



консалтинговая группа
ИНВЕСТ ПРОЕКТ

107207, г. Москва, Щелковское шоссе, д. 77, стр. 1
тел./факс: (495) 514-57-38, 510-89-20, 518-81-60
www.cgip.ru; E-mail: 9951785@mail.ru

УТВЕРЖДАЮ

Генеральный директор
ООО «Инвест Проект»

А.Н. Гурьев

16 июня 2016 г.



ОТЧЕТ №2016-1228/27

об оценке рыночной стоимости объектов движимого и недвижимого имущества,
принадлежащих ЗАО «Промышленный сберегательный банк»

Заказчик:

ЗАО «Промышленный сберегательный банк»
в лице представителя конкурсного
управляющего – государственной
корпорации «Агентство по страхованию
вкладов» Вершинина В.В.

Исполнитель:

ООО «Инвест Проект»

Дата оценки: 16 мая 2016 года

Дата составления отчета: 16 июня 2016 года

Москва 2016

О КОМПАНИИ

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

14 ЛЕТ СОДЕЙСТВИЯ ВАШЕМУ БИЗНЕСУ

МИССИЯ

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

ВИДЕНИЕ

Общественно признанная оценочная компания, обеспечивающая потребителя первоклассными интеллектуальными решениями.

ЦЕЛЬ

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

КОМАНДА

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

РЕГИОНЫ ПРИСУТСТВИЯ

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

РЕЙТИНГИ И НАГРАДЫ

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

ЧЛЕНСТВА. ПАРТНЕРСТВА. АККРЕДИТАЦИИ

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

СЕРТИФИКАЦИЯ

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

ОФИЦИАЛЬНЫЕ ПАРТНЕРЫ

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

КОНТАКТЫ

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

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

Web: www.cgip.ru

СОДЕРЖАНИЕ

1. Основные факты и выводы	5
2. Задание на оценку	28
3. Сведения о Заказчике оценки и об Оценщике	35
4. Допущения и ограничительные условия, использованные Оценщиком при проведении оценки	36
5. Применяемые стандарты оценочной деятельности	38
6. Описание последовательности определения стоимости объекта оценки ..	39
7. Описание объекта оценки с указанием перечня документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	40
7.1. Перечень документов, используемых при проведении оценки данных устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	40
7.2. Юридическое, экономическое и строительно-техническое описание объекта оценки ...	41
7.3. Анализ местоположения объекта оценки	103
8. Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также факторов, влияющих на его стоимость	115
8.1. Анализ влияния социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта	115
8.2. Анализ влияния общей политической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта	120
8.3. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект	122
8.4. Основные ценообразующие факторы	123
8.5. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегмента рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект	126
8.6. Анализ основных факторов, влияющих на спрос/предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости	173
8.6.1. <i>Анализ рынка земельных участков Московской области</i>	<i>173</i>
8.6.2. <i>Анализ рынка земельных участков сельскохозяйственного назначения Ярославской области</i>	<i>178</i>
8.6.3. <i>Анализ рынка земельных участков сельскохозяйственного назначения Калужской области</i>	<i>182</i>
8.6.4. <i>Анализ рынка офисной недвижимости Московского региона</i>	<i>184</i>
8.6.5. <i>Анализ рынка производственно-складской недвижимости Московского региона</i>	<i>187</i>
8.6.6. <i>Анализ рынка офисной недвижимости Ярославской области</i>	<i>192</i>
8.7. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта	197
8.8. Оценка ликвидности	197
9. Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки	199
10. Описание процесса оценки в части применения подхода (подходов) к оценке	202
10.1. Подходы к оценке	202
11. Определение рыночной стоимости объектов недвижимого имущества... 205	205
11.1. Определение рыночной стоимости объекта оценки на основе сравнительного подхода....	205
11.1.1. <i>Расчет рыночной стоимости земельных участков</i>	<i>205</i>
11.1.2. <i>Расчет рыночной стоимости зданий и помещений</i>	<i>229</i>
11.1.3. <i>Заключение о рыночной стоимости объекта оценки на основе сравнительного подхода</i>	<i>253</i>
11.2. Определение рыночной стоимости объекта оценки на основе доходного подхода.....	260
11.2.1. <i>Расчет потенциального валового дохода</i>	<i>260</i>
11.2.2. <i>Расчет чистого операционного дохода</i>	<i>279</i>
11.2.3. <i>Расчет ставки капитализации</i>	<i>283</i>
11.2.4. <i>Расчет рыночной стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода....</i>	<i>290</i>
12. Определение рыночной стоимости объектов движимого имущества..... 294	294
12.1. Определение рыночной стоимости объекта оценки на основе сравнительного подхода	294

12.1.1. Заключение о рыночной стоимости объекта оценки на основе сравнительного подхода	301
12.2. Определение рыночной стоимости объекта оценки на основе затратного подхода	302
12.2.1. Расчет затрат на замещение	302
12.2.2. Расчет величины накопленного износа и устареваний	303
12.2.3. Расчет рыночной стоимости объекта оценки в рамках затратного подхода	307
13. Согласование результатов оценки рыночной стоимости объекта оценки	308
14. Заявление о соответствии	335
15. Список использованных источников	336
13.1. Нормативные документы	336
13.2. Справочная литература	336
13.3. Методическая литература	336
16. Приложение 1. Копии документов, подтверждающих правомочие проведения оценки	338
17. Приложение 2. Документы информационно-аналитического характера.	342
17.1. Копии интернет-страниц, используемых при определении рыночной стоимости земельных участков в рамках сравнительного подхода	342
17.2. Копии интернет-страниц, используемых при определении рыночной стоимости зданий и помещений в рамках сравнительного подхода	369
17.3. Копии интернет-страниц, используемых при определении ставки арендной платы для объекта оценки в рамках доходного подхода	380
17.4. Копии интернет-страниц, используемых при определении рыночной стоимости объектов движимого имущества в рамках сравнительного подхода	406
17.5. Копии интернет-страниц, используемых при определении рыночной стоимости объектов движимого имущества в рамках затратного подхода	457
17.6. Копии страниц справочников, использованных при определении рыночной стоимости объекта оценки	460
18. Приложение 3. Копии документов строительно-технического и юридического характера	471
19. Приложение 4. Описание объектов аналогов, используемых при расчете рыночной стоимости оцениваемых земельных участков и расчеты рыночной стоимости оцениваемых земельных участков в рамках сравнительного подхода	635
20. Приложение 5. Описание объектов аналогов, используемых при расчете рыночной стоимости оцениваемых зданий и помещений, и расчеты рыночной стоимости оцениваемых зданий и помещений в рамках сравнительного подхода	700
21. Приложение 6. Описание объектов аналогов, используемых при расчете рыночной ставки арендной платы оцениваемых зданий и помещений, и расчеты рыночной стоимости ставки арендной платы оцениваемых зданий и помещений в рамках доходного подхода	755

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Табл. 1.1

Описание основных фактов и выводов

Номер Отчета об оценке	2016-1228/27			
Основание для проведения оценки (порядковый номер отчета об оценке)	Договор на оказание услуг по оценке рыночной стоимости имущества № 2016-1228/27 от 16 мая 2016 года			
Объект оценки	Объекты недвижимого имущества:			
	№	Наименование объекта оценки	Местонахождение	Общая площадь, кв. м.
	1	Нежилое здание (банк), Инв. №3382, лит. А, кадастровый (условный) номер 50:55:0030514:90	Московская область, г. Подольск, ул. Кирова, д. 19	4 154,50
	2	Пристройка к основному зданию ЗАО "Подольскпромкомбанк" с цокольным этажом, кадастровый (условный) номер 50-50-55/026/2005-59	Московская область, г. Подольск, ул. Кирова, д. 19	251,20
	3	Нежилые помещения гаража (бокс1, бокс2), кадастровый (условный) номер 50-50-55/060/2006-215	Московская область, г. Подольск, ул. Кирова, д. 19, пом. 1,2	57,90
	4	Заводоуправление, Инв. №206:063-1806, лит. Г, кадастровый (условный) номер 50:55:02:00549:004	Московская область, г. Подольск, ул. Бронницкая, д. 3	1 274,50
	5	Нежилое здание (склад многоцелевого назначения), Инв. №2838, лит. А, кадастровый (условный) номер 50:55:02:01142:001	Московская область, г. Подольск, Домодедовское шоссе, д. 136	871,70
	6	Помещение банка, Инв. №7013, лит. А, кадастровый (условный) номер 50:55:03:00564:001:0012	Московская область, г. Подольск, проспект Ленина, д. 154, пом. 1	428,60
	7	Нежилое помещение, кадастровый (условный) номер 50:55:02:00077:001:0014	Московская область, г. Подольск, ул. Машиностроителей, д. 10, пом. 1	336,20
	8	Помещение, кадастровый (условный) номер 50-50-55/017/2012-021	Московская область, г. Подольск, ул. Колхозная, д. 18, пом. 3	70,30
	9	Нежилое помещение №1, Инв. №3637, лит. А, А1, кадастровый (условный) номер 50:55:01:00008:001:0019	Московская область, г. Подольск, ул. Быковская, д. 5/36, пом. I	682,10
	10	Помещение, кадастровый (условный) номер 50-50-56/018/2011-288	Московская область, г. Климовск, пл. Октябрьская, д. 2А, пом. I	556,20
	11	Нежилое помещение - инженерный корпус (заводоуправление), кадастровый (условный) номер 50-50-56/002/2005-284	Московская область, г. Климовск, ул. Ленина, д.1	208,40
	12	Часть здания - магазин, Инв. №1938, лит. А1, кадастровый (условный) номер	Московская область, г. Климовск, пер.	637,60



		50:56:04:00171:001:0002	Октябрьский, д. 12	
	13	Здание цеха товаров народного потребления, не завершённое строительством (нет акта ввода в эксплуатацию), Инв. №10876, лит. А, кадастровый (условный) номер 76:20:040514:0026:010876\00	Ярославская область, г. Рыбинск, ул. Пятилетки, д. 76	2 036,10
	14	Незавершённый строительством жилой дом, Инв. №08866, лит. А, А1, кадастровый (условный) номер 76:20:080436:0004:008866\00	Ярославская область, г. Рыбинск, ул. Карякинская, д. 64	555,60
	15	Право собственности на земельный участок, кадастровый номер 50:55:0030514:36, категория земли: Земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: по фактическому пользованию	Московская область, г. Подольск, ул. Кирова, д. 19	4 703,00
	16	Право собственности на земельный участок, кадастровый номер 50:55:0020128:31, категория земли: Земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для промышленных целей	Московская область, г. Подольск, ул. Бронницкая, д. 3	1 213,00
	17	Право собственности на земельный участок, кадастровый номер 50:27:0020441:59, категория земли: Земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства	г. Москва, с/о Рязановский, вблизи д. Ерино	105 900,00
	18	Право собственности на земельный участок, кадастровый номер 76:07:074701:291, категория земли: Земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для ведения личного и подсобного хозяйства	Участок находится примерно в 137 м по направлению от ориентира на запад, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Ярославская область, Мышкинский район, Охоткинский с/о, д. Неверово	10 000,00
	19	Право собственности на земельный участок, кадастровый номер 76:07:074701:296, категория земли: Земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для ведения личного и подсобного хозяйства	Участок находится примерно в 126 м по направлению от ориентира на восток, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Ярославская область, Мышкинский район, Охоткинский с/о, д. Неверово	10 000,00
	20	Право собственности на земельный участок, кадастровый номер 76:07:074701:108, категория земли: Земли	Участок находится примерно в 126 м по направлению от ориентира на запад,	10 000,00



		сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для ведения личного и подсобного хозяйства	расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Ярославская область, Мышкинский район, Охоткинский с/о, д. Неверово	
	21	Право собственности на земельный участок, кадастровый номер 76:07:074701:119, категория земли: Земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для ведения личного и подсобного хозяйства	Участок находится примерно в 136 м по направлению от ориентира на запад, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Ярославская область, Мышкинский район, Охоткинский с/о, д. Неверово	10 000,00
	22	Право собственности на земельный участок, кадастровый номер 76:07:074701:115, категория земли: Земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для ведения личного и подсобного хозяйства	Участок находится примерно в 144 м по направлению от ориентира на юго-запад, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Ярославская область, Мышкинский район, Охоткинский с/о, д. Неверово	10 000,00
	23	Право собственности на земельный участок, кадастровый номер 76:07:074701:123, категория земли: Земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для ведения личного и подсобного хозяйства	Участок находится примерно в 250 м по направлению от ориентира на восток, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Ярославская область, Мышкинский район, Охоткинский с/о, д. Неверово	10 000,00
	24	Право собственности на земельный участок, кадастровый номер 76:07:074701:286, категория земли: Земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства	Участок находится примерно в 100 м по направлению от ориентира на юг, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Ярославская область, Мышкинский район, Охоткинский с/о, д. Неверово	40 000,00
	25	Право собственности на земельный участок, кадастровый номер 76:07:074701:153, категория земли: Земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для ведения личного и подсобного хозяйства	Участок находится примерно в 170 м по направлению от ориентира на запад, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Ярославская область, Мышкинский район, Охоткинский с/о, д.	10 000,00

			Неверово	
	26	Право собственности на земельный участок, кадастровый номер 76:07:074701:161, категория земли: Земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для ведения личного и подсобного хозяйства	Участок находится примерно в 117 м по направлению от ориентира на запад, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Ярославская область, Мышкинский район, Охоткинский с/о, д. Неверово	10 000,00
	27	Право собственности на земельный участок, кадастровый номер 76:07:074701:151, категория земли: Земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для ведения личного и подсобного хозяйства	Участок находится примерно в 132 м по направлению от ориентира на юго-запад, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Ярославская область, Мышкинский район, Охоткинский с/о, д. Неверово	10 000,00
	28	Право собственности на земельный участок, кадастровый номер 76:07:074301:132, категория земли: Земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства	Участок находится примерно в 10 м по направлению от ориентира на север, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Ярославская область, Мышкинский район, Охоткинский с/о, д. Семеново	139 400,00
	29	Право собственности на земельный участок, кадастровый номер 76:07:074301:133, категория земли: Земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства	Участок находится примерно в 6 м по направлению от ориентира на юго-запад, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Ярославская область, Мышкинский район, Охоткинский с/о, д. Семеново	212 000,00
	30	Право собственности на земельный участок, кадастровый номер 40:15:070202:30, категория земли: Земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир населенный пункт. Участок находится примерно в 1000 м от ориентира по направлению на восток. Почтовый адрес ориентира: Калужская область, Мещовский район, д. Хочутино	590 937,00
	31	Право собственности на	Местоположение	270



		земельный участок, кадастровый номер 40:15:070202:29, категория земли: Земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства	установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир населенный пункт. Участок находится примерно в 900 м от ориентира по направлению на юго-восток. Почтовый адрес ориентира: Калужская область, Мещовский район, д. Хочутино	706,00
	32	Право собственности на земельный участок, кадастровый номер 40:15:070202:37, категория земли: Земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир населенный пункт. Участок находится примерно в 1900 м от ориентира по направлению на юго-восток. Почтовый адрес ориентира: Калужская область, Мещовский район, д. Хочутино	187 566,00
	33	Право собственности на земельный участок, кадастровый номер 40:15:070202:28, категория земли: Земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир населенный пункт. Участок находится примерно в 400 м от ориентира по направлению на восток. Почтовый адрес ориентира: Калужская область, Мещовский район, д. Хочутино	189 485,00
	34	Право собственности на земельный участок, кадастровый номер 40:15:070202:38, категория земли: Земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир населенный пункт. Участок находится примерно в 1100 м от ориентира по направлению на юго-восток. Почтовый адрес ориентира: Калужская область, Мещовский район, с. Серпейск	181 500,00
	35	Право собственности на	Местоположение	332

	<p>земельный участок, кадастровый номер 40:15:071201:18, категория земли: Земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства</p>	<p>установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир населенный пункт. Участок находится примерно в 1300 м от ориентира по направлению на юго-запад. Почтовый адрес ориентира: Калужская область, Мещовский район, с. Серпейск</p>	775,00
Объекты движимого имущества:			
№	Наименование объекта оценки	Государственный регистрационный номер	
1	Автомобиль Volvo S80, идентификационный номер (VIN): YV1AS61H0D1165923	x 914 хо 190	
2	Автомобиль Volvo S80, идентификационный номер (VIN): YV1AS61H0D1167031	x 916 хо 190	
3	Автомобиль Volvo S80, идентификационный номер (VIN): YV1AS61H0D1165356	x 909 хо 190	
4	Автомобиль Volvo S40, идентификационный номер (VIN): YV1MS214282380204	т 552 ем 50	
5	Автомобиль Mercedes-Benz E 250 CGI, идентификационный номер (VIN): WDD2120471A341623	с 635 ек 197	
6	Автомобиль Renault Logan, идентификационный номер (VIN): X7LLSRB1HCH523328	к 429 та 190	
7	Автомобиль Renault SR, идентификационный номер (VIN): X7LLSRB1HBH393329	x 468 ну 190	
8	Автомобиль Renault Logan, идентификационный номер (VIN): X7LLSRB1HCH523326	к 431 та 190	
9	Автомобиль Renault Logan, идентификационный номер (VIN): X7LLSRB1HCH523325	к 430 та 190	
10	Автомобиль Renault Logan, идентификационный номер (VIN): X7LLSRB1HDH624274	у 952 ае 50	
11	Автомобиль Renault Logan, идентификационный номер (VIN): X7LLSRB1HCH523327	к 433 та 190	
12	Автомобиль Renault SR, идентификационный номер (VIN): X7LLSRB1HBH393328	x 467 ну 190	
13	Автомобиль ГАЗ-330232, идентификационный номер (VIN): X96330232BO715026	x 740 ну 190	
14	Автомобиль Fiat Ducato 19457-0000010, идентификационный номер (VIN): X89194570C0DM1022	о 604 ст 190	
15	Автомобиль Fiat Ducato 19457-0000010, идентификационный номер (VIN): X89194570C0DM1021	о 603 ст 190	
16	Автомобиль Fiat Ducato 19457-0000010, идентификационный номер (VIN): X89194570C0DM1020	у 698 оу 190	

