровый номер:	50:12:0010106:92
		Назначение объекта недвижимости:	Для ведения дачного хозяйства.
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	Земли сельскохозяйственного назначения
		Адрес:	Московская область, Мытищинский район, сельское поселение Федоскинское, южнее д. Муракино
		Площадь:	1233 кв. м
	36.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	02.05.2012
		номер государственной регистрации:	50-50-12/003/2012-375
основание государственной регистрации:		Соглашение об отступном от 19.04.2010; Решение на образование земельных участков путем раздела земельного участка от 10.04.2012	
дата государственной регистрации прекращения права:			
36.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
37.	37.1.	Вид объекта недвижимости:	Помещение
		Кадастровый номер:	50:10:0010305:4614
		Назначение объекта недвижимости:	Жилое
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Адрес:	Московская область, г. Химки, ул. 8 Марта, д. 2А, кв. 2
		Площадь:	51, 2 кв. м
	37.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	11.07.2017
		номер государственной регистрации:	50:10:0010305:4614-50/010/2017-2
		основание государственной регистрации:	Акт приема-передачи к соглашению об отступном от 28.06.2017; Соглашение об отступном от 28.06.2017
дата государственной регистрации прекращения права:			
37.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
38.	38.1.	Вид объекта недвижимости:	Помещение
		Кадастровый номер:	50:10:0010305:4600
		Назначение объекта недвижимости:	Нежилое
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Адрес:	Московская область, г. Химки, ул. 8 Марта, д. 2А, гаражный бокс 13 мм
		Площадь:	10 кв. м
	38.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	11.07.2017
		номер государственной регистрации:	50:10:0010305:4600-50/010/2017-2
		основание государственной регистрации:	Соглашение об отступном от 27.06.2017; Акт приема-передачи к соглашению об отступном от 29.06.2017
дата государственной регистрации прекращения права:			
38.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
39.	39.1.	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
		Кадастровый номер:	50:12:0010106:122
		Назначение объекта недвижимости:	Для ведения дачного хозяйства.
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	Земли сельскохозяйственного назначения
		Адрес:	Московская область, Мытищинский район, сельское поселение Федоскинское, южнее д. Муракино
		Площадь:	1203 кв. м
	39.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	05.10.2012
		номер государственной регистрации:	50-50-12/090/2012-038
		основание государственной регистрации:	Решение на образование земельных участков путем раздела земельного участка от 10.09.2012
дата государственной регистрации прекращения права:			

	39.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
40.	40.1.	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок	
		Кадастровый номер:	50:31:0050205:278	
		Назначение объекта недвижимости:	для индивидуального жилищного строительства	
			Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	Земли населенных пунктов
			Адрес:	обл. Московская, р-н Чеховский, СП Стрелизовское, в районе д. Кулаево
			Площадь:	985 кв. м
	40.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность	
		дата государственной регистрации:	31.08.2015	
		номер государственной регистрации:	50-50/031-50/032/006/2015-4995/5	
		основание государственной регистрации:	Определение Кузьмивского районного суда г. Москвы от 17.03.2014 дата вступления в законную силу: 01.04.2014; Протокол о результатах проведения открытых торгов по лоту №1 от 15.05.2015; Письмо АКБ "Легион" (АО) от 17.06.2015; Решение Кузьмивского районного суда г. Москвы от 28.11.2013 дата вступления в законную силу: 31.12.2013; Постановление о передаче не реализованного в принудительном порядке имущества должника взыскателю от 17.06.2015; Акт передачи не реализованного в принудительном порядке имущества должника взыскателю от 17.06.2015	
дата государственной регистрации прекращения права:				
	40.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
41.	41.1.	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок	
		Кадастровый номер:	50:31:0050205:280	
		Назначение объекта недвижимости:	для индивидуального жилищного строительства	
			Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	Земли населенных пунктов
			Адрес:	обл. Московская, р-н Чеховский, СП Стрелизовское, в районе д. Кулаево
			Площадь:	1038 кв. м
	41.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность	
		дата государственной регистрации:	31.08.2015	
		номер государственной регистрации:	50-50/031-50/032/006/2015-5002/5	
		основание государственной регистрации:	Протокол о результатах проведения открытых торгов по лоту №1 от 15.05.2015; Определение Кузьмивского районного суда г. Москвы от 17.03.2014 дата вступления в законную силу: 01.04.2014; Письмо АКБ "Легион" (АО) от 17.06.2015; Решение Кузьмивского районного суда г. Москвы от 28.11.2013 дата вступления в законную силу: 31.12.2013; Постановление о передаче не реализованного в принудительном порядке имущества должника взыскателю от 17.06.2015; Акт передачи не реализованного в принудительном порядке имущества должника взыскателю от 17.06.2015	
дата государственной регистрации прекращения права:				
	41.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
42.	42.1.	Вид объекта недвижимости:	Помещение	
		Кадастровый номер:	50:10:0010305:4669	
		Назначение объекта недвижимости:	Нежилое	
			Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
			Адрес:	Московская область, г Химки, ул 8 Марта, д 2А, гаражный бокс 14 мм
			Площадь:	10 кв. м
	42.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность	
		дата государственной регистрации:	11.07.2017	
		номер государственной регистрации:	50:10:0010305:4669-50/010/2017-2	
		основание государственной регистрации:	Соглашение об отступном от 27.06.2017; Акт приема-передачи к соглашению об отступном от 29.06.2017	
дата государственной регистрации прекращения права:				
	42.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
43.	43.1.	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок	

	Кадастровый номер недвижимости:	50:12:0010106:126	
	Назначение объекта недвижимости:	Для ведения дачного хозяйства.	
	Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	Земли сельскохозяйственного назначения	
	Адрес:	Московская область, Мытищинский район, сельское поселение Федоскинское, южнее д. Муракино	
	Площадь:	938 кв. м	
43.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность	
	дата государственной регистрации:	01.11.2012	
	номер государственной регистрации:	50-50-12/099/2012-051	
	основание государственной регистрации:	Протокол об образовании земельных участков путем раздела земельного участка, находящегося в собственности у АКБ "Легия" от 26.09.2012 №106/1/2012; Соглашение об отступном от 19.04.2010	
	дата государственной регистрации прекращения права:		
43.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
44.	44.1.	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
	Кадастровый номер:	50:12:0010106:127	
	Назначение объекта недвижимости:	Для ведения дачного хозяйства.	
	Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	Земли сельскохозяйственного назначения	
	Адрес:	Московская область, Мытищинский район, сельское поселение Федоскинское, южнее д. Муракино	
	Площадь:	979 кв. м	
	44.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации:	01.11.2012	
	номер государственной регистрации:	50-50-12/099/2012-093	
	основание государственной регистрации:	Протокол об образовании земельных участков путем раздела земельного участка, находящегося в собственности у АКБ "Легия" от 26.09.2012 №106/1/2012; Соглашение об отступном от 19.04.2010	
	дата государственной регистрации прекращения права:		
	44.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
45.	45.1.	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
	Кадастровый номер:	50:12:0010106:101	
	Назначение объекта недвижимости:	Для ведения дачного хозяйства.	
	Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	Земли сельскохозяйственного назначения	
	Адрес:	Московская область, Мытищинский район, сельское поселение Федоскинское, южнее д. Муракино	
	Площадь:	233 кв. м	
	45.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации:	17.09.2012	
	номер государственной регистрации:	50-50-12/079/2012-186	
	основание государственной регистрации:	Соглашение об отступном от 19.04.2010; Решение на образование земельных участков путем раздела земельного участка от 06.08.2012	
	дата государственной регистрации прекращения права:		
	45.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
46.	46.1.	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
	Кадастровый номер:	50:31:0050205:282	
	Назначение объекта недвижимости:	для индивидуального жилищного строительства	
	Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	Земли населенных пунктов	
	Адрес:	обл. Московская, р-н Чеховский, СП Стремилновское, в районе д. Кудаво	
	Площадь:	1069 кв. м	
	46.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации:	31.08.2015	
	номер государственной регистрации:	50-50/031-50/032/006/2015-4999/5	
	основание государственной регистрации:	Определение Кузьминского районного суда г. Москвы от 17.03.2014 дата	

			вступления в законную силу: 01.04.2014; Протокол о результатах проведения открытых торгов по лоту №1 от 15.05.2015; Письмо АКБ "Легион" (АО) от 17.06.2015; Решение Кузьминского районного суда г. Москвы от 28.11.2013 дата вступления в законную силу: 31.12.2013; Постановление о передаче не реализованного в принудительном порядке имущества должника взыскателю от 17.06.2015; Акт передачи не реализованного в принудительном порядке имущества должника взыскателю от 17.06.2015
		дата государственной регистрации прекращения права:	
	46.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
47.	47.1.	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
		Кадастровый номер:	50:12:0010106:93
		Назначение объекта недвижимости:	Для ведения дачного хозяйства.
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	Земли сельскохозяйственного назначения
		Адрес:	Московская область, Мытищинский район, сельское поселение Федоскинское, южнее д. Муракино
		Площадь:	893 кв. м
	47.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	02.05.2012
		номер государственной регистрации:	50-50-12/003/2012-372
		основание государственной регистрации:	Соглашение об отступном от 19.04.2010; Решение на образование земельных участков путем раздела земельного участка от 10.04.2012
		дата государственной регистрации прекращения права:	
	47.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
48.	48.1.	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
		Кадастровый номер:	50:31:0050205:276
		Назначение объекта недвижимости:	для индивидуального жилищного строительства
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	Земли населенных пунктов
		Адрес:	обл. Московская, р-н Чеховский, СП Стрелиловское, в районе д. Кудаво
		Площадь:	1022 кв. м
	48.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	31.08.2015
		номер государственной регистрации:	50-50/031-50/032/006/2015-4994/5
		основание государственной регистрации:	Определение Кузьминского районного суда г. Москвы от 17.03.2014 дата вступления в законную силу: 01.04.2014; Протокол о результатах проведения открытых торгов по лоту №1 от 15.05.2015; Письмо АКБ "Легион" (АО) от 17.06.2015; Решение Кузьминского районного суда г. Москвы от 28.11.2013 дата вступления в законную силу: 31.12.2013; Постановление о передаче не реализованного в принудительном порядке имущества должника взыскателю от 17.06.2015; Акт передачи не реализованного в принудительном порядке имущества должника взыскателю от 17.06.2015
		дата государственной регистрации прекращения права:	
	48.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
49.	49.1.	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
		Кадастровый номер:	50:12:0010106:123
		Назначение объекта недвижимости:	Для ведения дачного хозяйства.
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	Земли сельскохозяйственного назначения
		Адрес:	Московская область, Мытищинский район, сельское поселение Федоскинское, южнее д.Муракино
		Площадь:	1429 кв. м
	49.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	05.10.2012
		номер государственной регистрации:	50-50-12/090/2012-041
		основание государственной регистрации:	Решение на образование земельных участков путем раздела земельного участка от 10.09.2012

		дата государственной регистрации прекращения права:	
	49.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
50.	50.1.	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
		Кадастровый номер:	50:12:0010106:90
		Назначение объекта недвижимости:	Для ведения дачного хозяйства.
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	Земли сельскохозяйственного назначения
		Адрес:	Московская область, Мытищинский район, сельское поселение Федоскинское, южнее д. Муракино
		Площадь:	1554 кв. м
	50.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	02.05.2012
		номер государственной регистрации:	50-50-12/003/2012-373
		основание государственной регистрации:	Соглашение об отступном от 19.04.2010; Решение на образование земельных участков путем раздела земельного участка от 10.04.2012
	дата государственной регистрации прекращения права:		
	50.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
51.	51.1.	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
		Кадастровый номер:	50:12:0010106:96
		Назначение объекта недвижимости:	Для ведения дачного хозяйства.
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	Земли сельскохозяйственного назначения
		Адрес:	Московская область, Мытищинский район, сельское поселение Федоскинское, южнее д. Муракино
		Площадь:	1583 кв. м
	51.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	05.07.2012
		номер государственной регистрации:	50-50-12/051/2012-240
		основание государственной регистрации:	Соглашение об отступном от 19.04.2010; Решение на образование земельных участков путем раздела земельного участка с кадастровым номером 50:12:0010106:19 от 14.05.2012
	дата государственной регистрации прекращения права:		
	51.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
52.	52.1.	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
		Кадастровый номер:	50:12:0010106:99
		Назначение объекта недвижимости:	Для ведения дачного хозяйства.
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	Земли сельскохозяйственного назначения
		Адрес:	Московская область, Мытищинский район, сельское поселение Федоскинское, южнее д. Муракино
		Площадь:	1449 кв. м
	52.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	17.09.2012
		номер государственной регистрации:	50-50-12/079/2012-187
		основание государственной регистрации:	Соглашение об отступном от 19.04.2010; Решение на образование земельных участков путем раздела земельного участка от 06.08.2012
	дата государственной регистрации прекращения права:		
52.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	52.3.1. вид:	Аренда	
	номер государственной регистрации:	50-50/012-50/012/009/2016-2539/2	
53.	53.1.	Вид объекта недвижимости:	Помещение
		Кадастровый номер:	50:10:0010305:4647
		Назначение объекта недвижимости:	Жилое
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют

	Адрес: Площадь:	Московская область, г. Химки, ул. 8 Марта, д. 2А, кв. 1 57 кв. м
53.2.	Вид права, доля в праве: дата государственной регистрации: номер государственной регистрации: основание государственной регистрации: дата государственной регистрации прекращения права:	Собственность 11.07.2017 50:10/0010305:4647-50/010/2017-2 Соглашение об отступном от 28.06.2017; Акт приема-передачи к соглашению об отступном от 28.06.2017
53.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
54.	54.1. Вид объекта недвижимости: Кадастровый номер: Назначение объекта недвижимости: Виды разрешенного использования объекта недвижимости: Адрес: Площадь:	Земельный участок 71:23:030202:204 Для садоводства Земли сельскохозяйственного назначения обл. Тульская, р-н Ясногорский, д. Спивно, дом 4 1008 кв. м
54.2.	Вид права, доля в праве: дата государственной регистрации: номер государственной регистрации: основание государственной регистрации: дата государственной регистрации прекращения права:	Собственность 08.07.2015 71-71/023-71/023/007/2015-937/9 Акт передачи не реализованного в принудительном порядке имущества должника взыскателю от 17.06.2015; Постановление о передаче не реализованного в принудительном порядке имущества должника взыскателю от 17.06.2015
54.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
55.	55.1. Вид объекта недвижимости: Кадастровый номер: Назначение объекта недвижимости: Виды разрешенного использования объекта недвижимости: Адрес: Площадь:	Земельный участок 71:23:030202:203 Для садоводства Земли сельскохозяйственного назначения обл. Тульская, р-н Ясногорский, д. Спивно, дом 4 1008 кв. м
55.2.	Вид права, доля в праве: дата государственной регистрации: номер государственной регистрации: основание государственной регистрации: дата государственной регистрации прекращения права:	Собственность 08.07.2015 71-71/023-71/023/007/2015-936/9 Акт передачи не реализованного в принудительном порядке имущества должника взыскателю от 17.06.2015; Постановление о передаче не реализованного в принудительном порядке имущества должника взыскателю от 17.06.2015
55.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
56.	56.1. Вид объекта недвижимости: Кадастровый номер: Назначение объекта недвижимости: Виды разрешенного использования объекта недвижимости: Адрес: Площадь:	Земельный участок 71:23:030202:235 Для садоводства Земли сельскохозяйственного назначения обл. Тульская, р-н Ясногорский, д. Спивно, дом 4 1221 кв. м
56.2.	Вид права, доля в праве: дата государственной регистрации: номер государственной регистрации: основание государственной регистрации: дата государственной регистрации прекращения права:	Собственность 08.07.2015 71-71/023-71/023/007/2015-947/9 Акт передачи не реализованного в принудительном порядке имущества должника взыскателю от 17.06.2015; Постановление о передаче не реализованного в принудительном порядке имущества должника взыскателю от 17.06.2015
56.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
57.	57.1. Вид объекта недвижимости:	Земельный участок

	Кадастровый номер:	71-23-030202:161	
	Назначение объекта недвижимости:	Для садоводства	
	Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	Земли сельскохозяйственного назначения	
	Адрес:	обл. Тульская, р-н Ясногорский, д. Спивно, дом 4	
	Площадь:	926 кв. м	
57.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность	
	дата государственной регистрации:	08.07.2015	
	номер государственной регистрации:	71-71/023-71/023/007/2015-912/8	
	основание государственной регистрации:	Акт передачи не реализованного в принудительном порядке имущества должника взыскателю от 17.06.2015; Постановление о передаче не реализованного в принудительном порядке имущества должника взыскателю от 17.06.2015	
	дата государственной регистрации прекращения права:		
57.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
58.	58.1.	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
	Кадастровый номер:	71-23-030202:170	
	Назначение объекта недвижимости:	Для садоводства	
	Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	Земли сельскохозяйственного назначения	
	Адрес:	обл. Тульская, р-н Ясногорский, д. Спивно, дом 4	
	Площадь:	1161 кв. м	
	58.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации:	08.07.2015	
	номер государственной регистрации:	71-71/023-71/023/007/2015-920/9	
	основание государственной регистрации:	Акт передачи не реализованного в принудительном порядке имущества должника взыскателю от 17.06.2015; Постановление о передаче не реализованного в принудительном порядке имущества должника взыскателю от 17.06.2015	
	дата государственной регистрации прекращения права:		
	58.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
59.	59.1.	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
	Кадастровый номер:	71-23-030202:185	
	Назначение объекта недвижимости:	Для садоводства	
	Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	Земли сельскохозяйственного назначения	
	Адрес:	обл. Тульская, р-н Ясногорский, д. Спивно, дом 4	
	Площадь:	1008 кв. м	
	59.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации:	08.07.2015	
	номер государственной регистрации:	71-71/023-71/023/007/2015-924/9	
	основание государственной регистрации:	Акт передачи не реализованного в принудительном порядке имущества должника взыскателю от 17.06.2015; Постановление о передаче не реализованного в принудительном порядке имущества должника взыскателю от 17.06.2015	
	дата государственной регистрации прекращения права:		
	59.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
60.	60.1.	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
	Кадастровый номер:	71-23-030202:221	
	Назначение объекта недвижимости:	Для садоводства	
	Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	Земли сельскохозяйственного назначения	
	Адрес:	обл. Тульская, р-н Ясногорский, д. Спивно, дом 4	
	Площадь:	1200 кв. м	
	60.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации:	08.07.2015	
	номер государственной регистрации:	71-71/023-71/023/007/2015-938/9	
	основание государственной регистрации:	Акт передачи не реализованного в принудительном порядке имущества должника взыскателю от 17.06.2015; Постановление о передаче не реализованного в принудительном порядке	

		дата государственной регистрации прекращения права:	имущества должника взыскателю от 17.06.2015	
	60.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
61.	61.1.	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок	
		Кадастровый номер:	71:23:030202:259	
		Назначение объекта недвижимости:	Для садоводства	
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	Земли сельскохозяйственного назначения	
			Адрес:	обл. Тульская, р-н Ясногорский, д. Спичино, дом 4
			Площадь:	1290 кв. м
	61.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность	
		дата государственной регистрации:	08.07.2015	
		номер государственной регистрации:	71-71/023-71/023/007/2015-965/9	
		основание государственной регистрации:	Акт передачи не реализованного в принудительном порядке имущества должника взыскателю от 17.06.2015; Постановление о передаче не реализованного в принудительном порядке имущества должника взыскателю от 17.06.2015	
			дата государственной регистрации прекращения права:	
		61.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
62.	62.1.	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок	
		Кадастровый номер:	71:23:030202:256	
		Назначение объекта недвижимости:	Для садоводства	
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	Земли сельскохозяйственного назначения	
			Адрес:	обл. Тульская, р-н Ясногорский, д. Спичино, дом 4
			Площадь:	913 кв. м
	62.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность	
		дата государственной регистрации:	08.07.2015	
		номер государственной регистрации:	71-71/023-71/023/007/2015-961/9	
		основание государственной регистрации:	Акт передачи не реализованного в принудительном порядке имущества должника взыскателю от 17.06.2015; Постановление о передаче не реализованного в принудительном порядке имущества должника взыскателю от 17.06.2015	
			дата государственной регистрации прекращения права:	
		62.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
63.	63.1.	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок	
		Кадастровый номер:	71:23:030202:253	
		Назначение объекта недвижимости:	Для садоводства	
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	Земли сельскохозяйственного назначения	
			Адрес:	обл. Тульская, р-н Ясногорский, д. Спичино, дом 4
			Площадь:	928 кв. м
	63.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность	
		дата государственной регистрации:	08.07.2015	
		номер государственной регистрации:	71-71/023-71/023/007/2015-958/9	
		основание государственной регистрации:	Акт передачи не реализованного в принудительном порядке имущества должника взыскателю от 17.06.2015; Постановление о передаче не реализованного в принудительном порядке имущества должника взыскателю от 17.06.2015	
			дата государственной регистрации прекращения права:	
		63.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
64.	64.1.	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок	
		Кадастровый номер:	71:23:030202:250	
		Назначение объекта недвижимости:	Для садоводства	
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	Земли сельскохозяйственного назначения	
			Адрес:	обл. Тульская, р-н Ясногорский, д. Спичино, дом 4
		Площадь:	866 кв. м	
	64.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность	

	дата государственной регистрации:	08.07.2015
	номер государственной регистрации:	71-71/023-71/023/007/2015-955/9
	основание государственной регистрации:	Акт передачи не реализованного в принудительном порядке имущества должника взыскателю от 17.06.2015; Постановление о передаче не реализованного в принудительном порядке имущества должника взыскателю от 17.06.2015
	дата государственной регистрации прекращения права:	
64.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
65.	65.1. Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
	Кадастровый номер:	71:23:030202:234
	Назначение объекта недвижимости:	Для садоводства
	Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	Земли сельскохозяйственного назначения
	Адрес:	обл. Тульская, р-н Ясногорский, д. Сливню, дом 4
	Площадь:	1080 кв. м
65.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации:	08.07.2015
	номер государственной регистрации:	71-71/023-71/023/007/2015-946/9
	основание государственной регистрации:	Акт передачи не реализованного в принудительном порядке имущества должника взыскателю от 17.06.2015; Постановление о передаче не реализованного в принудительном порядке имущества должника взыскателю от 17.06.2015
	дата государственной регистрации прекращения права:	
65.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
66.	66.1. Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
	Кадастровый номер:	71:23:030202:227
	Назначение объекта недвижимости:	Для садоводства
	Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	Земли сельскохозяйственного назначения
	Адрес:	обл. Тульская, р-н Ясногорский, д. Сливню, дом 4
	Площадь:	1096 кв. м
66.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации:	08.07.2015
	номер государственной регистрации:	71-71/023-71/023/007/2015-940/9
	основание государственной регистрации:	Акт передачи не реализованного в принудительном порядке имущества должника взыскателю от 17.06.2015; Постановление о передаче не реализованного в принудительном порядке имущества должника взыскателю от 17.06.2015
	дата государственной регистрации прекращения права:	
66.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
67.	67.1. Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
	Кадастровый номер:	71:23:030202:160
	Назначение объекта недвижимости:	Для садоводства
	Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	Земли сельскохозяйственного назначения
	Адрес:	обл. Тульская, р-н Ясногорский, д. Сливню, дом 4
	Площадь:	923 кв. м
67.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации:	08.07.2015
	номер государственной регистрации:	71-71/023-71/023/007/2015-911/9
	основание государственной регистрации:	Акт передачи не реализованного в принудительном порядке имущества должника взыскателю от 17.06.2015; Постановление о передаче не реализованного в принудительном порядке имущества должника взыскателю от 17.06.2015
	дата государственной регистрации прекращения права:	
67.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
68.	68.1. Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
	Кадастровый номер:	71:23:030202:187

	Назначение объекта недвижимости:	Для садоводства	
	Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	Земли сельскохозяйственного назначения	
	Адрес:	обл. Тульская, р-н Ясногорский, д. Спивно, дом 4	
	Площадь:	1008 кв. м	
68.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность	
	дата государственной регистрации:	08.07.2015	
	номер государственной регистрации:	71-71/023-71/023/007/2015-926/9	
	основание государственной регистрации:	Акт передачи не реализованного в принудительном порядке имущества должника взыскателю от 17.06.2015; Постановление о передаче не реализованного в принудительном порядке имущества должника взыскателю от 17.06.2015	
	дата государственной регистрации прекращения права:		
68.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
69.	69.1.	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
	Кадастровый номер:	71:23:030202:198	
	Назначение объекта недвижимости:	Для садоводства	
	Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	Земли сельскохозяйственного назначения	
	Адрес:	обл. Тульская, р-н Ясногорский, д. Спивно, дом 4	
	Площадь:	1008 кв. м	
69.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность	
	дата государственной регистрации:	08.07.2015	
	номер государственной регистрации:	71-71/023-71/023/007/2015-931/9	
	основание государственной регистрации:	Акт передачи не реализованного в принудительном порядке имущества должника взыскателю от 17.06.2015; Постановление о передаче не реализованного в принудительном порядке имущества должника взыскателю от 17.06.2015	
	дата государственной регистрации прекращения права:		
69.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
70.	70.1.	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
	Кадастровый номер:	71:23:030202:232	
	Назначение объекта недвижимости:	Для садоводства	
	Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	Земли сельскохозяйственного назначения	
	Адрес:	обл. Тульская, р-н Ясногорский, д. Спивно, дом 4	
	Площадь:	989 кв. м	
70.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность	
	дата государственной регистрации:	08.07.2015	
	номер государственной регистрации:	71-71/023-71/023/007/2015-945/9	
	основание государственной регистрации:	Акт передачи не реализованного в принудительном порядке имущества должника взыскателю от 17.06.2015; Постановление о передаче не реализованного в принудительном порядке имущества должника взыскателю от 17.06.2015	
	дата государственной регистрации прекращения права:		
70.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
71.	71.1.	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
	Кадастровый номер:	71:23:030202:168	
	Назначение объекта недвижимости:	Для садоводства	
	Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	Земли сельскохозяйственного назначения	
	Адрес:	обл. Тульская, р-н Ясногорский, д. Спивно, дом 4	
	Площадь:	1028 кв. м	
71.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность	
	дата государственной регистрации:	08.07.2015	
	номер государственной регистрации:	71-71/023-71/023/007/2015-918/9	
	основание государственной регистрации:	Акт передачи не реализованного в принудительном порядке имущества должника взыскателю от 17.06.2015; Постановление о передаче не реализованного в принудительном порядке имущества должника взыскателю от 17.06.2015	

		дата государственной регистрации прекращения права:		
	71.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
72.	72.1.	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок	
		Кадастровый номер:	71:23:030202:199	
		Назначение объекта недвижимости:	Для садоводства	
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	Земли сельскохозяйственного назначения	
			Адрес:	обл. Тульская, р-н Ясногорский, д. Спивно, дом 4
			Площадь:	1007 кв. м
	72.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность	
		дата государственной регистрации:	08.07.2015	
		номер государственной регистрации:	71-71/023-71/023/007/2015-932/9	
		основание государственной регистрации:	Акт передачи не реализованного в принудительном порядке имущества должника взыскателю от 17.06.2015; Постановление о передаче не реализованного в принудительном порядке имущества должника взыскателю от 17.06.2015	
		дата государственной регистрации прекращения права:		
	72.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
73.	73.1.	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок	
		Кадастровый номер:	71:23:030202:222	
		Назначение объекта недвижимости:	Для садоводства	
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	Земли сельскохозяйственного назначения	
			Адрес:	обл. Тульская, р-н Ясногорский, д. Спивно, дом 4
			Площадь:	1200 кв. м
	73.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность	
		дата государственной регистрации:	08.07.2015	
		номер государственной регистрации:	71-71/023-71/023/007/2015-939/9	
		основание государственной регистрации:	Акт передачи не реализованного в принудительном порядке имущества должника взыскателю от 17.06.2015; Постановление о передаче не реализованного в принудительном порядке имущества должника взыскателю от 17.06.2015	
		дата государственной регистрации прекращения права:		
	73.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
74.	74.1.	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок	
		Кадастровый номер:	71:23:030202:167	
		Назначение объекта недвижимости:	Для садоводства	
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	Земли сельскохозяйственного назначения	
			Адрес:	обл. Тульская, р-н Ясногорский, д. Спивно, дом 4
			Площадь:	1028 кв. м
	74.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность	
		дата государственной регистрации:	08.07.2015	
		номер государственной регистрации:	71-71/023-71/023/007/2015-917/9	
		основание государственной регистрации:	Постановление о передаче не реализованного в принудительном порядке имущества должника взыскателю от 17.06.2015; Акт передачи не реализованного в принудительном порядке имущества должника взыскателю от 17.06.2015	
		дата государственной регистрации прекращения права:		
	74.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
75.	75.1.	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок	
		Кадастровый номер:	71:23:030202:169	
		Назначение объекта недвижимости:	Для садоводства	
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	Земли сельскохозяйственного назначения	
			Адрес:	обл. Тульская, р-н Ясногорский, д. Спивно, дом 4
			Площадь:	1161 кв. м
75.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность		

	дата государственной регистрации:	08.07.2015
	номер государственной регистрации:	71-71/023-71/023/007/2015-919/10
	основание государственной регистрации:	Акт передачи не реализованного в принудительном порядке имущества должника взыскателю от 17.06.2015; Постановление о передаче не реализованного в принудительном порядке имущества должника взыскателю от 17.06.2015
	дата государственной регистрации прекращения права:	
75.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
76.	76.1. Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
	Кадастровый номер:	71-23-030202-258
	Назначение объекта недвижимости:	Для садоводства
	Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	Земли сельскохозяйственного назначения
	Адрес:	обл. Тульская, р-н Ясногорский, д. Спивню, дом 4
	Площадь:	817 кв. м
76.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации:	08.07.2015
	номер государственной регистрации:	71-71/023-71/023/007/2015-963/9
	основание государственной регистрации:	Акт передачи не реализованного в принудительном порядке имущества должника взыскателю от 17.06.2015; Постановление о передаче не реализованного в принудительном порядке имущества должника взыскателю от 17.06.2015
	дата государственной регистрации прекращения права:	
76.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
77.	77.1. Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
	Кадастровый номер:	71-23-030202-255
	Назначение объекта недвижимости:	Для садоводства
	Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	Земли сельскохозяйственного назначения
	Адрес:	обл. Тульская, р-н Ясногорский, д. Спивню, дом 4
	Площадь:	913 кв. м
77.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации:	08.07.2015
	номер государственной регистрации:	71-71/023-71/023/007/2015-960/9
	основание государственной регистрации:	Акт передачи не реализованного в принудительном порядке имущества должника взыскателю от 17.06.2015; Постановление о передаче не реализованного в принудительном порядке имущества должника взыскателю от 17.06.2015
	дата государственной регистрации прекращения права:	
77.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
78.	78.1. Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
	Кадастровый номер:	71-23-030202-252
	Назначение объекта недвижимости:	Для садоводства
	Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	Земли сельскохозяйственного назначения
	Адрес:	обл. Тульская, р-н Ясногорский, д. Спивню, дом 4
	Площадь:	931 кв. м
78.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации:	08.07.2015
	номер государственной регистрации:	71-71/023-71/023/007/2015-957/9
	основание государственной регистрации:	Акт передачи не реализованного в принудительном порядке имущества должника взыскателю от 17.06.2015; Постановление о передаче не реализованного в принудительном порядке имущества должника взыскателю от 17.06.2015
	дата государственной регистрации прекращения права:	
78.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
79.	79.1. Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
	Кадастровый номер:	71-23-030202-188

	Назначение объекта недвижимости:	Для садоводства	
	Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	Земли сельскохозяйственного назначения	
	Адрес:	обл. Тульская, р-н Ясногорский, д. Спивно, дом 4	
	Площадь:	1008 кв. м	
79.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность	
	дата государственной регистрации:	08.07.2015	
	номер государственной регистрации:	71-71/023-71/023/007/2015-930/9	
	основание государственной регистрации:	Акт передачи не реализованного в принудительном порядке имущества должника взыскателю от 17.06.2015; Постановление о передаче не реализованного в принудительном порядке имущества должника взыскателю от 17.06.2015	
	дата государственной регистрации прекращения права:		
79.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
80.	80.1.	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
		Кадастровый номер:	71:23:030202:156
		Назначение объекта недвижимости:	Для садоводства
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	Земли сельскохозяйственного назначения
		Адрес:	обл. Тульская, р-н Ясногорский, д. Спивно, дом 4
		Площадь:	942 кв. м
	80.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	08.07.2015
		номер государственной регистрации:	71-71/023-71/023/007/2015-910/10
		основание государственной регистрации:	Акт передачи не реализованного в принудительном порядке имущества должника взыскателю от 17.06.2015; Постановление о передаче не реализованного в принудительном порядке имущества должника взыскателю от 17.06.2015
		дата государственной регистрации прекращения права:	
	80.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
81.	81.1.	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
		Кадастровый номер:	71:23:030202:245
		Назначение объекта недвижимости:	Для садоводства
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	Земли сельскохозяйственного назначения
		Адрес:	обл. Тульская, р-н Ясногорский, д. Спивно, дом 4
		Площадь:	963 кв. м
	81.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	08.07.2015
		номер государственной регистрации:	71-71/023-71/023/007/2015-951/9
		основание государственной регистрации:	Акт передачи не реализованного в принудительном порядке имущества должника взыскателю от 17.06.2015; Постановление о передаче не реализованного в принудительном порядке имущества должника взыскателю от 17.06.2015
		дата государственной регистрации прекращения права:	
	81.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
82.	82.1.	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
		Кадастровый номер:	71:23:030202:164
		Назначение объекта недвижимости:	Для садоводства
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	Земли сельскохозяйственного назначения
		Адрес:	обл. Тульская, р-н Ясногорский, д. Спивно, дом 4
		Площадь:	980 кв. м
	82.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	08.07.2015
		номер государственной регистрации:	71-71/023-71/023/007/2015-914/7
		основание государственной регистрации:	Акт передачи не реализованного в принудительном порядке имущества должника взыскателю от 17.06.2015; Постановление о передаче не реализованного в принудительном порядке имущества должника взыскателю от 17.06.2015
		дата государственной регистрации прекращения права:	

		права:	
	82.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
83.	83.1.	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
		Кадастровый номер:	71-23-030202:297
		Назначение объекта недвижимости:	Для садоводства
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	Земли сельскохозяйственного назначения
		Адрес:	обл. Тульская, р-н Ясногорский, д. Спивно, дом 4
		Площадь:	962 кв. м
	83.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	08.07.2015
		номер государственной регистрации:	71-71/023-71/023/007/2015-923/9
		основание государственной регистрации:	Акт передачи не реализованного в принудительном порядке имущества должника взыскателю от 17.06.2015; Постановление о передаче не реализованного в принудительном порядке имущества должника взыскателю от 17.06.2015
дата государственной регистрации прекращения права:			
	83.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
84.	84.1.	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
		Кадастровый номер:	71-23-030202:246
		Назначение объекта недвижимости:	Для садоводства
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	Земли сельскохозяйственного назначения
		Адрес:	обл. Тульская, р-н Ясногорский, д. Спивно, дом 4
		Площадь:	962 кв. м
	84.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	08.07.2015
		номер государственной регистрации:	71-71/023-71/023/007/2015-952/10
		основание государственной регистрации:	Акт передачи не реализованного в принудительном порядке имущества должника взыскателю от 17.06.2015; Постановление о передаче не реализованного в принудительном порядке имущества должника взыскателю от 17.06.2015
дата государственной регистрации прекращения права:			
	84.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
85.	85.1.	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
		Кадастровый номер:	71-23-030202:202
		Назначение объекта недвижимости:	Для садоводства
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	Земли сельскохозяйственного назначения
		Адрес:	обл. Тульская, р-н Ясногорский, д. Спивно, дом 4
		Площадь:	1008 кв. м
	85.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	08.07.2015
		номер государственной регистрации:	71-71/023-71/023/007/2015-935/9
		основание государственной регистрации:	Акт передачи не реализованного в принудительном порядке имущества должника взыскателю от 17.06.2015; Постановление о передаче не реализованного в принудительном порядке имущества должника взыскателю от 17.06.2015
дата государственной регистрации прекращения права:			
	85.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
86.	86.1.	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
		Кадастровый номер:	71-23-030202:201
		Назначение объекта недвижимости:	Для садоводства
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	Земли сельскохозяйственного назначения
		Адрес:	обл. Тульская, р-н Ясногорский, д. Спивно, дом 4
		Площадь:	1008 кв. м
	86.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность

		дата государственной регистрации:	08.07.2015
		номер государственной регистрации:	71-71/023-71/023/007/2015-934/9
		основание государственной регистрации:	Акт передачи не реализованного в принудительном порядке имущества должника взыскателю от 17.06.2015; Постановление о передаче не реализованного в принудительном порядке имущества должника взыскателю от 17.06.2015
		дата государственной регистрации прекращения права:	
86.3.		Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
87.	87.1.	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
		Кадастровый номер:	71-23-030202:163
		Назначение объекта недвижимости:	Для садоводства
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	Земли сельскохозяйственного назначения
		Адрес:	обл. Тульская, р-н Ясногорский, д. Спивно, дом 4
		Площадь:	943 кв. м
	87.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	08.07.2015
		номер государственной регистрации:	71-71/023-71/023/007/2015-913/7
		основание государственной регистрации:	Акт передачи не реализованного в принудительном порядке имущества должника взыскателю от 17.06.2015; Постановление о передаче не реализованного в принудительном порядке имущества должника взыскателю от 17.06.2015
		дата государственной регистрации прекращения права:	
	87.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
88.	88.1.	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
		Кадастровый номер:	71-23-030202:171
		Назначение объекта недвижимости:	Для садоводства
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	Земли сельскохозяйственного назначения
		Адрес:	обл. Тульская, р-н Ясногорский, д. Спивно, дом 4
		Площадь:	969 кв. м
	88.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	08.07.2015
		номер государственной регистрации:	71-71/023-71/023/007/2015-921/9
		основание государственной регистрации:	Акт передачи не реализованного в принудительном порядке имущества должника взыскателю от 17.06.2015; Постановление о передаче не реализованного в принудительном порядке имущества должника взыскателю от 17.06.2015
		дата государственной регистрации прекращения права:	
	88.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
89.	89.1.	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
		Кадастровый номер:	71-23-030202:230
		Назначение объекта недвижимости:	Для садоводства
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	Земли сельскохозяйственного назначения
		Адрес:	обл. Тульская, р-н Ясногорский, д. Спивно, дом 4
		Площадь:	831 кв. м
	89.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	08.07.2015
		номер государственной регистрации:	71-71/023-71/023/007/2015-942/9
		основание государственной регистрации:	Акт передачи не реализованного в принудительном порядке имущества должника взыскателю от 17.06.2015; Постановление о передаче не реализованного в принудительном порядке имущества должника взыскателю от 17.06.2015
		дата государственной регистрации прекращения права:	
	89.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
90.	90.1.	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
		Кадастровый номер:	71-23-030202:257
		Назначение объекта недвижимости:	Для садоводства

	Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	Земли сельскохозяйственного назначения	
	Адрес:	обл. Тульская, р-н Ясногорский, д. Спивно, дом 4	
	Площадь:	1013 кв. м	
90.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность	
	дата государственной регистрации:	08.07.2015	
	номер государственной регистрации:	71-71/023-71/023/007/2015-964/9	
	основание государственной регистрации:	Акт передачи не реализованного в принудительном порядке имущества должника взыскателю от 17.06.2015; Постановление о передаче не реализованного в принудительном порядке имущества должника взыскателю от 17.06.2015	
	дата государственной регистрации прекращения права:		
90.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
91.	91.1.	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
		Кадастровый номер:	71:23:030202:249
		Назначение объекта недвижимости:	Для садоводства
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	Земли сельскохозяйственного назначения
		Адрес:	обл. Тульская, р-н Ясногорский, д. Спивно, дом 4
		Площадь:	850 кв. м
	91.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	08.07.2015
		номер государственной регистрации:	71-71/023-71/023/007/2015-954/9
		основание государственной регистрации:	Акт передачи не реализованного в принудительном порядке имущества должника взыскателю от 17.06.2015; Постановление о передаче не реализованного в принудительном порядке имущества должника взыскателю от 17.06.2015
		дата государственной регистрации прекращения права:	
	91.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
92.	92.1.	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
		Кадастровый номер:	71:23:030202:231
		Назначение объекта недвижимости:	Для садоводства
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	Земли сельскохозяйственного назначения
		Адрес:	обл. Тульская, р-н Ясногорский, д. Спивно, дом 4
		Площадь:	989 кв. м
	92.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	08.07.2015
		номер государственной регистрации:	71-71/023-71/023/007/2015-944/9
		основание государственной регистрации:	Акт передачи не реализованного в принудительном порядке имущества должника взыскателю от 17.06.2015; Постановление о передаче не реализованного в принудительном порядке имущества должника взыскателю от 17.06.2015
		дата государственной регистрации прекращения права:	
	92.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
93.	93.1.	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
		Кадастровый номер:	71:23:030202:165
		Назначение объекта недвижимости:	Для садоводства
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	Земли сельскохозяйственного назначения
		Адрес:	обл. Тульская, р-н Ясногорский, д. Спивно, дом 4
		Площадь:	1155 кв. м
	93.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	08.07.2015
		номер государственной регистрации:	71-71/023-71/023/007/2015-915/9
		основание государственной регистрации:	Акт передачи не реализованного в принудительном порядке имущества должника взыскателю от 17.06.2015; Постановление о передаче не реализованного в принудительном порядке имущества должника взыскателю от 17.06.2015
		дата государственной регистрации прекращения права:	

	права:	
	93.3. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
94.	94.1. Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
	Кадастровый номер:	71-23-030202-172
	Назначение объекта недвижимости:	Для садоводства
	Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	Земли сельскохозяйственного назначения
	Адрес:	обл. Тульская, р-н Ясногорский, д. Спивно, дом 4
	Площадь:	956 кв. м
	94.2. Вид права, доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации:	08.07.2015
	номер государственной регистрации:	71-71/023-71/023/007/2015-922/9
	основание государственной регистрации:	Акт передачи не реализованного в принудительном порядке имущества должника взыскателю от 17.06.2015; Постановление о передаче не реализованного в принудительном порядке имущества должника взыскателю от 17.06.2015
	дата государственной регистрации прекращения права:	
	94.3. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
95.	95.1. Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
	Кадастровый номер:	71-23-030202-254
	Назначение объекта недвижимости:	Для садоводства
	Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	Земли сельскохозяйственного назначения
	Адрес:	обл. Тульская, р-н Ясногорский, д. Спивно, дом 4
	Площадь:	1339 кв. м
	95.2. Вид права, доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации:	08.07.2015
	номер государственной регистрации:	71-71/023-71/023/007/2015-959/9
	основание государственной регистрации:	Акт передачи не реализованного в принудительном порядке имущества должника взыскателю от 17.06.2015; Постановление о передаче не реализованного в принудительном порядке имущества должника взыскателю от 17.06.2015
	дата государственной регистрации прекращения права:	
	95.3. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
96.	96.1. Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
	Кадастровый номер:	71-23-030202-248
	Назначение объекта недвижимости:	Для садоводства
	Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	Земли сельскохозяйственного назначения
	Адрес:	обл. Тульская, р-н Ясногорский, д. Спивно, дом 4
	Площадь:	850 кв. м
	96.2. Вид права, доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации:	08.07.2015
	номер государственной регистрации:	71-71/023-71/023/007/2015-953/9
	основание государственной регистрации:	Акт передачи не реализованного в принудительном порядке имущества должника взыскателю от 17.06.2015; Постановление о передаче не реализованного в принудительном порядке имущества должника взыскателю от 17.06.2015
	дата государственной регистрации прекращения права:	
	96.3. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
97.	97.1. Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
	Кадастровый номер:	71-23-030202-251
	Назначение объекта недвижимости:	Для садоводства
	Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	Земли сельскохозяйственного назначения
	Адрес:	обл. Тульская, р-н Ясногорский, д. Спивно, дом 4
	Площадь:	875 кв. м
	97.2. Вид права, доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации:	08.07.2015

	номер государственной регистрации:	71-71/023-71/023/007/2015-956/9
	основание государственной регистрации:	Акт передачи не реализованного в принудительном порядке имущества должника взыскателю от 17.06.2015; Постановление о передаче не реализованного в принудительном порядке имущества должника взыскателю от 17.06.2015
	дата государственной регистрации прекращения права:	
97.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
98.	98.1. Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
	Кадастровый номер:	71-23-030202-200
	Назначение объекта недвижимости:	Для садоводства
	Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	Земли сельскохозяйственного назначения
	Адрес:	обл. Тульская, р-н Ясногорский, д. Славню, дом 4
	Площадь:	1008 кв. м
	98.2. Вид права, доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации:	08.07.2015
	номер государственной регистрации:	71-71/023-71/023/007/2015-933/9
	основание государственной регистрации:	Акт передачи не реализованного в принудительном порядке имущества должника взыскателю от 17.06.2015; Постановление о передаче не реализованного в принудительном порядке имущества должника взыскателю от 17.06.2015
	дата государственной регистрации прекращения права:	
98.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
99.	99.1. Вид объекта недвижимости:	Помещение
	Кадастровый номер:	76-23-030807-168
	Назначение объекта недвижимости:	Нежилое
	Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
	Адрес:	Ярославская область, г.Ярославль, ул.Комсомольская, д.6
	Площадь:	383, 5 кв. м
	99.2. Вид права, доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации:	06.05.2011
	номер государственной регистрации:	76-76-20/030/2011-008
	основание государственной регистрации:	Передачный акт, утвержденный решением внеочередного Общего собрания акционеров АБ "Регион" (ОАО) 27.10.2010 (протокол от 28.10.2010) от 27.10.2010
	дата государственной регистрации прекращения права:	
99.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
100.	100.1. Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
	Кадастровый номер:	76-23-030807-2
	Назначение объекта недвижимости:	Для эксплуатации нежилых помещений
	Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	Земли населенных пунктов
	Адрес:	обл. Ярославская, г. Ярославль, ул. Комсомольская, дом №6
	Площадь:	758 кв. м
	100.2. Вид права, доля в праве:	Общая долевая собственность, доля в праве 3835/28254
	дата государственной регистрации:	30.11.2011
	номер государственной регистрации:	76-76-20/038/2011-297
	основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи земельного участка от 13.09.2011 №1599
	дата государственной регистрации прекращения права:	
100.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
101.	101.1. Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
	Кадастровый номер:	76-20-080310-3
	Назначение объекта недвижимости:	Для эксплуатации жилого дома со встроенными помещениями
	Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	Земли населенных пунктов
	Адрес:	Ярославская область, г Рыбинск, ул Кирова, д 11
	Площадь:	5875 кв. м

101.2.	Вид права, доля в праве:	Общая долевая собственность, доля в праве общей долевой собственности пропорциональна размеру общей площади помещения III, расположенного по адресу: Ярославская обл., г. Рыбинск, ул. Кирова, д. 11
	дата государственной регистрации:	09.06.2012
	номер государственной регистрации:	76-76-08/030/2012-282
	основание государственной регистрации:	Договор о присоединении Акционерного банка "Регион" (открытое акционерное общество) к Акционерному Коммерческому Банку "Легион" (закрытое акционерное общество) от 14.02.2011; Передаточный акт от 27.10.2010
	дата государственной регистрации прекращения права:	
101.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
	101.3.1. вид:	Аренда, Земельный участок для эксплуатации жилого дома со встроенными помещениями, категория земель: земли населенных пунктов, общая площадь 5875 кв. м
	номер государственной регистрации:	76-01/14-48/2004-34
102.	Получатель выписки:	Шкапов Сергей Артурович

Выписка содержит сведения Единого государственного реестра недвижимости о правах на объекты недвижимости, расположенные на территории Российской Федерации.

Использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, способами или в форме, которые наносят ущерб правам и законным интересам правообладателей, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

Государственный регистратор

Зингерен Валентина Владимировна

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
 КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

Шкатов Сергей Артурович

**Уведомление об отсутствии в Едином государственном
 реестре недвижимости запрашиваемых сведений**

Дата 12.09.2017

№ 00-00-4001/5577/2017-6569

На основании запроса от 08.09.2017, поступившего на рассмотрение 08.09.2017, уведомляем, что в Едином государственном реестре недвижимости отсутствует запрошенная Вами информация.

1. Вид запрошенной информации:	о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости по состоянию на 08.09.2017
2. Правообладатель:	АКЦИОНЕРНЫЙ КОММЕРЧЕСКИЙ БАНК "ЛЕГИОН" (АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО), ИНН 7750005524

1. Вид запрошенной информации:	о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости по состоянию на 08.09.2017
2. Правообладатель:	АКЦИОНЕРНЫЙ КОММЕРЧЕСКИЙ БАНК "ЛЕГИОН" (АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО), ИНН 7750005524

Уведомление содержит сведения Единого государственного реестра недвижимости о правах на объекты недвижимости, расположенные на территории Российской Федерации.

Учреждения юстиции по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, правопреемниками которых являются соответствующие управления Росреестра, приступили к проведению государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним с дат, указанных на официальном сайте Росреестра в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет".

Государственный регистратор

(подпись, наименование должности)

Зинарева Валентина Владимировна

(подпись, фамилия)

15.3. Приложение 3. Копии документов информационно-аналитического характера

Входящие - Почта X Яandex.Карты — п... X Поиск на карте ЦИ X Продается участо... X Продам участок П... X Продажа участка X Купить земельный X

Защищено | <https://vladimir.cian.ru/sale/suburban/166619540/>

Участок, 10 сот.

Владимирская область, Петушинский район, Покров, ул. Колчина [На карте](#)

[В избранное](#) [Поделиться](#) [Печать](#) [Сохранить](#) [Избранное](#)

Нет фото

Площадь: **10 сот.** Статус земли: **Индивидуальное жилищное строительство**

Продам участок 10 соток в черте г. Покров (ухоженный поселок с коттеджной застройкой с зелеными улочками). Идеальное место для дачи и постоянного жилья. Газ - по границе участка. Электричество подведено. Участок ровной прямоугольной формы, последний на улице. Отличные соседи. Недалеко озеро.

Узнайте больше

1 100 000 ₺
или 10 561 ₺ в месяц [▼](#)
110 000 ₺/сот.

[Следить за изменением цены](#)

[Показать телефон](#)

СОБСТВЕННИК
ID 13699843

Участки зем промназнач
Купите земельные уч в Шереметьево и Сх в 10 км. от МКАД. В tehnoparki.himki-la



Яandex.Карты — п... X Поиск на карте ЦИ X Продается участо... X Продам участок П... X Продажа участка X Купить земельный X

щищено | <https://vladimir.cian.ru/sale/suburban/169736832/>

Участок, 6 сот.

Владимирская область, Петушинский район, Покров, Первомайская ул., 44 [На карте](#)

[В избранное](#) [Поделиться](#) [Печать](#) [Сохранить](#) [Избранное](#) [Пожаловаться](#)

9 фото

Площадь: **6 сот.** Статус земли: **Индивидуальное жилищное строительство**

Продаю земельный участок в черте города, все коммуникации по границе. Соседи все давно построились и живут. Тихое спокойное место. Цена будет такой до сезона, потом будет дороже.

700 000 ₺ или 6 721 ₺ в месяц [▼](#)
116 667 ₺/сот.

[Следить за изменением цены](#)

[Показать телефон](#)

[Написать сообщение](#)

Владимир Артемьев
2 объявления

Земельные участки промназначения
Купите земельные участки в Шереметьево и Сходня в 10 км. от МКАД. Выгодно!
tehnoparki.himki-land.ru





Яндекс Директ

щищено | <https://vladimir.cian.ru/sale/suburban/150973408/>

Участок, 9 сот.

Владимирская область. Петушинский район. Покров [На карте](#)

[В избранное](#) [Поделиться](#) [Пожаловаться](#)



3 фото **ЦИАН** ID 450098

Площадь: **9 сот.** Статус земли: **Индивидуальное жилищное строительство**

Продам земельный участок 9 сот. в г.Покров Владимирской области. Расположен на трассе Москва Владимир. Отличное место для бизнеса или небольшого производства. Свет на участке, вода центральная, газ рядом. Переведен под строительства автосервиса с мойкой, магазина и т.д. Большой перечень видов разрешенного использования. Цена 1100000 руб. Рассрочка

1 100 000 ₺ или 10 561 ₺ в месяц [↓](#)
122 222 ₺/сот.
[Следить за изменением цены](#)
[Показать телефон](#)

ID 450098

Участки земли промназначения
Купите земельные участки в Шереметьево и Сходня в 10 км. от МКАД. Выгодно!
tehnoparki.himki-land.ru

Яндекс Директ

Входящие - Почта Mail | Яндекс.Карты — подро | Поиск на карте ЦИАН | Купить земельный учас | Участок 12 сот. (ИЖС) -

Защищено | https://www.avito.ru/pokrov/zemelnye_uchastki/uchastok_12_sot_izhs_962398203

[★](#) Участок 12 сот. (ИЖС) 1 200 000 ₺ Олег



Площадь: 12 сот.

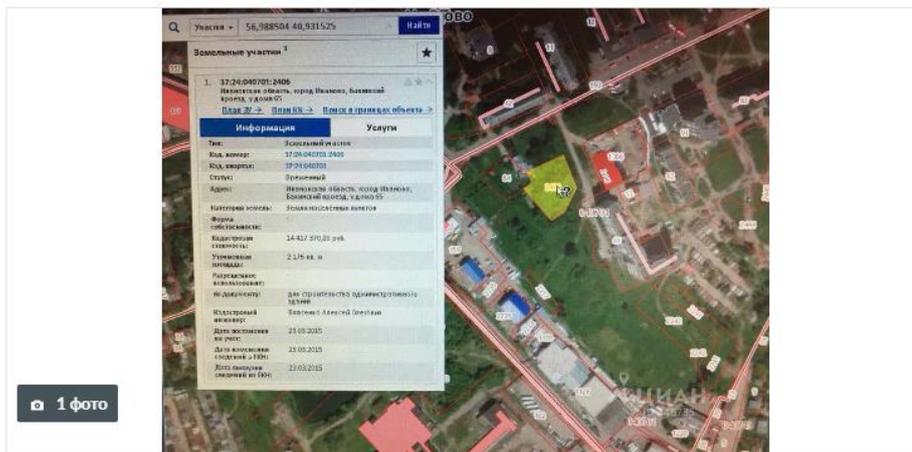
Адрес: Владимирская область, Покров, ул Октябрьская [Посмотреть карту](#)

Продам земельный участок в черте города Покров, ТОРГ СРОЧНО

Участок, 21 сот.