	17	Автомобиль Fiat Ducato 19457-0000010, идентификационный номер (VIN): X89194570C0DM1019	у 702 оу 190
	18	Автомобиль Ford Transit 19457-0000010, идентификационный номер (VIN): X89194530D0DM1090	к 056 ве 50
	19	Автомобиль Fiat Ducato 19457-0000010, идентификационный номер (VIN): X89194570C0DM1023	о 605 ст 190
	20	Автомобиль Ford Transit 19457-0000010, идентификационный номер (VIN): X89194530D0DM1091	к 054 ве 50
	21	Автомобиль Ford Transit 19457-0000010, идентификационный номер (VIN): X89194530D0DM1092	к 057 ве 50
Местонахождения объекта оценки	<ul style="list-style-type: none"> • Московская область; • Калужская область; • Ярославская область; • г. Москва <p>Подробное описание местонахождения приведено в разделе 7 «Описание объекта оценки с указанием перечня документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки» Отчета</p>		
Заказчик оценки:	<p>Закрытое акционерное общество «Промышленный сберегательный банк» в лице представителя конкурсного управляющего – государственной корпорации «Агентство по страхованию вкладов» Вершинина В.В. Местонахождение: 142110, Московская область, г. Подольск, ул. Кирова, д. 19 Банковские реквизиты: ИНН 5036037772, КПП 503601001 ОГРН 1025000000090 от 15.08.2002 г. Адрес конкурсного управляющего: 109240, г. Москва, ул. Высоцкого, д. 4 Банк получатель: ГУ Банка России по ЦФО, г. Москва 35 БИК 044525000 р/с 40503810145250003051, Счет ЗАО «Промсбербанк» в государственной корпорации «Агентство по страхованию вкладов» - № 76/11-0410</p>		
Вид права объекта оценки	Право собственности		
Субъект права	<p>Закрытое акционерное общество «Промышленный сберегательный банк» Местонахождение: 142110, Московская область, г. Подольск, ул. Кирова, д. 19 Банковские реквизиты: ИНН 5036037772, КПП 503601001 ОГРН 1025000000090 от 15.08.2002 г.</p>		
Оцениваемые права	Право собственности, право аренды		
Цель оценки	Определение рыночной стоимости объекта оценки		
Предполагаемое использование	Результаты оценки будут использованы для совершения сделки или иных действий с объектами оценки, в том числе при совершении сделок купли-продажи, разрешении имущественных споров, принятии управленческих решений. Иное использование результатов оценки не предусматривается		
Дата оценки	16 мая 2016 года		
Дата составления Отчета	16 июня 2016 года		
Срок проведения оценки	16 мая 2016 года – 16 июня 2016 года		
Дата осмотра Объекта оценки	16 мая 2016 года		

Источник информации: документы, предоставленные Заказчиком, расчеты оценщика

Табл. 1.2

Рыночная стоимость оцениваемых объектов недвижимого имущества, полученная при применении различных подходов

№	Наименование объекта оценки	Местонахождение	Общая площадь, кв. м.	Рыночная стоимость объекта оценки, полученная в рамках сравнительного подхода (с НДС), руб.	Рыночная стоимость объекта оценки, полученная в рамках доходного подхода (с НДС), руб.	Рыночная стоимость объекта оценки, полученная в рамках затратного подхода (с НДС), руб.
1	Нежилое здание (банк), Инв. №3382, лит. А, кадастровый (условный) номер 50:55:0030514:90	Московская область, г. Подольск, ул. Кирова, д. 19	4 154,50	274 122 654	209 534 280	Не применялся
2	Пристройка к основному зданию ЗАО "Подольскпромкомбанк" с цокольным этажом, кадастровый (условный) номер 50-50-55/026/2005-59	Московская область, г. Подольск, ул. Кирова, д. 19	251,20			
3	Нежилые помещения гаража (бокс1, бокс2), кадастровый (условный) номер 50-50-55/060/2006-215	Московская область, г. Подольск, ул. Кирова, д. 19, пом. 1,2	57,90	1 841 127	Не применялся	Не применялся
4	Заводоуправление, Инв. №206:063-1806, лит. Г, кадастровый (условный) номер 50:55:02:00549:004	Московская область, г. Подольск, ул. Бронницкая, д. 3	1 274,50	37 033 147	32 716 348	Не применялся
5	Нежилое здание (склад многоцелевого назначения), Инв. №2838, лит. А, кадастровый (условный) номер 50:55:02:01142:001	Московская область, г. Подольск, Домодедовское шоссе, д. 136	871,70	27 119 156	13 570 732	Не применялся
6	Помещение банка, Инв. №7013, лит. А, кадастровый (условный) номер 50:55:03:00564:001:0012	Московская область, г. Подольск, проспект Ленина, д. 154, пом. 1	428,60	76 046 927	59 259 285	Не применялся
7	Нежилое помещение, кадастровый (условный) номер 50:55:02:00077:001:0014	Московская область, г. Подольск, ул. Машиностроителей, д. 10, пом. 1	336,20	27 843 748	21 999 470	Не применялся
8	Помещение, кадастровый (условный) номер 50-50-55/017/2012-021	Московская область, г. Подольск, ул. Колхозная, д. 18, пом. 3	70,30	7 045 044	5 456 957	Не применялся
9	Нежилое помещение №1, Инв. №3637, лит. А, А1, кадастровый (условный) номер 50:55:01:00008:001:0019	Московская область, г. Подольск, ул. Быковская, д. 5/36, пом. I	682,10	106 891 209	84 942 062	Не применялся
10	Помещение, кадастровый (условный) номер 50-50-56/018/2011-288	Московская область, г. Климовск, пл. Октябрьская, д. 2А, пом. I	556,20	36 467 319	35 341 820	Не применялся
11	Нежилое помещение - инженерный	Московская область, г.	208,40	14 143 900	13 605 324	Не применялся

№	Наименование объекта оценки	Местонахождение	Общая площадь, кв. м.	Рыночная стоимость объекта оценки, полученная в рамках сравнительного подхода (с НДС), руб.	Рыночная стоимость объекта оценки, полученная в рамках доходного подхода (с НДС), руб.	Рыночная стоимость объекта оценки, полученная в рамках затратного подхода (с НДС), руб.
	корпус (заводоуправление), кадастровый (условный) номер 50-50-56/002/2005-284	Климовск, ул. Ленина, д.1				
12	Часть здания - магазин, Инв. №1938, лит. А1, кадастровый (условный) номер 50:56:04:00171:001:0002	Московская область, г. Климовск, пер. Октябрьский, д. 12	637,60	26 684 835	35 735 900	Не применялся
13	Здание цеха товаров народного потребления, не завершённое строительством (нет акта ввода в эксплуатацию), Инв. №10876, лит. А, кадастровый (условный) номер 76:20:040514:0026:010876\00	Ярославская область, г. Рыбинск, ул. Пятилетки, д. 76	2 036,10	33 543 234	24 701 455	Не применялся
14	Незавершённое строительством жилой дом, Инв. №08866, лит. А, А1, кадастровый (условный) номер 76:20:080436:0004:008866\00	Ярославская область, г. Рыбинск, ул. Карякинская, д. 64	555,60	13 099 257	10 033 492	Не применялся
15	Право собственности на земельный участок, кадастровый номер 50:55:0030514:36, категория земли: Земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: по фактическому пользованию	Московская область, г. Подольск, ул. Кирова, д. 19	4 703,00	40 176 271	Не применялся	Не применялся
16	Право собственности на земельный участок, кадастровый номер 50:55:0020128:31, категория земли: Земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для промышленных целей	Московская область, г. Подольск, ул. Бронницкая, д. 3	1 213,00	2 947 663	Не применялся	Не применялся
17	Право собственности на земельный участок, кадастровый номер 50:27:0020441:59, категория земли: Земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства	г. Москва, с/о Рязановский, вблизи д. Ерино	105 900,00	120 428 421	Не применялся	Не применялся
18	Право собственности на земельный участок, кадастровый номер 76:07:074701:291, категория земли: Земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для ведения личного и подсобного хозяйства	Участок находится примерно в 137 м по направлению от ориентира на запад, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Ярославская область,	10 000,00	390 900	Не применялся	Не применялся

№	Наименование объекта оценки	Местонахождение	Общая площадь, кв. м.	Рыночная стоимость объекта оценки, полученная в рамках сравнительного подхода (с НДС), руб.	Рыночная стоимость объекта оценки, полученная в рамках доходного подхода (с НДС), руб.	Рыночная стоимость объекта оценки, полученная в рамках затратного подхода (с НДС), руб.
		Мышкинский район, Охоткинский с/о, д. Неверово				
19	Право собственности на земельный участок, кадастровый номер 76:07:074701:296, категория земли: Земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для ведения личного и подсобного хозяйства	Участок находится примерно в 126 м по направлению от ориентира на восток, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Ярославская область, Мышкинский район, Охоткинский с/о, д. Неверово	10 000,00	390 900	Не применялся	Не применялся
20	Право собственности на земельный участок, кадастровый номер 76:07:074701:108, категория земли: Земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для ведения личного и подсобного хозяйства	Участок находится примерно в 126 м по направлению от ориентира на запад, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Ярославская область, Мышкинский район, Охоткинский с/о, д. Неверово	10 000,00	390 900	Не применялся	Не применялся
21	Право собственности на земельный участок, кадастровый номер 76:07:074701:119, категория земли: Земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для ведения личного и подсобного хозяйства	Участок находится примерно в 136 м по направлению от ориентира на запад, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Ярославская область, Мышкинский район, Охоткинский с/о, д. Неверово	10 000,00	390 900	Не применялся	Не применялся
22	Право собственности на земельный участок, кадастровый номер 76:07:074701:115, категория земли: Земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для ведения личного и подсобного хозяйства	Участок находится примерно в 144 м по направлению от ориентира на юго-запад, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Ярославская область, Мышкинский	10 000,00	390 900	Не применялся	Не применялся

№	Наименование объекта оценки	Местонахождение	Общая площадь, кв. м.	Рыночная стоимость объекта оценки, полученная в рамках сравнительного подхода (с НДС), руб.	Рыночная стоимость объекта оценки, полученная в рамках доходного подхода (с НДС), руб.	Рыночная стоимость объекта оценки, полученная в рамках затратного подхода (с НДС), руб.
		район, Охоткинский с/о, д. Неверово				
23	Право собственности на земельный участок, кадастровый номер 76:07:074701:123, категория земли: Земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для ведения личного и подсобного хозяйства	Участок находится примерно в 250 м по направлению от ориентира на восток, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Ярославская область, Мышкинский район, Охоткинский с/о, д. Неверово	10 000,00	390 900	Не применялся	Не применялся
24	Право собственности на земельный участок, кадастровый номер 76:07:074701:286, категория земли: Земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства	Участок находится примерно в 100 м по направлению от ориентира на юг, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Ярославская область, Мышкинский район, Охоткинский с/о, д. Неверово	40 000,00	1 557 200	Не применялся	Не применялся
25	Право собственности на земельный участок, кадастровый номер 76:07:074701:153, категория земли: Земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для ведения личного и подсобного хозяйства	Участок находится примерно в 170 м по направлению от ориентира на запад, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Ярославская область, Мышкинский район, Охоткинский с/о, д. Неверово	10 000,00	390 900	Не применялся	Не применялся
26	Право собственности на земельный участок, кадастровый номер 76:07:074701:161, категория земли: Земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для ведения личного и подсобного хозяйства	Участок находится примерно в 117 м по направлению от ориентира на запад, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Ярославская область, Мышкинский район, Охоткинский с/о, д. Неверово	10 000,00	390 900	Не применялся	Не применялся

№	Наименование объекта оценки	Местонахождение	Общая площадь, кв. м.	Рыночная стоимость объекта оценки, полученная в рамках сравнительного подхода (с НДС), руб.	Рыночная стоимость объекта оценки, полученная в рамках доходного подхода (с НДС), руб.	Рыночная стоимость объекта оценки, полученная в рамках затратного подхода (с НДС), руб.
27	Право собственности на земельный участок, кадастровый номер 76:07:074701:151, категория земли: Земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для ведения личного и подсобного хозяйства	Участок находится примерно в 132 м по направлению от ориентира на юго-запад, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Ярославская область, Мышкинский район, Охоткинский с/о, д. Неверово	10 000,00	390 900	Не применялся	Не применялся
28	Право собственности на земельный участок, кадастровый номер 76:07:074301:132, категория земли: Земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства	Участок находится примерно в 10 м по направлению от ориентира на север, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Ярославская область, Мышкинский район, Охоткинский с/о, д. Семеново	139 400,00	5 247 016	Не применялся	Не применялся
29	Право собственности на земельный участок, кадастровый номер 76:07:074301:133, категория земли: Земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства	Участок находится примерно в 6 м по направлению от ориентира на юго-запад, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Ярославская область, Мышкинский район, Охоткинский с/о, д. Семеново	212 000,00	7 854 600	Не применялся	Не применялся
30	Право собственности на земельный участок, кадастровый номер 40:15:070202:30, категория земли: Земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир населенный пункт. Участок находится примерно в 1000 м от ориентира по направлению на восток. Почтовый адрес ориентира: Калужская	590 937,00	1 388 702	Не применялся	Не применялся

№	Наименование объекта оценки	Местонахождение	Общая площадь, кв. м.	Рыночная стоимость объекта оценки, полученная в рамках сравнительного подхода (с НДС), руб.	Рыночная стоимость объекта оценки, полученная в рамках доходного подхода (с НДС), руб.	Рыночная стоимость объекта оценки, полученная в рамках затратного подхода (с НДС), руб.
		область, Мещовский район, д. Хочутино				
31	Право собственности на земельный участок, кадастровый номер 40:15:070202:29, категория земли: Земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир населенный пункт. Участок находится примерно в 900 м от ориентира по направлению на юго-восток. Почтовый адрес ориентира: Калужская область, Мещовский район, д. Хочутино	270 706,00	693 007	Не применялся	Не применялся
32	Право собственности на земельный участок, кадастровый номер 40:15:070202:37, категория земли: Земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир населенный пункт. Участок находится примерно в 1900 м от ориентира по направлению на юго-восток. Почтовый адрес ориентира: Калужская область, Мещовский район, д. Хочутино	187 566,00	489 547	Не применялся	Не применялся
33	Право собственности на земельный участок, кадастровый номер 40:15:070202:28, категория земли: Земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир населенный пункт. Участок находится примерно в 400 м от ориентира по направлению на восток. Почтовый адрес ориентира: Калужская	189 485,00	494 556	Не применялся	Не применялся

№	Наименование объекта оценки	Местонахождение	Общая площадь, кв. м.	Рыночная стоимость объекта оценки, полученная в рамках сравнительного подхода (с НДС), руб.	Рыночная стоимость объекта оценки, полученная в рамках доходного подхода (с НДС), руб.	Рыночная стоимость объекта оценки, полученная в рамках затратного подхода (с НДС), руб.
		область, Мещовский район, д. Хочутино				
34	Право собственности на земельный участок, кадастровый номер 40:15:070202:38, категория земли: Земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир населенный пункт. Участок находится примерно в 1100 м от ориентира по направлению на юго-восток. Почтовый адрес ориентира: Калужская область, Мещовский район, с. Серпейск	181 500,00	473 715	Не применялся	Не применялся
35	Право собственности на земельный участок, кадастровый номер 40:15:071201:18, категория земли: Земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир населенный пункт. Участок находится примерно в 1300 м от ориентира по направлению на юго-запад. Почтовый адрес ориентира: Калужская область, Мещовский район, с. Серпейск	332 775,00	838 593	Не применялся	Не применялся

Источник информации: расчеты оценщика

Табл. 1.3

Рыночная стоимость оцениваемых объектов движимого имущества, полученная при применении различных подходов

Наименование объекта оценки	Государственный регистрационный номер	Рыночная стоимость объекта оценки, полученная в рамках сравнительного подхода (с НДС), руб.	Рыночная стоимость объекта оценки, полученная в рамках доходного подхода (с НДС), руб.	Рыночная стоимость объекта оценки, полученная в рамках затратного подхода (с НДС), руб.
Автомобиль Volvo S80, идентификационный номер (VIN): YV1AS61HOD1165923	х 914 хо 190	921 776	Не применялся	Не применялся
Автомобиль Volvo S80, идентификационный номер (VIN): YV1AS61HOD1167031	х 916 хо 190	905 310	Не применялся	Не применялся
Автомобиль Volvo S80, идентификационный номер (VIN): YV1AS61HOD1165356	х 909 хо 190	930 845	Не применялся	Не применялся
Автомобиль Volvo S40, идентификационный номер (VIN): YV1MS214282380204	т 552 ем 50	387 436	Не применялся	Не применялся
Автомобиль Mercedes-Benz E 250 CGI, идентификационный номер (VIN): WDD2120471A341623	с 635 ек 197	916 982	Не применялся	Не применялся
Автомобиль Renault Logan, идентификационный номер (VIN): X7LLSRB1HCH523328	к 429 та 190	272 127	Не применялся	Не применялся
Автомобиль Renault SR, идентификационный номер (VIN): X7LLSRB1HBN393329	х 468 ну 190	209 261	Не применялся	Не применялся
Автомобиль Renault Logan, идентификационный номер (VIN): X7LLSRB1HCH523326	к 431 та 190	279 018	Не применялся	Не применялся
Автомобиль Renault Logan, идентификационный номер (VIN): X7LLSRB1HCH523325	к 430 та 190	266 868	Не применялся	Не применялся
Автомобиль Renault Logan, идентификационный номер (VIN): X7LLSRB1HDH624274	у 952 ае 50	303 319	Не применялся	Не применялся
Автомобиль Renault Logan, идентификационный номер (VIN): X7LLSRB1HCH523327	к 433 та 190	238 971	Не применялся	Не применялся
Автомобиль Renault SR, идентификационный номер (VIN): X7LLSRB1HBN393328	х 467 ну 190	207 634	Не применялся	Не применялся
Автомобиль ГАЗ-330232, идентификационный номер (VIN): X96330232BO715026	х 740 ну 190	232 963	Не применялся	Не применялся
Автомобиль Fiat Ducato 19457-0000010,	о 604 ст 190	Не применялся	Не применялся	650 440

Наименование объекта оценки	Государственный регистрационный номер	Рыночная стоимость объекта оценки, полученная в рамках сравнительного подхода (с НДС), руб.	Рыночная стоимость объекта оценки, полученная в рамках доходного подхода (с НДС), руб.	Рыночная стоимость объекта оценки, полученная в рамках затратного подхода (с НДС), руб.
идентификационный номер (VIN): X89194570C0DM1022				
Автомобиль Fiat Ducato 19457-0000010, идентификационный номер (VIN): X89194570C0DM1021	о 603 ст 190	Не применялся	Не применялся	650 440
Автомобиль Fiat Ducato 19457-0000010, идентификационный номер (VIN): X89194570C0DM1020	у 698 оу 190	Не применялся	Не применялся	467 134
Автомобиль Fiat Ducato 19457-0000010, идентификационный номер (VIN): X89194570C0DM1019	у 702 оу 190	Не применялся	Не применялся	554 268
Автомобиль Ford Transit 19457-0000010, идентификационный номер (VIN): X89194530D0DM1090	к 056 ве 50	796 415	Не применялся	Не применялся
Автомобиль Fiat Ducato 19457-0000010, идентификационный номер (VIN): X89194570C0DM1023	о 605 ст 190	Не применялся	Не применялся	758 967
Автомобиль Ford Transit 19457-0000010, идентификационный номер (VIN): X89194530D0DM1091	к 054 ве 50	778 937	Не применялся	Не применялся
Автомобиль Ford Transit 19457-0000010, идентификационный номер (VIN): X89194530D0DM1092	к 057 ве 50	788 767	Не применялся	Не применялся