Ивановская область, Иваново, р-н Фрунзенский, Бакинский проезд, 65 [На карте](#)

[В избранное](#) [Поделиться](#) [Пожаловаться](#)



Площадь **21 сот.** Статус земли **Земля промышленного назначения**

Продам участок 21 сотки ул. Бакинский проезд у дома 65, под строительство адм. здания. Консультации, юр. сопровождение до ввода в эксплуатацию, сбор необходимых документов, снижение кадастровой стоимости, представительство в суде.

7 350 000 ₽

350 000 ₽/сот.

[Следить за изменениями](#)

[Показать телефон](#)

[Написать сообщение](#)

Дмитрий Посудин

Частный маклер

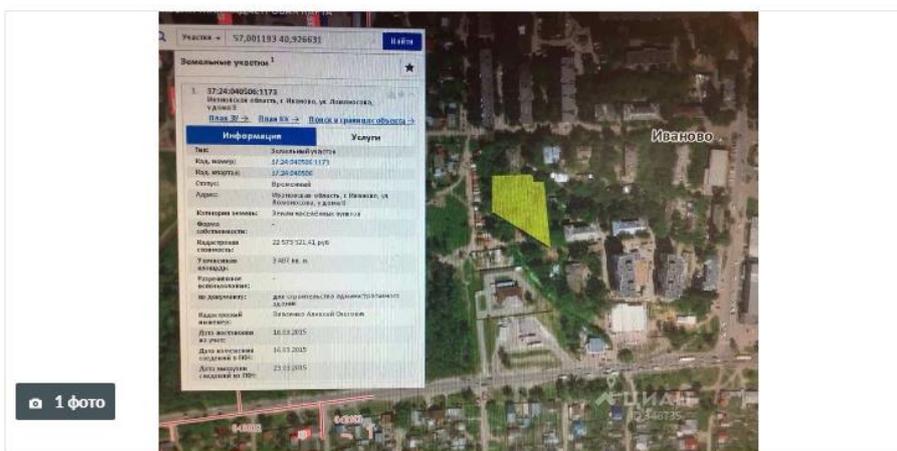
18 объявлений



Участок, 34 сот.

Ивановская область, Иваново, р-н Фрунзенский, ул. Ломоносова, 8 [На карте](#)

[В избранное](#) [Поделиться](#) [Пожаловаться](#)



Площадь **34 сот.** Статус земли **Земля промышленного назначения**

Продам участок 34 сотки ул. Ломоносова у дома номер 8, под строительство адм. здания. Консультации, юр. сопровождение до ввода в эксплуатацию, сбор необходимых документов, снижение кадастровой стоимости, представительство в суде.

11 900 000 ₽

350 000 ₽/сот.

[Следить за изменениями](#)

[Показать телефон](#)

[Написать сообщение](#)

Дмитрий Посудин

Частный маклер

18 объявлений



[s://www.cian.ru/sale/suburban/164871388/](https://www.cian.ru/sale/suburban/164871388/)

Участок, 11 сот.

Московская область, Чехов городской округ, Кудаево деревня, Сосновый Берег территория [На карте](#)

🚗 Аннино, 70 мин. на транспорте

📍 Симферопольское шоссе, 70 км от МКАД

❤ В избранное [Поделиться](#) [Пожаловаться](#)



Ипотека
от 4 581 ₽/мес
Продолжительный расчет
[Оставить заявку](#)

720 000 ₽ и

65 455 ₽/сот.

[Следить за измен](#)

[Показать тел](#)

ID 13507105



Проектная декларация на



Проектная декларация на



7 фото

ЦИАН ID 13507105



Площадь

11 сот.

Статус земли

Индивидуальное жилищное строительство

Продам участок 11 соток в коттеджном посёлке Сосновый берег (Чеховский р-н - 70км от МКАД по Симферопольскому шоссе). КП расположен рядом с д.Кудаево. Участок ровный, правильной формы, по периметру установлен низкий деревянный забор. Электричество подведено, счетчик установлен. Подъезд к участку круглогодичный. Коттеджный посёлок огорожен забором, имеется КПП с круглосуточной охраной. Большинство участков застроены, соседи проживают круглый год. Живописное место с сосновыми лесами, река Нара, родник. Земли населенных пунктов. ИЖС.

[is://www.cian.ru/sale/suburban/160785453/](https://www.cian.ru/sale/suburban/160785453/)

Участок, 11,7 сот.

Московская область, Чехов городской округ, Кудаево деревня, Сосновый Берег
 ДНП [На карте](#)

Симферопольское шоссе, 70 км от МКАД

[В избранное](#) [←](#) [↻](#) [↓](#) [📄](#) [⚠ Пожаловаться](#)



Ипотека
 от 4 772 ₽/мес
Посравнительный расчет
 Оставить заявку

750 000 ₽ ил

64 103 ₽/сот.

[Следить за измене](#)

[Показать тел](#)



5 фото

ЦИАН ID 444741



Площадь

11.7 сот.

Статус земли

Индивидуальное жилищное строительство

Участок 12 соток в д. Кудаево, Сосновый Берег, Чеховский р-н, Московской обл. 70 км от МКАД по Симферопольскому шоссе. Участок ровный, сухой, правильной формы. С двух сторон огорожен сетчатым забором, две другие стороны межевой забор. Соседи построились. Электричество (10 квт, можно увеличить до 15), 3 фазы. ИЖС, адрес населенного пункта, прописка. Охрана, ночное освещение, спортивная площадка, магазин. До хвойного леса 200 м, до реки 500. Подъезд к участку асфальт, щебень. Автобусное сообщение с г. Чехов. Один собственник. Цена 750 000 рублей. Разумный торг. Елена, т. 8-985-120-55-45

PRO

ID 444741



СВОЙ ДОМ, КАКИМ
 ОН ДОЛЖЕН БЫТЬ

Проектная декларация на р



Проектная декларация на р

[ps://www.cian.ru/sale/suburban/162439776/](https://www.cian.ru/sale/suburban/162439776/)

Участок, 11,3 сот.

 Московская область, Чехов городской округ, Кудаево деревня [На карте](#)

В избранное



Пожаловаться



Тинькофф Банк

Ипотека

от 4 326 ₽/мес

Предварительный расчет

Оставить заявку

680 000 ₽ или

60 177 ₽/сот.

Следить за изменен

Показать теле

Написать сообщение



6 фото

ЦИАН ID 226543



Площадь

11.3 сот.

Статус земли

Индивидуальное жилищное строительство

Предлагается к продаже участок 11 соток в КП Сосновый берег д. Кудаево Чеховского района. Участок правильно формы. Строений нет. Удачное расположение всего два соседа. Территория КП огорожена и охраняема. Соседи отстраиваются. Тихое и экологически чистое место. Электричество по границе участка. Рядом с поселком пруд и река Нара, для рыбалки и для купания. Земляничное поле, шикарные грибные места. На въезде в КП находится продуктовый магазин. Автобусное сообщение с г. Чехов, остановка около КП. До ж/д ст. г.Чехов 25 км, без пробок. Показ в удобное для вас время. Документы готовы к сделке. Свободная продажа.

ПРО

Семь Высоток

Агентство недвижимости

174 объявления


 СВОЙ ДОМ, КАКИМ
 ОН ДОЛЖЕН БЫТЬ

Проектная декларация на ре



Проектная декларация на ре

но | <https://www.cian.ru/sale/suburban/161985475/>

Участок, 8,5 сот.

Московская область, Чехов городской округ, Кудаево деревня [На карте](#)

Симферопольское шоссе, 74 км от МКАД

В избранное



Пожаловаться



Ипотека
от 3 817 ₽/мес
После выплаты первого взноса

[Оставить заявку](#)

600 000 ₽ или

70 588 ₽/сот.

[Следить за изменени](#)

[Показать теле](#)

СОБСТВЕННИК

ID 200021



Проектная декларация на ре



Проектная декларация на ре



7 фото

ЦИАН ID 200021



Площадь

8.5 сот.

Статус земли

Индивидуальное жилищное строительство

Продается участок: Чеховский район, поселок Кудаево, 74 км от МКАД, 8,5 соток, ИЖС. Вторая линия от смешанного леса, 4-6 минут пешком река Нара. Участок огражден забором, подведено электричество (15кВт). Территория охраняется, построена общественная зона (спортивный стадион, детская площадка, мангалы и др.), подъезд круглогодичный.

Предлагаем приобрести в собственность земельный участок, расположенный по адресу: Санкт-Петербург, 26-линия, В.О., дом 5, к.3, литера Ж. Участок располагается рядом со строящимся жилым комплексом «Паладио» (застройщик – «SetlCity»), в пяти минутах ходьбы от новой станции метро «Горный институт». Рядом расположены набережная Невы, Морской вокзал, выставочный комплекс «Ленэкспо».

Характеристики объекта продажи:

Участок:

- Площадь земельного участка – 1155 кв.м. Участок в собственности, находится в объединенной зоне регулирования застройки центральных кварталов Санкт-Петербурга. Кадастровый номер участка 78:2092:6.
- Категория земель – земли населенных пунктов.
- Вид разрешенного использования – для размещения промышленных объектов.

Постройки:

- Объект незавершенного строительства (5-ти этажный ж/б каркас здания 1989г. постройки площадью 5106 кв.м). Находится в собственности.

Кадастровый номер 78:2092:6:24.

- Некапитальное 2-этажное строение - в настоящее время используется под автосервис (сдано в аренду).

Земельный участок целесообразно использовать для размещения производства, склада, дата-центра, офисного здания, а также для размещения предприятий сферы услуг (автосервис, автомойка и т.д.). Возможны и иные виды использования.

Подведен эл.кабель на 50 кВт (без оформления). Выделенную мощность возможно увеличить. Иные инженерные коммуникации (теплоснабжение, водоснабжение и канализация) подведены и функционируют в полном объеме. Документы, подтверждающие право собственности на участок и здание, будут представлены по запросу.

https://spb.cian.ru/sale/commercial/162504085/

Коммерческая земля, 0,09 га

Санкт-Петербург, р-н Невский, мкр Ивановский округ, ул. Седова, 73 [На карте](#)

Ломоносовская, 10 мин. пешком

В избранное



Пожаловаться



Ипотека от
от 258 653 Р/мес
Посредительский договор
[Оставить заявку](#)

29 000 000 Р

Следить за изменением це



Кантри

Агентство недвижимости

94 объявления

[Показать телефон](#)



1 фото

ЦИАН ID 12478263

Площадь
0.09 га

Категория
Участок поселений

EMLS ID 720305. Отличное предложение за реальную цену.

Земельный участок находится в территориальной зоне ТЗЖ2, в окружении жилой застройки, рядом с Ивановским карьером и Ивановским садом. Подведены все коммуникации. Возможно изменение ВРИ.

Инвестирование средств в строительство спортивного центра, бизнес-центра, паркинга на этом земельном участке является выгодным коммерческим проектом.

Возможен торг. Возм. назначение (Производство, под Деловую застройку, под Жилую застройку). Юр. статус владельца - Собственность; Коммуникации - (Есть - тел.лин. водоснаб электроснаб теплоснаб канализ НЕТ - Ж/Д пути)



Ар
Пр
(99
м2
+7

Проектная декларация на рекламиру



Жк
Пр
(18
(25
+7

Коммерческая земля, 0,22 га

Санкт-Петербург, р-н Приморский, мкр округ Коломяги, Парашютная ул. [На карте](#)

Пионерская, 5 мин. на транспорте

В избранное



Пожаловаться



Ипотека от
от 606 497 ₽/мес
*Предварительный расчёт
Оставить заявку

68 000 000 ₽

[Следить за изменением цены](#)



Адвекс

Агентство недвижимости
4595 объявлений

[Показать телефон](#)



Нет фото

Площадь

0.22 га

Категория

Участок поселений

EMLS ID 760643. Отличное место для любых коммерческих целей. Все коммуникации. Возможность увеличить на 20 соток, и аренды прилегающей к дороге земли у города (4500р за квартал). Звоните, покажем в любое удобное для вас время. Возм. назначение (под Деловую застройку), Юр. статус владельца - Собственность; Коммуникации -(Есть - тел.лин. водоснаб электроснаб теплоснаб канализ)



Жилые здан
Продажа зд
жилыми (18
помещений)
+7 919 728-5



Арендный б
Продажа ко
жилых (995,
помещений)
Бизнес, Вост

Участок 2.5 га (промназначения) 18 000 000 ₽

Сергей



Кадастровый номер 72:23:022****:16** проверен

[Посмотреть отчёт](#)

Площадь: 249.8 сот.

Адрес: Тюмень, р-н Ленинский, Старый Тобольский тракт 3 км

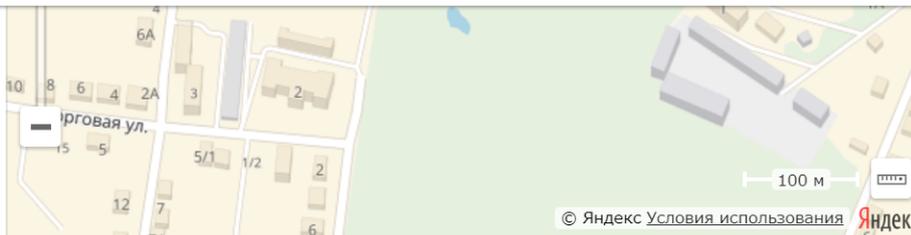
[Посмотреть карту](#)

Земельный участок, разрешенное использование: под комплекс зданий и сооружений. Первая линия, в собственности. На участок два въезда. Со Старого Тобольского тракта и второстепенной дороги.

Входящие - Почта Mail X Яндекс.Карты — подро X Поиск на карте ЦИАН X Купить земельный уча X Участок 100 сот. (проми X Уч
 ← → ↻ Защищено | https://www.avito.ru/tyumen/zemelnye_uchastki/uchastok_2.2_ga_promnaznacheniya_856706212

★ Участок 2.2 га (промназначения) 16 250 000 ₽

Собственник



Выгодное предложение для инвесторов застройщиков земельный участок 220 соток(2, 2ГА) черта города ,вдоль объездной входящий в структуру планировочного района, 1планировочный березняковский зонаОД-2 10 видов разрешенного использования ,без обременений,хорошая транспортная развязка,ровный ,не болото ,прекрасная перспектива по генплану , . Звоните ответим на все интересующие вас вопросы . собственник. цена снижена все документы .Обоснованный торг возможен.

Входящ X Яндекс X Поиск X Купить X Участок X
 ← → ↻ Защищено | https://www.avito.ru/tyumen/zemelnye_uchastki/uchastok_2.16_ga_promnaznacheniya_341121076

★ Участок 2.16 га (промназначения)

16 000 000 ₽

№ 341121076, размещено 13 января в 16:13 1512 (+2)

Купить в кредит

Добавить заметку

Расстояние до города: 5 км; Площадь: 216 сот.

Адрес: Тюмень, Старый Тобольский тракт [Посмотреть карту](#)

4 пая по 53 сотки общая площадь 216 соток , на против моторного завода, в 5 км от города.Участки в собственности.

Показать телефон
8 919 XXX-XX-XX

Написать сообщение

Александр
Продавец
На Avito с мая 2014
Завершено 1 объявление

2 объявления пользователя

Адрес
Тюменская область, Тюмень, Старый
Тобольский тракт

Входры: X Яндекс: X Поиск: X Купить: X Участок: X
 Защищено | https://www.avito.ru/tyumen/zemelnye_uchastki/uchastok_1.04_ga_promnaznacheniya_1043675464

★ Участок 1.04 га (промназначения) 12 000 000 ₽ Александр

Расстояние до города: 15 км; Площадь: 104 сот.

Адрес: Тюмень, Боровский, ул.Герцена [Посмотреть карту](#)

Продается земельный участок площадью 1,041 га в п. Боровский, ул. Герцена под производственную базу, возможно под строительство многоэтажной жилой застройки до 5 этажей (зона соответствует). Данный земельный участок обеспечен всеми необходимыми техническими условиями (водоснабжение и канализация, отопление, электроснабжение, газоснабжение)

Яндекс.Карты: X Поиск на кар: X Купить земе: X Участок 3.3: X Участок 9 сот: X Уч: X
 :но | https://www.avito.ru/yaroslavl/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot_promnaznacheniya_926213486

★ Участок 10 сот. (промназначения) 10 000 000 ₽ Василий



Кадастровый номер 76:23:050***** проверен [Посмотреть отчёт](#)

Площадь: 10 сот.

Адрес: Ярославль, р-н Ленинский, ул Автозаводская [Посмотреть карту](#)

Продаётся земельный участок под строительство административного здания. Земля в собственности без всяких обременений, продажа через свидетельство о гос. регистрации права. Удобный подъезд и транспортная доступность. Разнообразные возможности по способу и видам использования. Наличие всех коммуникаций: центральное отопление, вода, канализация, электричество, ливневка, газ. Выполним строительство на участке под ключ, с вводом здания в эксплуатацию. более подробная информация по телефону.



★ Участок 9 сот. (промназначения) 5 500 000 ₽

Яна

Расстояние до города: 10 км; Площадь: 9 сот.

Адрес: Ярославль, Карачиха ул Школьная

[Посмотреть карту](#)

Земельный участок Адрес: Ярославская область, Ярославский район, п. Карачиха, ул. Школьная (первая линия) Тех.условия получены. Участок в собственности. Категория земель: ОД-1 (общественно – деловая зона) Разрешенное использование: Для объектов торговли площадью. Уточненная площадь: 900 кв. м. (сотки 9.) цена участка: 5 500 000 руб.



★ Участок 3.3 сот. (промназначения) 2 500 000 ₽

Андрей



Площадь: 3.3 сот.

Адрес: Ярославль, р-н Заволжский, ул Космонавтов, д.4-а

[Посмотреть карту](#)

Продам земельный участок ул. Космонавтов, д. 4-а, кадастровый № 76:23:020808:57, Зона Ж1, под любую коммерческую деятельность, на участке имеется гараж кирпичики 62,6 кв. м. все в собственности. 2500 000 руб. Приму в зачет недвижимость.

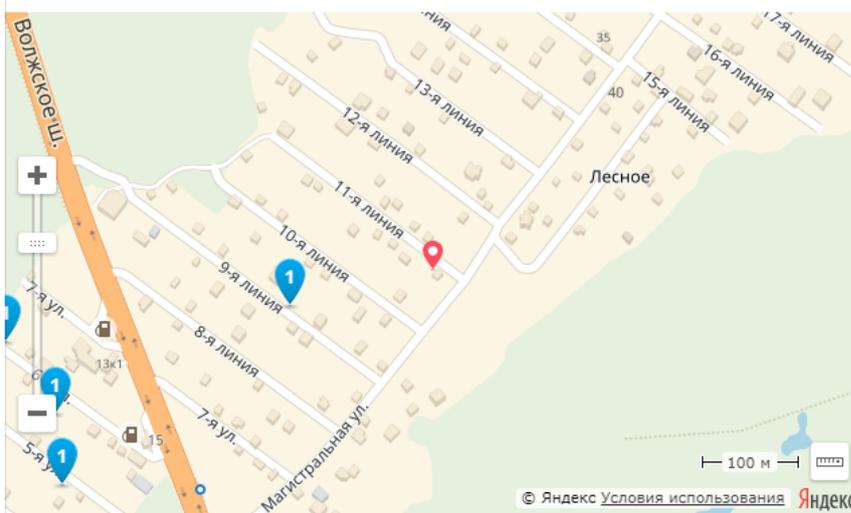
Карта Ярослав... x Конструктор кв... x Поиск на карте... x Купить земель... x Участок 6.1 с...
o | https://www.avito.ru/samara/zemelnye_uchastki/uchastok_9_sot_izhs_1172116820

★ Участок 9 сот. (ИЖС) 1 800 000 €

Елена

Адрес: Самара, Сорокины хутора, 11 линия

Скрыть карту

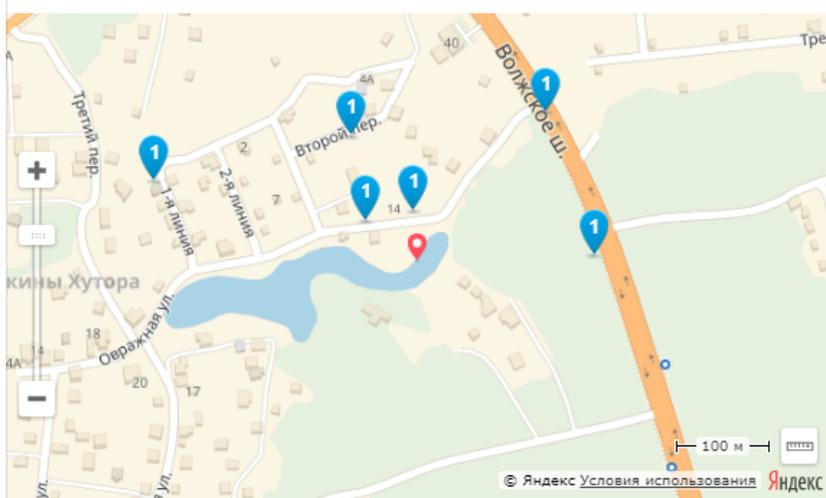


Продам участок под ИЖС 8,5 соток в массиве Сорокины хутора (Демократическая/ Волжское шоссе). На участке свет, вода, газ у соседей. Участок крайний, есть возможность увеличить площадь. Удобные подъездные пути круглый год

★ Участок 5 сот. (ИЖС) 700 000 ₽

Валерий

Адрес: Самара, Кировский район, Сорокин Хутор, ул. Овражная, участок #14

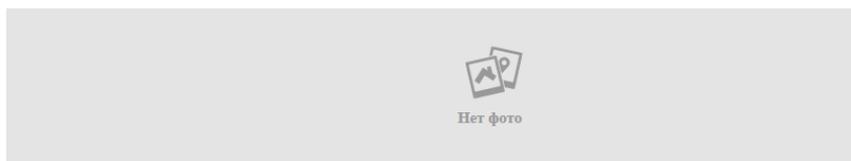


Участок находится в тихом, спокойном месте на берегу озера. По факту площадь участка больше и можно ее увеличить отсыпав, благодаря рельефу местности. Почва чернозём, очень плодородная. На участке есть плодовые деревья и кустарники. Рядом есть электроподстанция и вода - подключение возможно. Рядом на улице стоит несколько коттеджей. Торг возможен, возможен обмен на автомобиль или недвижимость. Продаётся так же соседний участок - можно купить оба и объединить!!!

Участок, 10 сот.

Самарская область, Самара, р-н Красноглинский, Волжское ш. [На карте](#)

 В избранное    



Площадь

10 сот.

Статус земли

Индивидуальное жилищное строительство

Продаётся земельный участок 10 соток в Царевщине (Волжская Ривьера). Назначение ИЖС. Размер 25 x 40 м. Есть коммуникации (газ, электричество). 1-я линия (10 метров) от воды.

Узнайте больше

2 100 000 ₽

или 20 162 ₽ в месяц 

210 000 ₽/сот.

 [Следить за изменением цены](#)

[Показать телефон](#)

[Написать сообщение](#)

PRO

ID 11277871

★ Участок 6 сот. (ИЖС)

№ 965023320, размещено 14 января в 18:58  3205 (+4)

[Добавить заметку](#)

 **1 000 000 ₽**

[Купить в ипотеку](#)

Площадь: 6 сот.

Адрес: Самара, Сорокины хутора, 6-я улица

[Посмотреть карту](#)

Старый дачный массив. Земельный участок с летним домом, расположен не в красной линии. Второй ряд от дороги. Идеально подходит под коммерческое использование. Участок ровный, прямоугольной формы. Со стороны строящегося стадиона. Кадастровый номер 63:01:0211003:0089

[Показать телефон](#)
8 905 XXX-XX-XX

[Написать сообщение](#)

Игорь

Продавец

На Avito с декабря 2015



5 объявлений пользователя

Адрес

Самара, Сорокины хутора, 6-я улица



★ Участок 32.2 сот. (ИЖС) 5 000 000 ₽

Алексей

Кадастровый номер 76:21:010****00** проверен

[Посмотреть отчёт](#)

Площадь: 32.2 сот.

Адрес: Ярославская область, Тутаев, ул Железнодорожная, 1а

[Посмотреть карту](#)

Земельный участок 3220 кв.м под застройку многоквартирных жилых домов в престижном районе "Санта-Барбара" г. Тутаев (правый берег). На территории имеются складские помещения 900 кв.м



★ Участок 15 сот. (ИЖС) 3 500 000 ₽

Площадь: 15 сот.

Адрес: Ярославская область, Углич, Ярославская,41

[Посмотреть карту](#)

продается.меняется участок по ул. Ярославская 41.центральная улица в исторической части города.напротив гостиницы Углич.пригоден для коммерческого использования.строительство магазина.т.ц.многоквартирного и частного дома, и др.электричество 380В .заасфальтирован подъезд.вода.газ.канализация рядом.тех.условия получены..обоснованный торг.на фото-зелёный забор.рассмотрю любые предложения.аферисты желающие получить номера или переход по ссылке из смс .не беспокойтесь.



★ Участок 9 сот. (ИЖС) 1 300 000 ₽

Кадастровый номер 76:21:010***** проверен

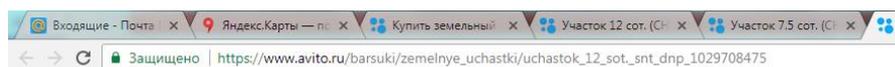
[Посмотреть отчёт](#)

Площадь: 9 сот.

Адрес: Ярославская область, Тутаев, ул. Волжская Набережная, дом 130 а

[Посмотреть карту](#)

Продается участок 895 кв.м., находящийся в первой линии Волжской Набережной, без обременения, разрешенное использование - для размещения многоквартирного дома.



★ Участок 12 сот. (СНТ, ДНП) 320 000 ₽

Наталья



Расстояние до города: 5 км; Площадь: 12 сот.

Адрес: Тульская область, Барсуки, Песочня снт

[Посмотреть карту](#)

Продается дачный участок в хорошем месте, рядом пруд с облагороженным пляжем. Участок ухоженный, удобренная плодородная земля с плодовыми кустарниками, яблоней и грушей, имеются хоз постройки. Возможен торг.

<https://tula.cian.ru/sale/suburban/137571981/>

Участок, 12 сот.

 Тульская область, Ясногорский район, Березовка садовое товарищество [На карте](#)

 В избранное     [Пожаловаться](#)


7 фото



Площадь

12 сот.

Статус земли

Дачное некоммерческое партнерство

Участок 12 соток в охраняемом дачном посёлке в районе д. Сидоровское, Ясногорский р-н. В 4 км деревня Иваньково (магазины, автобусное сообщение до Каширы - 20 км). От Москвы 110 км по трассе М-4 Дон (Каширское шоссе). Несомненный плюс участка в том, что он ровной прямоугольной формы и находится на возвышении (по сравнению с другими участками). Электричество по границе (15 кВт). Подъездная круглогодичная дорога к участку. Река Ока в 10 км, неподалеку есть пруд. Вдоль посёлка лесополоса, чистый ручей с питьевой водой, грибные и земляничные места. Полный комплект документов. Участок находится в собственности более 3 лет.

299 000 ₽ и.

24 917 ₽/сот.

 [Следить за измене](#)

Свободная продажа

[Показать тел](#)
[Написать сообщени](#)

ID 12012673



★ Участок 11 сот. (СНТ, ДНП) 330 000 ₽

Игорь



Расстояние до города: 94 км; Площадь: 11 сот.

Адрес: Тульская область, Ясногорск, КП Алино [Посмотреть карту](#)

Продаётся участок, в живописном месте, рядом Ока, вся инфраструктура, охраняемая территория, гостиница, кафе, пруд на территории. В пешей доступности святой источник. Замечательное место для отдыха. Очень существенная скидка.

Участок, 9 сот.

Тульская область, Ясногорский район, Кузьмищево село [На карте](#)

В избранное [←](#) [↻](#) [↓](#) [🖨](#) [⚠️ Пожаловаться](#)



4 фото

ЦИАН ID 13098323



Площадь

9 сот.

Статус земли

Садоводство

Продаётся участок 9 соток 93 км от МКАД в Дачном поселке "Мечта". Красивое живописное место, до р.Оки 15 мин., каскад прудов. На участке - электричество до границы, дороги асф.крошка.

Узнайте больше

223 000 ₽

24 778 ₽/сот.

[Следить за измен](#)

[Показать те](#)

ID 13098323



ищено | <https://tula.cian.ru/sale/suburban/165023126/>

Участок, 11,62 сот.

 Тульская область, Ясногорский район, Окунево коттеджный поселок [На карте](#)

 В избранное     Пожаловаться


Площадь: Статус земли:

11.62 сот. Индивидуальное жилищное строительство

Продается участок площадью 11,62 сотки в развивающемся посёлке Окунёво Ясногорского района Тульской области. Участок ровный, без кустов, деревьев и построек. Назначение земель - под ИЖС, с возможностью прописки. Метров через 700-800 от участка большое озеро, около 25 га. Грибы-ягоды-рыбалка. Поселок по периметру огорожен забором, имеется охрана. Добраться можно по трассе Дон М4 или по Симферопольскому шоссе М2, расстояние от МКАД около 130 км. Я собственник, продаю срочно, с небольшим торгом.

380 000 ₽ или 3 892 ₽ в м

32 702 ₽/сот.

 Следить за изменением цены

Показать телефон

Написать сообщение

СОБСТВЕННИК

ID 449410


 Скид
 «Але
 От 21
 alexj

ищено | <https://tula.cian.ru/sale/suburban/159072878/>

Участок, 15 сот.

 Тульская область, Веневский район, Оленьково село [На карте](#)

 В избранное     Пожаловаться


Площадь

15 сот.

Статус земли

Индивидуальное жилищное строительство

Продаю земельный участок для ИЖС, категория земель- "Земли поселений" в Тульской обл. Веневский р-н., Пос.Оленьково, ул. Алейная д.4

15 сот. Леса, озера, магазины в 5 мин. пешком. Круглогодичный подъезд (асфальт до участка) свет, газ по границе (по желанию можно подвести). Место экологически очень чистое! Готова показать всё на месте, желательно в выходные дни.

400 000 ₽ или 4 097 ₽/кв.м

26 667 ₽/сот.

 Следить за изменением цены

Показать телефон

СОБСТВЕННИК

ID 13122221

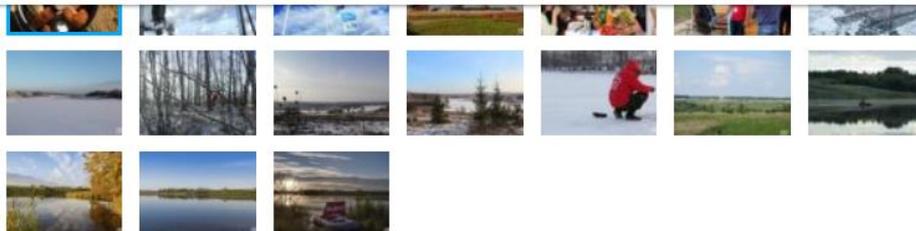

 Пр
от
и н
Зес
ksr

щие - Почта Mail x Поиск на карте ЦИАН x Купить земельный учас x Участок 8.9 сот. (ИЖС) - x

Защищено | https://www.avito.ru/tulskaya_oblast_yasnogorsk/zemelnye_uchastki/uchastok_8.9_sot_izhs_889346883

★ Участок 8.9 сот. (ИЖС) 256 940 ₪

Удача Ваша Дача



Расстояние до города: 35 км; Площадь: 8.9 сот.

Адрес: Тульская область, Ясногорск, поселок Окунёво

[Посмотреть карту](#)

Продается садовый участок площадью 8.86 соток в готовом дачном поселке Окунёво (Каширское шоссе). Коммуникации по границе участка: интернет, электричество, газ. В поселке есть внутрипоселковые дороги, детская площадка, офис днп, кюветы для отвода талых и дождевых вод, площадка для барбекю и отдыха, пляж, уличное освещение, КПП и автоматический шлагбаум, внешнее ограждение поселка. Без посредников.

Входящие - Почта x Поиск на карте ЦИАН x Купить земельный x Участок 19 сот. (ИЖС) x Участок 20 сот. (ИЖС) x

Защищено | https://www.avito.ru/tulskaya_oblast_yasnogorsk/zemelnye_uchastki/uchastok_16.5_sot_izhs_1008979849

★ Участок 16.5 сот. (ИЖС) 450 000 ₪

Евгений



Расстояние до города: 130 км; Площадь: 16.5 сот.

Адрес: Тульская область, Ясногорск, Кунеево

[Посмотреть карту](#)

Продаю земельный участок (2 по 8,4 сотки) в километре от д. Кунеево, Ясногорского района, Тульской области, в 20 км. от границы с Московской областью, Кашира 40 км. Проезд по М-4 Дон, по времени в пределах 2 часов от МКАД. Красивейшее тихое место, шикарнейший пруд (зимой каток, прорубь), отличный всепогодный подъезд, дорога в посёлке ПГС, уличное освещение, на территорию посёлка заведён газ (ГРП), территория посёлка огорожена забором, КПП, охрана. Участок прямоугольной формы, 48x35, абсолютно ровный, без забора, строений, кустов и деревьев, суглинок. Соседи строятся. Прямая продажа от собственника, не агент. Оформление за счёт покупателя, возможна покупка участков по отдельности за 230000

Участок 10 сот. (СНТ, ДНП) | https://www.avito.ru/dmitrov/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot_snt_dnp_982109971

★ Участок 10 сот. (СНТ, ДНП) 540 000 ₽

Александр



Кадастровый номер 50:04:012****:1** проверен

[Посмотреть отчёт](#)

Расстояние до города: 17 км; Площадь: 10 сот.

Адрес: Московская область, Дмитров, Морозово

[Посмотреть карту](#)

Участок 10 соток. Кадастровый номер: 50:04:0120606:189. Для дачного строительства. Прописка. На продаже также соседний участок 10 соток. Можно увеличить до 20 соток. ДНП Морозово вблизи д. Морозово (Дмитровский район), КП Морозовские усадьбы, КП Морозово Хаус. Огороженная территория. Дороги в поселке - ж/б плиты. Электричество - 15 кВт (прямой договор с МОЭСК). Заезд с бетонки А-107 и до д. Морозово около 3 км хорошая гравийка. Зимой дорога чистится. До остановки общественного транспорта около 3 км. От ж/д станции Морозки около 8 км (такси стоят постоянно). От МКАД до участка около 45 км. Рядом леса, поля, пруды, тихое место, недалеко канал им. Москвы.

Участок 10 сот. (СНТ, ДНП) | https://www.avito.ru/iksha/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot_snt_dnp_852238334

★ Участок 10 сот. (СНТ, ДНП) 630 000 ₽

Екатерина



Расстояние до города: 35 км; Площадь: 10 сот.

Адрес: Московская область, Икша, морозово

[Посмотреть карту](#)

Продам участок в коттеджном поселке "Морозовский уезд". Размер участка 1001 м2. Сельхоз. земля под дачное строительство. В коттеджном поселке начаты работы по благоустройству (отсыпаны дороги, поставлены электрические столбы). Построено несколько домов. Планируется подведение газа (грп примерно 300м). Участок без обременения. Все документы на руках. Собственник. В помощи риелторов не нуждаюсь.



★ Участок 15 сот. (СНТ, ДНП) 900 000 ₽

Земли Подмосковья

Расстояние до города: 35 км; Площадь: 15 сот.

Адрес: Московская область, Дмитров, Игнатово

[Посмотреть карту](#)

Лот№: 01ТК310817

Продается участок 15 соток в с. Игнатово, Дмитровского района. 35 км от МКАД, 20 км. от г. Дмитров. Участок ровный с небольшим склоном с красивым панорамным видом. Газ, электричество, водопровод по границе. Круглогодичный подъезд. Очень приличные соседи, все построились. В шаговой доступности продуктовые магазины. Рядом расположен поселок городского типа Подосинки с развитой инфраструктурой: детские сады школы, в том числе и частные сад и школа. Рядом лес, канал им. Москвы, пляж, базы отдыха и спортивные курорты с горнолыжными склонами. Отличное место для отдыха и постоянного проживания. Хорошая транспортная доступность 20 минут пешком до ж/д ст. Икша. 10 минут на автобусе до ж/д ст. Морозки.



★ Участок 10 сот. (СНТ, ДНП) 650 000 ₽

Менеджер

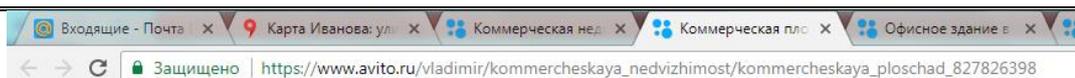


Расстояние до города: 26 км; Площадь: 10 сот.

Адрес: Московская область, Дмитров, Морозово

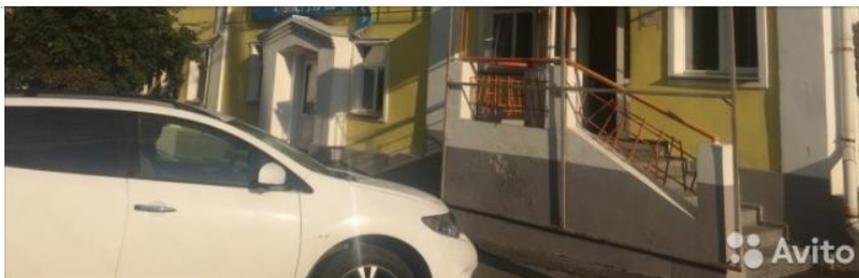
[Посмотреть карту](#)

01356 Дмитровский район, д. Морозово, земельный участок 10 соток, ДСК, электричество по границе, участок ровный, правильной формы, круглогодичный подъезд, коттеджная застройка, рядом лес. Все документы готовы. Межевание есть.



★ Коммерческая площадь 14 444 444 Р

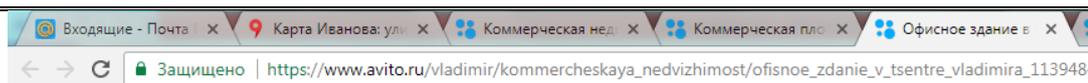
Валерий

Площадь: 200 м²

Адрес: Владимир, р-н Октябрьский, Девическая 156

[Посмотреть карту](#)

Помещение под магазин, офис, салон, в историческом центре города!!! От золотых ворот 100 метров! Земля под зданием в собственности. Все коммуникации, Инд.отопление. Возможно Аренда - Продажа.



☆ **Офисное здание в центре Владимира** 32 000 000 ₺ Николай Амелин



Площадь: 559.5 м²

Адрес: Владимир, р-н Октябрьский, ул Гагарина, 18

[Посмотреть карту](#)

Продается офисное помещение в центре города Владимир. Удобное местоположение, высокая проходимость, есть парковка.

Своя котельная, центральный водопровод, все удобства присутствуют. 3 туалета в том числе один женский.

Высокоскоростной интернет, телефон, круглосуточная охрана

Внутренняя отделка выполнена качественно, потолки высокие (3.07 м.)

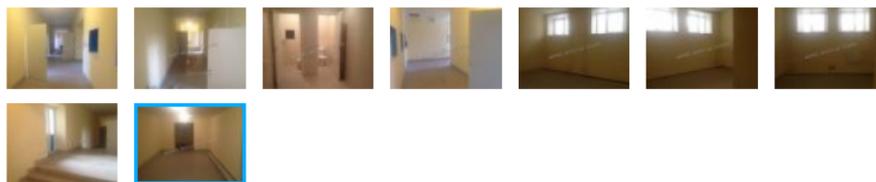
На цокольном этаже открывается новое сетевое кафе, что увеличивает проходимость

Возможна аренда части здания

Звоните в любое время!



☆ **Продам офисное помещение, 266 м²** 15 000 000 ₺ Попова Анна Александр...



Площадь: 266 м²

Адрес: Владимир, р-н Октябрьский, Октябрьский пр-т

[Посмотреть карту](#)

Предлагается к продаже помещение свободного назначения 266 кв.м.

Цокольный этаж, с окнами. Высокие потолки. Качественный ремонт, отдельный вход. Выгодное расположение, удобный подъезд из любого района. Деловой центр города.

Код объекта: 60959

Октябрьский пр-т

★ В центре города, Спасская, 560 м² 39 000 000 €

Алексей

Площадь: 560 м²

Адрес: Владимир, р-н Октябрьский, ул Спасская, 4

[Посмотреть карту](#)

Спасская ул. дом 4. Правая половина.

3 этажа у Золотых Ворот общая площадь 559 м².

Частная собственность,

правая часть цокольного этажа 87 кв.м. - 1 помещение 77.3 кв.м.+1 коридор 9.7 кв.м.,

правая часть первого этажа 99,4 кв.м. - 4 кабинета общ.пл. 68,7 кв.м. + 2 коридора общ.пл. 30,7 кв.м.,

правая часть второго этажа 128,16 кв.м. - 7 кабинетов общ.пл. 104,7 кв.м. + 3 коридора общ.пл. 23.5 кв.м.,

правая часть третьего этажа 244,4 кв.м. - 13 кабинетов общ.пл. 205,7 кв.м + 3 коридора общ.пл. 38.7 кв.м.

90 процентов площади помещений сдано в аренду.

Исторический центр города Владимира, рядом с Золотыми Воротами и Спасской церковью. Открылась большая площадка для стоянки автомобилей напротив.

Защищено | https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_74_m_684310384

★ Торговое помещение, 74 м² 5 000 000 ₽

елена



Площадь: 74 м²

Адрес: Иваново, р-н Ленинский, ул Комсомольская

[Посмотреть карту](#)

продам нежилое помещение свободного назначения, отдельный вход, сделан капитальный ремонт, установлены деревянные стеклопакеты, газовый котел (а поэтому дешевая коммуналка), никаких доп. вложений не требуется

Защищено | https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_152_m_1167749849

★ Помещение свободного назначения, 152 м² 7 500 000 ₽ Анна Павловна Шеверя

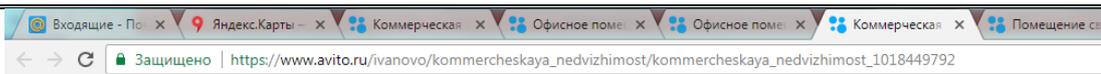


Площадь: 152 м²

Адрес: Иваново, р-н Советский, ТЭЦ-3 мкр, Просторный

[Посмотреть карту](#)

Продам **готовое нежилое помещение** 2 этаж с отдельным входом, площадь 152 кв.м. в мкр «Просторный». Черновая отделка, все счетчики, батареи биметалл, окна ПВХ. Удобное месторасположение, парковка. Подойдет под любой вид деятельности, **очень актуально торговля, низкая конкуренция. ТОРГ, рассрочка, банковское кредитование**



★ Коммерческая недвижимость 4 100 000 ₽

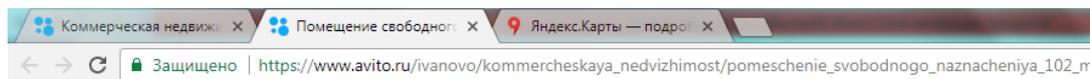
Анна

Площадь: 59 м²

Адрес: Иваново, р-н Октябрьский, ул Громобоя д.13 Центр города

[Посмотреть карту](#)

Продаём готовый, действующий бизнес, магазин "Свадебный салон". Назначение может быть любым. Помещение с полным ремонтом, есть два торговых зала, подсобное помещение, санузел. Магазин оснащён видеонаблюдением, сигнализацией, установлен кондиционер. Расположен в центре города Иваново, в доме "Подкова", на 3 этаже. Вся инфраструктура развита.



★ Помещение свободного назначения, 102 м² 5 500 000 ₽

"37 Регион"



Площадь: 102 м²

Адрес: Иваново, р-н Фрунзенский, ул. Б. Хмельницкого, д.44, к.2

[Посмотреть карту](#)

Продам нежилое помещение площадью 102 кв. м.

Помещение расположено в новом кирпичном доме, в районе центрального рынка с индивидуальным отоплением.

Помещение состоит из просторного холла 22,7 кв. м., трех изолированных кабинетов 28,75 кв. м., 21,9 кв. м., 21,9 кв. м.; сан узла и подсобки.

Окна выходят на разные стороны.

Выполнена строительная отделка стяжка и штукатурка.

Купить X Офис X Офис X Офис X Особн X Здани X Офис X
https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_s_zemelny_m_uchastk

☆ Офисное помещение с земельным участ... 60 000 000 ₽ Мария Владимировна

Площадь: 999.2 м²; Класс здания: а

Адрес: г. Иваново, район Ленинский ул. Велижская д.8

[Посмотреть карту](#)

ВОЗМОЖНОЕ НАЗНАЧЕНИЕ ОФИСА

НА УЛ. ВЕЛИЖСКАЯ, 8

1. Банк
2. Медицинский центр
3. Офисное помещение
4. Центр развития и образования
5. Мини-гостиница, хостел
6. Текстильное предприятие с торговым залом, цехами и складскими помещениями
7. Иное

Земельный участок в собственности, площадь 1 225 кв. м

Нежилое пристроенное, двухэтажное помещение с собственными складскими и подвальными помещениями, с земельным участком, паркингом и гаражами в центре города по адресу: г. Иваново ул. Велижская 8. Центральные сети, евроремонт, 2 выхода. Выгодное расположение рядом с ТРЦ "Тополь" обеспечивает большой пешеходный и автомобильный трафик.

Вход X Карта X Купить X Офис X Офис X Офис X Особн X Здани X Офис X
 Защищено | https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_785_m_1521494452

☆ Офисное помещение, 785 м² 45 000 000 ₽

Андрей



Площадь: 785 м²

Адрес: Иваново, район Ленинский, Лежневская улица, 155

[Посмотреть карту](#)

Продам пятиэтажное здание по адресу Ивановская область, г. Иваново, ул. Лежневская д. 155.

Общей площадью 785 квадратных метров

Все в собственности.

Помещения все сданы в аренду. Арендаторы постоянные (более 8 лет).

Высокий пешеходный и транспортный трафик.

В непосредственной близости находятся ТЦ "Тополь", ТЦ "Шоколад", Автовокзал.

Купить: X Офис: X Офис: X Офис: X Особн: X Здани: X O

//www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/osobnyak_v_istoricheskoy_chasti_gorod

☆ Особняк в исторической части города, пл... 63 720 000 ₽ Игорь, Евгений

Площадь: 1444 м²; Класс здания: b

Адрес: Иваново, р-н Фрунзенский, ул Большая Воробьевская, 11А

[Посмотреть карту](#)

Здание расположено в историческом центре города (рядом с пл. Победы, пл. Революции) на пересечении улиц Багаева и Б. Воробьевской, на первой линии напротив Пенсионного фонда.

Здание - 4-х этажное кирпичное здание, общей площадью 1 444,6 кв.м., в том числе:

- подвал 266,2 кв.м. высота потолков 2,3 м

- 1 этаж 344,7 кв.м., высота 3,3 м

- 2 этаж 275,5 кв.м., высота 2,85 м

- 3 этаж 268,8 кв.м., высота 2,78 м

- 4 этаж 289,4 кв.м., высота 2,6 м

Кабинетная планировка.

Земельный участок, общей площадью 900 м², кадастровый номер 37:24:040106:24, участок в долгосрочной аренде.

ищено | <https://ivanovo.cian.ru/sale/commercial/166944512/>

Свободное назначение, 120 м²

 Ивановская область, Иваново, р-н Октябрьский, Революционная ул., 24к2 [На карте](#)

 В избранное | [←](#) | [↻](#) | [↓](#) | [📄](#) | [⚠️ Пожаловаться](#)


9 фото



Площадь	Этаж	Помещение
120 м²	1 из 10	Свободно

ПРОДАЕТСЯ НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ 120 М.КВ. М. АВДОТЬИНО, УЛ. РЕВОЛЮЦИОННАЯ, Д. 24. КОРП. 2, на 1/10 эт. кирпичного дома новостройка, без внутренней отделки, центральная улица, проходное место, рядом остановка общественного транспорта, индивидуальное отопление, своя котельная, водоснабжение, электроснабжение счетчики, цена за м.кв. 50000 т.р.

6 000 000 ₽

 50 000 ₽ за м²

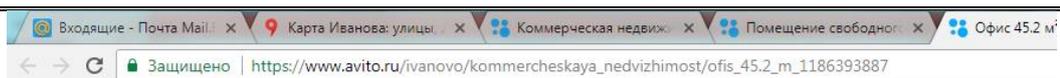
PRO

Радуга

 Агентство недвижимости
 168 объявлений

[Показать телефон](#)
[Написать сообщение](#)

Клинский центр
НЕДВИЖИМОСТИ

★ Офис 45.2 м² 55 000 ₪ за м²

Надежда

Площадь: 45.2 м²

Адрес: Иваново, р-н Октябрьский, ул Станционная, 13

[Посмотреть карту](#)

Офисное помещение на 1-ом этаже ЖК "Троицкая слобода" (введен в эксплуатацию в 2016 г.). Окна выходят на ТЦ Лента. Без отделки, с/у на этаже

Свободное назначение, 127 м²

 Ивановская область, Иваново, р-н Октябрьский, ул. Тимирязева [На карте](#)

 В избранное     Пожаловаться


23 фото



Площадь	Этаж	Помещение
127 м²	1 из 14	Свободно

Помещение нежилое свободного назначения, расположено на 1-м этаже жилого многоэтажного дома в центре города. Отдельный вход со стороны улицы по первой линии. Удобные подъездные пути, высокий пешеходный трафик.

В помещении отличный ремонт, пожарная сигнализация, интернет.

Коммуникации: электроэнергия -15 кВт, вода централизованная, крышная котельная.

В помещении есть санитарный узел

Идеально подходит под магазин, филиал банка, салон красоты, спортивный клуб, офисы и т.п.

5 700 000 ₪

 44 882 ₪ за м²

Следить за изменением цен

PRO

ПАРТНЕР-РИЭЛТИ

Агентство недвижимости

71 объявление

Показать телефон

Написать сообщение



Проектная декларация на рекламируемом сайте.

Кarta Ивановa: ул... Коммерческая нед... Помещение своб... Помещение своб...
ищено | https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_torgovo-ofisnoe_pomeschenie_91_

☆ Продам Торгово-Офисное помещение, 9... 44 000 € за м² Галина

Продам торгово-офисное помещение, площадь 91 кв.м. и 128 кв.м. Дом расположен по адресу ул. Якова Гарелина д.37.

Первый этаж. Отдельный вход. Высота потолков 3,3 кв.м.. Электрическая мощность 15 кВт.

Состояние помещения хорошее, современный ремонт выполнен в светлых тонах. На полу лежит плитка, потолок – армстронг, стены под покраску. Вода и отопление центральные, приборы учета установлены. Население дома от 300 человек.

У здания отличное месторасположение, дом стоит на перекрестке улиц Тимирязева и Якова Гарелина. Оживленный перекресток обеспечивает дом отличным пешеходным и автомобильным трафиком. В шаговой доступности находятся школа 21, Госуниверситет, спальный район, и многое другое. Инфраструктура района отлично развита, поэтому помещение подойдет под многие виды деятельности, в том числе под магазин, салон, офис, обучающий кабинет, детскую стоматологию и т.д.

В самом доме находятся: м-н Магнит у дома и м-н Магнит косметик (общая площадь 950 кв.м.), м-н Красное и Белое (158 кв.м.), Аптека (144кв.м.), Аптечный пункт, пекарня (158.кв.м.), услуги населению по ремонту техники. Отличные подъездные пути плюс удобная парковка. Документы к продаже готовы.

Торговая площадь, 45 м²

 Ивановская область, Иваново, р-н Фрунзенский, Лежневская ул. [На карте](#)
[В избранное](#)

[Пожаловаться](#)


2 фото

ЦИАН ID 13397486



Площадь	Этаж	Помещение
45 м²	4 из 4	Свободно

Торгово-развлекательный центр Шоколад.

Важнейшими преимуществами данного Торгово-развлекательного центра является:

- Расположение на одной из основных транспортных магистралей.
- Продуманная концепция внутреннего и внешнего размещения.
- Удобный охраняемый паркинг.
- Уникальное в своем роде предложение качественные торговые площади на продажу с последующим профессиональным управлением.

Грамотная внутренняя планировка дает возможность максимально использовать полезную площадь, а так же возможность приобретения абсолютно разных по размеру площадей.

Помещение располагается на 4 этаже

2 475 000 ₽

 55 000 ₽ за м²

PRO

Ваш Вариант

Агентство недвижимости

196 объявлений

[Показать телефон](#)
[Написать сообщение](#)


Торговая площадь, 81 м²

Ивановская область, Иваново, р-н Ленинский, Лежневская ул., 117 [На карте](#)

[В избранное](#) [←](#) [↻](#) [↓](#) [📄](#) [⚠️ Пожаловаться](#)



Площадь	Этаж	Помещение
81 м²	3 из 4	Свободно

Узнайте больше

Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

[Показать телефон](#)

Тип помещения	в торговом комплексе
Юридический адрес	Предоставляется
Витринные окна	Есть
Вход	Общий с улицы
Состояние	Типовой ремонт
Мебель	Нет

Ивановская область, Иваново, р-н Ленинский, Лежневская ул., 117

5 022 000 ₽

62 000 ₽ за м²

ID 13537147

[Показать телефон](#)

[Написать сообщение](#)

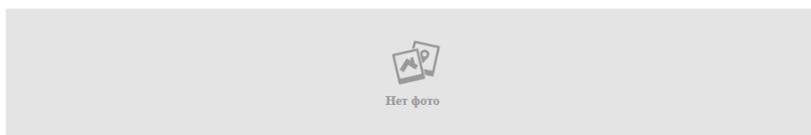


Акт
Чтоб

Торговая площадь, 54 м²

Ивановская область, Иваново, р-н Фрунзенский, Лежневская ул. [На карте](#)

[В избранное](#) [←](#) [↻](#) [↓](#) [📄](#) [⚠️ Пожаловаться](#)



Площадь	Этаж	Помещение
54 м²	2 из 4	Свободно

ПРОДАМ ТОРГОВУЮ ПЛОЩАДЬ В ТОРГОВОМ КОМПЛЕКСЕ ШОКОЛАД , ЭТАЖ 2, НАД МАГАЗИНОМ SPAR

Узнайте больше

Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

+7 903 632-52-22, +7 902 316-27-28

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Ивановская область, Иваново, р-н Фрунзенский, Лежневская ул.