Источник информации: расчеты оценщика

Табл. 1.4

Рыночная стоимость объектов недвижимого имущества

№	Наименование объекта оценки	Местонахождение	Общая площадь, кв. м.	Рыночная стоимость объекта оценки (с НДС), руб.	Рыночная стоимость объекта оценки (без НДС), руб.
1	Нежилое здание (банк), Инв. №3382, лит. А, кадастровый (условный) номер 50:55:0030514:90	Московская область, г. Подольск, ул. Кирова, д. 19	4 154,50	228 040 122	193 254 341
2	Пристройка к основному зданию ЗАО "Подольскпромкомбанк" с цокольным этажом, кадастровый (условный) номер 50-50-55/026/2005-59	Московская область, г. Подольск, ул. Кирова, д. 19	251,20	13 788 345	11 685 038
3	Нежилые помещения гаража (бокс1, бокс2), кадастровый (условный) номер 50-50-55/060/2006-215	Московская область, г. Подольск, ул. Кирова, д. 19, пом. 1,2	57,90	1 841 127	1 560 277
4	Заводоуправление, Инв. №206:063-1806, лит. Г, кадастровый (условный) номер 50:55:02:00549:004	Московская область, г. Подольск, ул. Бронницкая, д. 3	1 274,50	34 874 748	29 554 871
5	Нежилое здание (склад многоцелевого назначения), Инв. №2838, лит. А, кадастровый (условный) номер 50:55:02:01142:001	Московская область, г. Подольск, Домодедовское шоссе, д. 136	871,70	20 344 944	17 241 478
6	Помещение банка, Инв. №7013, лит. А, кадастровый (условный) номер 50:55:03:00564:001:0012	Московская область, г. Подольск, проспект Ленина, д. 154, пом. 1	428,60	67 653 106	57 333 141
7	Нежилое помещение, кадастровый (условный) номер 50:55:02:00077:001:0014	Московская область, г. Подольск, ул. Машиностроителей, д. 10, пом. 1	336,20	24 921 609	21 120 008
8	Помещение, кадастровый (условный) номер 50-50-55/017/2012-021	Московская область, г. Подольск, ул. Колхозная, д. 18, пом. 3	70,30	6 251 001	5 297 458
9	Нежилое помещение №1, Инв. №3637, лит. А, А1, кадастровый (условный) номер 50:55:01:00008:001:0019	Московская область, г. Подольск, ул. Быковская, д. 5/36, пом. I	682,10	95 916 636	81 285 285
10	Помещение, кадастровый (условный) номер 50-50-56/018/2011-288	Московская область, г. Климовск, пл. Октябрьская, д. 2А, пом. I	556,20	35 904 570	30 427 602
11	Нежилое помещение - инженерный корпус (заводоуправление), кадастровый (условный) номер 50-50-56/002/2005-284	Московская область, г. Климовск, ул. Ленина, д.1	208,40	13 874 612	11 758 146
12	Часть здания - магазин, Инв. №1938, лит. А1, кадастровый (условный) номер 50:56:04:00171:001:0002	Московская область, г. Климовск, пер. Октябрьский, д. 12	637,60	31 210 368	26 449 464
13	Здание цеха товаров народного потребления, не завершённое строительством (нет акта ввода в эксплуатацию), Инв. №10876, лит. А, кадастровый (условный) номер 76:20:040514:0026:010876\00	Ярославская область, г. Рыбинск, ул. Пятилетки, д. 76	2 036,10	29 122 345	24 679 953
14	Незавершённый	Ярославская	555,60	11 566 375	9 802 013

№	Наименование объекта оценки	Местонахождение	Общая площадь, кв. м.	Рыночная стоимость объекта оценки (с НДС), руб.	Рыночная стоимость объекта оценки (без НДС), руб.
	строительством жилой дом, Инв. №08866, лит. А, А1, кадастровый (условный) номер 76:20:080436:0004:008866\00	область, г. Рыбинск, ул. Карякинская, д. 64			
15	Право собственности на земельный участок, кадастровый номер 50:55:0030514:36, категория земли: Земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: по фактическому пользованию	Московская область, г. Подольск, ул. Кирова, д. 19	4 703,00	40 176 271	40 176 271
16	Право собственности на земельный участок, кадастровый номер 50:55:0020128:31, категория земли: Земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для промышленных целей	Московская область, г. Подольск, ул. Бронницкая, д. 3	1 213,00	2 947 663	2 947 663
17	Право собственности на земельный участок, кадастровый номер 50:27:0020441:59, категория земли: Земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства	г. Москва, с/о Рязановский, вблизи д. Ерино	105 900,00	120 428 421	120 428 421
18	Право собственности на земельный участок, кадастровый номер 76:07:074701:291, категория земли: Земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для ведения личного и подсобного хозяйства	Участок находится примерно в 137 м по направлению от ориентира на запад, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Ярославская область, Мышкинский район, Охоткинский с/о, д. Неверово	10 000,00	390 900	390 900
19	Право собственности на земельный участок, кадастровый номер 76:07:074701:296, категория земли: Земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для ведения личного и подсобного хозяйства	Участок находится примерно в 126 м по направлению от ориентира на восток, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Ярославская область, Мышкинский район, Охоткинский с/о, д. Неверово	10 000,00	390 900	390 900
20	Право собственности на земельный участок, кадастровый номер 76:07:074701:108, категория земли: Земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для ведения личного и подсобного хозяйства	Участок находится примерно в 126 м по направлению от ориентира на запад, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Ярославская область, Мышкинский район, Охоткинский с/о, д.	10 000,00	390 900	390 900

№	Наименование объекта оценки	Местонахождение	Общая площадь, кв. м.	Рыночная стоимость объекта оценки (с НДС), руб.	Рыночная стоимость объекта оценки (без НДС), руб.
		Неверово			
21	Право собственности на земельный участок, кадастровый номер 76:07:074701:119, категория земли: Земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для ведения личного и подсобного хозяйства	Участок находится примерно в 136 м по направлению от ориентира на запад, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Ярославская область, Мышкинский район, Охоткинский с/о, д. Неверово	10 000,00	390 900	390 900
22	Право собственности на земельный участок, кадастровый номер 76:07:074701:115, категория земли: Земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для ведения личного и подсобного хозяйства	Участок находится примерно в 144 м по направлению от ориентира на юго-запад, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Ярославская область, Мышкинский район, Охоткинский с/о, д. Неверово	10 000,00	390 900	390 900
23	Право собственности на земельный участок, кадастровый номер 76:07:074701:123, категория земли: Земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для ведения личного и подсобного хозяйства	Участок находится примерно в 250 м по направлению от ориентира на восток, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Ярославская область, Мышкинский район, Охоткинский с/о, д. Неверово	10 000,00	390 900	390 900
24	Право собственности на земельный участок, кадастровый номер 76:07:074701:286, категория земли: Земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства	Участок находится примерно в 100 м по направлению от ориентира на юг, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Ярославская область, Мышкинский район, Охоткинский с/о, д. Неверово	40 000,00	1 557 200	1 557 200
25	Право собственности на земельный участок, кадастровый номер 76:07:074701:153, категория земли: Земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для ведения личного и подсобного хозяйства	Участок находится примерно в 170 м по направлению от ориентира на запад, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Ярославская область, Мышкинский район, Охоткинский с/о, д. Неверово	10 000,00	390 900	390 900
26	Право собственности на земельный участок, кадастровый номер	Участок находится примерно в 117 м по направлению от	10 000,00	390 900	390 900

№	Наименование объекта оценки	Местонахождение	Общая площадь, кв. м.	Рыночная стоимость объекта оценки (с НДС), руб.	Рыночная стоимость объекта оценки (без НДС), руб.
	76:07:074701:161, категория земли: Земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для ведения личного и подсобного хозяйства	ориентира на запад, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Ярославская область, Мышкинский район, Охоткинский с/о, д. Неверово			
27	Право собственности на земельный участок, кадастровый номер 76:07:074701:151, категория земли: Земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для ведения личного и подсобного хозяйства	Участок находится примерно в 132 м по направлению от ориентира на юго-запад, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Ярославская область, Мышкинский район, Охоткинский с/о, д. Неверово	10 000,00	390 900	390 900
28	Право собственности на земельный участок, кадастровый номер 76:07:074301:132, категория земли: Земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства	Участок находится примерно в 10 м по направлению от ориентира на север, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Ярославская область, Мышкинский район, Охоткинский с/о, д. Семеново	139 400,00	5 247 016	5 247 016
29	Право собственности на земельный участок, кадастровый номер 76:07:074301:133, категория земли: Земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства	Участок находится примерно в 6 м по направлению от ориентира на юго-запад, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Ярославская область, Мышкинский район, Охоткинский с/о, д. Семеново	212 000,00	7 854 600	7 854 600
30	Право собственности на земельный участок, кадастровый номер 40:15:070202:30, категория земли: Земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир населенный пункт. Участок находится примерно в 1000 м от ориентира по направлению на восток. Почтовый адрес ориентира: Калужская область, Мещовский район, д. Хочутино	590 937,00	1 388 702	1 388 702
31	Право собственности на земельный участок,	Местоположение установлено	270 706,00	693 007	693 007

№	Наименование объекта оценки	Местонахождение	Общая площадь, кв. м.	Рыночная стоимость объекта оценки (с НДС), руб.	Рыночная стоимость объекта оценки (без НДС), руб.
	кадастровый номер 40:15:070202:29, категория земли: Земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства	относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир населенный пункт. Участок находится примерно в 900 м от ориентира по направлению на юго-восток. Почтовый адрес ориентира: Калужская область, Мещовский район, д. Хочутино			
32	Право собственности на земельный участок, кадастровый номер 40:15:070202:37, категория земли: Земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир населенный пункт. Участок находится примерно в 1900 м от ориентира по направлению на юго-восток. Почтовый адрес ориентира: Калужская область, Мещовский район, д. Хочутино	187 566,00	489 547	489 547
33	Право собственности на земельный участок, кадастровый номер 40:15:070202:28, категория земли: Земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир населенный пункт. Участок находится примерно в 400 м от ориентира по направлению на восток. Почтовый адрес ориентира: Калужская область, Мещовский район, д. Хочутино	189 485,00	494 556	494 556
34	Право собственности на земельный участок, кадастровый номер 40:15:070202:38, категория земли: Земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир населенный пункт. Участок находится примерно в 1100 м от ориентира по направлению на юго-восток. Почтовый адрес ориентира:	181 500,00	473 715	473 715

№	Наименование объекта оценки	Местонахождение	Общая площадь, кв. м.	Рыночная стоимость объекта оценки (с НДС), руб.	Рыночная стоимость объекта оценки (без НДС), руб.
35	Право собственности на земельный участок, кадастровый номер 40:15:071201:18, категория земли: Земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства	Калужская область, Мещовский район, с. Серпейск Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир населенный пункт. Участок находится примерно в 1300 м от ориентира по направлению на юго-запад. Почтовый адрес ориентира: Калужская область, Мещовский район, с. Серпейск	332 775,00	838 593	838 593

Источник информации: расчеты оценщика

Табл. 1.5

Рыночная стоимость объектов движимого имущества

№	Наименование объекта оценки	Государственный регистрационный номер	Рыночная стоимость объекта оценки (с НДС), руб.	Рыночная стоимость объекта оценки (без НДС), руб.
1	Автомобиль Volvo S80, идентификационный номер (VIN): YV1AS61H0D1165923	х 914 хо 190	921 776	781 166
2	Автомобиль Volvo S80, идентификационный номер (VIN): YV1AS61H0D1167031	х 916 хо 190	905 310	767 212
3	Автомобиль Volvo S80, идентификационный номер (VIN): YV1AS61H0D1165356	х 909 хо 190	930 845	788 852
4	Автомобиль Volvo S40, идентификационный номер (VIN): YV1MS214282380204	т 552 ем 50	387 436	328 336
5	Автомобиль Mercedes-Benz E 250 CGI, идентификационный номер (VIN): WDD2120471A341623	с 635 ек 197	916 982	777 103
6	Автомобиль Renault Logan, идентификационный номер (VIN): X7LLSRB1HCH523328	к 429 та 190	272 127	230 616
7	Автомобиль Renault SR, идентификационный номер (VIN): X7LLSRB1HBN393329	х 468 ну 190	209 261	177 340
8	Автомобиль Renault Logan, идентификационный номер (VIN): X7LLSRB1HCH523326	к 431 та 190	279 018	236 456
9	Автомобиль Renault Logan, идентификационный номер (VIN): X7LLSRB1HCH523325	к 430 та 190	266 868	226 159
10	Автомобиль Renault Logan, идентификационный номер (VIN): X7LLSRB1HDH624274	у 952 ае 50	303 319	257 050
11	Автомобиль Renault Logan, идентификационный номер (VIN): X7LLSRB1HCH523327	к 433 та 190	238 971	202 518
12	Автомобиль Renault SR, идентификационный номер (VIN): X7LLSRB1HBN393328	х 467 ну 190	207 634	175 961

№	Наименование объекта оценки	Государственный регистрационный номер	Рыночная стоимость объекта оценки (с НДС), руб.	Рыночная стоимость объекта оценки (без НДС), руб.
13	Автомобиль ГАЗ-330232, идентификационный номер (VIN): X96330232B0715026	x 740 ну 190	232 963	197 426
14	Автомобиль Fiat Ducato 19457-0000010, идентификационный номер (VIN): X89194570C0DM1022	о 604 ст 190	650 440	551 220
15	Автомобиль Fiat Ducato 19457-0000010, идентификационный номер (VIN): X89194570C0DM1021	о 603 ст 190	650 440	551 220
16	Автомобиль Fiat Ducato 19457-0000010, идентификационный номер (VIN): X89194570C0DM1020	у 698 оу 190	467 134	395 876
17	Автомобиль Fiat Ducato 19457-0000010, идентификационный номер (VIN): X89194570C0DM1019	у 702 оу 190	554 268	469 719
18	Автомобиль Ford Transit 19457-0000010, идентификационный номер (VIN): X89194530D0DM1090	к 056 ве 50	796 415	674 928
19	Автомобиль Fiat Ducato 19457-0000010, идентификационный номер (VIN): X89194570C0DM1023	о 605 ст 190	758 967	643 192
20	Автомобиль Ford Transit 19457-0000010, идентификационный номер (VIN): X89194530D0DM1091	к 054 ве 50	778 937	660 116
21	Автомобиль Ford Transit 19457-0000010, идентификационный номер (VIN): X89194530D0DM1092	к 057 ве 50	788 767	668 447

Источник информации: расчеты оценщика

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

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

Генеральный директор,
Гурьев А.Н

Дипломированный оценщик,
Бондарев С.В.

(диплом ПП №711003)

Член Некоммерческого партнерства «Сообщество специалистов-оценщиков «СМАО»
Номер по реестру 1745 от 01.02.2008



16 июня 2016 г.

2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Табл. 2.1

Объект оценки	Объекты недвижимого и движимого имущества			
	№	Наименование объекта оценки	Местонахождение	Общая площадь, кв. м.
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей	1	Нежилое здание (банк), Инв. №3382, лит. А, кадастровый (условный) номер 50:55:0030514:90	Московская область, г. Подольск, ул. Кирова, д. 19	4 154,50
	2	Пристройка к основному зданию ЗАО "Подольскпромкомбанк" с цокольным этажом, кадастровый (условный) номер 50-50-55/026/2005-59	Московская область, г. Подольск, ул. Кирова, д. 19	251,20
	3	Нежилые помещения гаража (бокс1, бокс2), кадастровый (условный) номер 50-50-55/060/2006-215	Московская область, г. Подольск, ул. Кирова, д. 19, пом. 1,2	57,90
	4	Заводоуправление, Инв. №206:063-1806, лит. Г, кадастровый (условный) номер 50:55:02:00549:004	Московская область, г. Подольск, ул. Бронницкая, д. 3	1 274,50
	5	Нежилое здание (склад многоцелевого назначения), Инв. №2838, лит. А, кадастровый (условный) номер 50:55:02:01142:001	Московская область, г. Подольск, Домодедовское шоссе, д. 136	871,70
	6	Помещение банка, Инв. №7013, лит. А, кадастровый (условный) номер 50:55:03:00564:001:0012	Московская область, г. Подольск, проспект Ленина, д. 154, пом. 1	428,60
	7	Нежилое помещение, кадастровый (условный) номер 50:55:02:00077:001:0014	Московская область, г. Подольск, ул. Машиностроителей, д. 10, пом. 1	336,20
	8	Помещение, кадастровый (условный) номер 50-50-55/017/2012-021	Московская область, г. Подольск, ул. Колхозная, д. 18, пом. 3	70,30
	9	Нежилое помещение №1, Инв. №3637, лит. А, А1, кадастровый (условный) номер 50:55:01:00008:001:0019	Московская область, г. Подольск, ул. Быковская, д. 5/36, пом. I	682,10
	10	Помещение, кадастровый (условный) номер 50-50-56/018/2011-288	Московская область, г. Климовск, пл. Октябрьская, д. 2А, пом. I	556,20
	11	Нежилое помещение - инженерный корпус (заводоуправление), кадастровый (условный) номер 50-50-56/002/2005-284	Московская область, г. Климовск, ул. Ленина, д.1	208,40
	12	Часть здания - магазин, Инв. №1938, лит. А1, кадастровый (условный) номер 50:56:04:00171:001:0002	Московская область, г. Климовск, пер. Октябрьский, д. 12	637,60
	13	Здание цеха товаров народного потребления, не завершённое строительством (нет акта ввода в	Ярославская область, г. Рыбинск, ул. Пятилетки, д. 76	2 036,10

	эксплуатацию), Инв. №10876, лит. А, кадастровый (условный) номер 76:20:040514:0026:010876\00		
14	Незавершенный строительством жилой дом, Инв. №08866, лит. А, А1, кадастровый (условный) номер 76:20:080436:0004:008866\00	Ярославская область, г. Рыбинск, ул. Карякинская, д. 64	555,60
15	Право собственности на земельный участок, кадастровый номер 50:55:0030514:36, категория земли: Земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: по фактическому пользованию	Московская область, г. Подольск, ул. Кирова, д. 19	4 703,00
16	Право собственности на земельный участок, кадастровый номер 50:55:0020128:31, категория земли: Земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для промышленных целей	Московская область, г. Подольск, ул. Бронницкая, д. 3	1 213,00
17	Право собственности на земельный участок, кадастровый номер 50:27:0020441:59, категория земли: Земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства	г. Москва, с/о Рязановский, вблизи д. Ерино	105 900,00
18	Право собственности на земельный участок, кадастровый номер 76:07:074701:291, категория земли: Земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для ведения личного и подсобного хозяйства	Участок находится примерно в 137 м по направлению от ориентира на запад, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Ярославская область, Мышкинский район, Охоткинский с/о, д. Неверово	10 000,00
19	Право собственности на земельный участок, кадастровый номер 76:07:074701:296, категория земли: Земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для ведения личного и подсобного хозяйства	Участок находится примерно в 126 м по направлению от ориентира на восток, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Ярославская область, Мышкинский район, Охоткинский с/о, д. Неверово	10 000,00
20	Право собственности на земельный участок, кадастровый номер 76:07:074701:108, категория земли: Земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для ведения личного и подсобного хозяйства	Участок находится примерно в 126 м по направлению от ориентира на запад, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Ярославская область,	10 000,00