4 200 000 ₽

77 778 ₽ за м²

[Следить за изменением](#)

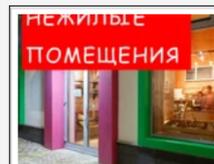
PRO

Квантор

Агентство недвижимости
232 объявления

[Показать телефон](#)

[Написать сообщение](#)



Проектная декларация на рекламируемо

Радио Европа Пл... X Яндекс.Карты — подр... X Купить готовый мага... X Продам торговое пом... X Торговое помещени... X Поиск на карте ЦИАН... X Продажа т...
 os://ivanovo.cian.ru/sale/commercial/168988452/

Торговая площадь (В+), 347,6 м²

в торгово-развлекательном центре «Евролэнд»

Ивановская область, Иваново, р-н Ленинский, ул. Кукуновских, 141 На карте

[В избранное](#) [←](#) [↻](#) [📄](#) [📧](#) [⚠️ Пожаловаться](#)



Площадь	Этаж	Помещение	Класс
347,6 м²	1 из 1	Свободно	В+

Продается торговое помещение площадью 347,8 кв.м. в ТЦ Евролэнд, по адресу: г. Иваново, ул. Кукуновских, д. 141. Высота потолков до балки - 5,2 м., шаг колонн - 6818 м

[Узнайте больше](#)

17 380 000 ₽

50 000 ₽ за м²

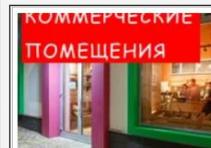
[📧 Следить за изменением](#)

ID 13340852

[Показать телефо](#)



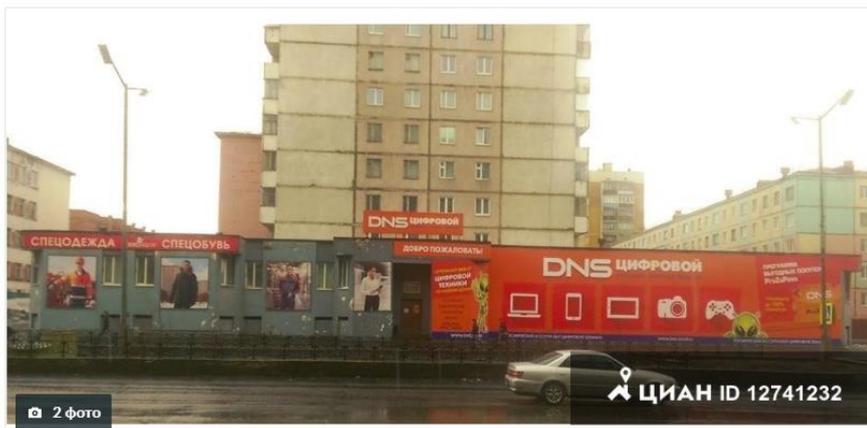
Проектная декларация на рекламируемом с



Проектная декларация на рекламируемом с

Свободное назначение, 940,9 м²

 Красноярский край, Норильск, Талнахская ул., 55 [На карте](#)

 В избранное |  |  Пожаловаться


2 фото



Площадь	Этаж	Помещение
940,9 м²	1 из 9	Свободно

Административное торговое помещение, 1 этаж. Расположено на одной из самых важных магистралей города Норильска - улице Талнахской, дом 55, в 500-ых метрах от Театральной площади. Рядом расположены заведения торгово-развлекательной направленности. На противоположной стороне улицы находится крупный универсальный магазин. В соседнем здании на ул. Талнахская, дом 51 - 2 Высших учебных заведения. Рядом находится офис ПАО "РосБанк" и здание детской больницы. Вокруг в радиусе 500 м. различная розница и салоны красоты. Здание типовой застройки в стиле Конструктивизм. Стены - кирпич, перекрытия - ж/б панели, кровля - рубероид по ж/б панелям, двери входные металлические. Фасад - отштукатуренный, окрашенный кирпич. Хорошее техническое состояние. На первом этаже свежий ремонт, в некоторых помещениях требуется косметический ремонт. Окна ПВХ.

47 045 000 ₽

 50 000 ₽ за м²

ID 12741232

Показать телефон



☆ Помещение свободного назначения, 381,... 22 000 000 ₽

Людмила



Площадь: 381 м²

Адрес: Красноярский край, Норильск, Ленинский пр-кт, 13

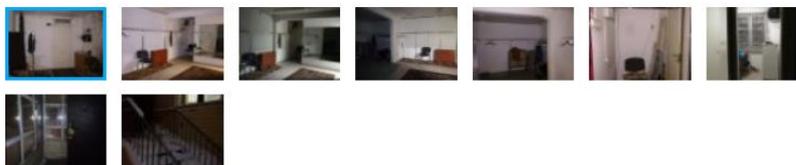
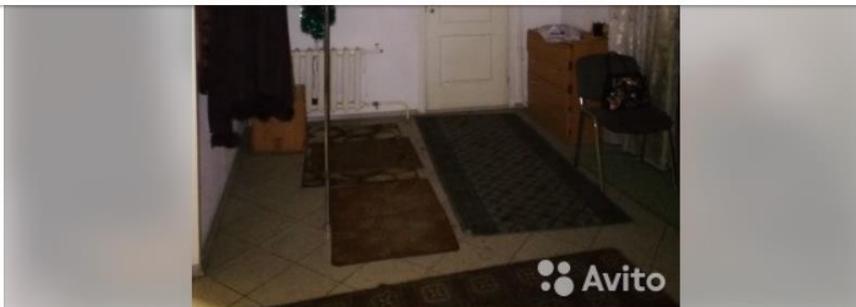
[Посмотреть карту](#)

Продается помещение в центральной части города на 1 этаже жилого дома с отдельным входом, оборудовано под отделение банка: кассовый блок, тех.укрепленность, ОПС. Отделение работает- можно зайти посмотреть. Хорошее состояние. Прямой собственник. Торг или готовы предложить схему беспроцентной отсрочки платежа в размере 45% на срок 60 дней с даты подписания договора купли-продажи. Продажа с условием одновременного заключения долгосрочного договора Банком по среднерыночной арендной ставке. Просьба звонить с 9.00 час до 18.00 час по московскому времени.

ндекс.Карты × Поиск на карте × Коммерческа × Помещение с × Продаётся по × Помещение с ×
/norilsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_45_m_320097198

☆ Помещение свободного назначения, 45 м² 2 700 000 ₪

Галина



Площадь: 45 м²

Адрес: Красноярский край, Норильск, ул Нансена, 66

[Посмотреть карту](#)

Предлагаем на продажу помещение, выведенное из жилфонда. 2-комнатная квартира на 1этаже, ул. Нансена 66. Общая площадь 45кв.м., полезная площадь 37кв.м. Окна ПВХ с решётками. Есть два подсобных помещения туалет, без ванны и небольшой кабинет. На полу кафельная плитка, на стенах обои под покраску. Сделано отдельное, крытое крыльцо. Все документы готовы. Установлена пожарная и охранная сигнализация. Рядом с домом находятся рынок, Автовокзал, остановки, аптеки.

☆ Помещение свободного назначения 3 150 000 ₪

Елена



Площадь: 55 м²

Адрес: Красноярский край, Норильск, ул Советская, 1

[Посмотреть карту](#)

Продам или Сдам в аренду нежилое помещение , (возможна частичная рассрочка на год) помещение свободного назначения (Выведено из жилфонда, отдельный вход со двора), находящемся по улице Советской. Помещение имеет центральные коммуникации, включая энергоснабжение, отопление, холодную, горячую воду, канализацию, стационарный телефон, пожарная сигнализация, видеонаблюдение. Помещение оборудовано стеклопакетами. Хорошее состояние, высокие потолки, под любой вид деятельности, общая площадь 55,4 кв.м. Продажа в связи с переездом. 3 150 000 Торг Аренда 50 т.р. месяц.

n.ru/sale/commercial/14285869/

Торговая площадь, 500 м²

Московская область, Воскресенск, Новлянский микрорайон, ул. Энгельса, 1/2 На карте

Новорязанское шоссе, 60 км от МКАД

 В избранное
 


 Пожаловаться



Ипотека от
от 285 410 ₽/мес
Предварительный расчет

Оставить заявку

32 000 000 ₽

64 000 ₽ за м²

 Следить за изменением цены

PRO

ID 1281052

[Показать телефон](#)



5 фото

ЦИАН ID 1281052



Площадь	Этаж	Помещение
500 м²	1 из 14	Занято

Магазин встроенно-пристроенный в 14-ти этажный жилой дом. Находится в Новлянском микрорайоне на берегу реки Москвы. Недалеко остановка общественного транспорта. Имеется парковка для автотранспорта.

Общая площадь магазина 495,7 кв.м. (фактическая 515 кв.м. - витрина вдоль фасада шир.1м.) в т.ч. торговый зал 298,6 кв.м. (без особых проблем возможно увеличение до 330 кв.м), гараж с дебаркадером для разгрузки товара, подсобные и офисные помещения, туалет.

Электрическая мощность 40квт.

Телефоны для связи: 8-916-127-31-17, Владимир Иванович
8-916-127-31-08, Геннадий Викторович (собственники).

Торг уместен. Рассмотрим любые предложения.



Уголок в
Парк Ми
33 м² в
инфраст
Тел.: (49

дяди... x Публично x Карта Сан... x Поиск на... x Купить го... x Торговое x Торговое x От...
Защищено | https://www.avito.ru/voskresensk/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_300.4_m_80197398

☆ Торговое помещение, 300.4 м² 18 500 000 ₪

Татьяна Николаевна



Площадь: 300.4 м²

Адрес: Московская область, Воскресенск, ул Новлянская

[Посмотреть карту](#)

Продажа торгового помещения, площадью 300,4 кв. м., из которых 151,7 кв. м. торговый зал и 148,7 кв. м. подсобно - складское помещение с холодильными камерами (69,5 кв. м.), и офисными помещениями. Объект находится на 1-ом этаже жилого дома, в центре города. Хорошая транспортная доступность, общественный транспорт, удобные подъездные пути, и место для разгрузки. Имеются все условия для хорошего и успешного ведения Вашего бизнеса. Возможна покупка каждого помещения в отдельности. Если имеются вопросы, звоните, оперативно отвечу. ТОРГ УМЕСТЕН!!!

☆ Торговое помещение, 1300 м² 89 000 000 ₽

Кирилл



Кадастровый номер 50:24:007****:1** проверен

 [Посмотреть отчёт](#)

 Площадь: 1300 м²

Адрес: Московская область, Куровское, ул Советская, 105с1

Вашему вниманию предлагается на продажу готовый арендный бизнес, 2-х этажный торговый комплекс, расположенный на въезде в г. Куровское МО. Торговый центр полностью сдан в аренду. Арендатор 1-го этажа: сетевой продуктовый ритейлер – супермаркет Пятерочка. Арендатор 2-го этажа – Магазин одежды, обуви, товаров повседневного спроса. Торговое здание 2009 года постройки, расположено на 1-й линии оживленной улицы, около здания собственная парковка. Интенсивный автомобильный и пешеходный трафик. С супермаркетом Пятерочка заключен долгосрочный договор: Срок действия ДА с 16.12.09. по 01.12.2027г, с индексацией 5%, МАП - 6 % от товарооборота. Общая площадь - 1294 кв.м. Стоимость - 90 000 000 руб, торг. Срок окупаемости – 8 лет

* Указанные коммерческие условия не являются публичной офертой и могут подлежать пересмотру.

ено | <https://khimki.cian.ru/sale/commercial/6503202/>

Машиноместо, 10 м²

 Московская область, Химки, ул. 8 Марта, мкр Старые Химки, 2А [На карте](#)

 В избранное     [Пожаловаться](#)


6 фото

ЦИАН ID 269157



Площадь	Парковка	Тип
10 м²	Подземная	Машиноместо

Предлагаются машиноместа на 2-х уровненом подземном паркинге площадью от 8 до 10 кв.м. по цене 525 000 руб. Предложение ограничено!!! (ОФОРМЛЕНА СОБСТВЕННОСТЬ) Есть возможность размещения, как больших джипов-внедорожников, так и малолитражных городских автомобилей.

Узнайте больше

Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

525 000 ₽

PRO

ID 269157

Показать тел...

Машиноместо, 27 м²

Московская область, Химки, Московская ул., мкр Старые Химки, 21 [На карте](#)

[В избранное](#) [←](#) [↻](#) [↓](#) [☰](#) [Пожаловаться](#)



Площадь **27 м²** Парковка **Подземная** Тип **Машиноместо**

Вашему вниманию предлагается машино-место в ЖК "Московская 21". Парковка двухуровневая подземная. Дом с огороженной территорией.

Узнайте больше

Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

[Показать телефон](#)

1 250 000 ₽ [↓](#)

✓ PRO

Империя недвижимости

Агентство недвижимости

54 объявления

[Показать телефон](#)

[Написать сообщение](#)



Проектная декларация на рекла

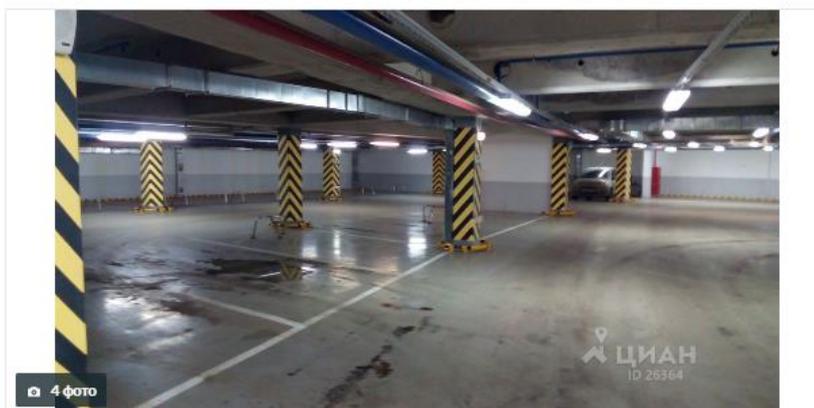


Машиноместо, 16,9 м²

Московская область, Химки, Московская ул., мкр Старые Химки, 21А [На карте](#)

Речной вокзал, 15 мин. на транспорте

[В избранное](#) [←](#) [↻](#) [↓](#) [☰](#) [Пожаловаться](#)



Площадь **16,9 м²** Парковка **Подземная** Тип **Машиноместо**

16,9 метров. СУПЕР расположение на -1 этаже у лифта и лестницы 3-4ая секция. Срочно!

Узнайте больше

Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

950 000 ₽ [↓](#)

✓ PRO

ID 26364

[Показать телефон](#)

[Написать сообщение](#)



МФК Kle
Офисы, л
лофт. Пр
Собствен



Street net
Продажа
площад
Зеленый
рублей.
Тел.: (49

s:Карты – x Купить квартир x Поиск на карте x Продажа одно x Продается одн x Купить одн

[ps://khimki.cian.ru/sale/flat/158117378/](https://khimki.cian.ru/sale/flat/158117378/)

1-комн. квартира, 51,7 м²

в ЖК «Стрелецкий», 2А, сдан

 Московская область, Химки, ул. 8 Марта, мкр Старые Химки, 2А [На карте](#)

▲ Планерная, 20 мин. на транспорте ▲ Речной вокзал, 20 мин. на транспорте

 ❤ В избранное [←](#) [↻](#) [↓](#) [📄](#) [⚠ Пожаловаться](#)

Альфа-Банк
Ипотека
 от 33 216 ₽/мес
*Предварительный расчет

Оставить заявку!

4 990 000 ₽ ↓ 96 518 ₽

 В ипотеку за 44 319 ₽/мес. [↓](#)

 📧 [Следить за изменением цены](#)

Свободная продажа, возможна ипо

Показать телефон

Написать сообщение


PRO

ID 269157



14 фото

ЦИАН ID 269157



Общая	Жилая	Кухня	Этаж	Построен
51,7 м ²	26,4 м ²	11 м ²	7 из 12	2014

Продается квартира в новом заселенном доме! Оперативный показ.

Огороженная территория, 2-х уровневый паркинг, детская и спортивная площадки. Вся необходимая инфраструктура: детские сады, школы, магазины, спортивный комплекс, бассейн, поликлиника, лесопарковая зона.

15-20 минут на транспорте до метро Речной вокзал, Планерная, Сходненская. 10 минут пешком или 3 минуты на транспорте до платформы Химки и 13 минут на Ласточке и Вы на площади 3-х вокзалов в Москве! ТОРГ!!!


 ЖК «Ле Простор»
 dome или руб
 Тел.: (49

Проектная декларация на рекламируемом


 Акция в
 Только 1
 квартира
 Алесей
 Тел.: (49

Проектная декларация на рекламируемом

os://khimki.cian.ru/sale/flat/158117475/

1-комн. квартира, 51,8 м²

в ЖК «Стрелецкий», 2А, сдан

Московская область, Химки, ул. 8 Марта, мкр Старые Химки, 2А [На карте](#)

▲ Речной вокзал, 20 мин. на транспорте ▲ Планерная, 20 мин. на транспорте

[В избранное](#) [←](#) [↻](#) [↓](#) [↑](#) [Пожаловаться](#)



Ипотека
от 38 315 руб/мес
Предварительный расчет
[Оставить заявку](#)

5 140 000 руб 99 228 руб/м²

В ипотеку за 45 652 руб/мес. [↓](#)

[Следить за изменением цены](#)

Свободная продажа, возможна ипотека

[Показать телефон](#)

[Написать сообщение](#)

PRO

ID 269157



14 фото



Общая	Жилая	Кухня	Этаж	Построен
51,8 м ²	26 м ²	11,2 м ²	8 из 12	2014

Продается квартира в новом заселенном доме! Оперативный показ.

Огороженная территория, 2-х уровневый паркинг, детская и спортивная площадки. Вся необходимая инфраструктура: детские сады, школы, магазины, спортивный комплекс, бассейн, поликлиника, лесопарковая зона.

15-20 минут на транспорте до метро Речной вокзал, Планерная, Сходненская. 10 минут пешком или 3 минуты на транспорте до платформы Химки и 13 минут на Ласточке и Вы на площади 3-х вокзалов в Москве! ТОРГ!!!



Дом на Дмитре
Ипотека от 650
Детский учебный
Тел.: (495) 477-

Проектная декларация на рекламируемом сайте.



ЖК «Лефортово»
Квартиры с от
минут пешко
«Аэромоторная»
Тел.: (495) 134-

Проектная декларация на рекламируемом сайте.

s://khimki.cian.ru/sale/flat/171814424/

1-комн. квартира, 52 м²

в ЖК «Стрелецкий»

Московская область, Химки, ул. 8 Марта, мкр Старые Химки, 2А [На карте](#)

Речной вокзал, 15 мин. на транспорте

В избранное



Пожаловаться



Ипотека
от 38 688 руб/мес
*Предварительный расчет
[Оставить заявку](#)

5 190 000 руб 99 808 руб/м²

В ипотеку за 46 096 руб/мес.

Следить за изменением цены

Свободная продажа

[Показать телефон](#)

PRO

МИЭЛЬ

Агентство недвижимости

2642 объявления



Дом на Дмит
Ипотека от 6
Детский учёт
Тел.: (495) 47

Проектная декларация на рекламируемом сайт



Клубный дом
Премиум-класс
Панорамные
купить на сте
Тел.: (495) 35

Проектная декларация на рекламируемом сайт



11 фото



Общая	Жилая	Кухня	Этаж
52 м ²	26 м ²	11 м ²	9 из 12

Лот 16281. ЭЛИТНЫЙ ДОМ У РЕКИ! Просторная квартира в НОВОМ доме. СОБСТВЕННОСТЬ! Комнат 26кв.м, кухня 11кв.м., большая лоджия, потолки 3м. без отделки, лифт: пасс.+ груз. Огороженная территория, подземный паркинг, своя детская и спортивная площадки! Развитая инфраструктура: рядом стадион, яхт клуб, теннисный корт, детские сады, школы, магазины. Из дома выход в лесопарковую зону к реке Химке, рядом канал им. Москвы. Удобное транспортное сообщение: ж/д Химки в 10 мин. пешком, транспорт до М. Речной вокзал, М. Планерная, М. Сходненская. Свободная продажа. Быстрый выход на сделку! Поможем оформить ипотеку на самых выгодных условиях. Агентство МИЭЛЬ - гарантия безопасной и комфортной сделки.

<https://khimki.cian.ru/sale/flat/170879258/>

1-комн. квартира, 50,8 м²

в ЖК «Стрелецкий», 2А, сдан

 Московская область, Химки, ул. 8 Марта, мкр Старые Химки, 2А [На карте](#)

 В избранное     [Пожаловаться](#)
 **Альфа-Банк**
Ипотека
 от 34 447 Р/мес
*Предварительный расчет
[Оставить заявку!](#)
5 175 000 Р 101 870 Р/м²

 В ипотеку за 45 962 Р/мес. 
 [Следить за изменением цены](#)

Свободная продажа, возможна ипотека

[Показать телефон](#)
[Написать сообщение](#)
 PRO

ID 269157



Общая	Жилая	Кухня	Этаж	Построен
50,8 м ²	26 м ²	10,8 м ²	4 из 20	2014

Продается квартира в новом заселенном доме! Оперативный показ. Огороженная территория, 2-х уровневый паркинг, детская и спортивная площадки. Вся необходимая инфраструктура: детские сады, школы, магазины, спортивный комплекс, бассейн, поликлиника, лесопарковая зона. 15-20 минут на транспорте до метро Речной вокзал, Планерная, Сходненская. 10 минут пешком или 3 минуты на транспорте до платформы Химки и 13 минут на Ласточке и Вы на площади 3-х вокзалов в Москве! ТОРГ!!!



Дом на Сходне
 Скидка 10% до
 планировки. Пк
 Детский сад на
 Тел.: (495) 477-

Проектная декларация на рекламируемом сайте.



ЖК «Царская Г
 Жилой квартал
 пешком от м. Д
 Ф8-214. Скидки
 Тел.: (495) 357-

Проектная декларация на рекламируемом сайте.

ено | <https://nn.cian.ru/sale/commercial/158913614/>

Производство, 250 м²

 Нижегородская область. Нижний Новгород, Черепичный поселок, р-н Приокский [На карте](#)

 В избранное  [Пожаловаться](#)


Площадь	Этаж	Помещение
250 м²	1 из 2	Свободно

часть отдельно стоящего здания промыш. назнач., высота потолков 7м., все коммуникации, электр. мощ. 50-100 кВт с возможн. увеличением, рядом ж/д, автодорога на Каз.шоссе. (4298)
 Номер объекта: 1/551049/1813

Узнайте больше

3 900 000 ₽

PRO

Алевтина Храмова

Монолит

[Показать телефон](#)
[Написать сообщение](#)


<https://nn.cian.ru/sale/commercial/169299764/>

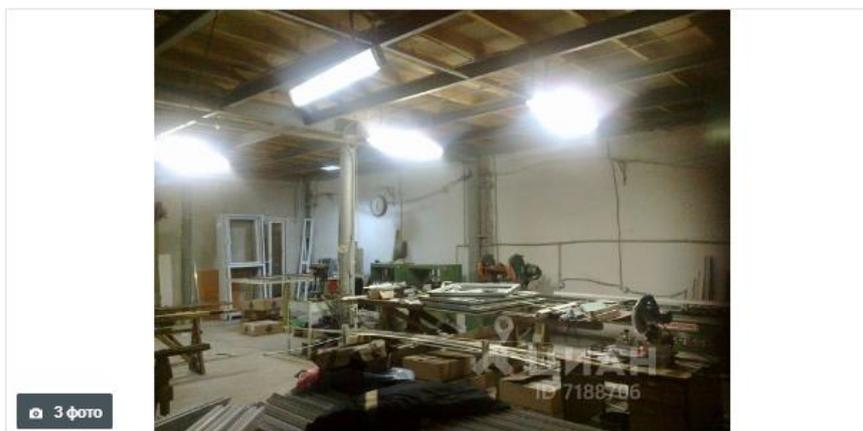
Производство, 576 м²

Нижегородская область, Нижний Новгород, Молитовка микрорайон, р-н Ленинский, мкр Молитовка, ул. Памирская [На карте](#)

 В избранное
 



 Пожаловаться



 3 фото



Площадь	Этаж	Помещение
576 м²	1	Свободно

Ленинский р-н., Памирская ул., "Продается помещение под производство. Общая площадь 576 кв.м. Состоит из двух цехов. Есть офисная часть 55 кв.м. Сан.узел. Высота в помещении 3,2 метра. Выделена мощность 30 кВт. Отопление электрическое. Дополнительно к аренде оплачивается эл.энергия.", N 83603

[Узнайте больше](#)

9 000 000 ₽ 

 PRO

Центр Коммерческой Недвижи

Агентство недвижимости

2800 объявлений

[Показать телефон](#)




 Купить
 50%!
 mark

★ Производство 717 м² 10 002 018 ₽

Илья Александрович



Площадь: 717 м²

Адрес: Нижний Новгород, Мунина

📍 Буревестник (9.7 км) 📍 Бурнаковская (11.3 км)

📍 Канавинская (12.4 км)

Выгодное предложение под производство мебели. Выделенная мощность 35кВт. Есть возможность увеличения мощности до 80 кВт. На втором и третьем этажах офисы. Предусмотрены санузел и душевая. Охраняемая территория. Отличная транспортная развязка.

JA
ТОРГОВАЯ ГА
smine)

ООО «СМАЙНЭКС УП
Юридич. адрес: 105
ул. Земляной Вол. д. 9. 1

УЗНАТЬ ПО

Продажа помещ
м²! ✓

📍 kleinhouse.ru



<https://nn.cian.ru/sale/commercial/167916347/>

Склад, 477 м²

Нижегородская область, Нижний Новгород, Сортировочный микрорайон, р-н Канавинский, мкр Сортировочный, ул. Гороховецкая [На карте](#)

 В избранное
 


 Пожаловаться



2 фото



Площадь	Этаж	Помещение
477 м²	1	Свободно

Канавинский р-н., Гороховецкая ул., "Продажа теплого склада,ангар, Канавинский район 477 кв.м. высота 8 м, больше 200 кВт, отдельностоящее здание, отдельный въезд, бытовка, год постройки 1996, фундамент железобетонные блоки, есть ж/д пути, козловой кран на 12,5 тонн, охрана, коммуникации. Отопление плюсом по счетчику, макс. - 50 руб/м2. с НДС, дополнительно э/э, тепло, вода, канализация.", N 86870

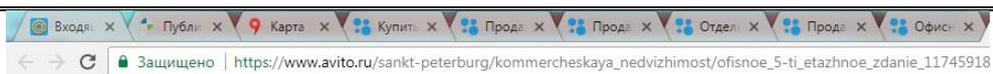
6 300 216 ₹

PRO

Центр Коммерческой F
 Агентство недвижимости
 2800 объявлений

[Показать телеф](#)





☆ **Офисное 5-ти этажное здание** 207 000 000 ₪ Компания PRIME ESTATE



Площадь: 1591.9 м²

Адрес: Санкт-Петербург, Московский пр-кт. д.119

[📍 Московские ворота \(400 м\)](#) [📍 Электросила \(1 км\)](#)

[📍 Фрунзенская \(2 км\)](#)

Арт. 2204505 Продается офисное 5-ти этажное здание 1591,9 кв.м. Объект расположен в Московском районе г. Санкт-Петербурга в 5 минутах пешком от станции метро "Московские ворота". Развитая инфраструктура. Отличная транспортная доступность. Земельный участок 417 кв.м. в собственности.

☆ Продажа здания 380 000 000 ₽

Александр

Площадь: 3018 м²; Класс здания: b

Адрес: Санкт-Петербург, Московский пр-кт, 115

[📍 Петроградская \(8.7 км\)](#) [📍 Московские ворота \(300 м\)](#)[📍 Электросила \(1 км\)](#)

Продажа от собственника!

Общая площадь объекта: 3 018 м²арендопригодная площадь: 2570 м²

Высота потолка: от 3,08 до 4,46 м

Этажность: 4 этажа.

Выделенная электрическая нагрузка на здание: 196 кВт.

Водоснабжение: 6-8 м³/сутки.

Средний ежемесячный оборот при 100% заполняемости от 3,3 миллионов рублей

Функциональное назначение: бизнес-центр класса B.

Тип помещения: отдельно стоящее здание.

Правовой статус объекта: собственность.

Правовой статус земли: собственность.

Инфраструктура здания и офисов: в здании бизнес-центра предусмотрены передовые системы инженерного обеспечения, коммуникаций.

Карта С... X Купить С... X Оsz Оф... X Офис 1... X Продам... X Здание

//www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/osz_ofisnoe_pomeschenie_rya

☆ Оsz Офисное помещение, рядом с метро... 135 000 000 Р

Вячеслав

Площадь: 1000 м²; Класс здания: а

Адрес: Санкт-Петербург, Большой пр П С д 53

[↻ Петроградская \(500 м\)](#) [↻ Чкаловская \(800 м\)](#) [↻ Горьковская \(1 км\)](#)

[Посмотреть карту](#)

Дом для вашего Бизнеса!

Продаётся отдельно стоящее здание.

Большой пр. Петроградской стороны - улица №1, поле Невского пр. по коммерческой привлекательности в Санкт-Петербурге!

5 минут пешком до метро Петроградская.

Современное здание 2010г.п. с надёжными коммуникациями и современной инженерией.

Собственность юридического лица, назначение - нежилое.

Этажность: разно уровневое 2-4-х этажное здание с пятым мансардным этажом.

Земельный участок 282 квадратных метра (0.282 Га) в собственности.

Высота потолков - 3 метра.

Хороший офисный ремонт.

Открытая планировка.

Каждый этаж разделен на офисные блоки от небольших кабинетов, переговорных и просторных помещений до 150 кв.м.

На каждом этаже предусмотрены туалеты.

На 1 этаже дополнительно оборудованы: комната отдыха, кухня-столовая, пункт охраны.

С третьего этажа выход на террасу (90кв.м.), которая летом используется как

место для отдыха с площадкой для барбекю.

Во дворе парковка на 30 машин.

Престижная историческая часть центра города с отличной системой транспортных магистралей и близостью к трём станциям метрополитена (Петроградская, Чкаловская, Горьковская).

Достойнейшее окружение: фешенебельная жилая, статусная общественно-деловая и бутиково- торговая зоны.

Централизованные городские коммуникации: электроснабжение (64 кВт), водоснабжение, отопление и канализация.

Существует 4 возможных пути прохода к зданию с Большого пр., ул.

Подковырова, Большой Пушкарской ул. и ул. Ленина и три проезда с Большого пр., ул. Ленина и ул. Подковырова, что позволяет удобно припарковать машину.

Удачное расположение, круглогодично оживленное место, благодаря этому заполняемость арендаторами 100%.

В данный момент здание полностью занимает под офис якорный арендатор (ИТ компания).

Идеально подходит под Офис, Банк, Гостиничный бизнес, медицинский центр.

Обременений нет, документы готовы - хоть завтра на сделку.

Покупка целого здания в историческом центре Петербурга - отличный вклад в финансовое процветание Вашего бизнеса!

Звоните прямо сейчас!

Карта × Купить × Прода × Новое × Прода × Прода ×

//www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/novoe_zdanie_v_200m_ot_m_

☆ Новое здание в 200м от м. Лиговский пр.,... 250 000 000 ₽ Ирина Лысенко

Площадь: 2316 м²

Адрес: Санкт-Петербург, ул Черняховского, 50А

📍 Лиговский проспект (200 м) 📍 Владимирская (900 м)

📍 Обводный канал (900 м) [Посмотреть карту](#)

Продажа административного здания для Вашего бизнеса в 200м от м. Лиговский проспект!!!

Находится в Центральном районе города на первой линии по ул. Черняховского.

Высокая транспортная доступность и удобные подъездные пути, Рядом проходят две важных магистрали города – Невский и Лиговский проспекты.

Инфраструктура района развита.

Земельный участок

Площадь: 483 кв.м. (на праве долгосрочной аренды до 2059г.)

Характеристики здания:

Здание введено в эксплуатацию в 2007 г., 1й группы капитальности;

Переменная этажность:

Фасад здания с видом на ул. Черняховского - 6 этажей + мансарда,

Фасад со двора - 8 этажей, в т.ч. 7, 8 этаж мансардный.

Мансардный этаж с потолками высотой до 4,5 метров.

Подвала/цоколя нет;

Парадный вход с улицы Черняховского и эвакуационный выход во внутренний двор здания;

Яндекс.Карты — подро... x Купить готовый магази... x Продам торговое поме... x Торго...
https://www.avito.ru/suhoy_log/kommercheskaya_nedvizhymost/torgovoe_pomeschenie_186_m_586622

★ Торговое помещение, 186 м² 8 900 000 ₽

Татьяна



Кадастровый номер 66:63:010****:7** проверен

 [Посмотреть отчёт](#)

Площадь: 186 м²

Адрес: Россия, Свердловская область, Сухой Лог, улица Юлиуса Фучика, 16

[Посмотреть карту](#)

Продается готовое торговое помещение (также, под ресторан/кафе), пристрой к торцу дома, отличное местоположение - самый центр города Сухой лог, есть своя большая парковка, рядом с торговым центром "Октябрь", возможна продажа с арендатором. Документы готовы. сделана полная замена системы отопления с установкой индивидуальных приборов учета тепла (оплата за тепло примерно 1-2 т.р./мес за зимний месяц)

в помещении три входа, за счет витринных окон возможно сделать еще одну входную группу на фасаде.

собственник, возможен обмен на жилые/нежилые помещения в Екатеринбурге, торг возможен.



★ Магазин 110 м² 5 000 000 ₽



Площадь: 110 м²

Адрес: Екатеринбург, Опалихинская, 42/а

[Посмотреть карту](#)

Собственник.

Предлагаем приобрести торговый павильон, для ведения собственного бизнеса, который расположен в максимально выгодном местоположении ул. Опалихинская, 40. Рядом много остановок общественного транспорта. Большой поток потенциальных покупателей. Павильон в отличном состоянии, сделан качественный ремонт.



★ Торговое помещение, 209.8 м² 60 000 ₽ за м²

Атомстройкомплекс, аге...



Площадь: 209.8 м²

Адрес: Екатеринбург, ул Советская, 40

[Посмотреть карту](#)

- Общая площадь помещения – 209,8 кв.м.
- Этаж – 3
- Отдельный вход с ул. Советская
- Высокая проходимость
- Отдельный вход, парковка на прилегающей территории
- Фасад - возможность размещения горизонтальной вывески.
- Система пожарной сигнализации и пожаротушения
- Система приточно-вытяжной вентиляции

Вход: X Я что: X Поиск: X Ком: X Ком: X Прс: X Прс: X Прс: X Прс: X Прс: X Скл: X С

Защищено | https://www.avito.ru/tyumen/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_452_m_na_zemelnom_...

★ Складское помещение, 452 м² на земель... 12 500 000 ₽ хозяин



Кадастровый номер 72:23:022****:17** проверен

Площадь: 452 м²; Класс здания: b

Адрес: Тюмень, р-н Ленинский, ул.Одесская, 1, стр.65

отопливаемое складское помещение арочного типа на участке 743м2. все в собственности. одни ворота, высота 4м. есть возможность сделать дополнительные с выходом на улицу. возможна продажа с арендатором.

Поиск: X Ком: X Ком: X Прс: X Прс: X Прс: X Прс: X Скл: X

ищено | https://www.avito.ru/tyumen/kommercheskaya_nedvizhimost/kompleks_pomescheniy_1147_m_60483308

★ Комплекс помещений, 1147 м² 30 000 000 ₽ Андрей Иванович

Адрес: Тюмень, р-н Калининский, аккумуляторная 1 стр 10

Перспективный комплекс для бизнеса(типография.склад,СТО,кондитерский или другое пищевое производство,швейный цех и т.п.),состоящий из двух нежилых помещений 520кв.м и 620 кв.м на общем земельном участке площадью 1733 кв.м.Строения капитальные,выполнены из керамзитобетонных блоков и металлического каркаса,высота потолков 6,5м,отопление-собственная газовая котельная,вода и канализация-городские,электричество 220 и 380 в,охранная и пожарная сигнализации.

Земельный участок,нежилые помещения,газопровод-все в собственности.

Продаваемый объект находится в районе Дома обороны,недалеко от автобусных остановок.

Помещения полностью готовы к эксплуатации.

Общая стоимость данного комплекса составляет всего 30000000 рублей, в связи со срочностью продажи!

Возможна продажа по отдельности.

Собственник.

Звоните!

Входящие - x | Радио Еи: 4x | Яндекс.Карт: x | Коммерчес: x | Поиск на к: x | Купить скл: x | Купить скл: x | Продам скл: x | Продажа с: x | Продам ск: x | Продается: x | Прода

Защищено | <https://tyumen.cian.ru/sale/commercial/152240039/>

Склад, 2 900 м²

Тюменская область, Тюмень, Ленинский, Одесская ул. [На карте](#)

[В избранное](#) [←](#) [↻](#) [↓](#) [📄](#) [⚠️ Пожаловаться](#)



1 фото

ЦИАН ID 1503316

Площадь	Этаж	Помещение
2 900 м²	1 из 1	Свободно

Производственная база, площадью 1,3 га. На территории находятся 2 здания 1400 кв.м. и 500 кв.м. с большими воротами под грузовые машины. Подведены городские коммуникации - электричество и вода, канализация своя.

Узнайте больше

75 000 000 ₽ ↓
25 862 ₽ за м²

Оксана Вилинская
Надежный выбор
31 объявление

[Показать телефон](#)



Проектная декларация на рекламируемом сайте

Активация
Чтобы активи

Склад, 1 360 м²

 Тюменская область, Тюмень, Калининский, Авторемонтная ул. [На карте](#)

 В избранное     [Пожаловаться](#)


5 фото


 Площадь
1 360 м²

 Помещение
Свободно

Продаётся помещение в городе Тюмени по ул. Авторемонтной р-он Дом Обороны. Общая площадь 1360 кв. м, земельный участок 4028 кв. м. Помещение из железобетонных блоков, капитального исполнения, оборудованное двумя кран балками грузоподъемностью 3500 т каждая. Централизованно газ, любое электропотребление, вода и канализация, автономное газовое отопление. Территория охраняется, шлагбаум, стоянка для легкового и грузового автотранспорта. Рядом крупные транспортные узлы, до центра города 20 мин. езды, объездная дорога до Екатеринбурга, Москвы, Омска, Ханты- Мансийска.

Выгодная цена за капитальное строение, земельный участок. Документация к сделки готова. Собственность на помещение и землю.

Объект адаптирован для открытия собственного бизнеса, а также для сдачи в аренду, приносящая высокий доход уже на протяжении 10-ти лет, благодаря надежному арендатору. Идеально подходит для логистического центра, производство мебели, пласт. конструкций. Возможна аренда.

Доп. описание: обычное состояние, также имеются: интернет, фильтры для воды, пожарная сигнализация, охрана, приборы учета воды, тепла. Номер в базе: 1230527.

Узнайте больше

52 000 000 Р

 38 235 Р за м²

Следить за изменением цены без комиссии

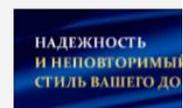
PRO

Этажи

Агентство недвижимости

9167 объявлений

Показать телефон





☆ Имущественный комплекс в г. Тюмени, 1... 21 150 000 Р

Ольга

Площадь: 1010.3 м²

Адрес: Тюмень, р-н Ленинский, Республики 204в, корп.1

[Посмотреть карту](#)

Имущественный комплекс в г. Тюмени включает:

3-х этажное здание S=1010,3 кв.м

склад, гараж S=64 кв.м

земельный участок S= 816 кв.м

-Объект находится на одной из главных улиц города, где сосредоточены основные административные здания, культурные, торгово - развлекательные и спортивные центры

-Ближайшее окружение представлено административными, коммерческими и социальными объектами, в непосредственной близости расположена гостиница «Олимп -5»

-Удобная транспортная развязка с выездом на ул.50 лет ВЛКСМ, подъезд к объекту осуществляется по асфальтовой дороге, находящейся в хорошем состоянии Автобусная остановка расположена в 650м от объекта

Купить x Имущес x Имущес x Офисно x Офисно x Офисно x
//www.avito.ru/tyumen/kommercheskaya_nedvizhimost/imuschestvennyy_kompleks_v_g_tyum

★ Имущественный комплекс в г. Тюмени, 1... 30 100 000 ₽ Ольга

Адрес: Тюмень, р-н Ленинский, ул Игримская, 12 [Посмотреть карту](#)

Имущественный комплекс включает:

- 3х этажное здание, общей площадью 1129,7 кв.м.,
- земельный участок общей площадью 1990 кв.м

Факторы инвестиционной привлекательности:

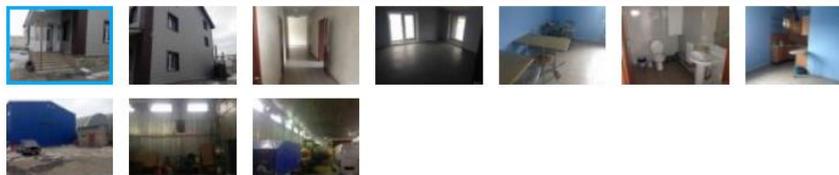
- Объект расположен на первой линии относительно ул. Игримской в Ленинском административном округе г. Тюмени, который характеризуется хорошей транспортной развязкой;
- плотность окружающей застройки представлена торговыми, 4-6 этажными жилыми зданиями и объектами социально-бытового значения;
- обеспеченность объектами социальной инфраструктуры (сквер "Дружбы народов", средняя общеобразовательная школа № 13, детский сад, Дом культуры и творчества "Торфяник", сеть продуктовых и промышленных магазинов);
- освещенность улиц в данном районе соответствует принятым стандартам;
- хорошая транспортная доступность (в непосредственной близости находится остановка "Игримская", автобусные маршруты и маршрутные такси);
- подъездные пути являются дорогами с твердым покрытием (асфальт) и находятся в хорошем состоянии;
- техническое состояние объекта хорошее (стены кирпичные, перекрытия-железобетон, оконные проемы- пластик, полы покрыты линолеумом и плиткой, потолки подвесные);
- обеспеченность инженерными коммуникациями: электричество, отопление, водопровод, канализация.

ОБЪЕКТ ГОТОВИТСЯ К ПРОДАЖЕ



☆ **Офисное помещение, 360 м² 16 000 000 ₪**

александр



Площадь: 360 м²; Класс здания: а

Адрес: Тюмень, р-н Калининский, ул чекистов 31 стр2.стр8

[Посмотреть карту](#)

офис ,1 этаж 4 кабинета, столовая, туалет, 2эт приемная, 3 кабинет туалет, 3 этаж 7 кабинетов, туалет, охрана, видеонаблюдение, интернет, телефоны 7 номеров, все для ведения бизнеса, (с офисом продается склад 460кв, теплый, 6м высота, на складе есть туалет, подсобные помещения и т. д.)земля в соствеости 37 соток,своя подстанция,газ



☆ **Помещение свободного назначения, 360 м² 18 900 000 ₪ Людмила Николаевна**



Площадь: 360 м²

Адрес: Ярославль, р-н Кировский, ул. Тургенева д.21, корп.2

[Посмотреть карту](#)

Продается нежилое помещение в Центре, ул. Тургенева д.21, корп.2. Помещение расположено на 1-ом этаже 9-ти этажного кирпичного дома. Общая площадь 360 кв., свободная планировка, отдельный вход, две лоджии, огороженная территория. Трог возможен.

Карта Тюмени: ули... Поиск на карте Ци... Коммерческая нед... Помещение своб... Помещение своб...

Защищено | https://www.avito.ru/yaroslavl/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_svobodnogo_nazna

☆ Продам помещение свободного назначе... 9 050 000 ₽ Кофанов Иван



Площадь: 178.2 м²

Адрес: Ярославль, р-н Фрунзенский, 2-я Мельничная, 36

Продам помещение свободного назначения площадью 178 м2 расположенное на первом этаже нового 5 этажного жилого дома с хорошей отделкой, удобной планировкой с возможностью последующей перепланировки, автономным отоплением и горячим водоснабжением, высоким 4 м потолком, сигнализацией, телефоном и интернетом. Удобный подъезд, отдельный вход, своя парковка на 7 мест, огороженная территория, остановка общественного транспорта, в 5 минутах до центра является идеальным предложением для ведения бизнеса, офиса, салона красоты,

ГАРАНТИЯ БЕЗОПАСНОСТИ Мы отвечаем собственными средствами за безопасность вашей сделки и возвращаем сумму до 5 млн. рублей сделки в случае утери прав. В «Метро» покупатели под 100% защитой.



★ Помещение свободного назначения, 104 м² 3 590 000 ₽

Сергей

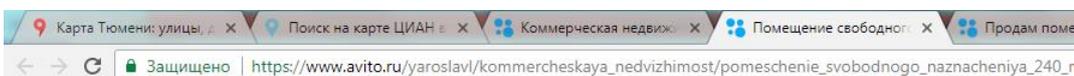


Площадь: 104 м²

Адрес: Ярославль, р-н Кировский, ул Свободы, 34г

[Посмотреть карту](#)

Продам помещение свободного назначения на втором этаже (весь этаж) площадью 104 кв.м , на этаже туалет, раковина,душ, сделан хороший ремонт.



★ Помещение свободного назначения, 240 м² 11 000 000 ₽

Татьяна



Площадь: 240 м²

Адрес: Ярославль, р-н Кировский, ул Свободы, 36

[Посмотреть карту](#)

- Дом быта, 3 этаж
- Помещения свободного назначения, сейчас сдано надежным, стабильным, платежеспособным арендаторам.
- В собственности с 1993г, документы готовы к продаже
- Центр города, максимально высокий автомобильный и пешеходный трафик,
- В здании находится Сбербанк, большое количество серьезных организаций

Поиск на карте ЦИАН в X Купить дом, дачу, котте... X Коттедж 154 м² на участ... X Кс
 //www.avito.ru/samara/doma_dachi_kottedzhi/kottedzh_300_m_na_uchastke_7.2_sot_94438260

★ Коттедж 300 м² на участке 7.2 сот. 15 900 000 ₽ Алексей Владимирович



Вид объекта: коттеджи

Площадь дома: 300 м²

Этажей в доме: 2

Площадь участка: 7.2 сот.

Материал стен: ж/б панели

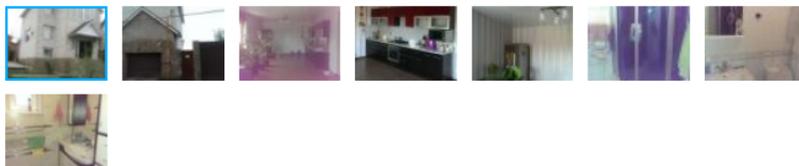
Адрес: Самара, 4-я улица,3

[Посмотреть карту](#)

Если Вы хотите островок загородной жизни, тогда предлагаем к продаже 2-х этажный коттедж в Студеном овраге. Коттедж общей площадью 300м. На первом этаже располагается кухня-гостиная площадью 46,5м с действующим камином, большая гардеробная 11м, ванная комната, котельная и открытая терраса. На второй этаж ведет лестница из натурального дерева, там имеются спальня и детские комнаты площадью 25/20/14 м2, а так же ванная комната и гардеробная через которую по выдвигной лестнице можно подняться на чердак. Подвал прекрасно подойдет под домашний кинозал и еще хватит места под сауну и бильярдную. Коттедж располагается на ровном участке правильной формы площадью 7,2 сот. Въезд на территорию через автоматические ворота. Хорошее месторасположение обусловлено близостью леса, р. Волга, до города 5 мин езды. В том что предложение действительно интересное и достойно вашего внимания вы можете убедиться сами, для этого вам нужно просто приехать и посмотреть. Ориентир Студенный овраг/ Демократическая/Лесная

Поиск на авито X Купить дом X Дом 92 м² X Коттедж 350 X Коттедж 248 X Коттедж
 цищено | https://www.avito.ru/samara/doma_dachi_kottedzhi/kottedzh_248_m_na_uchastke_6_sot_701968276

★ Коттедж 248 м² на участке 6 сот. 13 000 000 ₽



Вид объекта: коттеджи

Площадь дома: 248 м²

Этажей в доме: 4

Площадь участка: 6 сот.

Материал стен: пеноблоки

Адрес: Самара, 4-я линия

[Посмотреть карту](#)

СРОЧНО!!! Потенциальному покупателю очень хороший торг!!!!Коттедж находится на Сорокиных Хуторах. Круглогодичное проживание, прописка - домовая книга. Гараж 8-4, баня 5-8, беседка с барбекю. Сплит системы. триколор. Несколько заездов со стороны Волжского шоссе и с ул. Демократической. Все коммуникации подключены, имеются договора. остальные вопросы по телефону, так как не знаю, что именно Вас интересует. **ХОРОШИЙ ТОРГ** возможен. Ипотеку и сертификаты рассматриваю.

ск на ка: X Купить дом: X Дом 92 м² на: X Коттедж 350 X Коттедж 248 X Кот

https://www.avito.ru/samara/doma_dachi_kottedzhi/dom_92_m_na_uchastke_6_sot._1132086405

★ Дом 92 м² на участке 6 сот. 5 770 000 ₽

АН Визит

Вид объекта: дома

Площадь дома: 92 м²

Этажей в доме: 2

Площадь участка: 6 сот.

Материал стен: кирпич

Адрес: Самара, Сорокины Хутора посёлок

[Посмотреть карту](#)

Доб. номер специалиста 243, Романчикова Елена. Дом 2 этажа 1 + мансарда, кирпичный, общая площадь 92 кв. м с пристроем 120 кв. м, на участке 6 соток, п. Сорокин Хутор, поворот с Волжского шоссе рядом с строящимся госпиталем ГК Мать и дитя. в 200 метрах кленовый лес. Удобный въезд по асфальтированной трассе. Дом в отличном состоянии, хороший ремонт, состояние заходи и живи. На 1 этаже расположены кухня 16 м2, жилая комната, холл, санузел, ванная комната. На 2 мансардном этаже - 2 жилых комнаты. Ухоженный земельный участок 6 соток, забор из профлиста, Действующая баня из теса, теплица, плодовые деревья, дорожки, место для парковки из бетонной плитки. Электричество по счетчику, вода из колодца, новый котел для топки пеллетами, экономичнее, чем газ. Возможность перевода на природный газ, район газифицирован. Подъезд к дому отсыпан асфальтовой крошкой. Снег убирается регулярно. Развивающийся район, рядом Самара-Арена, торговые центры Московский, Касторама, Мега. В шаговой доступности остановки общественного транспорта по Волжскому шоссе, у госпиталя.

Поиск на карте ЦИАН в X Купить дом, дачу, котте... X Коттедж 289 м² на участ... X

//www.avito.ru/samara/doma_dachi_kottedzhi/kottedzh_289_m_na_uchastke_7_sot_280138118

★ Коттедж 289 м² на участке 7 сот. 15 900 000 ₽

Вид объекта: **коттеджи** Площадь дома: **289 м²**
Этажей в доме: **2** Площадь участка: **7 сот.**
Материал стен: **кирпич**

Адрес: Самара, студеный овраг мазин угол

В черте города. Кировский район. Студеный овраг, Мазин Угол. Собственник.
Просторный, теплый, жилой коттедж 9x12м.
Подведены и функционируют газ, вода, свет.
При строительстве использованы новые, качественные материалы: Ж/б плиты перекрытия, Стены- теплая керамика KeгаКат51см.
1 этаж- большая кухня- столовая+ зал+ с/у, камин, остекленная терраса.
2этаж- 3 спальни+2с/у .(1"хозяйский"с входом из спальни и один общий- можно сделать 4 ,"гостевую" спальню, помещения под санузлы без ремонта.)
Цокольный этаж (черновая отделка) с высоким потолком под всем домом, в подвале котельная, помещение под сауну с установленной газовой печью.
Пристроенный гараж на 2 а\м с отдельным выходом из дома (не отделан).
Удобный подъезд.
Участок ровный. Тихое место -тупиковый переулок (мимо никто не ездит).
Соседи построились.
Рядом Волга, лес (Дубки, Лысая гора и т.д.) До поляны Фрунзе (Барбошиной)- 7 мин на а\м. Автобусная остановка -- в шаговой доступности.
Срочно. Торг. Фото по запросу.
Рассмотрю варианты обмена.

Аренда коммерц... Помещение св... Торгово-офис... Офисное поме... Сдам офисное
ищено | https://www.avito.ru/vladimir/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_ofisnoe_pomeschenie_120_m_91290

★ Сдам офисное помещение, 120 м² 96 000 Р в месяц Дубровина Светлана

Площадь: 120 м²

Адрес: Владимир, р-н Октябрьский, 1-я Никольская ул

[Посмотреть карту](#)

Сдам офисные помещения на первом, мансардном и цокольном этажах в 3-х этажном кирпичном новом офисном центре площадью от 120 до 360 кв.м.. Сейчас продолжается косметический ремонт помещений в здании. Остались свободными первый, мансардный и цокольный этажи. В офисном здании своя котельная, поэтому низкие коммунальные платежи. На каждом этаже туалет, окна ПВХ, на полу дорогая напольная плитка, стены под покраску в пастельных тонах. Парковка свободная. Отличное место для офисной деятельности, любого центра или салона. Ждём предложений по косметическому ремонту от будущих арендаторов. Аренда от собственника. Рядом улицы: Большая Московская, улица Девическая, улица Никитская, улица Студёная гора, улица Дзержинского, улица Октябрьский проспект и улица Гагарина.

Бесплатно подберем объект из нашей базы (более 2000) объектов. Звоните!!!

#объект в нашей базе №2222411#



☆ Офисное помещение, 120 м² 80 000 ₽ в месяц

Владимир33

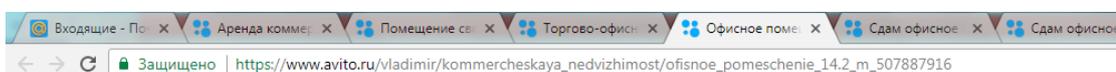


Площадь: 120 м²; Класс здания: а

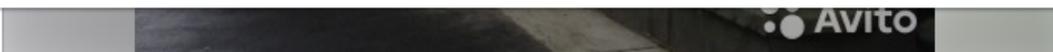
Адрес: Владимир, р-н Октябрьский, ул Большие Ременики

[Посмотреть карту](#)

Сдается помещение в бизнес-центре, 2 этаж, своя парковка, панорамное остекление, свободная планировка. Подойдет под офис, услуги, банк, страховую компанию, представительство. Огромный автомобильный трафик. Рядом торговые и бизнес-центры, учебные заведения. Сдается от собственника, без комиссии агентству



☆ Офисное помещение, 14.2 м² 12 000 ₽ в месяц



Площадь: 14 м²

Адрес: Владимир, район Фрунзенский ул.Большая Московская 16

[Посмотреть карту](#)

Сдается офисное помещение, 14,2 м.кв.в центре города..ком.услуги оплач.отдельно

★ Офисное помещение, 14.8 м² 10 000 Р в месяц

Игорь Геннадьевич

Владимирская область,
девическая 11



Площадь: 14.8 м²

Адрес: Владимир, р-н Фрунзенский, девическая 11

Сдается 2-а офиса, в центре Владимира. 2-ой этаж, телефон, интернет, охрана... от собственника. коммунальные платежи оплачиваются отдельно.