		Мышкинский район, Охоткинский с/о, д. Неверово	
21	Право собственности на земельный участок, кадастровый номер 76:07:074701:119, категория земли: Земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для ведения личного и подсобного хозяйства	Участок находится примерно в 136 м по направлению от ориентира на запад, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Ярославская область, Мышкинский район, Охоткинский с/о, д. Неверово	10 000,00
22	Право собственности на земельный участок, кадастровый номер 76:07:074701:115, категория земли: Земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для ведения личного и подсобного хозяйства	Участок находится примерно в 144 м по направлению от ориентира на юго-запад, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Ярославская область, Мышкинский район, Охоткинский с/о, д. Неверово	10 000,00
23	Право собственности на земельный участок, кадастровый номер 76:07:074701:123, категория земли: Земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для ведения личного и подсобного хозяйства	Участок находится примерно в 250 м по направлению от ориентира на восток, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Ярославская область, Мышкинский район, Охоткинский с/о, д. Неверово	10 000,00
24	Право собственности на земельный участок, кадастровый номер 76:07:074701:286, категория земли: Земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства	Участок находится примерно в 100 м по направлению от ориентира на юг, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Ярославская область, Мышкинский район, Охоткинский с/о, д. Неверово	40 000,00
25	Право собственности на земельный участок, кадастровый номер 76:07:074701:153, категория земли: Земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для ведения личного и подсобного хозяйства	Участок находится примерно в 170 м по направлению от ориентира на запад, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Ярославская область, Мышкинский район, Охоткинский с/о, д. Неверово	10 000,00
26	Право собственности на земельный участок, кадастровый номер 76:07:074701:161, категория	Участок находится примерно в 117 м по направлению от ориентира на	10 000,00

		земли: Земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для ведения личного и подсобного хозяйства	запад, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Ярославская область, Мышкинский район, Охоткинский с/о, д. Неверово	
	27	Право собственности на земельный участок, кадастровый номер 76:07:074701:151, категория земли: Земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для ведения личного и подсобного хозяйства	Участок находится примерно в 132 м по направлению от ориентира на юго-запад, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Ярославская область, Мышкинский район, Охоткинский с/о, д. Неверово	10 000,00
	28	Право собственности на земельный участок, кадастровый номер 76:07:074301:132, категория земли: Земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства	Участок находится примерно в 10 м по направлению от ориентира на север, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Ярославская область, Мышкинский район, Охоткинский с/о, д. Семеново	139 400,00
	29	Право собственности на земельный участок, кадастровый номер 76:07:074301:133, категория земли: Земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства	Участок находится примерно в 6 м по направлению от ориентира на юго-запад, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Ярославская область, Мышкинский район, Охоткинский с/о, д. Семеново	212 000,00
	30	Право собственности на земельный участок, кадастровый номер 40:15:070202:30, категория земли: Земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир населенный пункт. Участок находится примерно в 1000 м от ориентира по направлению на восток. Почтовый адрес ориентира: Калужская область, Мещовский район, д. Хочутино	590 937,00
	31	Право собственности на земельный участок, кадастровый номер 40:15:070202:29, категория земли: Земли сельскохозяйственного	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка.	270 706,00

		назначения, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства	Ориентир населенный пункт. Участок находится примерно в 900 м от ориентира по направлению на юго-восток. Почтовый адрес ориентира: Калужская область, Мещовский район, д. Хочутино	
	32	Право собственности на земельный участок, кадастровый номер 40:15:070202:37, категория земли: Земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир населенный пункт. Участок находится примерно в 1900 м от ориентира по направлению на юго-восток. Почтовый адрес ориентира: Калужская область, Мещовский район, д. Хочутино	187 566,00
	33	Право собственности на земельный участок, кадастровый номер 40:15:070202:28, категория земли: Земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир населенный пункт. Участок находится примерно в 400 м от ориентира по направлению на восток. Почтовый адрес ориентира: Калужская область, Мещовский район, д. Хочутино	189 485,00
	34	Право собственности на земельный участок, кадастровый номер 40:15:070202:38, категория земли: Земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир населенный пункт. Участок находится примерно в 1100 м от ориентира по направлению на юго-восток. Почтовый адрес ориентира: Калужская область, Мещовский район, с. Серпейск	181 500,00
	35	Право собственности на земельный участок, кадастровый номер 40:15:071201:18, категория земли: Земли сельскохозяйственного	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка.	332 775,00

	назначения, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства	Ориентир населенный пункт. Участок находится примерно в 1300 м от ориентира по направлению на юго-запад. Почтовый адрес ориентира: Калужская область, Мещовский район, с. Серпейск	
Объекты движимого имущества:			
№	Наименование объекта оценки	Государственный регистрационный номер	
1	Автомобиль Volvo S80, идентификационный номер (VIN): YV1AS61H0D1165923	х 914 хо 190	
2	Автомобиль Volvo S80, идентификационный номер (VIN): YV1AS61H0D1167031	х 916 хо 190	
3	Автомобиль Volvo S80, идентификационный номер (VIN): YV1AS61H0D1165356	х 909 хо 190	
4	Автомобиль Volvo S40, идентификационный номер (VIN): YV1MS214282380204	т 552 ем 50	
5	Автомобиль Mercedes-Benz E 250 CGI, идентификационный номер (VIN): WDD2120471A341623	с 635 ек 197	
6	Автомобиль Renault Logan, идентификационный номер (VIN): X7LLSRB1HCH523328	к 429 та 190	
7	Автомобиль Renault SR, идентификационный номер (VIN): X7LLSRB1HBN393329	х 468 ну 190	
8	Автомобиль Renault Logan, идентификационный номер (VIN): X7LLSRB1HCH523326	к 431 та 190	
9	Автомобиль Renault Logan, идентификационный номер (VIN): X7LLSRB1HCH523325	к 430 та 190	
10	Автомобиль Renault Logan, идентификационный номер (VIN): X7LLSRB1HDH624274	у 952 ае 50	
11	Автомобиль Renault Logan, идентификационный номер (VIN): X7LLSRB1HCH523327	к 433 та 190	
12	Автомобиль Renault SR, идентификационный номер (VIN): X7LLSRB1HBN393328	х 467 ну 190	
13	Автомобиль ГАЗ-330232, идентификационный номер (VIN): X96330232B0715026	х 740 ну 190	
14	Автомобиль Fiat Ducato 19457-0000010, идентификационный номер (VIN): X89194570C0DM1022	о 604 ст 190	
15	Автомобиль Fiat Ducato 19457-0000010, идентификационный номер (VIN): X89194570C0DM1021	о 603 ст 190	
16	Автомобиль Fiat Ducato 19457-0000010, идентификационный номер (VIN): X89194570C0DM1020	у 698 оу 190	
17	Автомобиль Fiat Ducato 19457-0000010, идентификационный номер (VIN): X89194570C0DM1019	у 702 оу 190	
18	Автомобиль Ford Transit 19457-0000010, идентификационный номер	к 056 ве 50	

	(VIN): X89194530D0DM1090	
19	Автомобиль Fiat Ducato 19457-0000010, идентификационный номер (VIN): X89194570C0DM1023	о 605 ст 190
20	Автомобиль Ford Transit 19457-0000010, идентификационный номер (VIN): X89194530D0DM1091	к 054 ве 50
21	Автомобиль Ford Transit 19457-0000010, идентификационный номер (VIN): X89194530D0DM1092	к 057 ве 50
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	<ul style="list-style-type: none"> • Характеристики объектов недвижимого имущества приняты на основании свидетельств о государственной регистрации права и технических паспортов; • Характеристики объектов движимого имущества приняты на основании паспортов транспортных средств 	
Местонахождение объекта оценки	<ul style="list-style-type: none"> • Московская область; • Калужская область; • Ярославская область; • г. Москва • Подробное описание местонахождения приведено в разделе 7 «Описание объекта оценки с указанием перечня документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки» Отчета 	
Имущественные права на объект оценки	Право собственности	
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	Оценка для определения рыночной стоимости проводится для прав собственности без учета ограничений и обременений	
Цель оценки	Определение рыночной стоимости объекта оценки	
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Результаты оценки будут использованы для совершения сделки или иных действий с объектами оценки, в том числе при совершении сделок купли-продажи, разрешении имущественных споров, принятии управленческих решений. Иное использование результатов оценки не предусматривается	
Вид стоимости	Рыночная	
Дата оценки	16 мая 2016 г.	
Особенности проведения осмотра объекта оценки	Осмотр проведен в полном объеме	
Срок проведения оценки	С 16 мая 2016 г. по 16 июня 2016 г.	
Порядок и сроки предоставления заказчиком необходимых для проведения оценки материалов и информации	Правоустанавливающие документы и техническая документация предоставлена не в полном объеме. Документы предоставлены в установленный срок.	
Основание для проведения оценки	Договор на оказание услуг по оценке рыночной стоимости имущества №2016-1228/27 от 16 мая 2016 года	
Допущения и ограничения, на которых основывается оценка	<ul style="list-style-type: none"> • Юридическая экспертиза прав на объект оценки, а также предоставленной исходной информации не производилась • См. раздел 4 «Допущения и ограничительные условия, использованные Оценщиком при проведении оценки» Отчета 	
Форма Отчета	Полная, письменный	
Привлечения отраслевых экспертов (специалистов, обладающих необходимыми профессиональными компетенциями в вопросах, требующих анализа при проведении оценки)	Сторонние эксперты не привлекались	

Источник информации: документы, предоставленные Заказчиком, данные компании

3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Табл. 3.1

Данные о Заказчике и об Оценщике

<p>Сведения о Заказчике</p>	<p>Закрытое акционерное общество «Промышленный сберегательный банк» Местонахождение: 142110, Московская область, г. Подольск, ул. Кирова, д. 19 Банковские реквизиты: ИНН 5036037772, КПП 503601001 ОГРН 1025000000090 от 15.08.2002 г. Адрес конкурсного управляющего: 109240, г. Москва, ул. Высоцкого, д. 4 Банк получатель: ГУ Банка России по ЦФО, г. Москва 35 БИК 044525000 р/с 40503810145250003051, Счет ЗАО «Промсбербанк» в государственной корпорации «Агентство по страхованию вкладов» - № 76/11-0410</p>
<p>Сведения об Исполнителе</p>	<p>Общество с ограниченной ответственностью «ИНВЕСТ ПРОЕКТ» Организационно правовая форма: Общество с ограниченной ответственностью; Полное наименование: общество с ограниченной ответственностью «Инвест Проект»; Адрес местоположения: 107207, г. Москва, Щелковское шоссе, д. 77, стр. 1; ИНН: 5031064998; КПП 503101001 ОГРН 1055005937953, дата присвоения 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 оценщика: Страховая компания ОАО «Национальная страховая компания ТАТАРСТАН», страховой полис № 0603 002839, Серия ПООЦ от 01.10.2015 г. Срок действия договора с 02 октября 2015 г. по 01 октября 2016 г., Страховая сумма 500 000 000 (Пятьсот миллионов) рублей</p>
<p>Сведения об Оценщике</p>	<p>Фамилия, имя, отчество: Бондарев Сергей Владимирович Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков: член Некоммерческого партнерства «Сообщество специалистов-оценщиков «СМАО». Номер по реестру 1745 от 01.02.2008 г. ; Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности: Диплом о профессиональной переподготовке ПП №711003, регистрационный номер 190 от 22.06.2005, Московский государственный строительный университет. Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика: страховой полис Серия ПООЦ № 0603002454 ОАО «Национальная страховая компания ТАТАРСТАН» от 09.09.2015 г. Срок действия договора страхования – с 03 октября 2015 г. по 02 октября 2016 г. Страховая сумма 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей. Стаж работы в оценочной деятельности: 11 лет (с 2005 г.) Местонахождение оценщика: 107497, г. Москва, Щелковское ш., д. 77, стр. 1; Местонахождение юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор: 107207, г. Москва, Щелковское ш., д. 77, стр. 1; Почтовый адрес юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор: 107207, г. Москва, Щелковское ш., д. 77, стр. 1</p>
<p>Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах</p>	<p>К проведению оценки и подготовке отчета об оценке сторонние организации и специалисты не привлекались</p>

Источник информации: документы, предоставленные Заказчиком, данные компании

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

1. Отчет достоверен исключительно в полном объеме, отдельные части отчета не могут являться самостоятельными документами.
2. Мнение Оценщика относительно рыночной (или иной, т.е. отличной от рыночной – в соответствии с целями оценки) стоимости объекта действительно только на дату оценки, указанную в отчете, и лишь для целей и функций, указанных в отчете. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение политических, экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, и, как следствие, на рыночную (или иную) стоимость объекта.
3. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно рыночной (или иной) стоимости и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, которая указана в Отчете.
4. Заказчик гарантирует, что любая информация, суждения, аналитические разработки Оценщика и другие материалы Отчета будут использованы им исключительно в соответствии с целями и функциями, указанными в Отчете.
5. Оценщик и Заказчик гарантируют конфиденциальность информации, полученной ими в процессе оценки, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.
6. При проведении анализа и расчетов Оценщик использует исходную информацию об объекте оценки, переданную Заказчиком. Оценщик не принимает на себя ответственность за достоверность переданной ему Заказчиком исходной информации.
7. Информация, показатели, характеристики и т.д., использованные Оценщиком и содержащиеся в Отчете, берутся оценщиком из источников, которые, по мнению оценщика, являются достоверными. Тем не менее, Оценщик не предоставляет гарантии или иные формы подтверждения их полной достоверности. Все использованные Оценщиком в отчете данные, снабженные ссылками на источники информации, не могут рассматриваться как его собственные утверждения.
8. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав на объект оценки или за вопросы, связанные с рассмотрением данных прав.
9. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых (то есть таких, которые невозможно обнаружить при визуальном освидетельствовании объекта) фактов, влияющих на оценку. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.
10. От Оценщика не требуется давать показания или появляться в суде или других уполномоченных органах, вследствие проведения оценки объекта оценки, иначе как по официальному вызову суда или других уполномоченных органов.
11. Отчет об оценке представляет собой точку зрения Оценщика без каких-либо гарантий с его стороны в отношении условий последующей реализации объекта оценки.
12. Рынок имеет вероятностную природу, а исходные данные, положенные в основу расчетов, представляют собой выборочные значения случайных величин. На этом основании, полученную оценку следует рассматривать только как приближенное значение рыночной стоимости.
13. В Отчете могут не учитываться отдельные факторы, оказывающие незначительное влияние на результаты оценки (в пределах погрешности метода оценки).

14. При проведении оценки Исполнитель использовал общепринятое программное обеспечение – электронные таблицы Microsoft Excel. Все расчеты, приведенные в настоящем отчете, выполнены в соответствии с принятыми в данных программных продуктах округлениями и ограничениями. Цифры, приведенные в расчетных таблицах, могут не совпадать с конечным результатом, приведенным там же, т.к. все числовые значения приведены в удобном для визуального восприятия виде, в то время как для расчетов использовались значительно более точные числовые.

15. У оцениваемых зданий, расположенных по адресам: Ярославская область, г. Рыбинск, ул. Пятилетки, д. 76 и Ярославская область, г. Рыбинск, ул. Карякинская, д. 64 земельные участки находятся в краткосрочной аренде согласно договорам аренды, срок действия договоров истек. Оценщик делает допущение, что новый собственник зданий имеет приоритетное право пролонгации/переоформления договора аренды земли под ними и будет продлен на аналогичный срок (краткосрочная аренда).

16. Объект оценки - Нежилые помещения гаража (бокс1, бокс2), кадастровый (условный) номер 50-50-55/060/2006-215, общей площадью 57,9 кв. м расположены на оцениваемом земельном участке, кад. № 50:55:0030514:36, площадью 4 703 кв. м, по адресу: Московская область, г. Подольск, ул. Кирова, д. 19. В рамках данного Отчета данный земельный участок рассчитывался отдельно. При расчете нежилых помещений гаража, часть земельного участка под ними не вычиталась, поэтому Оценщик делает допущение, что доля земельного участка, приходящегося на помещения гаражей крайне мала, а объекты-аналоги при расчете помещений гаража реализуются без оформленного права земельного участка.

17. Незавершенный строительством жилой дом, Инв. №08866, лит. А, А1, кадастровый (условный) номер 76:20:080436:0004:008866\00, общей площадью 555,6 кв. м, расположенный по адресу: Ярославская область, г. Рыбинск, ул. Карякинская, д. 64 в соответствии со свидетельством о государственной регистрации права Серия 76-АБ №001657 от 28.10.2009 г является объектом незавершенного строительства жилого назначения (индивидуальный жилой дом), в соответствии с техническим паспортом от 04.10.2012 г здание является административным, а по результатам визуального осмотра объекта здание готово к эксплуатации и используется под офис. Оценщик делает допущение, что функциональное назначение было изменено с жилого на административное (т.е. по текущему использованию), процент готовности объекта 100%, а данные технического паспорта являются достоверными и в случае оформления нового свидетельства на собственности назначение объекта и общая площадь будут соответствовать технической документации.

18. Незавершенный строительством жилой дом, Инв. №08866, лит. А, А1, кадастровый (условный) номер 76:20:080436:0004:008866\00, общей площадью 555,6 кв. м, расположенный по адресу: Ярославская область, г. Рыбинск, ул. Карякинская, д. 64 расположен на земельном участке выделенный для проектирования и строительства 3-этажного жилого дома в соответствии с Договором №2-5997 аренды земельного участка от 12.05.2010 г сроком до 2013 года. Оценщик делает допущение, согласно выше сказанного допущения и в виду того, что новому собственнику необходимо будет переоформлять договор аренды, на земельный участок изменится вид разрешенного использования – для административной застройки (офисное назначение).

19. Объекты оценки «Нежилое здание (банк)», Инв. №3382, лит. А, кадастровый (условный) номер 50:55:0030514:90, общей площадью 4 154,5 кв. м и «Пристройка к основному зданию ЗАО "Подольскпромкомбанк" с цокольным этажом», кадастровый (условный) номер 50-50-55/026/2005-59, общей площадью 251,2 кв. м, расположенные по адресу: Московская область, г. Подольск, ул. Кирова, д. 19 согласно технической документации и визуальному осмотру представляют собой единый объект – отдельно стоящее здание, поэтому Оценщиком рыночная стоимость данных объектов рассчитывалась как единый комплекс имущества (ОСЗ) с последующим выделением стоимости пропорциональное общей площади.

5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Статьей 15 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 г. №135-ФЗ установлено, что при осуществлении оценочной деятельности Оценщик обязан применить Федеральные стандарты оценки, а также стандарты и правила оценочной деятельности, принятые саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является Оценщик.

При проведении данной оценки использовались нормативные документы и федеральные стандарты оценочной деятельности, а также стандарты оценочной деятельности, установленные саморегулируемой организацией (СРО), членом которой является Оценщик, подготовивший отчет — НП «СМАО», в части не противоречащей ФСО:

- Федеральный закон Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г., № 135-ФЗ в редакции Федерального закона Российской Федерации от 05.01.2006 г. № 7-ФЗ;
- Федеральный закон Российской Федерации «О внесении изменений в Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 27 июля 2006 г. № 157-ФЗ.
- Федеральный закон «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации по вопросам оценочной деятельности» от 13.07.2007 г. № 129-ФЗ;
- 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 России от 25 сентября 2014 г. № 611);
- Федеральный стандарт оценки «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО № 10)» (утв. приказом Минэкономразвития России от 01 июня 2015 г. № 328).