Финские дома и
Строим зимой \

→ дома-мы-строим.г



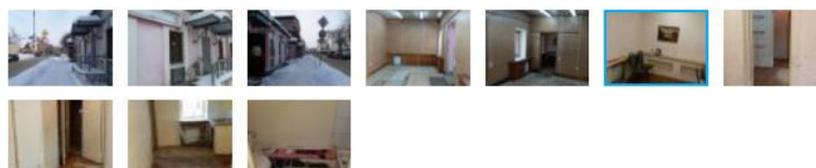
Срубы домов из
Акция! \

→ sk-domostroi.ru



★ Помещение свободного назначения, 52 м² 30 000 Р в месяц

Юлия



Площадь: 52 м²

Адрес: Иваново, р-н Ленинский, ул Крутицкая, 12/2

Сдается в аренду нежилое помещение 51,7 кв.м. в центре г. Иваново, ул. Крутицкая, все удобства, отдельный вход с ул. Крутицкая и есть вход со двора, выход на проезжую часть, 500 м. выезд на пр. Ленина и на Шереметевский проспект, ранее в помещении располагался магазин Продукты. В непосредственной близости находятся: Детская библиотека, Межрегионгаз, Ивгорсеть, Правительство Ивановской обл, Стоматология, Дворец искусств, Ростелеком и др.

экс.Карт: X Аренда ком: X Помещение: X Офис в цент: X Помещение: X Арен

| https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_

☆ Помещение свободного назначения, 68.4... 650 Р в месяц за м² Анастасия

Площадь: 68.4 м²

Адрес: Иваново, р-н Октябрьский, улица Громобоя дом 18

[Посмотреть карту](#)

Сдам нежилое помещение расположенное в многоквартирном доме по адресу г. Иваново, ул. Громобоя, д. 18.

Характеристики помещения:

Цокольный этаж, общая площадь 68, 4м2

стоимость аренды – 650 руб/ м2 + коммунальные услуги

Помещение располагается в центральной части города

Имеет главный выход в сторону проезжей части

В соседних зданиях расположены:

- крупный Филиал Сбербанка России
- продовольственные и промтоварные магазины
- коллегии адвокатов
- общественные организации
- многоквартирные дома

Недалеко находится 4 остановки общественного транспорта.

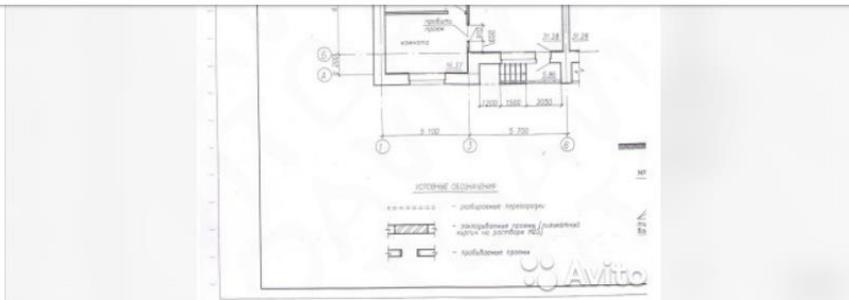
В настоящее время в помещении размещается кафе

Условия аренды обсуждаются.



★ Помещение свободного назначения, 26 м² 15 600 ₺ в месяц

Наталья



Площадь: 26 м²

Адрес: Иваново, р-н Советский, ул Шошина д.19

[Посмотреть карту](#)

Сдам помещение свободного назначения 26 кв. м. из двух комнат : 17 кв. м.+5 кв. м. Отдельный вход. На 1-ом этаже . Стоянка для машин. Крышная котельная.



★ Помещение свободного назначения, 31.5... 20 000 ₺ в месяц

Никита

Адрес: Иваново, р-н Октябрьский, Станционная улица, 13

[Посмотреть карту](#)

Сдается помещение под офис, аптеку, магазин, стоматологический кабинет 1 этаж (высокий)!

Преимущества:

- рядом гипермаркет Лента, который создает хороший трафик;
- удобная транспортная доступность;
- форма помещения - квадратная;
- отдельный газовый котел для нежилых помещений;
- несколько общих санузлов;
- в помещение заведена холодная вода и канализация;
- большие площади для парковки;
- возможность планировки помещения под свои нужды;
- окна во двор;
- отсутствует комиссия агента, так как я собственник.

Свежий ремонт. Сдается впервые!

Посредников прошу не беспокоить! В помощи не нуждаюсь, сведения о банковской карте не раскрываю! На СМС не отвечаю!



☆ **Офисное помещение, 43.3 м² 35 000 ₺ в месяц**

Эдгар



Кадастровый номер 37:24:010****6** проверен

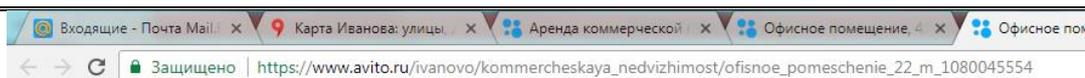
 [Посмотреть отчёт](#)

Площадь: 43.3 м²

Адрес: Иваново, р-н Ленинский, Шереметевский пр-кт, д.24

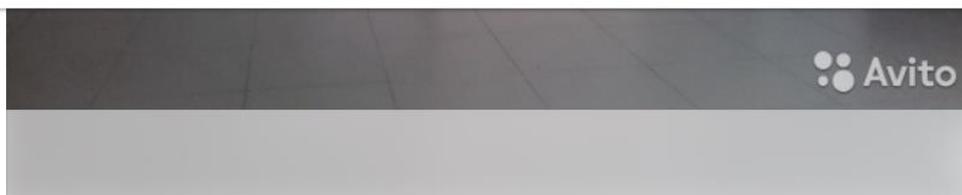
[Посмотреть карту](#)

первая линия, два входа, собственное крыльцо, презентабельный ремонт, мебель, санузел, телефон, Интернет, охр. сигн., удобная парковка, 800 руб.м2, под офис, бутик и пр.



★ **Офисное помещение, 22 м² 15 000 ₪ в месяц**

Марина Михайловна

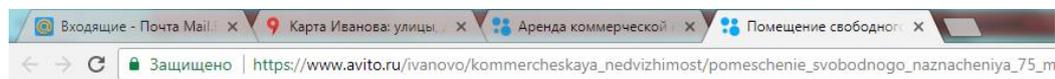


Площадь: 12 м²; Класс здания: b

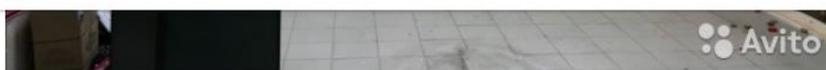
Адрес: Иваново, р-н Октябрьский, ул Жарова

[Посмотреть карту](#)

Сдам комфортные офисные помещения в центре города 12, 22 и 40 кв.м.
 Новое здание. Большой холл. Все удобства. Круглосуточный доступ. Парковка.
 Стоимость 700 р/ кв.м.



★ **Помещение свободного назначения, 75 м² 52 500 ₪ в месяц Дмитрий Евгеньевич**



Площадь: 75 м²

Адрес: Иваново, р-н Ленинский, ул Суворова, 40

[Посмотреть карту](#)

Внимание!!!Срочно сдам в аренду,идеальное помещение,под любой вид деятельности.

Информация по объекту:расположенное в жилом доме в проходимом месте и на 1-ой линии!!!!По адресу: ул. Суворова 40. Помещение на 1 этаже отремонтировано.Наличие пожарная сигнализации, видеонаблюдение,санузел, охрана,парковка, высокий пешеходный и автомобильный трафик,рядом остановка!Подходит под размещение магазинов,аптеки,мясного, салона красоты и т.д.Общая площадь помещения составляет 75 кв.м. 15 кВт электроэнергии.



★ Помещение свободного назначения, 80 м² 64 000 Р в месяц Александр

Площадь: 80 м²

Адрес: Иваново, р-н Фрунзенский, ул Громобоя 52

[Посмотреть карту](#)

Очень большой автомобильный трафик.
 Большой пешеходный трафик. Большой жилой квартал.
 Имеется площадка для парковки автомобилей.
 1-й этаж - 168 кв.м. торговые залы (4) - потолки высокие
 0-й этаж - 168 кв.м. торговые залы (3) + СУ + Комната персонала (со встроенной кухонной мебелью и техникой) - потолки высокие.
 Автономное газовое отопление и горячее водоснабжение (стоимость отопления и ГВС в 3 раз ниже чем центральное)
 Освещение - светодиодное (более чем в 2 раза меньше потребление электроэнергии на освещение, чем люминисцентное)
 Сигнализация, интернет, телефон. спутниковое ТВ.
 Чистовая внутренняя отделка (в подвале в том числе).
 Рассмотрим вопрос о частичной сдаче:
 1-й вариант - 80 кв.м 1-й этаж => 64 т.р./мес.
 2-й вариант - 168 кв.м. 1-й этаж + 50 кв.м подвал => 116 т.р./мес.
 3-й вариант - 168 кв.м. 1-й этаж + 168 кв.м. подвал. => 150 т.р./мес.



★ Помещение свободного назначения, 42.3... 25 000 Р в месяц Юлия

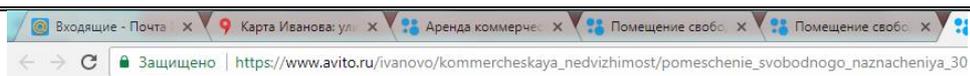


Площадь: 42.4 м²

Адрес: Иваново, р-н Октябрьский, ул. Авдотынская, 26А

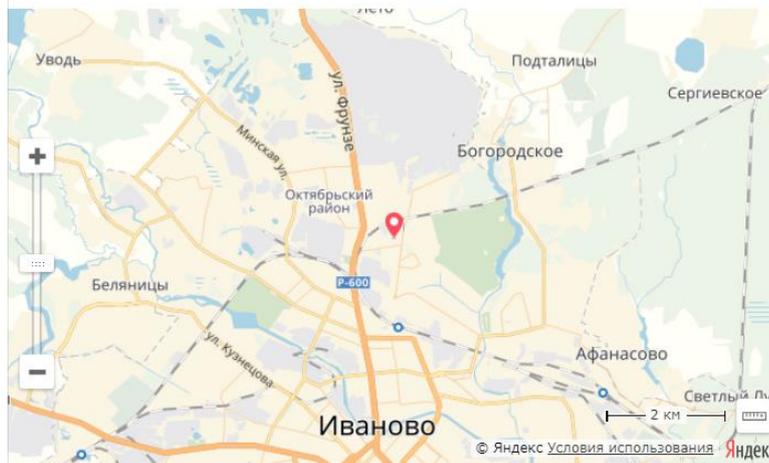
[Посмотреть карту](#)

Сдам помещение в Авдотьино с новым ремонтом, под охраной, пожарной сигнализацией, видеонаблюдением, отдельный вход, отопление входит в стоимость арендной платы, электричество и вода- по узлам учета.



☆ Помещение свободного назначения, 30 м² 15 000 ₺ в месяц Нина

Адрес: Иваново, р-н Октябрьский, ул Светлая д 6



Сдам в долгосрочную аренду помещение в Пустошь-Боре 30кв2. Информация по телефону.



☆ Помещение свободного назначения, 31.5... 20 000 ₺ в месяц Никита

Площадь: 31.5 м²

Адрес: Иваново, р-н Октябрьский, Станционная улица, 13

Сдается помещение под офис, аптеку, магазин, стоматологический кабинет 1 этаж (высокий)!

Преимущества:

- рядом гипермаркет Лента, который создает хороший трафик;
- удобная транспортная доступность;
- форма помещения - квадратная;
- отдельный газовый котел для нежилых помещений;
- несколько общих санузлов;
- в помещение заведена холодная вода и канализация;
- большие площади для парковки;
- возможность планировки помещения под свои нужды;
- окна во двор;
- отсутствует комиссия агента, так как я собственник.

Свежий ремонт. Сдается впервые!

Посредников прошу не беспокоить! В помощи не нуждаюсь, сведения о банковской карте не раскрываю! На СМС не отвечаю!

ищено | <https://ivanovo.cian.ru/rent/commercial/170626424/>

Свободное назначение, 120 м²

Ивановская область. Иваново, р-н Фрунзенский, ул. Парижской Коммуны [На карте](#)

[В избранное](#) [Поделиться](#) [Пожаловаться](#)



Площадь	Этаж	Помещение
120 м²	1 из 1	Свободно

Сдам помещение свободного значения 120 кв. м на Парижской коммуне в районе Рабочего поселка, первая линия от дороги, отдельный вход, 2 зала и комната, сан. узел, потолки 4 м. Цена 60000 р. + агент.

Узнайте больше

60 000 Р/мес.

6 000 Р за м² в год

PRO

Ивановский риэлторский цен

Агентство недвижимости

288 объявлений

[Показать телефон](#)

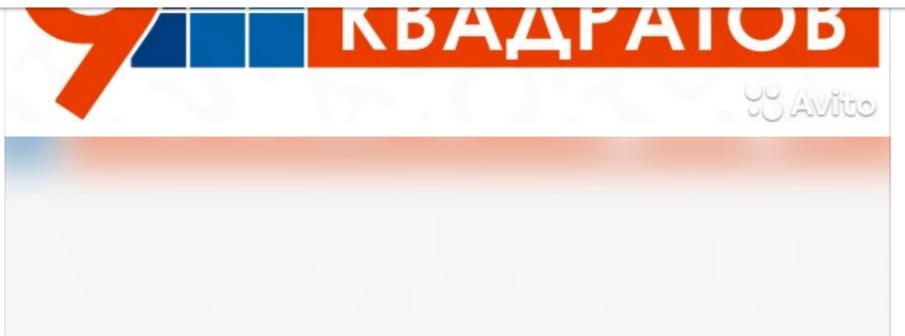
[Написать сообщение](#)

Участки с коммуникациями в жилом поселке!
от 130 000 руб. 8 (499)

дио Европа П | Яндекс.Карты | Поиск на карте Ц | Аренда коммерчес | Торговое помеще | Торговое помеще |
ps://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_140-20_m_1039623373

★ Торговое помещение, 140-20 м² 863 ₺ в месяц за м²

Нина



Площадь: 160 м²

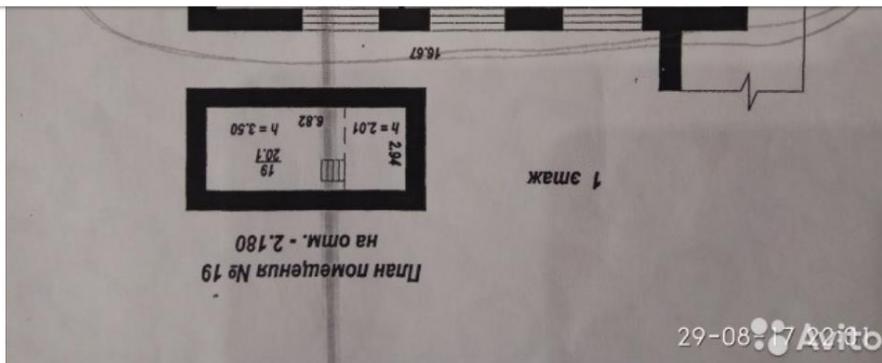
Адрес: Иваново, р-н Ленинский, ул.Куконковых, д.141 [Посмотреть карту](#)

Сдам 140кв.м с отдельным входом и 20 кв.м прямо напротив входа. 1 этаж. ТЦ 9 квадратов. Все услуги входят в арендную плату. Есть возможность увеличить помещение 20 кв.м. на 6-10 кв.м. при необходимости. Либо соединить оба помещения в общую площадь (с отдельным входом)

1 этаж, 1 линия, отличное месторасположение, возможность рекламы на фасаде.

★ Помещение свободного назначения, 99.5... 100 000 ₽ в месяц

Ирина



Площадь: 99.5 м²

Адрес: Иваново, р-н Ленинский, ул. Куконковых д. 141

[Посмотреть карту](#)

Сдается помещение для организации торговой точки, офиса, представительства или др. на длительный срок.

Помещение расположено на одной из центральных улиц города, с хорошей проходимостью, вблизи торгового комплекса и остановки общественного транспорта.

Планировка помещения приложена.

Торговая площадь, 62 м²

Ивановская область, Иваново, р-н Ленинский, Лежневская ул., 117 [На карте](#)

[В избранное](#) [Поделиться](#) [Пожаловаться](#)



6 фото



Площадь **62 м²** Этаж **1 из 4** Помещение **Свободно**

СДАМ торговую площадь в т.ч ШОКОЛАД первая линия 2 вход, окна на Лежневскую. Панорамное остекление. цена 1000 за кв.м

[Узнайте больше](#)

62 000 ₽/мес.

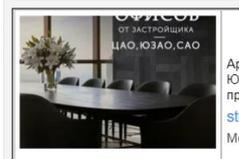
12 000 ₽ за м² в год

[Следить за изменением цены](#)
комиссия 100%

PRO

ID 744124

[Показать телефон](#)



Ак
Ю
пр
st
М

АКТИ
ЦЕН

с.Карты — подро: X Поиск на карте ЦИАН в X Аренда коммерческой X Торговое помещени
 skaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_35_m_1146150240

★ Торговое помещение, 35 м² 1 000 ₪ в месяц за м²

Денис

Сдаем в аренду торговые площади в ТЦ Аксон, средний вход.

Приглашаем к сотрудничеству арендаторов в ТЦ АКСОН, который открылся 01 июля 2016 года. Общая площадь 9500кв.м. из которых 5000кв.м. занимает продуктовый гипермаркет ОПТОВИК

- Арендная ставка от 500руб/м2
- Арендные каникулы - 2 недели
- Помещения площадью от 20 м2 до 800м2

Первый этаж ТЦ представлен якорными арендаторами DIY «АКСОН» и занимающимися товарами для дома и ремонта. Дополняют первый этаж арендаторы занимающиеся окнами, шторами, дверями, освещением; второй этаже корпусная и мягкая мебель. Так же в ТЦ имеется столовая. Ежемесячная проходимость ТЦ составляет 300 000 тыс. чел. В ТЦ возможность размещение рекламы на внутреннем радио, которое транслируется как внутри, так и на парковке, так же возможна дополнительная реклама на фасадах здания и прилегающей территории.

Торговый центр расположен в жилом микрорайоне (на остановке общественного транспорта), который в настоящее время активно застраиваются, население 157 тыс. чел., что составляет 35 % жителей города.

Преимущества ТЦ:

- Отличная визуальная, транспортная и пешеходная доступность.
- Местоположение: жилой массив.
- Высокий потребительский поток.
- Отсутствие серьезного конкурентного давления.
- Динамичное развитие данного района.

Общие сведения о ТЦ:

- Дата открытия: Июль 2014г.
- Этажность: 2 этажа
- Парковка: 860 маш/мес.
- Местоположение: Ленинский район.
- Основная идея компании заключается в том, чтобы предоставлять возможность человеку приобретать все для дома в одном месте.

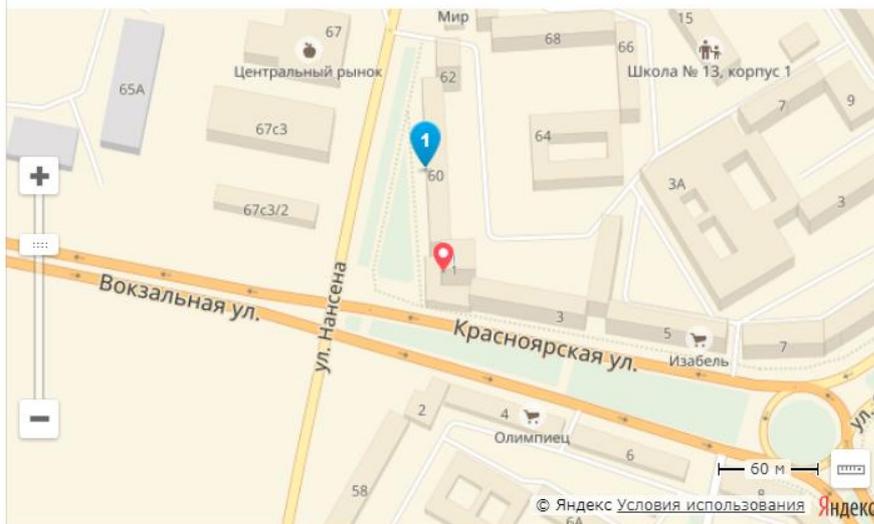
Поиск на карт x Аренда комм x ПСН до 300 м x Помещение с x Помещение с x
mercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_543.7_m_294729854

★ Помещение свободного назначения, 543.... 1 000 Р в месяц за м² ирина

Площадь: 543.7 м²

Адрес: Красноярский край, Норильск, Красноярская улица, 1

Скрыть карту



Адрес(местоположение): г. Норильск район Центральный ул. Красноярская д. 1

Наименование объекта недвижимости : встроено-пристроенное помещение:
магазин

Этаж: 1

Общая площадь помещения (м2): 543,7

Внутренняя высота(м): 2,53

Кол-во входов-выходов: вход-выход основной отдельный с улицы Нансена-
Красноярская , доп. вход-выход во двор здания

Назначение : нежилое

Форма собственности : частная

Этажность здания : 12

Радио Едр... Яндекс.Карты... Поиск на кар... Аренда ком... ПСН до 300 м... Помещение... Помещение... Помещение...
 Защищено | https://www.avito.ru/norilsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_65_m_979432063

★ Помещение свободного назначения, 65 м² 50 000 ₪ в месяц Александр



Площадь: 65 м²

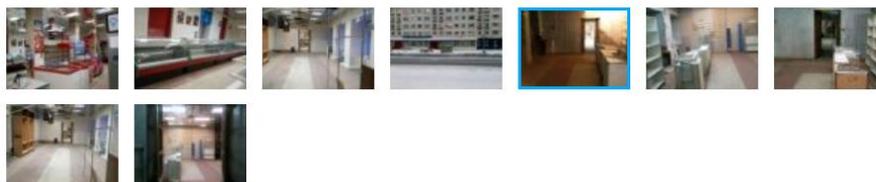
Адрес: Красноярский край, Норильск, ул Завенягина д.4

[Посмотреть карту](#)

Сдам помещение с отдельным входом в самом центре города (район 4х садиков. 100 метров до ленинского проспекта). 65кв.м высота потолков 2.7 .Только закончили очень дорогой качественный ремонт. Возможно докомплектовать пакетом мебели. Арендные каникулы на время выезда. Все условия договорные. Также возможна продажа.

Вхс... чтс... По... Ко... Ар... Юс... По... ПС... По... По... Эн... По... Ар...
 Защищено | https://www.avito.ru/norilsk/kommercheskaya_nedvizhimost/yubileyny_1018785747

★ Юбилейный 300 000 ₪ в месяц Рамин



Площадь: 478 м²

Адрес: Красноярский край, Норильск, ул Талнахская77

[Посмотреть карту](#)

Сдам в аренду объект площадью 478кв, подойдёт под магазин, производство, общепит, офис, аптеку. Возможна продажа цена договорная.



★ Помещение свободного назначения, 584 м² 300 000 ₽ в месяц Анна

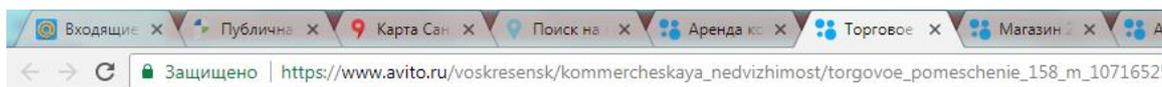


Площадь: 584 м²

Адрес: Красноярский край, Норильск, ул Талнахская

Сдается 2-этажное помещение свободного назначения г.Норильск, ул.Талнахская, проходная зона.

Оплата коммунальных услуг за счет арендатора.



★ Торговое помещение, 158 м² 110 600 ₽ в месяц Максим



Площадь: 158 м²

Адрес: Россия, Московская область, Воскресенск, микрорайон Новлянский, улица Кагана, 3

Сдается в аренду торговое помещение на первом этаже с собственным входом с улицы Кагана площадью 158м². в Новом торговом центре. Сегодня в торговом центре размещены: батутный центр, спортивный магазин, магазин рыболов, магазин электрик. Благодаря пешеходному мосту, соединяющему Новлянский квартал и центр города, большое количество людей проходят возле торгового центра, что безусловно, благоприятно сказывается на торговле и бизнесе. На плане помещение под номером 4.



☆ Аренда торгового помещения 650 000 ₽ в месяц

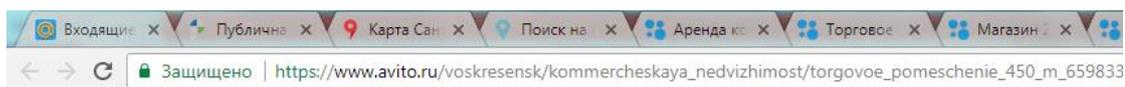


Площадь: 900 м²

Адрес: Московская область, Воскресенск, ул Лопатинская

[Посмотреть карту](#)

Сдаётся помещение 900 кв. метров в аренду. Удобное месторасположение, вблизи от ж/д и автовокзала, высокий трафик машин, рядом мебельный центр и строительный рынок, удобная и вместительная парковка, охраняемая территория.



☆ Торговое помещение, 450 м² 337 500 ₽ в месяц

Татьяна



Площадь: 450 м²

Адрес: Московская область, Воскресенск, ул. Победы, 6Б

[Посмотреть карту](#)

Торговый комплекс на центральной улице города Воскресенска. Очень большая проходимость, все коммуникации. Арендаторам без комиссии!!!

Торговая площадь, 33 м²

Московская область, Воскресенск, Новлянский микрорайон, ул. Зелинского [На карте](#)

[В избранное](#) [←](#) [↻](#) [↓](#) [☰](#) [Пожаловаться](#)



Площадь **33 м²** Этаж **1 из 14** Помещение **Свободно**

Сдам в аренду торговое помещение площадью 33 кв.м., с отдельным входом, расположенное на первом этаже многоквартирного дома. Помещение прекрасно подойдет под небольшой магазин. Рядом автобусные остановки, хороший пешеходный трафик. Арендаторам без комиссии!!!