6. ОПИСАНИЕ ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТИ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В соответствии с п.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;
 1. 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:
 2. информацию о политических, экономических, социальных и экологических и прочих факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки;
 3. 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;
 4. 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 (в случае необходимости) результатов и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
- составление отчета об оценке.

7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ¹

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

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

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

Табл. 7.1

Перечень предоставленных документов для проведения оценки недвижимого имущества

№ п/п	Наименование документа
1	Свидетельства о государственной регистрации права 35 шт. (копии)
2	Договора аренды земельных участков 3 шт. (копии)
3	Технические паспорта (копии)
4	Извлечения из технических паспортов (копии)
5	Экспликации (копии)
6	Позэтажные планы (копии)
7	Паспорта транспортных средств 21 шт. (копии)

Источник информации: Документы, предоставленные Заказчиком

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

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

¹ Описание объектов в данной главе выполнено на основании информации предоставленной Заказчиком оценки (См. приложение № 4 Отчета).

7.2. Юридическое, экономическое и строительно-техническое описание объекта оценки

Объектом оценки являются объекты движимого и недвижимого имущества.

Рассматриваемое имущество на дату оценки принадлежит ЗАО «Промышленный сберегательный банк», права оформлены в установленном законном порядке.

Далее описание объекта оценки приведено в соответствии с данными, предоставленными Заказчиком оценки и визуальным осмотром (копии документов приведены в Приложении к настоящему отчету).

Табл. 7.1

Описание зданий и помещений

№	Наименование объекта оценки	Инв. №, литер	Кадастровый (условный) номер	Местонахождение	Общая площадь, кв. м.	Установленные права	Форма собственности	Субъект права	Правоустанавливающие/правоподтверждающие документы
1	Нежилое здание (банк)	Инв. №3382, лит. А	50:55:0030514:90	Московская область, г. Подольск, ул. Кирова, д. 19	4 154,50	Право собственности	Частная	ЗАО "Промышленный сберегательный банк"	Свидетельство о государственной регистрации права № 50-01.55-01.2002-130.1 от 31.03.2006 г.
2	Пристройка к основному зданию ЗАО "Подольскпромкомбанк" с цокольным этажом	-	50-50-55/026/2005-59	Московская область, г. Подольск, ул. Кирова, д. 19	251,20	Право собственности	Частная	ЗАО "Промышленный сберегательный банк"	Свидетельство о государственной регистрации права Серия НА №1172094 от 18.10.2006 г.
3	Нежилые помещения гаража (бокс1, бокс2)	-	50-50-55/060/2006-215	Московская область, г. Подольск, ул. Кирова, д. 19, пом. 1,2	57,90	Право собственности	Частная	ЗАО "Промышленный сберегательный банк"	Свидетельство о государственной регистрации права Серия НА №1136022 от 22.12.2006 г.
4	Заводоуправление	Инв. №206:063-1806, лит. Г	50:55:02:00549:004	Московская область, г. Подольск, ул. Бронницкая, д. 3	1 274,50	Право собственности	Частная	ЗАО "Промышленный сберегательный банк"	Свидетельство о государственной регистрации права Серия 50-АГ №669370 от 14.06.2012 г.
5	Нежилое здание (склад многоцелевого назначения)	Инв. №2838, лит. А	50:55:02:01142:001	Московская область, г. Подольск, Домодедовское шоссе, д. 136	871,70	Право собственности	Частная	ЗАО "Промышленный сберегательный банк"	Свидетельство о государственной регистрации права Серия 50 НА №1374077 от 14.12.2006 г.
6	Помещение банка	Инв. №7013, лит. А	50:55:03:00564:001:0012	Московская область, г. Подольск, проспект Ленина, д. 154, пом. 1	428,60	Право собственности	Частная	ЗАО "Промышленный сберегательный банк"	Свидетельство о государственной регистрации права Серия 50-АВ №002490 от 25.07.2011 г.
7	Нежилое помещение	-	50:55:02:00077:001:0014	Московская область, г. Подольск, ул. Машиностроителей, д. 10, пом. 1	336,20	Право собственности	Частная	ЗАО "Промышленный сберегательный банк"	Свидетельство о государственной регистрации права Серия 50-НД №285934 от 23.10.2009 г.
8	Помещение	-	50-50-55/017/2012-021	Московская область, г.	70,30	Право собственности	Частная	ЗАО "Промышленн"	Свидетельство о государственной

№	Наименование объекта оценки	Инв. №, литер	Кадастровый (условный) номер	Местонахождение	Общая площадь, кв. м.	Установленные права	Форма собственности	Субъект права	Правоустанавливающие/правоподтверждающие документы
				Подольск, ул. Колхозная, д. 18, пом. 3				ый сберегательный банк"	регистрации права Серия 50-АГ №182530 от 15.03.2012 г.
9	Нежилое помещение №1	Инв. №3637, лит. А, А1	50:55:01:00008:001:0019	Московская область, г. Подольск, ул. Быковская, д. 5/36, пом. I	682,10	Право собственности	Частная	ЗАО "Промышленный сберегательный банк"	Свидетельство о государственной регистрации права Серия НА №1172092 от 18.10.2006 г.
10	Помещение	-	50-50-56/018/2011-288	Московская область, г. Климовск, пл. Октябрьская, д. 2А, пом. I	556,20	Право собственности	Частная	ЗАО "Промышленный сберегательный банк"	Свидетельство о государственной регистрации права Серия 50-АБ №289076 от 05.12.2011 г.
11	Нежилое помещение - инженерный корпус (заводоуправление)	-	50-50-56/002/2005-284	Московская область, г. Климовск, ул. Ленина, д.1	208,40	Право собственности	Частная	ЗАО "Промышленный сберегательный банк"	Свидетельство о государственной регистрации права Серия 50-НА №1430874 от 12.10.2006 г.
12	Часть здания - магазин	Инв. №1938, лит. А1	50:56:04:00171:001:0002	Московская область, г. Климовск, пер. Октябрьский, д. 12	637,60	Право собственности	Частная	ЗАО "Промышленный сберегательный банк"	Свидетельство о государственной регистрации права Серия 50 НА №1430877 от 12.10.2006 г.
13	Здание цеха товаров народного потребления, не завершённое строительством (нет акта ввода в эксплуатацию)	Инв. №10876, лит. А	76:20:040514:0026:010876\00	Ярославская область, г. Рыбинск, ул. Пятилетки, д. 76	2 036,10	Право собственности	Частная	ЗАО "Промышленный сберегательный банк"	Свидетельство о государственной регистрации права Серия 76-АБ №001707 от 23.10.2009 г.
14	Незавершённое строительством жилой дом	Инв. №08866, лит. А, А1	76:20:080436:0004:008866\00	Ярославская область, г. Рыбинск, ул. Карякинская, д. 64	555,60	Право собственности	Частная	ЗАО "Промышленный сберегательный банк"	Свидетельство о государственной регистрации права Серия 76-АБ №001657 от 28.10.2009 г.

Источник информации: данные, предоставленные Заказчиком оценки, осмотр Оценщика

Табл. 7.2 (продолжение)

Описание зданий и помещений

№	Наименование объекта оценки	Назначение	Текущее использование	Площадь административных помещений в здании, кв. м.	Тип объекта	Расположение относительно линии домов	Этажность	Этаж расположения в здании	Тип входа
1	Нежилое здание (банк)	Административное	По назначению	-	ОСЗ	1-ая линия домов	2 этажа	2 этажа	Отдельный с улицы
2	Пристройка к основному зданию ЗАО "Подольскпромкомбанк" с цокольным этажом	Административное	По назначению	-	Помещение	1-ая линия домов	1-3 этажи	1-3 этажи	Отдельный с улицы
3	Нежилые помещения гаража (бокс1, бокс2)	Гаражи	По назначению	-	Помещение	-	1 этаж	1 этаж	Отдельный с улицы
4	Заводоуправление	Административное	По назначению	-	ОСЗ	-	2 этажа	2 этажа	Отдельный с улицы
5	Нежилое здание (склад многоцелевого назначения)	Производственно-складское	По назначению	150,70	ОСЗ	-	1 этаж	1 этаж	Отдельный с улицы
6	Помещение банка	Street Retail	По назначению	-	Помещение	1-ая линия домов	3 этажа	1 этаж	Отдельный с улицы
7	Нежилое помещение	ПСН	По назначению	-	Помещение	1-ая линия домов	9 этажей	1 этаж	Отдельный с улицы
8	Помещение	ПСН	По назначению	-	Помещение	1-ая линия домов	9 этажей	1 этаж	Отдельный с улицы
9	Нежилое помещение №1	Street Retail	По назначению	-	Помещение	1-ая линия домов	10 этажей	1 этаж	Отдельный с улицы
10	Помещение	ПСН	По назначению	-	Помещение	1-ая линия домов	5 этажей	1 этаж	Отдельный с улицы
11	Нежилое помещение - инженерный корпус (заводоуправление)	ПСН	По назначению	-	Помещение	1-ая линия домов	4 этажа	1 этаж	Отдельный с улицы
12	Часть здания - магазин	Торговое	По назначению	-	Часть здания	1-ая линия домов	1 этаж	1 этаж	Отдельный с улицы
13	Здание цеха товаров народного потребления, не завершённое строительством (нет акта ввода в эксплуатацию)	Административно-производственное	По назначению	1358; 678,1	ОСЗ	-	3 этажа	3 этажа	Отдельный с улицы
14	Незавершённый	Административное	По назначению	-	ОСЗ	1-ая линия	3 этажа	3 этажа	Отдельный

№	Наименование объекта оценки	Назначение	Текущее использование	Площадь административных помещений в здании, кв. м.	Тип объекта	Расположение относительно линии домов	Этажность	Этаж расположения в здании	Тип входа
	строительством жилой дом					домов			с улицы

Источник информации: данные, предоставленные Заказчиком оценки, осмотр Оценщика

Табл. 7.3 (продолжение)

Описание зданий и помещений

№	Наименование объекта оценки	Наличие банковского оборудования	Наличие подвала	Строительный объем, куб. м.	Год постройки	Площадь застройки, кв. м.	Высота потолков, м.	Год капитального ремонта/реконструкции	Физический износ по данным технической документации	Физический износ, рассчитанный методом экспертизы состояния
1	Нежилое здание (банк)	Имеется	Имеется	15 721,00	1995	н/д	н/д	н/д	10,0%	20,0%
2	Пристройка к основному зданию ЗАО "Подольскпромкомбанк" с цокольным этажом			1 062,00	2004	н/д	н/д	н/д	0,0%	20,0%
3	Нежилые помещения гаража (бокс1, бокс2)	Отсутствует	-	293,00	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	20,0%
4	Заводоуправление	Отсутствует	Отсутствует	н/д	1968	н/д	н/д	н/д	26,0%	31,0%
5	Нежилое здание (склад многоцелевого назначения)	Отсутствует	Отсутствует	6 640,00	1995	909,40	н/д	н/д	0,0%	35,0%
6	Помещение банка	Имеется	-	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	25,0%
7	Нежилое помещение	Имеется	-	1 135,00	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	25,0%
8	Помещение	Имеется	-	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	25,0%
9	Нежилое помещение №1	Имеется	-	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	15,0%
10	Помещение	Имеется	-	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	20,0%
11	Нежилое помещение - инженерный корпус (заводоуправление)	Имеется	-	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	30,0%
12	Часть здания - магазин	Отсутствует	-	н/д	1968	н/д	н/д	н/д	18,0%	25,0%
13	Здание цеха товаров народного потребления, не завершённое строительством (нет акта ввода в эксплуатацию)	Отсутствует	Отсутствует	9 000,00	2007	930,00	3,32; 9,93	н/д	15,0%	15,0%
14	Незавершённый строительством жилой дом	Отсутствует	Отсутствует	2 626,00	1905; 2004	491	4	2006	25,0%	31,0%

Источник информации: данные, предоставленные Заказчиком оценки, осмотр Оценщика

Табл. 7.4 (продолжение)

Описание зданий и помещений

№	Наименование объекта оценки	Функциональное устаревание	Экономическое устаревание	Техническое состояние здания	Техническое состояние внутренней отделки	Наличие охраны	Наличие парковки
1	Нежилое здание (банк)	Не выявлено	Не выявлено	Хорошее	Стандартный ремонт	Имеется	Имеется
2	Пристройка к основному зданию ЗАО "Подольскпромкомбанк" с цокольным этажом	Не выявлено	Не выявлено	Хорошее	Стандартный ремонт	Имеется	Имеется
3	Нежилые помещения гаража (бокс1, бокс2)	Не выявлено	Не выявлено	Хорошее	Рабочее состояние	Имеется	-
4	Заводоуправление	Не выявлено	Не выявлено	Удовлетворительное	Требуется косметический ремонт	Имеется	Имеется
5	Нежилое здание (склад многоцелевого назначения)	Не выявлено	Не выявлено	Удовлетворительное	Рабочее состояние	Имеется	Имеется
6	Помещение банка	Не выявлено	Не выявлено	Хорошее	Рабочее состояние	Имеется	Имеется
7	Нежилое помещение	Не выявлено	Не выявлено	Хорошее	Стандартный ремонт	Имеется	Имеется
8	Помещение	Не выявлено	Не выявлено	Хорошее	Стандартный ремонт	Имеется	Имеется
9	Нежилое помещение №1	Не выявлено	Не выявлено	Хорошее	Стандартный ремонт	Имеется	Имеется
10	Помещение	Не выявлено	Не выявлено	Хорошее	Стандартный ремонт	Имеется	Имеется
11	Нежилое помещение - инженерный корпус (заводоуправление)	Не выявлено	Не выявлено	Хорошее	Стандартный ремонт	Имеется	Имеется
12	Часть здания - магазин	Не выявлено	Не выявлено	Хорошее	Рабочее состояние	Имеется	Имеется
13	Здание цеха товаров народного потребления, не завершённое строительством (нет акта ввода в эксплуатацию)	Не выявлено	Не выявлено	Хорошее	Рабочее состояние	Имеется	Имеется
14	Незавершённое строительством жилой дом	Не выявлено	Не выявлено	Удовлетворительное	Требуется косметический ремонт	Имеется	Имеется

Источник информации: данные, предоставленные Заказчиком оценки, осмотр Оценщика

Табл. 7.5 (продолжение)

Описание зданий и помещений

№	Наименование объекта оценки	Удобство подъездных путей	Основные конструктивные элементы	Инженерное обеспечение	Наличие обременений	Историческая и культурная значимость	Другие факторы, оказывающие влияние на стоимость	Балансовая стоимость объекта оценки, руб.
1	Нежилое здание (банк)	Асфальтированная дорога, возможен	Фундамент - бетонные блоки;	Электроснабжение, отопление,	Не зарегистрированы	Не является памятником	Не выявлено	455 705 182,69

№	Наименование объекта оценки	Удобство подъездных путей	Основные конструктивные элементы	Инженерное обеспечение	Наличие обременений	Историческая и культурная значимость	Другие факторы, оказывающие влияние на стоимость	Балансовая стоимость объекта оценки, руб.
		круглогодичный подъезд	стены - кирпичные оштукатуренные; перекрытия - железобетонные; перегородки - кирпичные, кровля - рулонная; полы - линолеум, ламинат, плитка; проемы оконные - пластиковые, проемы дверные - деревянные, металлические	водоснабжение, канализация		архитектуры		
2	Пристройка к основному зданию ЗАО "Подольскпромкомбанк" с цокольным этажом	Асфальтированная дорога, возможен круглогодичный подъезд	Фундамент - бетонные блоки; стены - кирпичные оштукатуренные; перекрытия - железобетонные; перегородки - кирпичные, кровля - металлическая; полы - линолеум, ламинат, плитка; проемы оконные - пластиковые, проемы дверные - деревянные, металлические	Электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация	Не зарегистрированы	Не является памятником архитектуры	Не выявлено	5 721 693,26
3	Нежилые помещения гаража (бокс1, бокс2)	Асфальтированная дорога, возможен круглогодичный подъезд	Стены - кирпичные	Электроснабжение, отопление	Не зарегистрированы	Не является памятником архитектуры	Не выявлено	2 925 562,83
4	Заводоуправление	Асфальтированная дорога, возможен круглогодичный подъезд	Фундамент - бутобетонный ленточный; стены - кирпичные; перекрытия - железобетонные; перегородки - кирпич,	Электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация	Не зарегистрированы	Не является памятником архитектуры	Не выявлено	30 100 000,00

№	Наименование объекта оценки	Удобство подъездных путей	Основные конструктивные элементы	Инженерное обеспечение	Наличие обременений	Историческая и культурная значимость	Другие факторы, оказывающие влияние на стоимость	Балансовая стоимость объекта оценки, руб.
			гипсобетон, дерево, полы - линолеум, ламинат, плитка					
5	Нежилое здание (склад многоцелевого назначения)	Асфальтированная дорога, возможен круглогодичный подъезд	Фундамент - железобетонный сваи; стены - стеновые панели; перекрытия - сборные железобетонные плиты; крыша - шифер; проемы - металлические ворота; полы - бетон	Электроснабжение	Не зарегистрированы	Не является памятником архитектуры	Не выявлено	19 875 957,35
6	Помещение банка	Асфальтированная дорога, возможен круглогодичный подъезд	Стены - кирпичные	Электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация	Не зарегистрированы	Не является памятником архитектуры	Не выявлено	44 213 647,25
7	Нежилое помещение	Асфальтированная дорога, возможен круглогодичный подъезд	Стены - кирпичные	Электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация	Не зарегистрированы	Не является памятником архитектуры	Не выявлено	30 102 981,21
8	Помещение	Асфальтированная дорога, возможен круглогодичный подъезд	Стены - кирпичные	Электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация	Не зарегистрированы	Не является памятником архитектуры	Не выявлено	5 794 786,83
9	Нежилое помещение №1	Асфальтированная дорога, возможен круглогодичный подъезд	Стены - кирпичные	Электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация	Не зарегистрированы	Не является памятником архитектуры	Не выявлено	50 532 789,24
10	Помещение	Асфальтированная дорога, возможен круглогодичный подъезд	Стены - кирпичные	Электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация	Не зарегистрированы	Не является памятником архитектуры	Не выявлено	63 071 989,19
11	Нежилое помещение - инженерный корпус (заводоуправление)	Асфальтированная дорога, возможен круглогодичный подъезд	Стены - панели	Электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация	Не зарегистрированы	Не является памятником архитектуры	Не выявлено	18 809 481,50
12	Часть здания - магазин	Асфальтированная	Стены - кирпичные	Электроснабжение,	Не	Не является	Не выявлено	30 160 000,00

№	Наименование объекта оценки	Удобство подъездных путей	Основные конструктивные элементы	Инженерное обеспечение	Наличие обременений	Историческая и культурная значимость	Другие факторы, оказывающие влияние на стоимость	Балансовая стоимость объекта оценки, руб.
		дорога, возможен круглогодичный подъезд		отопление, водоснабжение, канализация	зарегистрированы	памятником архитектуры		
13	Здание цеха товаров народного потребления, не завершённое строительством (нет акта ввода в эксплуатацию)	Асфальтированная дорога, возможен круглогодичный подъезд	Фундамент - железобетонный ленточный; стены - кирпичные; перекрытия - железобетонные; кровля - рулонная; оконные проемы - пластиковые стеклопакеты, дверные проемы - металлические, деревянные; полы - бетон, линолеум, плитка	Электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация	Не зарегистрированы	Не является памятником архитектуры	Не выявлено	26 344 655,00
14	Незавершённое строительство жилой дом	Асфальтированная дорога, возможен круглогодичный подъезд	Фундамент - бутовая лента; стены - кирпичные, шлаковые блоки; перекрытия - рифленое железо по металлическим балкам, с бетонной заливкой; кровля - металлочерепица; полы - ламинат, плитка, паркет; оконные проемы - пластиковые стеклопакеты, дверные проемы - пластиковые, металлические, деревянные	Электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация	Не зарегистрированы	Не является памятником архитектуры	Не выявлено	8 858 433,76

Источник информации: данные, предоставленные Заказчиком оценки, осмотр Оценщика

Табл. 7.6

Описание земельных участков

№	Наименование объекта оценки	Местонахождение	Направление (шоссе)	Удаленность от МКАД, км.	Общая площадь, кв. м.	Установленные права	Форма собственности	Субъект права
1	Земельный участок	Московская область, г. Подольск, ул. Кирова, д. 19	Симферопольское	20	4 703,00	Право собственности	Частная	ЗАО "Промышленный сберегательный банк"
2	Земельный участок	Московская область, г. Подольск, ул. Бронницкая, д. 3	Симферопольское	20	1 213,00	Право собственности	Частная	ЗАО "Промышленный сберегательный банк"
3	Земельный участок	Московская область, г. Подольск, Домодедовское шоссе, д. 13 "б"	Симферопольское	20	3 849,00	Право аренды (до 2020 г)	Государственная	-
4	Земельный участок	г. Москва, с/о Рязановский, вблизи д. Ерино	Симферопольское	20	105 900,00	Право собственности	Частная	ЗАО "Промышленный сберегательный банк"
5	Земельный участок	Участок находится примерно в 137 м по направлению от ориентира на запад, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Ярославская область, Мышкинский район, Охоткинский с/о, д. Неверово	-	-	10 000,00	Право собственности	Частная	ЗАО "Промышленный сберегательный банк"
6	Земельный участок	Участок находится примерно в 126 м по направлению от ориентира на восток, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Ярославская область, Мышкинский район, Охоткинский с/о, д.	-	-	10 000,00	Право собственности	Частная	ЗАО "Промышленный сберегательный банк"

№	Наименование объекта оценки	Местонахождение	Направление (шоссе)	Удаленность от МКАД, км.	Общая площадь, кв. м.	Установленные права	Форма собственности	Субъект права
		Неверово						
7	Земельный участок	Участок находится примерно в 126 м по направлению от ориентира на запад, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Ярославская область, Мышкинский район, Охоткинский с/о, д. Неверово	-	-	10 000,00	Право собственности	Частная	ЗАО "Промышленный сберегательный банк"
8	Земельный участок	Участок находится примерно в 136 м по направлению от ориентира на запад, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Ярославская область, Мышкинский район, Охоткинский с/о, д. Неверово	-	-	10 000,00	Право собственности	Частная	ЗАО "Промышленный сберегательный банк"
9	Земельный участок	Участок находится примерно в 144 м по направлению от ориентира на юго-запад, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Ярославская область, Мышкинский район, Охоткинский с/о, д. Неверово	-	-	10 000,00	Право собственности	Частная	ЗАО "Промышленный сберегательный банк"
10	Земельный участок	Участок находится примерно в 250 м по направлению от ориентира на восток, расположенного за	-	-	10 000,00	Право собственности	Частная	ЗАО "Промышленный сберегательный банк"

№	Наименование объекта оценки	Местонахождение	Направление (шоссе)	Удаленность от МКАД, км.	Общая площадь, кв. м.	Установленные права	Форма собственности	Субъект права
		пределами участка, адрес ориентира: Ярославская область, Мышкинский район, Охоткинский с/о, д. Неверово						
11	Земельный участок	Участок находится примерно в 100 м по направлению от ориентира на юг, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Ярославская область, Мышкинский район, Охоткинский с/о, д. Неверово	-	-	40 000,00	Право собственности	Частная	ЗАО "Промышленный сберегательный банк"
12	Земельный участок	Участок находится примерно в 170 м по направлению от ориентира на запад, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Ярославская область, Мышкинский район, Охоткинский с/о, д. Неверово	-	-	10 000,00	Право собственности	Частная	ЗАО "Промышленный сберегательный банк"
13	Земельный участок	Участок находится примерно в 117 м по направлению от ориентира на запад, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Ярославская область, Мышкинский район, Охоткинский с/о, д. Неверово	-	-	10 000,00	Право собственности	Частная	ЗАО "Промышленный сберегательный банк"
14	Земельный	Участок находится	-	-	10 000,00	Право	Частная	ЗАО

№	Наименование объекта оценки	Местонахождение	Направление (шоссе)	Удаленность от МКАД, км.	Общая площадь, кв. м.	Установленные права	Форма собственности	Субъект права
	участок	примерно в 132 м по направлению от ориентира на юго-запад, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Ярославская область, Мышкинский район, Охоткинский с/о, д. Неверово				собственности		"Промышленный сберегательный банк"
15	Земельный участок	Участок находится примерно в 10 м по направлению от ориентира на север, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Ярославская область, Мышкинский район, Охоткинский с/о, д. Семенково	-	-	139 400,00	Право собственности	Частная	ЗАО "Промышленный сберегательный банк"
16	Земельный участок	Участок находится примерно в 6 м по направлению от ориентира на юго-запад, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Ярославская область, Мышкинский район, Охоткинский с/о, д. Семенково	-	-	212 000,00	Право собственности	Частная	ЗАО "Промышленный сберегательный банк"
17	Земельный участок	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир	-	-	590 937,00	Право собственности	Частная	ЗАО "Промышленный сберегательный банк"

№	Наименование объекта оценки	Местонахождение	Направление (шоссе)	Удаленность от МКАД, км.	Общая площадь, кв. м.	Установленные права	Форма собственности	Субъект права
		населенный пункт. Участок находится примерно в 1000 м от ориентира по направлению на восток. Почтовый адрес ориентира: Калужская область, Мещовский район, д. Хочутино						
18	Земельный участок	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир населенный пункт. Участок находится примерно в 900 м от ориентира по направлению на юго-восток. Почтовый адрес ориентира: Калужская область, Мещовский район, д. Хочутино	-	-	270 706,00	Право собственности	Частная	ЗАО "Промышленный сберегательный банк"
19	Земельный участок	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир населенный пункт. Участок находится примерно в 1900 м от ориентира по направлению на юго-восток. Почтовый адрес ориентира: Калужская область,	-	-	187 566,00	Право собственности	Частная	ЗАО "Промышленный сберегательный банк"

№	Наименование объекта оценки	Местонахождение	Направление (шоссе)	Удаленность от МКАД, км.	Общая площадь, кв. м.	Установленные права	Форма собственности	Субъект права
		Мещовский район, д. Хочутино						
20	Земельный участок	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир населенный пункт. Участок находится примерно в 400 м от ориентира по направлению на восток. Почтовый адрес ориентира: Калужская область, Мещовский район, д. Хочутино	-	-	189 485,00	Право собственности	Частная	ЗАО "Промышленный сберегательный банк"
21	Земельный участок	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир населенный пункт. Участок находится примерно в 1100 м от ориентира по направлению на юго-восток. Почтовый адрес ориентира: Калужская область, Мещовский район, с. Серпейск	-	-	181 500,00	Право собственности	Частная	ЗАО "Промышленный сберегательный банк"
22	Земельный участок	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир	-	-	332 775,00	Право собственности	Частная	ЗАО "Промышленный сберегательный банк"

№	Наименование объекта оценки	Местонахождение	Направление (шоссе)	Удаленность от МКАД, км.	Общая площадь, кв. м.	Установленные права	Форма собственности	Субъект права
		населенный пункт. Участок находится примерно в 1300 м от ориентира по направлению на юго-запад. Почтовый адрес ориентира: Калужская область, Мещовский район, с. Серпейск						
23	Земельный участок	Ярославская область, г. Рыбинск, ул. Пятилетки, д. 76	-	-	5 244,00	Право аренды (до 2013 г)	Государственная	-
24	Земельный участок	Ярославская область, г. Рыбинск, ул. Карякинская, д. 64	-	-	566,00	Право аренды (до 2013 г)	Государственная	-

Источник информации: данные, предоставленные Заказчиком оценки, осмотр Оценщика

Табл. 7.7 (продолжение)

Описание земельных участков

№	Наименование объекта оценки	Местонахождение	Арендодатель	Арендатор	Правоустанавливающие/правоподтверждающие документы	Кадастровый номер	Категория земли	Вид разрешенного использования
1	Земельный участок	Московская область, г. Подольск, ул. Кирова, д. 19	-	-	Свидетельство о государственной регистрации права Серия 50-НК №165627 от 13.05.2010 г.	50:55:0030514:36	Земли населенных пунктов	по фактическому пользованию
2	Земельный участок	Московская область, г. Подольск, ул. Бронницкая, д. 3	-	-	Свидетельство о государственной регистрации права Серия 50-АГ №669371 от 14.06.2012 г.	50:55:0020128:31	Земли населенных пунктов	для промышленных целей
3	Земельный участок	Московская область, г. Подольск, Домодедовское шоссе, д. 13 "б"	Комитет имущественных отношений Администрации г. Подольск	ЗАО "Промышленный сберегательный банк"	Договор №2047 аренды земельного участка из земель поселений городского округа Подольск от 09.08.2005 г.	50:55:0020108:0009	Земли населенных пунктов	для эксплуатации складов
4	Земельный участок	г. Москва, с/о Рязановский, вблизи	-	-	Свидетельство о государственной	50:27:0020441:59	Земли населенных	для сельскохозяйств

№	Наименование объекта оценки	Местонахождение	Арендодатель	Арендатор	Правоустанавливающие/правоподтверждающие документы	Кадастровый номер	Категория земли	Вид разрешенного использования
		д. Ерино			регистрации права Серия 77-АР №954148 от 28.01.2015 г.		пунктов	енного производства
5	Земельный участок	Участок находится примерно в 137 м по направлению от ориентира на запад, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Ярославская область, Мышкинский район, Охоткинский с/о, д. Неверово	-	-	Свидетельство о государственной регистрации права Серия 76-АБ №997800 от 19.12.2014 г.	76:07:074701:291	Земли сельскохозяйственного назначения	для ведения личного и подсобного хозяйства
6	Земельный участок	Участок находится примерно в 126 м по направлению от ориентира на восток, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Ярославская область, Мышкинский район, Охоткинский с/о, д. Неверово	-	-	Свидетельство о государственной регистрации права Серия 76-АВ №083509 от 10.02.2015 г.	76:07:074701:296	Земли сельскохозяйственного назначения	для ведения личного и подсобного хозяйства
7	Земельный участок	Участок находится примерно в 126 м по направлению от ориентира на запад, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Ярославская область, Мышкинский район, Охоткинский с/о, д. Неверово	-	-	Свидетельство о государственной регистрации права Серия 76-АБ №997802 от 19.12.2014 г.	76:07:074701:108	Земли сельскохозяйственного назначения	для ведения личного и подсобного хозяйства
8	Земельный участок	Участок находится примерно в 136 м по направлению от ориентира на запад,	-	-	Свидетельство о государственной регистрации права Серия 76-АБ №997804 от	76:07:074701:119	Земли сельскохозяйственного назначения	для ведения личного и подсобного хозяйства

№	Наименование объекта оценки	Местонахождение	Арендодатель	Арендатор	Правоустанавливающие/ правоподтверждающие документы	Кадастровый номер	Категория земли	Вид разрешенного использования
		расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Ярославская область, Мышкинский район, Охоткинский с/о, д. Неверово			19.12.2014 г.			
9	Земельный участок	Участок находится примерно в 144 м по направлению от ориентира на юго-запад, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Ярославская область, Мышкинский район, Охоткинский с/о, д. Неверово	-	-	Свидетельство о государственной регистрации права Серия 76-АБ №997805 от 19.12.2014 г.	76:07:074701:115	Земли сельскохозяйственного назначения	для ведения личного и подсобного хозяйства
10	Земельный участок	Участок находится примерно в 250 м по направлению от ориентира на восток, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Ярославская область, Мышкинский район, Охоткинский с/о, д. Неверово	-	-	Свидетельство о государственной регистрации права Серия 76-АБ №997798 от 18.12.2014 г.	76:07:074701:123	Земли сельскохозяйственного назначения	для ведения личного и подсобного хозяйства
11	Земельный участок	Участок находится примерно в 100 м по направлению от ориентира на юг, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Ярославская область, Мышкинский район,	-	-	Свидетельство о государственной регистрации права Серия 76-АБ №997797 от 18.12.2014 г.	76:07:074701:286	Земли сельскохозяйственного назначения	для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства

№	Наименование объекта оценки	Местонахождение	Арендодатель	Арендатор	Правоустанавливающие/правоподтверждающие документы	Кадастровый номер	Категория земли	Вид разрешенного использования
		Охоткинский с/о, д. Неверово						
12	Земельный участок	Участок находится примерно в 170 м по направлению от ориентира на запад, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Ярославская область, Мышкинский район, Охоткинский с/о, д. Неверово	-	-	Свидетельство о государственной регистрации права Серия 76-АБ №997807 от 19.12.2014 г.	76:07:074701:153	Земли сельскохозяйственного назначения	для ведения личного и подсобного хозяйства
13	Земельный участок	Участок находится примерно в 117 м по направлению от ориентира на запад, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Ярославская область, Мышкинский район, Охоткинский с/о, д. Неверово	-	-	Свидетельство о государственной регистрации права Серия 76-АБ №997808 от 19.12.2014 г.	76:07:074701:161	Земли сельскохозяйственного назначения	для ведения личного и подсобного хозяйства
14	Земельный участок	Участок находится примерно в 132 м по направлению от ориентира на юго-запад, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Ярославская область, Мышкинский район, Охоткинский с/о, д. Неверово	-	-	Свидетельство о государственной регистрации права Серия 76-АБ №997806 от 19.12.2014 г.	76:07:074701:151	Земли сельскохозяйственного назначения	для ведения личного и подсобного хозяйства
15	Земельный участок	Участок находится примерно в 10 м по направлению от ориентира на север, расположенного за	-	-	Свидетельство о государственной регистрации права Серия 76-АБ №997795 от 18.12.2014 г.	76:07:074301:132	Земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства

№	Наименование объекта оценки	Местонахождение	Арендодатель	Арендатор	Правоустанавливающие/правоподтверждающие документы	Кадастровый номер	Категория земли	Вид разрешенного использования
		пределами участка, адрес ориентира: Ярославская область, Мышкинский район, Охоткинский с/о, д. Семенково						
16	Земельный участок	Участок находится примерно в 6 м по направлению от ориентира на юго-запад, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Ярославская область, Мышкинский район, Охоткинский с/о, д. Семенково	-	-	Свидетельство о государственной регистрации права Серия 76-АБ №997811 от 19.12.2014 г.	76:07:074301:133	Земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства
17	Земельный участок	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир населенный пункт. Участок находится примерно в 1000 м от ориентира по направлению на восток. Почтовый адрес ориентира: Калужская область, Мещовский район, д. Хочутино	-	-	Свидетельство о государственной регистрации права Серия 40 КЯ №653596 от 23.04.2010 г.	40:15:070202:30	Земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства
18	Земельный участок	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир	-	-	Свидетельство о государственной регистрации права Серия 40 КЯ №653595 от 23.04.2010 г.	40:15:070202:29	Земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства

№	Наименование объекта оценки	Местонахождение	Арендодатель	Арендатор	Правоустанавливающие/ правоподтверждающие документы	Кадастровый номер	Категория земли	Вид разрешенного использования
		населенный пункт. Участок находится примерно в 900 м от ориентира по направлению на юго-восток. Почтовый адрес ориентира: Калужская область, Мещовский район, д. Хочутино						
19	Земельный участок	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир населенный пункт. Участок находится примерно в 1900 м от ориентира по направлению на юго-восток. Почтовый адрес ориентира: Калужская область, Мещовский район, д. Хочутино	-	-	Свидетельство о государственной регистрации права Серия 40 КЯ №653599 от 23.04.2010 г.	40:15:070202:37	Земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства
20	Земельный участок	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир населенный пункт. Участок находится примерно в 400 м от ориентира по направлению на восток. Почтовый адрес ориентира: Калужская область,	-	-	Свидетельство о государственной регистрации права Серия 40 КЯ №653597 от 23.04.2010 г.	40:15:070202:28	Земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства

№	Наименование объекта оценки	Местонахождение	Арендодатель	Арендатор	Правоустанавливающие/правоподтверждающие документы	Кадастровый номер	Категория земли	Вид разрешенного использования
21	Земельный участок	Мещовский район, д. Хочутино Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир населенный пункт. Участок находится примерно в 1100 м от ориентира по направлению на юго-восток. Почтовый адрес ориентира: Калужская область, Мещовский район, с. Серпейск	-	-	Свидетельство о государственной регистрации права Серия 40 КЯ №653598 от 23.04.2010 г.	40:15:070202:38	Земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства
22	Земельный участок	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир населенный пункт. Участок находится примерно в 1300 м от ориентира по направлению на юго-запад. Почтовый адрес ориентира: Калужская область, Мещовский район, с. Серпейск	-	-	Свидетельство о государственной регистрации права Серия 40 КЛ №386068 от 12.07.2012 г.	40:15:071201:18	Земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства
23	Земельный участок	Ярославская область, г. Рыбинск, ул. Пятилетки, д. 76	Администрация городского округа г. Рыбинск	ЗАО "Промышленный сберегательный банк"	Договор №2-5996 аренды земельного участка от 12.05.2010 г.	76:20:040514:26	Земли населенных пунктов	для проектирования и строительства здания цеха товаров народного

№	Наименование объекта оценки	Местонахождение	Арендодатель	Арендатор	Правоустанавливающие/правоподтверждающие документы	Кадастровый номер	Категория земли	Вид разрешенного использования
								потребления
24	Земельный участок	Ярославская область, г. Рыбинск, ул. Карякинская, д. 64	Администрация городского округа г. Рыбинск	ЗАО "Промышленный сберегательный банк"	Договор №2-5997 аренды земельного участка от 12.05.2010 г.	76:20:080436:4	Земли населенных пунктов	для проектирования и строительства 3-этажного жилого дома

Источник информации: данные, предоставленные Заказчиком оценки, осмотр Оценщика

Табл. 7.8 (продолжение)