Узнайте больше

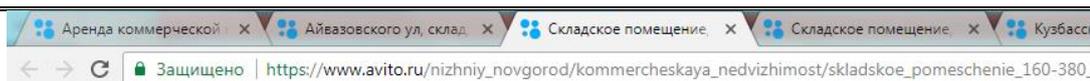
26 000 ₽/мес. ▾

PRO

ID 12217516

[Показать телефон](#)

[Написать сообщение](#)



★ Складское помещение, 160-380 м² 200 ₪ в месяц за м²

Игорь



Площадь: 160 м²; Класс здания: b

Адрес: Нижний Новгород, Кузбасская 1Гк1

[Посмотреть карту](#)

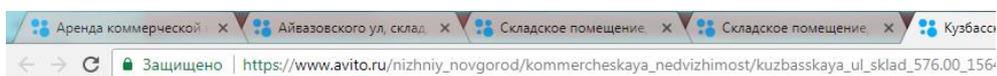
Предлагаю в аренду от собственника отапливаемые складские помещения расположенные на первом этаже складского здания расположенного на охраняемой производственно-складской базе. Удобный подъезд с ул.

Кузбасская. Высота складов 4,5 м .

Авторампа, площадка для парковки и маневрирования автотранспорта. Есть офисы в офисном пристрое. Ровные полы. В наличии три блока:

1. 160 м²
2. 181 м²
3. 380 м² - полы антипыль.

Стоимость аренды 200 р/м² коммунальные и э/энергия сверху.



★ Кузбасская ул. склад, 576.00 132 480 ₪ в месяц

Татьяна Дмитриевна Як...



Площадь: 576 м²

Адрес: Нижний Новгород, Кузбасская ул, 17

[Посмотреть карту](#)

Отапливаемый склад на охраняемой территории. Есть рампа.
Предоставляется юридический адрес Канавинский район

Номер объекта: #2/557828/1813

ка: X Коммерческ X Торфяная ул X Складские п X Складское п X Т
s://www.avito.ru/nizhniy_novgorod/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskie_pomescheniya_967

★ Складские помещения 120 000 ₪

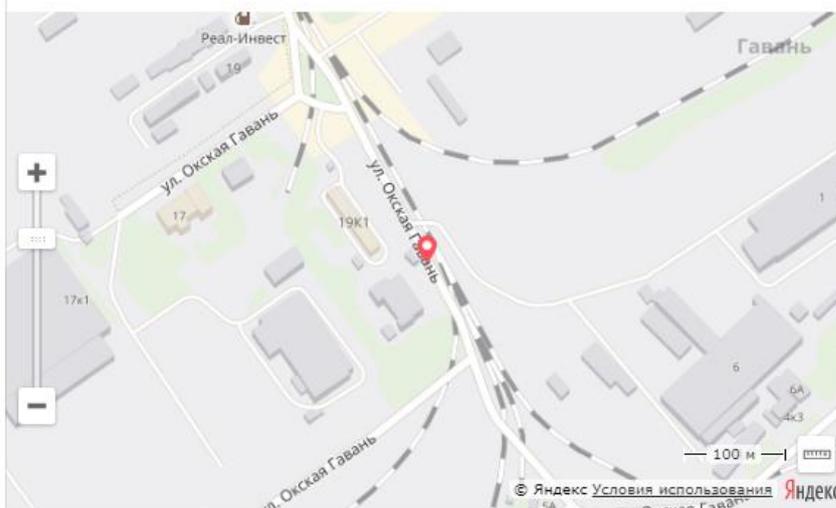
Naira

Площадь: 600 м²

Адрес: Нижний Новгород, ул Окская Гавань

▲ Горьковская (10 км) ▲ Комсомольская (2.1 км) ▲ Кировская (2.2 км)

Скрыть карту



Сдаётся в аренду!

Отапливаемое помещение с двумя высокими воротами ,600кв/м,можно и по 300 кв /м. Помещение отапливаемые,есть электричество 100квт,охрана ,стоянка ,территория 1 га .

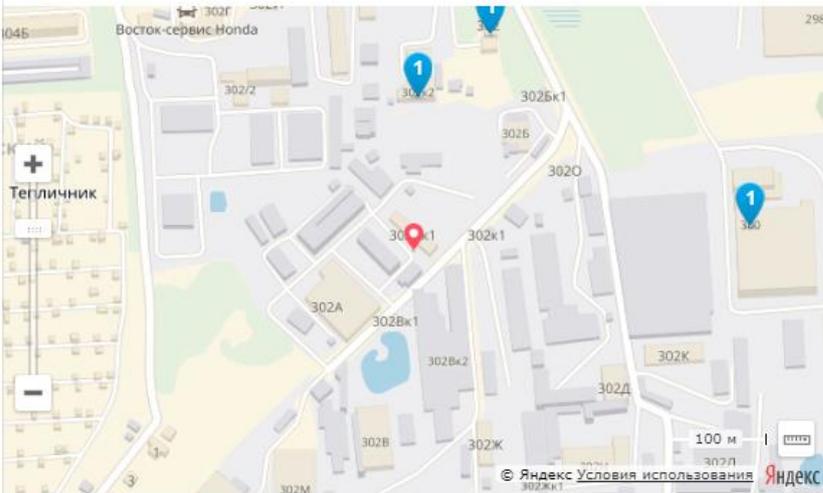
Складское помещение x Помещение 150м2 под x Производственное пом x

[s://www.avito.ru/nizhnyy_novgorod/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_150m2_pod_sk](https://www.avito.ru/nizhnyy_novgorod/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_150m2_pod_sk)

★ Помещение 150м2 под склад или цех 34 900 ₪ в месяц Кирилл

Площадь: 152 м²; Класс здания: b

Адрес: Нижний Новгород, м. Буревестник, Московское шоссе, 302Ак1
📍 Буревестник (5 км) 📍 Бурнаковская (5.7 км) 📍 Канавинская (6.4 км)



Помещение с отоплением под склад или цех.



☆ Офис 72.5 м² отличное состояние. Собст... 110 925 € в месяц Дмитрий

Площадь: 72.5 м²

Адрес: Санкт-Петербург, Обуховской Обороны пр-кт 70Ак3

📍 Елизаровская (500 м) 📍 Ломоносовская (2.7 км)

📍 Проспект Большевиков (3 км) [Посмотреть карту](#)

Прямая аренда от собственника. Без комиссий и переплат.

В аренду предлагаю офисный блок площадью 72,5 кв м на 3 этаже.

Офис open space с возможностью перепланировки. Высокие потолки 3,89 м и увеличенные окна обеспечивают обилие естественного света.

В помещении сделана готовая отделка в стиле лофт.

Здание офисного центра находится в 7 минутах от метро Елизаровская. Новая собственная подстанция на 700 кВт. Система приточно-вытяжной вентиляции, центральная система кондиционирования с позонным климат-контролем и автономное регулируемое отопление от собственной котельной задают оптимальную температуру для комфортной работы.

Из окон открывается вид на благоустроенную внутреннюю территорию.

Арендатору офисного блока предоставляется до 2 машиномест на организованной закрытой парковке (за отдельную плату).

☆ Сдам Офис 54.5 м2 81 750 ₪ в месяц

Отдел Аренды

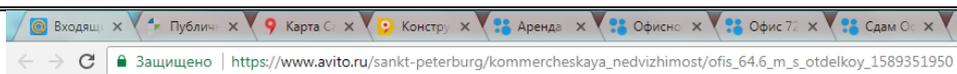
Площадь: 54.5 м²

Адрес: Санкт-Петербург, Конституции пл., д.2

[↻ Московская \(1.2 км\)](#) [↻ Парк Победы \(1.7 км\)](#)[↻ Ленинский проспект \(1.9 км\)](#) [Посмотреть карту](#)

Скидки новым арендаторам до 50% при переезде из другого помещения при аренде от 100 м2! Более подробно узнать об акции можно позвонив нам! БЦ "К-2" предлагает в аренду офис площадью 54.5 кв.м. На территории бизнес-центра развитая инфраструктура: кафе, парковка, магазины, интернет, охрана, ресторан, столовая. Характеристики помещения: стены- окрашенные обои, напольное покрытие - линолеум, окна - деревянные. Помещение обеспечено всеми инженерными коммуникациями. Имеется система контроля доступа, ведется видеонаблюдение. Арендная ставка составляет 1500 руб. кв.м./мес. Бизнес-центр находится в 10-ти минутах ходьбы от станции метро "Московская".





☆ **Офис, 64.6 м² с отделкой** 1 500 ₪ в месяц за м² отдел аренды

Адрес: Санкт-Петербург, ул Решетникова, 14
 ↻ Электросила (400 м) ↻ Московские ворота (1.4 км)
 ↻ Парк Победы (1.4 км)

Сдам в аренду от собственника без комиссий!

Офисное помещение на 3 этаже бизнес-центра класса А в 5 минутах от метро Электросила.

Выполнен отличный ремонт.

Единственное маленькое помещение в бизнес-центре.

Звоните, отвечу на все вопросы.



Другие объявления агентства [Управляющая компания](#)



☆ **Офисное помещение, 340 м²** 1 300 ₪ в месяц за м² Илья



Площадь: 340 м²; Класс здания: b

Адрес: Санкт-Петербург, Обуховской Обороны пр-кт, 161

↻ Ломоносовская (400 м) ↻ Пролетарская (2 км)
 ↻ Елизаровская (2.4 км)

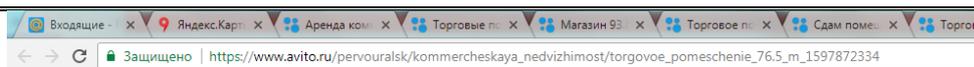
К вашему вниманию предлагается офисное помещение, расположенное на 3 этаже, отдельно стоящего здания.

От метро "Ломоносовская" 5 минут ходьбы.

Охраняемое здание, с закрытой парковкой.

Есть лифт, окна выходят на набережную, сделан ремонт.

Если у Вас будут вопросы, готов оперативно на них ответить и провести показ помещения.



★ Торговое помещение, 76.5 м² 50 000 ₽ в месяц Овешков Станислав Ле...

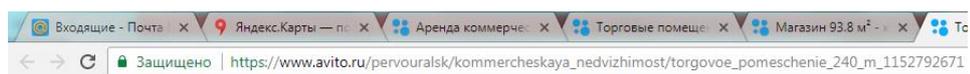


Площадь: 76.5 м²

Адрес: Свердловская область, Первоуральск, Ильича 29 а

[Посмотреть карту](#)

Нежилое торговое помещение на 1 этаже отдельно стоящего здания, общей площадью 76,5 кв.м. Удобный вход с проходной улицы. Большая парковочная зона. Коммунальные платежи за электроэнергию и водоснабжение вносятся дополнительно.



★ Торговое помещение, 240 м² 100 000 ₽ в месяц не агенство



Площадь: 200 м²

Адрес: Свердловская область, Первоуральск, ул Ленина, д.39

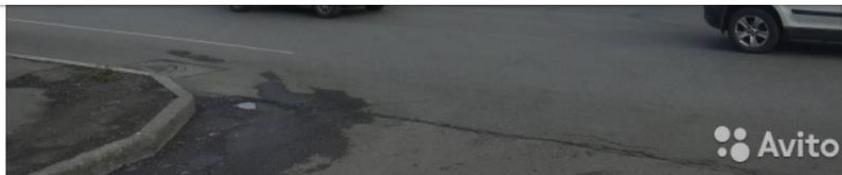
[Посмотреть карту](#)

Сдаётся часть торговых площадей на первом этаже с отдельным входом и дебаркадером для загрузки товара. При необходимости можно будет сделать пандус. В цокольном этаже расположен Хозяйственный магазин. Земля в собственности. Возможны варианты от 140 кв.м. до 240 кв.м. Цена квадратного метра арендуемой площади зависит от площади аренды.

Входящие - Почта Mail - Яндекс.Карты - подро - Аренда коммерческой - Аренда коммерческой - Торговое по
 ← → ↻ Защищено | https://www.avito.ru/pervouralsk/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_80_m_116778165

☆ Торговое помещение, 80 м² 55 000 ₪ в месяц

Данила Сергеевич



Площадь: 80 м²

Адрес: Свердловская область, Первоуральск, ул Вайнера 2

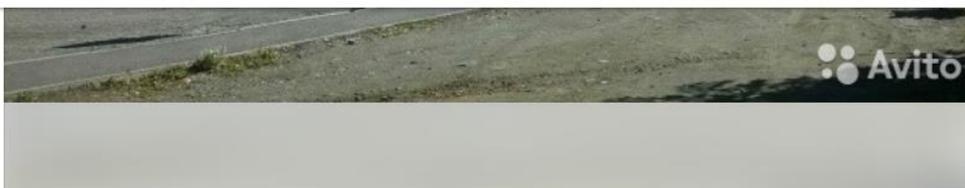
[Посмотреть карту](#)

Торговая площадь в аренду от 80м2 до 100м2, вход с ул. Вайнера, места для парковки автомобиля, разгрузочно-погрузочный вход со двора.

Входящие - Яндекс.Карты - Аренда ком - Торговое по - Торговое по - Сдам в арен - Торговое по
 ← → ↻ Защищено | https://www.avito.ru/kachkanar/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_30_m_1302208767

☆ Торговое помещение, 30 м² 18 000 ₪ в месяц

Елена



Площадь: 30 м²

Адрес: Свердловская область, Качканар, 10 микрорайон, дом 24а

[Посмотреть карту](#)

Сдается в аренду помещение в торговом центре, площадью 30,0 кв.м. Торговый центр "Экспресс" (общая площадь 4029,6 кв.м.) находится в самом густонаселенном районе города. Среди арендаторов- сетевые магазины: "Магнит Универсам", "Магнит Косметик", "Красное и Белое", "Корпорация центр", а также крупные арендаторы - магазины стройматериалов, хозяйственных товаров, сантехники и электротоваров. Большая проходимость. Парковка для покупателей.



☆ Производство 216 м² 68 000 ₪ в месяц

Кулаков Андрей



Площадь: 216 м²

Адрес: Тюмень, р-н Ленинский, ул Республики, 250

[Посмотреть карту](#)

Сдаётся отапливаемое производственно-складское помещение площадью 216 м². Удобное месторасположение, первая линия, ул. Республика. Помещение светлое, чистое, оборудовано пожара-охранной сигнализацией. Идеально подходит для хранения, есть пандус, внутри штабелёр. На территории действует пропускной режим, круглосуточная охрана, ж/д тупик, столовая. Возможно арендовать офисные помещения с хорошим ремонтом и мебелью. А также есть, открытые площадки свободного назначения, услуги погрузочно-разгрузочных работ, ж/д тупика.



☆ Складское помещение, 1500 м² 350 ₪ в месяц за м² Центр Коммерческой Не...



Площадь: 1500 м²

Адрес: Тюмень, р-н Центральный, ул Коммунистическая, 70

[Посмотреть карту](#)

Представляем вашему вниманию теплые склады в городе Тюмени. Склад можно уменьшить или увеличить в зависимости от ваших потребностей. Возможна сдача складов и офисов. Есть склады с зоной разгрузки под еврофуры. Везде беспылевые полы.

Входящие - Почта Mail x Аренда коммерческой x Складское помещени... x Ангар - купить, продать x

Защищено | https://www.avito.ru/tyumen/kommercheskaya_nedvizhimost/angar_1073102228

☆ Ангар 40 000 ₽ в месяц Гарик



Площадь: 140 м²

Адрес: Тюмень, р-н Калининский, ул Демьяна Бедного [Посмотреть карту](#)

Ангар тёплый под склад либо производство

Аренда коммерчес... x Производственное... x Складское помеще... x Производство 106... x

https://www.avito.ru/tyumen/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe-skladskoe_pomeschenie

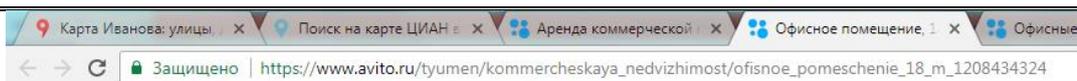
★ Производственное-складское помещение 250 000 Р в месяц Амир



Площадь: 750 м²

Адрес: Тюмень, р-н Ленинский, ул Камчатская, 192с3 вл [Посмотреть карту](#)

Сдам в аренду помещение свободного назначения общей площадью 750 кв и прилегающую территорию площадью около 1 гек. Так же сдаются офисные помещения в новом здании со свежим ремонтом площадью от 10 до 40 кв. Имеются все необходимые коммуникации. Вся территория охраняемая, имеется видеонаблюдения, стоянка для авто, удобные подъездные пути для фуры. Объект расположен в районе Лесобазы, удобная транспортная развязка, рядом остановка, объездная дорога. Хозяин.



☆ **Офисное помещение, 18 м² 6 300 Р в месяц**

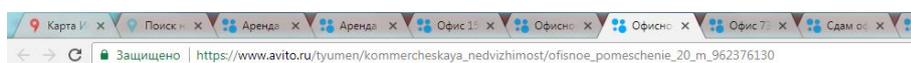


Площадь: 18 м²

Адрес: Тюмень, р-н Ленинский, ул Республики, 255

[Посмотреть карту](#)

Сдам офисные помещения от 18 м²



☆ **Офисное помещение, 20 м² 350 Р в месяц за м²**

Ниязов Камиль



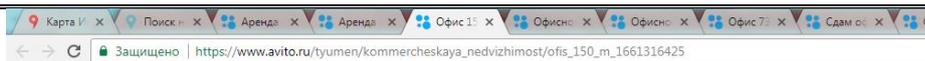
Площадь: 20 м²

Адрес: Тюмень, р-н Калининский, ул Комбинатская,60

[Посмотреть карту](#)

Сдаются в аренду офисные помещения.

Охрана. Цена за м2 - 350р. Адрес: Тюмень ул. Комбинатская,60.



★ **Офис 150 м² 60 000 ₪ в месяц**

Денисов Сергей



Площадь: 150 м²; Класс здания: b

Адрес: Тюмень, р-н Ленинский, ул Ветеранов Труда

[Посмотреть карту](#)

Сдаётся офис в новом здании. Третий этаж. 150 кв.м. - кабинетная система. Сделан ремонт.



★ **Аренда офисных помещений 8 000 ₪ в месяц**

Дмитрий



Кадастровый номер 72:23:022****:3** проверен

[Посмотреть отчёт](#)

Площадь: 20 м²; Класс здания: a

Адрес: Тюмень, р-н Ленинский, ул Энергетиков 57/1

[Посмотреть карту](#)

Сдам в аренду офисные помещения на 3-м этаже 3-этажного офисного здания, площадь 20-25 кв.м. Удобное расположение (за БЦ Нобель), удобная парковка. Помещения со свежим ремонтом, возможно предоставление оф.мебели. Интернет за счёт арендатора. Форма оплаты любая. Коммуналка включена.

Карта Тюмени: ули... Поиск на карте Ци... Аренда коммерчес... Помещение свобо... 380 м², отдельный в...
 ← → ↻ Защищено | https://www.avito.ru/yaroslavl/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya

☆ Помещение свободного назначения, 356 м² 650 ₺ в месяц за м² Екатерина

Площадь: 356 м²

Адрес: Ярославль, р-н Кировский, ул Свободы, 346 [Посмотреть карту](#)

Сдается в аренду:

- Первая линия ул. Свободы, Второй этаж.
- Вход с фасада, со стороны ул. Свободы.
- Капитальный ремонт.
- Интенсивный автомобильный трафик, более 700 автомобилей в час.
- Интенсивный пешеходный трафик, порядка 500 человек в час.
- Асфальтированная парковка.
- В пешей доступности остановка общественного транспорта "пл. Юности", насчитывающая 14 различных маршрутов.
- В шаговой доступности ТЦ Аура, Альфа-Банк, Сбербанк, большое количество кафе и ресторанов.

Данное помещение идеально подойдет под мини-отель, хостел, офис для компании.

Карта x Поиск x Аренд x Поме x Нежи x Перв x Поме x 156 м² x Поме x
 ← → ↻ Защищено | https://www.avito.ru/yaroslavl/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_33_m

☆ Помещение свободного назначения, 33 м² 25 000 ₺ в месяц Татьяна




Площадь: 33 м²

Адрес: Ярославль, р-н Кировский, ул. Ушинского, 20/2 [Посмотреть карту](#)

Свободное помещение 1 этаж, площадь 33 м² . Отдельный вход со двора, со стороны ул. Свердлова, парковка. Цена 25000тыс. и коммунальные услуги.

омень X Нежил X Первая X Помещ X 156 м² X

arosavl/kommercheskaya_nedvizhimost/pervaya liniya_pervyy_etazh_otd.vho

☆ Первая линия, первый этаж отд.вход, Це... 85 000 ₺ в месяц Эдуард Владимирович

Площадь: 115 м²

Адрес: Ярославль, р-н Кировский, ул Свердлова, 7/18

Посмотреть карту

ОБРАТИТЕ ВНИМАНИЕ:

первая линия – первый этаж – дом на перекрестке дорог Собинова и Свердлова в самом центре Ярославля, здесь паркуются BMW, Mercedes, Porsche (и всегда есть свободное место для парковки). Идеальное сочетание престижного офиса и удобной торговой площади.

клиенты премиум класса обслуживаются в соседних помещениях: в туристическом агентстве РЕАЛ-Тур и салоне красоты BodyMagic. В этом месте любят качественный сервис и готовы за него платить.

в радиусе 80 метров от помещения: статусная 33 школа, центральный городской Дворец бракосочетания, бутики цветов и услуги, отделение «Райффайзен», здание «БКС», гостиница «Медвежий Угол», камерный театр, Первомайский бульвар – прогулочная городская территория с уютными кафе и ресторанами. Достойное окружение и готовая целевая аудитория.

Помещение 116 метров, где:

торговый зал 96 метра, 5 окон по фасаду на

Собинова: создается зрительное увеличение и воздушность пространства и даже экономное светодиодное освещение позволит сразу заявить о себе. На Вашу услугу или товар будут заглядываться с улицы.

отдельный кабинет с окнами, небольшим техническим помещением и дополнительным выходом представляет приватное посещение и удобство для персонала, а также парко-место со двора.

высота потолка 2,8м дополняет преимущества помещения.

немецкое качество ремонта Вас приятно удивит как при планировании пространства, так и в процессе эксплуатации;

подведены все коммуникации, в наличии телефон и высокоскоростной интернет;

широкое рекламное поле в длину пяти окон заставит обратить на себя внимание с перекрестка дорог.

Верно утверждение: Месторасположение – одно из составляющих Успешного Бизнеса.

Здесь Вы будете Зарабатывать, а не просто работать.

Звоните - покажу в течение часа

 Не
 в К
 n

 Прокты
 Яндекс.Д

Поиск на карте ЦИ... x Аренда коммерчес... x Помещение своб... x 380 м², отдельный в... x
 o | https://www.avito.ru/yaroslavl/kommercheskaya_nedvizhimost/380_motdelnyy_vhod_svodbnaya_plani

☆ 380 м², отдельный вход, свободная планировка... 230 000 € в месяц Игорь



Площадь: 380 м²

Адрес: Ярославль, район Кировский, р-н Кировский, Депутатский переулок, 3

[Посмотреть карту](#)

Прямая аренда от собственника

- самый высокий пешеходный трафик в Ярославле
- электрическая мощность 45 Квт
- открытая планировка
- высота потолков 3 метра
- центральное отопление и водоснабжение
- охранно-пожарная сигнализация
- два входа

Под любой вид деятельности.

ГОРОДСКИЕ ТРАНСФОРМАТОРНЫЕ ПОДСТАНЦИИ И РАСПРЕДЕЛИТЕЛЬНЫЕ ПУНКТЫ				Этажность: 1	КС-14Т
КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ:					
- Оборудование трансформаторной подстанции, включая стоимость трансформатора, щитов, камер, а также шин, кабельных прокладок, заземления и пр.					
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ	ОБЪЕМ, м³	ПЛОЩАДЬ, м²	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ
ruИЗ.10.001.0001 В-21-160 с трансформатором 100 кВА				руб. на 1 шт	978 544
ruИЗ.10.001.0002 В-21-160 с трансформатором 160 кВА				руб. на 1 шт	1 044 662

КЛУБЫ, ДОМА И ДВОРЦЫ КУЛЬТУРЫ С КИНОКОНЦЕРТНЫМ ЗАЛОМ ВМЕСТИМОСТЬЮ ДО 200 МЕСТ										Этажность: 2 • Высота, м: 4,4		КС-1						
ОПИСАНИЕ:										ВНУТРЕННИЕ СТЕНЫ И ПЕРЕГОРОДКИ — Деревянные / кирпичные / из гипсовых плит / из шлакобетонных плит								
Количество этажей: 2 В графе «Прочие инженерные системы» учтена стоимость: электроточасы и сигнализация										ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ — Деревянные утепленные								
КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ:										КРОВЛЯ — Железная или из асбестоцементных листов по деревянным стропилам								
ФУНДАМЕНТЫ — Бутобетонный / бутовый										ПОЛЫ — Деревянные								
СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ С ОТДЕЛКОЙ — Кирпичные / деревянные																		
Остальные описания конструктивных элементов принимать согласно классификатору качества зданий КО-ИНВЕСТ, допустимые для данного класса качества.																		
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ										ОБЪЕМ, м³	ПЛОЩАДЬ, м²	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ				
ruO3.02.000.0081										*до 1500		Standard	руб. на 1 м³	12 808				
ruO3.02.000.0082										*до 3000		Standard	руб. на 1 м³	12 040				
ruO3.02.000.0083										*до 5000		Standard	руб. на 1 м³	11 780				
	ФУНДАМЕНТЫ ПОДЗЕМНЫЕ ЧАСТИ	КАНАЛЫ	СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ ВОЗМОЖНО ОТДЕЛКА	СТЕНЫ ВНУТРЕННИЕ ПЕРЕГОРОДКИ САНТЕХ. БАКВАННЫ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ	КРОВЛЯ	ЛЕСТНИЦА ВНЕШНЯЯ ПОДЪЕМ	ПРОЕЗНЫ	ПОЛЫ	ВНУТРЕННИЕ ОТДЕЛКА	ПРОЧИЕ КОНСТРУКЦИИ	ОСОБОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ ПЛАТЫ	ОТДЕЛКА: НАП. ВЕН. ПЕРИМЕТР И КОНДИЦИОНИРОВАНИЕ	ВОДОСНАБЖЕНИЕ И НАКАЛОВАЩИЕ	ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЕ И ОСВЕЩЕНИЕ	СМОНТАЖНЫЕ СИСТЕМЫ	ПРОЧИЕ СИСТЕМЫ И ЛПД. ОБОРУДОВАНИЕ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ
ruO3.02.000.0081	640,1 5,00%		1920,6 75,00%	768,2 6,00%	1536,5 12,00%	512,3 4,00%		1536,5 12,00%	1664,7 13,00%	1280,5 10,00%	768,2 6,00%	179,4 1,40%	673,1 5,26%	647,3 5,05%	435,3 3,40%	142,7 1,11%	102,4 0,80%	12807,9 100,00%
ruO3.02.000.0082	600,1 4,98%		1807,3 75,01%	720,7 5,99%	1445,0 12,00%	482,9 4,01%		1445,0 12,00%	1565,9 13,01%	1203,6 10,00%	720,7 5,99%	168,5 1,40%	632,8 5,26%	607,4 5,04%	409,9 3,40%	135,4 1,12%	95,1 0,79%	12040,3 100,00%
ruO3.02.000.0083	588,9 5,00%		1767,0 75,00%	706,2 5,99%	1412,0 11,99%	472,0 4,01%		1412,0 11,99%	1532,9 13,01%	1178,2 10,00%	706,2 5,99%	164,5 1,40%	618,3 5,25%	596,2 5,06%	398,7 3,38%	131,8 1,12%	95,1 0,81%	11779,6 100,00%