Описание земельных участков

№	Наименование объекта оценки	Местонахождение	Текущее использование	Кадастровая стоимость, руб.	Кадастровая стоимость, руб./кв. м.	Физический износ	Функциональное устаревание	Экономическое устаревание
1	Земельный участок	Московская область, г. Подольск, ул. Кирова, д. 19	По назначению	27 252 662,22	5 794,74	Отсутствует	Не выявлено	Не выявлено
2	Земельный участок	Московская область, г. Подольск, ул. Бронницкая, д. 3	По назначению	5 055 699,09	4 167,93	Отсутствует	Не выявлено	Не выявлено
3	Земельный участок	Московская область, г. Подольск, Домодедовское шоссе, д. 13 "б"	По назначению	16 042 362,57	4 167,93	Отсутствует	Не выявлено	Не выявлено
4	Земельный участок	г. Москва, с/о Рязановский, вблизи д. Ерино	По назначению	924 507,00	8,73	Отсутствует	Не выявлено	Не выявлено
5	Земельный участок	Участок находится примерно в 137 м по направлению от ориентира на запад, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Ярославская область, Мышкинский район, Охоткинский с/о, д. Неверово	Не используется	21 600,00	2,16	Отсутствует	Не выявлено	Не выявлено
6	Земельный участок	Участок находится примерно в 126 м по направлению от ориентира на	Не используется	21 600,00	2,16	Отсутствует	Не выявлено	Не выявлено

№	Наименование объекта оценки	Местонахождение	Текущее использование	Кадастровая стоимость, руб.	Кадастровая стоимость, руб./кв. м.	Физический износ	Функциональное устаревание	Экономическое устаревание
		восток, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Ярославская область, Мышкинский район, Охоткинский с/о, д. Неверово						
7	Земельный участок	Участок находится примерно в 126 м по направлению от ориентира на запад, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Ярославская область, Мышкинский район, Охоткинский с/о, д. Неверово	Не используется	21 600,00	2,16	Отсутствует	Не выявлено	Не выявлено
8	Земельный участок	Участок находится примерно в 136 м по направлению от ориентира на запад, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Ярославская область, Мышкинский район, Охоткинский с/о, д. Неверово	Не используется	21 600,00	2,16	Отсутствует	Не выявлено	Не выявлено
9	Земельный участок	Участок находится примерно в 144 м по направлению от ориентира на юго-запад, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Ярославская область, Мышкинский район,	Не используется	21 600,00	2,16	Отсутствует	Не выявлено	Не выявлено

№	Наименование объекта оценки	Местонахождение	Текущее использование	Кадастровая стоимость, руб.	Кадастровая стоимость, руб./кв. м.	Физический износ	Функциональное устаревание	Экономическое устаревание
		Охоткинский с/о, д. Неверово						
10	Земельный участок	Участок находится примерно в 250 м по направлению от ориентира на восток, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Ярославская область, Мышкинский район, Охоткинский с/о, д. Неверово	Не используется	21 600,00	2,16	Отсутствует	Не выявлено	Не выявлено
11	Земельный участок	Участок находится примерно в 100 м по направлению от ориентира на юг, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Ярославская область, Мышкинский район, Охоткинский с/о, д. Неверово	Не используется	86 400,00	2,16	Отсутствует	Не выявлено	Не выявлено
12	Земельный участок	Участок находится примерно в 170 м по направлению от ориентира на запад, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Ярославская область, Мышкинский район, Охоткинский с/о, д. Неверово	Не используется	21 600,00	2,16	Отсутствует	Не выявлено	Не выявлено
13	Земельный участок	Участок находится примерно в 117 м по направлению от ориентира на запад, расположенного за	Не используется	21 600,00	2,16	Отсутствует	Не выявлено	Не выявлено

№	Наименование объекта оценки	Местонахождение	Текущее использование	Кадастровая стоимость, руб.	Кадастровая стоимость, руб./кв. м.	Физический износ	Функциональное устаревание	Экономическое устаревание
		пределами участка, адрес ориентира: Ярославская область, Мышкинский район, Охоткинский с/о, д. Неверово						
14	Земельный участок	Участок находится примерно в 132 м по направлению от ориентира на юго-запад, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Ярославская область, Мышкинский район, Охоткинский с/о, д. Неверово	Не используется	21 600,00	2,16	Отсутствует	Не выявлено	Не выявлено
15	Земельный участок	Участок находится примерно в 10 м по направлению от ориентира на север, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Ярославская область, Мышкинский район, Охоткинский с/о, д. Семеново	Не используется	295 528,00	2,12	Отсутствует	Не выявлено	Не выявлено
16	Земельный участок	Участок находится примерно в 6 м по направлению от ориентира на юго-запад, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Ярославская область, Мышкинский район, Охоткинский с/о, д.	Не используется	449 440,00	2,12	Отсутствует	Не выявлено	Не выявлено

№	Наименование объекта оценки	Местонахождение	Текущее использование	Кадастровая стоимость, руб.	Кадастровая стоимость, руб./кв. м.	Физический износ	Функциональное устаревание	Экономическое устаревание
		Семенково						
17	Земельный участок	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир населенный пункт. Участок находится примерно в 1000 м от ориентира по направлению на восток. Почтовый адрес ориентира: Калужская область, Мещовский район, д. Хочутино	Не используется	744 580,62	1,26	Отсутствует	Не выявлено	Не выявлено
18	Земельный участок	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир населенный пункт. Участок находится примерно в 900 м от ориентира по направлению на юго-восток. Почтовый адрес ориентира: Калужская область, Мещовский район, д. Хочутино	Не используется	341 089,56	1,26	Отсутствует	Не выявлено	Не выявлено
19	Земельный участок	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир населенный пункт.	Не используется	236 333,16	1,26	Отсутствует	Не выявлено	Не выявлено

№	Наименование объекта оценки	Местонахождение	Текущее использование	Кадастровая стоимость, руб.	Кадастровая стоимость, руб./кв. м.	Физический износ	Функциональное устаревание	Экономическое устаревание
		Участок находится примерно в 1900 м от ориентира по направлению на юго-восток. Почтовый адрес ориентира: Калужская область, Мещовский район, д. Хочутино						
20	Земельный участок	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир населенный пункт. Участок находится примерно в 400 м от ориентира по направлению на восток. Почтовый адрес ориентира: Калужская область, Мещовский район, д. Хочутино	Не используется	238 751,10	1,26	Отсутствует	Не выявлено	Не выявлено
21	Земельный участок	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир населенный пункт. Участок находится примерно в 1100 м от ориентира по направлению на юго-восток. Почтовый адрес ориентира: Калужская область, Мещовский район, с.	Не используется	228 690,00	1,26	Отсутствует	Не выявлено	Не выявлено

№	Наименование объекта оценки	Местонахождение	Текущее использование	Кадастровая стоимость, руб.	Кадастровая стоимость, руб./кв. м.	Физический износ	Функциональное устаревание	Экономическое устаревание
		Серпейск						
22	Земельный участок	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир населенный пункт. Участок находится примерно в 1300 м от ориентира по направлению на юго-запад. Почтовый адрес ориентира: Калужская область, Мещовский район, с. Серпейск	Не используется	742 088,25	2,23	Отсутствует	Не выявлено	Не выявлено
23	Земельный участок	Ярославская область, г. Рыбинск, ул. Пятилетки, д. 76	По назначению	3 178 860,36	606,19	Отсутствует	Не выявлено	Не выявлено
24	Земельный участок	Ярославская область, г. Рыбинск, ул. Карякинская, д. 64	По назначению	405 103,18	715,73	Отсутствует	Не выявлено	Не выявлено

Источник информации: данные, предоставленные Заказчиком оценки, осмотр Оценщика

Табл. 7.9 (продолжение)

Описание земельных участков

№	Наименование объекта оценки	Местонахождение	Подъездные пути	Охранные зоны	Рельеф	Форма земельного участка	Наличие улучшений на земельном участке
1	Земельный участок	Московская область, г. Подольск, ул. Кирова, д. 19	Удобные подъездные пути	Отсутствуют	Ровный, без перепадов высот	Многоугольная	Нежилое здание (банк), пристройка к основному зданию ЗАО "Подольскпромкомбанк" с цокольным этажом, нежилые помещения гаража (бокс1, бокс2)
2	Земельный участок	Московская область, г. Подольск, ул.	Удобные подъездные пути	Отсутствуют	Ровный, без перепадов	Прямоугольная	Здание заводоуправления

№	Наименование объекта оценки	Местонахождение	Подъездные пути	Охранные зоны	Рельеф	Форма земельного участка	Наличие улучшений на земельном участке
		Бронницкая, д. 3			высот		
3	Земельный участок	Московская область, г. Подольск, Домодедовское шоссе, д. 13 "б"	Удобные подъездные пути	Отсутствуют	Ровный, без перепадов высот	Неправильной формы	Нежилое здание (склад многоцелевого назначения)
4	Земельный участок	г. Москва, с/о Рязановский, вблизи д. Ерино	Удобные подъездные пути	Отсутствуют	Ровный, без перепадов высот	Неправильной формы	Свободный ЗУ
5	Земельный участок	Участок находится примерно в 137 м по направлению от ориентира на запад, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Ярославская область, Мышкинский район, Охоткинский с/о, д. Неверово	Удобные подъездные пути	Отсутствуют	Ровный, без перепадов высот	Прямоугольная	Свободный ЗУ
6	Земельный участок	Участок находится примерно в 126 м по направлению от ориентира на восток, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Ярославская область, Мышкинский район, Охоткинский с/о, д. Неверово	Удобные подъездные пути	Отсутствуют	Ровный, без перепадов высот	Прямоугольная	Свободный ЗУ
7	Земельный участок	Участок находится примерно в 126 м по направлению от ориентира на запад, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Ярославская область, Мышкинский район, Охоткинский с/о, д. Неверово	Удобные подъездные пути	Отсутствуют	Ровный, без перепадов высот	Прямоугольная	Свободный ЗУ
8	Земельный участок	Участок находится примерно в 136 м по направлению от	Удобные подъездные пути	Отсутствуют	Ровный, без перепадов высот	Прямоугольная	Свободный ЗУ

№	Наименование объекта оценки	Местонахождение	Подъездные пути	Охранные зоны	Рельеф	Форма земельного участка	Наличие улучшений на земельном участке
		ориентира на запад, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Ярославская область, Мышкинский район, Охоткинский с/о, д. Неверово					
9	Земельный участок	Участок находится примерно в 144 м по направлению от ориентира на юго-запад, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Ярославская область, Мышкинский район, Охоткинский с/о, д. Неверово	Удобные подъездные пути	Отсутствуют	Ровный, без перепадов высот	Прямоугольная	Свободный ЗУ
10	Земельный участок	Участок находится примерно в 250 м по направлению от ориентира на восток, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Ярославская область, Мышкинский район, Охоткинский с/о, д. Неверово	Удобные подъездные пути	Отсутствуют	Ровный, без перепадов высот	Прямоугольная	Свободный ЗУ
11	Земельный участок	Участок находится примерно в 100 м по направлению от ориентира на юг, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Ярославская область, Мышкинский район, Охоткинский с/о, д. Неверово	Удобные подъездные пути	Отсутствуют	Ровный, без перепадов высот	Трапецевидная	Свободный ЗУ
12	Земельный участок	Участок находится примерно в 170 м по направлению от	Удобные подъездные пути	Отсутствуют	Ровный, без перепадов высот	Прямоугольная	Свободный ЗУ

№	Наименование объекта оценки	Местонахождение	Подъездные пути	Охранные зоны	Рельеф	Форма земельного участка	Наличие улучшений на земельном участке
		ориентира на запад, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Ярославская область, Мышкинский район, Охоткинский с/о, д. Неверово					
13	Земельный участок	Участок находится примерно в 117 м по направлению от ориентира на запад, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Ярославская область, Мышкинский район, Охоткинский с/о, д. Неверово	Удобные подъездные пути	Отсутствуют	Ровный, без перепадов высот	Прямоугольная	Свободный ЗУ
14	Земельный участок	Участок находится примерно в 132 м по направлению от ориентира на юго-запад, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Ярославская область, Мышкинский район, Охоткинский с/о, д. Неверово	Удобные подъездные пути	Отсутствуют	Ровный, без перепадов высот	Прямоугольная	Свободный ЗУ
15	Земельный участок	Участок находится примерно в 10 м по направлению от ориентира на север, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Ярославская область, Мышкинский район, Охоткинский с/о, д. Семеново	Удобные подъездные пути	Отсутствуют	Ровный, без перепадов высот	Неправильной формы	Свободный ЗУ
16	Земельный участок	Участок находится примерно в 6 м по направлению от	Удобные подъездные пути	Отсутствуют	Ровный, без перепадов высот	Неправильной формы	Свободный ЗУ

№	Наименование объекта оценки	Местонахождение	Подъездные пути	Охранные зоны	Рельеф	Форма земельного участка	Наличие улучшений на земельном участке
		ориентира на юго-запад, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Ярославская область, Мышкинский район, Охоткинский с/о, д. Семенково					
17	Земельный участок	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир населенный пункт. Участок находится примерно в 1000 м от ориентира по направлению на восток. Почтовый адрес ориентира: Калужская область, Мещовский район, д. Хочутино	Удобные подъездные пути	Отсутствуют	Ровный, без перепадов высот	Неправильной формы	Свободный ЗУ
18	Земельный участок	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир населенный пункт. Участок находится примерно в 900 м от ориентира по направлению на юго-восток. Почтовый адрес ориентира: Калужская область, Мещовский район, д. Хочутино	Удобные подъездные пути	Отсутствуют	Ровный, без перепадов высот	Неправильной формы	Свободный ЗУ
19	Земельный участок	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир населенный пункт. Участок находится примерно в 1900 м от	Удобные подъездные пути	Отсутствуют	Ровный, без перепадов высот	Неправильной формы	Свободный ЗУ

№	Наименование объекта оценки	Местонахождение	Подъездные пути	Охранные зоны	Рельеф	Форма земельного участка	Наличие улучшений на земельном участке
		ориентира по направлению на юго-восток. Почтовый адрес ориентира: Калужская область, Мещовский район, д. Хочутино					
20	Земельный участок	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир населенный пункт. Участок находится примерно в 400 м от ориентира по направлению на восток. Почтовый адрес ориентира: Калужская область, Мещовский район, д. Хочутино	Удобные подъездные пути	Отсутствуют	Ровный, без перепадов высот	Неправильной формы	Свободный ЗУ
21	Земельный участок	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир населенный пункт. Участок находится примерно в 1100 м от ориентира по направлению на юго-восток. Почтовый адрес ориентира: Калужская область, Мещовский район, с. Серпейск	Удобные подъездные пути	Отсутствуют	Ровный, без перепадов высот	Неправильной формы	Свободный ЗУ
22	Земельный участок	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир населенный пункт. Участок находится примерно в 1300 м от ориентира по направлению на юго-	Удобные подъездные пути	Отсутствуют	Ровный, без перепадов высот	Неправильной формы	Свободный ЗУ

№	Наименование объекта оценки	Местонахождение	Подъездные пути	Охранные зоны	Рельеф	Форма земельного участка	Наличие улучшений на земельном участке
		запад. Почтовый адрес ориентира: Калужская область, Мещовский район, с. Серпейск					
23	Земельный участок	Ярославская область, г. Рыбинск, ул. Пятилетки, д. 76	Удобные подъездные пути	Отсутствуют	Ровный, без перепадов высот	Неправильной формы	Здание цеха товаров народного потребления, не завершённое строительством (нет акта ввода в эксплуатацию)
24	Земельный участок	Ярославская область, г. Рыбинск, ул. Карякинская, д. 64	Удобные подъездные пути	Отсутствуют	Ровный, без перепадов высот	Многоугольная	Незавершённое строительством жилой дом

Источник информации: данные, предоставленные Заказчиком оценки, осмотр Оценщика

Табл. 7.10 (продолжение)

Описание земельных участков

№	Наименование объекта оценки	Местонахождение	Наличие железнодорожной ветки	Инженерное обеспечение	Наличие обременений	Другие факторы, оказывающие влияние на стоимость	Балансовая стоимость объекта оценки, руб.
1	Земельный участок	Московская область, г. Подольск, ул. Кирова, д. 19	Отсутствует	Все коммуникации заведены на участок	Не зарегистрированы	Не выявлены	3 205 691
2	Земельный участок	Московская область, г. Подольск, ул. Бронницкая, д. 3	Отсутствует	Все коммуникации заведены на участок	Не зарегистрированы	Не выявлены	5 972 000
3	Земельный участок	Московская область, г. Подольск, Домодедовское шоссе, д. 13 "б"	Отсутствует	Все коммуникации заведены на участок	Не зарегистрированы	Не выявлены	Отсутствует, так как находится на праве аренды
4	Земельный участок	г. Москва, с/о Рязановский, вблизи д. Ерино	Отсутствует	Возможно подведение всех коммуникации	Не зарегистрированы	Не выявлены	268 219 000
5	Земельный участок	Участок находится примерно в 137 м по направлению от ориентира на запад, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Ярославская область, Мышкинский район,	Отсутствует	Возможно подведение электроснабжения	Не зарегистрированы	Не выявлены	790 000,00

№	Наименование объекта оценки	Местонахождение	Наличие железнодорожной ветки	Инженерное обеспечение	Наличие обременений	Другие факторы, оказывающие влияние на стоимость	Балансовая стоимость объекта оценки, руб.
		Охоткинский с/о, д. Неверово					
6	Земельный участок	Участок находится примерно в 126 м по направлению от ориентира на восток, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Ярославская область, Мышкинский район, Охоткинский с/о, д. Неверово	Отсутствует	Возможно подведение электроснабжения	Не зарегистрированы	Не выявлены	789 000,00
7	Земельный участок	Участок находится примерно в 126 м по направлению от ориентира на запад, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Ярославская область, Мышкинский район, Охоткинский с/о, д. Неверово	Отсутствует	Возможно подведение электроснабжения	Не зарегистрированы	Не выявлены	790 000,00
8	Земельный участок	Участок находится примерно в 136 м по направлению от ориентира на запад, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Ярославская область, Мышкинский район, Охоткинский с/о, д. Неверово	Отсутствует	Возможно подведение электроснабжения	Не зарегистрированы	Не выявлены	790 000,00
9	Земельный участок	Участок находится примерно в 144 м по направлению от ориентира на юго-запад, расположенного за пределами участка, адрес ориентира:	Отсутствует	Возможно подведение электроснабжения	Не зарегистрированы	Не выявлены	789 000,00

№	Наименование объекта оценки	Местонахождение	Наличие железнодорожной ветки	Инженерное обеспечение	Наличие обременений	Другие факторы, оказывающие влияние на стоимость	Балансовая стоимость объекта оценки, руб.
		Ярославская область, Мышкинский район, Охоткинский с/о, д. Неверово					
10	Земельный участок	Участок находится примерно в 250 м по направлению от ориентира на восток, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Ярославская область, Мышкинский район, Охоткинский с/о, д. Неверово	Отсутствует	Возможно подведение электроснабжения	Не зарегистрированы	Не выявлены	790 000,00
11	Земельный участок	Участок находится примерно в 100 м по направлению от ориентира на юг, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Ярославская область, Мышкинский район, Охоткинский с/о, д. Неверово	Отсутствует	Возможно подведение электроснабжения	Не зарегистрированы	Не выявлены	3 150 000,00
12	Земельный участок	Участок находится примерно в 170 м по направлению от ориентира на запад, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Ярославская область, Мышкинский район, Охоткинский с/о, д. Неверово	Отсутствует	Возможно подведение электроснабжения	Не зарегистрированы	Не выявлены	789 000,00
13	Земельный участок	Участок находится примерно в 117 м по направлению от ориентира на запад, расположенного за пределами участка,	Отсутствует	Возможно подведение электроснабжения	Не зарегистрированы	Не выявлены	790 000,00

№	Наименование объекта оценки	Местонахождение	Наличие железнодорожной ветки	Инженерное обеспечение	Наличие обременений	Другие факторы, оказывающие влияние на стоимость	Балансовая стоимость объекта оценки, руб.
		адрес ориентира: Ярославская область, Мышкинский район, Охоткинский с/о, д. Неверово					
14	Земельный участок	Участок находится примерно в 132 м по направлению от ориентира на юго-запад, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Ярославская область, Мышкинский район, Охоткинский с/о, д. Неверово	Отсутствует	Возможно подведение электроснабжения	Не зарегистрированы	Не выявлены	789 000,00
15	Земельный участок	Участок находится примерно в 10 м по направлению от ориентира на север, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Ярославская область, Мышкинский район, Охоткинский с/о, д. Семенково	Отсутствует	Возможно подведение электроснабжения	Не зарегистрированы	Не выявлены	10 992 000,00
16	Земельный участок	Участок находится примерно в 6 м по направлению от ориентира на юго-запад, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Ярославская область, Мышкинский район, Охоткинский с/о, д. Семенково	Отсутствует	Возможно подведение электроснабжения	Не зарегистрированы	Не выявлены	16 717 000,00
17	Земельный участок	Местоположение установлено относительно	Отсутствует	Возможно подведение электроснабжения	Не зарегистрированы	Не выявлены	2 667 000,00

№	Наименование объекта оценки	Местонахождение	Наличие железнодорожной ветки	Инженерное обеспечение	Наличие обременений	Другие факторы, оказывающие влияние на стоимость	Балансовая стоимость объекта оценки, руб.
		ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир населенный пункт. Участок находится примерно в 1000 м от ориентира по направлению на восток. Почтовый адрес ориентира: Калужская область, Мещовский район, д. Хочутино					
18	Земельный участок	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир населенный пункт. Участок находится примерно в 900 м от ориентира по направлению на юго-восток. Почтовый адрес ориентира: Калужская область, Мещовский район, д. Хочутино	Отсутствует	Возможно подведение электроснабжения	Не зарегистрированы	Не выявлены	1 222 000,00
19	Земельный участок	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир населенный пункт. Участок находится примерно в 1900 м от ориентира по направлению на юго-восток. Почтовый адрес ориентира: Калужская область,	Отсутствует	Возможно подведение электроснабжения	Не зарегистрированы	Не выявлены	846 000,00

№	Наименование объекта оценки	Местонахождение	Наличие железнодорожной ветки	Инженерное обеспечение	Наличие обременений	Другие факторы, оказывающие влияние на стоимость	Балансовая стоимость объекта оценки, руб.
		Мещовский район, д. Хочутино					
20	Земельный участок	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир населенный пункт. Участок находится примерно в 400 м от ориентира по направлению на восток. Почтовый адрес ориентира: Калужская область, Мещовский район, д. Хочутино	Отсутствует	Возможно подведение электроснабжения	Не зарегистрированы	Не выявлены	855 000,00
21	Земельный участок	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир населенный пункт. Участок находится примерно в 1100 м от ориентира по направлению на юго-восток. Почтовый адрес ориентира: Калужская область, Мещовский район, с. Серпейск	Отсутствует	Возможно подведение электроснабжения	Не зарегистрированы	Не выявлены	819 000,00
22	Земельный участок	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир населенный пункт. Участок находится примерно в	Отсутствует	Возможно подведение электроснабжения	Не зарегистрированы	Не выявлены	1 502 000,00

№	Наименование объекта оценки	Местонахождение	Наличие железнодорожной ветки	Инженерное обеспечение	Наличие обременений	Другие факторы, оказывающие влияние на стоимость	Балансовая стоимость объекта оценки, руб.
		1300 м от ориентира по направлению на юго-запад. Почтовый адрес ориентира: Калужская область, Мещовский район, с. Серпейск					
23	Земельный участок	Ярославская область, г. Рыбинск, ул. Пятилетки, д. 76	Отсутствует	Все коммуникации заведены на участок	Не зарегистрированы	Не выявлены	Отсутствует, так как принадлежит на праве аренды
24	Земельный участок	Ярославская область, г. Рыбинск, ул. Карякинская, д. 64	Отсутствует	Все коммуникации заведены на участок	Не зарегистрированы	Не выявлены	Отсутствует, так как принадлежит на праве аренды

Источник информации: данные, предоставленные Заказчиком оценки, осмотр Оценщика

Табл. 7.11

Описание объектов движимого имущества

№ п/п	Наименование объекта оценки	Установленные права	Форма собственности	Субъект права	Правоустанавливающие / правоподтверждающие документы	Государственный регистрационный номер	Идентификационный номер (VIN)
1	Автомобиль Volvo S80	Право собственности	Частная	ЗАО "Промышленный сберегательный банк"	Паспорт транспортного средства Серия 77 УО №773031	х 914 хо 190	YV1AS61H0D1165923
2	Автомобиль Volvo S80	Право собственности	Частная	ЗАО "Промышленный сберегательный банк"	Паспорт транспортного средства Серия 78 УТ №043205	х 916 хо 190	YV1AS61H0D1167031
3	Автомобиль Volvo S80	Право собственности	Частная	ЗАО "Промышленный сберегательный банк"	Паспорт транспортного средства Серия 77 ТХ №953089	х 909 хо 190	YV1AS61H0D1165356
4	Автомобиль Volvo S40	Право собственности	Частная	ЗАО "Промышленный сберегательный банк"	Паспорт транспортного средства Серия 77 ТУ №415384	т 552 ем 50	YV1MS214282380204
5	Автомобиль Mercedes-Benz E 250 CGI	Право собственности	Частная	ЗАО "Промышленный сберегательный банк"	Паспорт транспортного средства Серия 77 УЕ №467141	с 635 ек 197	WDD2120471A341623
6	Автомобиль	Право	Частная	ЗАО	Паспорт транспортного	к 429 та 190	X7LLSRB1HCH523328

№ п/п	Наименование объекта оценки	Установленные права	Форма собственности	Субъект права	Правоустанавливающие/ правоподтверждающие документы	Государственный регистрационный номер	Идентификационный номер (VIN)
	Renault Logan	собственности		"Промышленный сберегательный банк"	средства Серия 77 НК №795999		
7	Автомобиль Renault SR	Право собственности	Частная	ЗАО "Промышленный сберегательный банк"	Паспорт транспортного средства Серия 77 НВ №957042	х 468 ну 190	X7LLSRB1HBH393329
8	Автомобиль Renault Logan	Право собственности	Частная	ЗАО "Промышленный сберегательный банк"	Паспорт транспортного средства Серия 77 НК №794322	к 431 та 190	X7LLSRB1HCH523326
9	Автомобиль Renault Logan	Право собственности	Частная	ЗАО "Промышленный сберегательный банк"	Паспорт транспортного средства Серия 77 НК №794321	к 430 та 190	X7LLSRB1HCH523325
10	Автомобиль Renault Logan	Право собственности	Частная	ЗАО "Промышленный сберегательный банк"	Паспорт транспортного средства Серия 77 НС №177114	у 952 ае 50	X7LLSRB1HDH624274
11	Автомобиль Renault Logan	Право собственности	Частная	ЗАО "Промышленный сберегательный банк"	Паспорт транспортного средства Серия 77 НК №794320	к 433 та 190	X7LLSRB1HCH523327
12	Автомобиль Renault SR	Право собственности	Частная	ЗАО "Промышленный сберегательный банк"	Паспорт транспортного средства Серия 77 НВ №957039	х 467 ну 190	X7LLSRB1HBH393328
13	Автомобиль ГАЗ-330232	Право собственности	Частная	ЗАО "Промышленный сберегательный банк"	Паспорт транспортного средства Серия 52 НЕ №356431	х 740 ну 190	X96330232BO715026
14	Автомобиль Fiat Ducato 19457-0000010	Право собственности	Частная	ЗАО "Промышленный сберегательный банк"	Паспорт транспортного средства Серия 50 НМ №762338	о 604 ст 190	X89194570C0DM1022
15	Автомобиль Fiat Ducato 19457-0000010	Право собственности	Частная	ЗАО "Промышленный сберегательный банк"	Паспорт транспортного средства Серия 50 НМ №762337	о 603 ст 190	X89194570C0DM1021
16	Автомобиль Fiat Ducato 19457-0000010	Право собственности	Частная	ЗАО "Промышленный сберегательный банк"	Паспорт транспортного средства Серия 50 НВ №109555	у 698 оу 190	X89194570C0DM1020

№ п/п	Наименование объекта оценки	Установленные права	Форма собственности	Субъект права	Правоустанавливающие/правоподтверждающие документы	Государственный регистрационный номер	Идентификационный номер (VIN)
17	Автомобиль Fiat Ducato 19457-0000010	Право собственности	Частная	ЗАО "Промышленный сберегательный банк"	Паспорт транспортного средства Серия 50 НВ №109554	у 702 оу 190	X89194570C0DM1019
18	Автомобиль Ford Transit 19457-0000010	Право собственности	Частная	ЗАО "Промышленный сберегательный банк"	Паспорт транспортного средства Серия 50 НС №991338	к 056 ве 50	X89194530D0DM1090
19	Автомобиль Fiat Ducato 19457-0000010	Право собственности	Частная	ЗАО "Промышленный сберегательный банк"	Паспорт транспортного средства Серия 50 НМ №762339	о 605 ст 190	X89194570C0DM1023
20	Автомобиль Ford Transit 19457-0000010	Право собственности	Частная	ЗАО "Промышленный сберегательный банк"	Паспорт транспортного средства Серия 50 НС №991339	к 054 ве 50	X89194530D0DM1091
21	Автомобиль Ford Transit 19457-0000010	Право собственности	Частная	ЗАО "Промышленный сберегательный банк"	Паспорт транспортного средства Серия 50 НС №991340	к 057 ве 50	X89194530D0DM1092

Источник информации: данные, предоставленные Заказчиком оценки, осмотр Оценщика

Табл. 7.12 (продолжение)

Описание объектов движимого имущества

№ п/п	Наименование объекта оценки	Марка, модель ТС	Тип ТС	Год выпуска	Пробег, км	Физический износ, %	Модель, № двигателя	№ шасси (рамы)	№ кузова (кабины, прицепа)
1	Автомобиль Volvo S80	Volvo S80	Легковой	2012	86 076	33,98	B5254T 4583112	Отсутствует	YV1AS61H0D1165923
2	Автомобиль Volvo S80	Volvo S80	Легковой	2012	93 286	35,16	B5254T12 4592515	Отсутствует	YV1AS61H0D1167031
3	Автомобиль Volvo S80	Volvo S80	Легковой	2012	82 160	33,33	B5254T 4580327	Отсутствует	YV1AS61H0D1165356
4	Автомобиль Volvo S40	Volvo S40	Легковой	2007	76 810	47,38	B4184S11 111467	Отсутствует	YV1MS214282380204
5	Автомобиль Mercedes-Benz E 250 CGI	Mercedes-Benz E 250 CGI	Легковой	2010	121 484	45,32	27186030152575	Отсутствует	WDD2120471A341623
6	Автомобиль Renault Logan	Renault Logan	Легковой седан	2012	103 210	47,34	K7MF710 UG74415	Отсутствует	X7LLSRB1HCH523328
7	Автомобиль Renault SR	Renault SR	Легковой	2011	194 012	64,27	K7MF710 UG78077	Отсутствует	X7LLSRB1HCH393329
8	Автомобиль Renault Logan	Renault Logan	Легковой	2012	96 065	46,00	K7MF710 UG74856	Отсутствует	X7LLSRB1HCH523326
9	Автомобиль Renault	Renault Logan	Легковой	2012	108 786	48,35	K7MF710	Отсутствует	X7LLSRB1HCH523325

№ п/п	Наименование объекта оценки	Марка, модель ТС	Тип ТС	Год выпуска	Пробег, км	Физический износ, %	Модель, № двигателя	№ шасси (рамы)	№ кузова (кабины, прицепа)
	Logan						UG74662		
10	Автомобиль Renault Logan	Renault Logan	Легковой	2013	68 000	36,11	K7MF710 UH55970	Отсутствует	X7LLSRB1HDH624274
11	Автомобиль Renault Logan	Renault Logan	Легковой	2012	140 332	53,75	K7MF710 UG74584	Отсутствует	X7LLSRB1HCH523327
12	Автомобиль Renault SR	Renault Logan	Легковой	2011	196 242	64,54	K7MF710 UF78088	Отсутствует	X7LLSRB1HBH393328
13	Автомобиль ГАЗ-330232	ГАЗ-330232	Грузовой с бортовой платформой	2011	150 030	61,33	421600 B0400072	Отсутствует	330230B0131163
14	Автомобиль Fiat Ducato 19457-0000010	Fiat Ducato 19457-0000010	Специализированный	2012	н/д	48,93	F1AE0481C, 1238032	Отсутствует	Z7G244000BS028451
15	Автомобиль Fiat Ducato 19457-0000010	Fiat Ducato 19457-0000010	Специализированный	2012	н/д	48,93	F1AE0481C, 1264501	Отсутствует	Z7G244000BS028448
16	Автомобиль Fiat Ducato 19457-0000010	Fiat Ducato 19457-0000010	Специализированный	2011	151 516	63,32	F1AE0481C, 1288859	Отсутствует	Z7G244000BS031937
17	Автомобиль Fiat Ducato 19457-0000010	Fiat Ducato 19457-0000010	Специализированный	2011	н/д	56,48	F1AE0481C, 1290167	Отсутствует	Z7G244000BS031936
18	Автомобиль Ford Transit 19457-0000010	Ford Transit 19457-0000010	Специализированный	2013	48 845	40,41	CVRC, DM06805	Отсутствует	X89194530D0DM1090
19	Автомобиль Fiat Ducato 19457-0000010	Fiat Ducato 19457-0000010	Специализированный	2012	н/д	48,93	F1AE0481C, 1266788	Отсутствует	X89194570C0DM1023
20	Автомобиль Ford Transit 19457-0000010	Ford Transit 19457-0000010	Специализированный	2013	59 940	41,72	CVRC, DM06806	Отсутствует	Z6FXXESFXDM06806
21	Автомобиль Ford Transit 19457-0000010	Ford Transit 19457-0000010	Специализированный	2013	53 670	40,98	CVRC, DM06807	Отсутствует	Z6FXXESFXDM06807

Источник информации: данные, предоставленные Заказчиком оценки, осмотр Оценщика

Табл. 7.13 (продолжение)

Описание объектов движимого имущества

№ п/п	Наименование объекта оценки	Цвет	Мощность, л.с. (кВт)	Рабочий объем двигателя, куб. см	Тип двигателя	Экологический класс	Разрешенная максимальная масса, кг	Масса без нагрузки, кг	Страна-изготовитель	Балансовая стоимость, руб.
1	Автомобиль Volvo S80	Черный	248,88 (183)	2497	Бензиновый	Пятый	2220	1616	Швеция	1 285 813,62
2	Автомобиль Volvo S80	Черный	249 (183)	2497	Бензиновый	Пятый	2160	1616	Швеция	1 285 813,63
3	Автомобиль Volvo S80	Черный	248,88 (183)	2497	Бензиновый	Пятый	2160	1616	Швеция	1 353 610,24
4	Автомобиль Volvo S40	Черный	125,12 (92)	1798	Бензиновый	Четвертый	1850	1366	Бельгия	702 000,00
5	Автомобиль Mercedes-Benz E 250	Черный	204 (150)	1796	Бензиновый	Четвертый	2185	1650	Германия	1 525 000,00

№ п/п	Наименование объекта оценки	Цвет	Мощность, л.с. (кВт)	Рабочий объем двигателя, куб. см	Тип двигателя	Экологический класс	Разрешенная максимальная масса, кг	Масса без нагрузки, кг	Страна-изготовитель	Балансовая стоимость, руб.
	CGI									
6	Автомобиль Renault Logan	Бежевый	84 (62)	1598	Бензиновый	Четвертый	1540	980	Россия	363 464,41
7	Автомобиль Renault SR	Бежевый	84 (62)	1598	Бензиновый	Четвертый	1540	980	Россия	344 172,88
8	Автомобиль Renault Logan	Бежевый	84 (62)	1598	Бензиновый	Четвертый	1540	980	Россия	363 464,41
9	Автомобиль Renault Logan	Бежевый	84 (62)	1598	Бензиновый	Четвертый	1540	980	Россия	363 464,41
10	Автомобиль Renault Logan	Бежевый	84 (62)	1598	Бензиновый	Четвертый	1540	980	Россия	390 813,56
11	Автомобиль Renault Logan	Бежевый	84 (62)	1598	Бензиновый	Четвертый	1540	980	Россия	363 464,41
12	Автомобиль Renault SR	Бежевый	84 (62)	1598	Бензиновый	Четвертый	1540	980	Россия	344 172,88
13	Автомобиль ГАЗ-330232	Синий	106,8 (78,5)	2890	Бензиновый	Третий	3500	2060	Россия	483 325,42
14	Автомобиль Fiat Ducato 19457-0000010	Бежевый	110 (81)	2286	Дизельный	Третий	3500	2385	Россия	1 095 220,34
15	Автомобиль Fiat Ducato 19457-0000010	Бежевый	110 (81)	2286	Дизельный	Третий	3500	2385	Россия	1 095 220,34
16	Автомобиль Fiat Ducato 19457-0000010	Бежевый	110 (81)	2286	Дизельный	Третий	3500	2385	Россия	1 082 308,47
17	Автомобиль Fiat Ducato 19457-0000010	Бежевый	110 (81)	2286	Дизельный	Третий	3500	2385	Россия	1 082 308,47
18	Автомобиль Ford Transit 19457-0000010	Светло-бежевый	155 (114)	2198	Дизельный	Четвертый	3325	2425	Россия	1 324 033,90
19	Автомобиль Fiat Ducato 19457-0000010	Бежевый	110 (81)	2286	Дизельный	Третий	2425	2385	Россия	1 095 220,34
20	Автомобиль Ford Transit 19457-0000010	Светло-бежевый	155 (114)	2198	Дизельный	Четвертый	3325	2425	Россия	1 324 033,89
21	Автомобиль Ford Transit 19457-0000010	Светло-бежевый	155 (114)	2198	Дизельный	Четвертый	3325	2425	Россия	1 324 033,90

Источник информации: данные, предоставленные Заказчиком оценки, осмотр Оценщика

Расчет физического износа и устареваний объектов недвижимого имущества

С позиции оценки недвижимости под износом понимается потеря стоимости собственности под воздействием различных факторов. Иными словами, износ определяется как разница между издержками по замещению новых улучшений на дату оценки и их текущей стоимости. Расчет накопленного износа и устареваний производится по формуле, представленной ниже.

$$I_{\text{нак}} = (K_{\text{физ}}/100) \times (1 - U_{\text{функц}}/100) \times (1 - U_{\text{эконом}}/100),$$

Где:

$K_{\text{нак}}$ - накопленный износ и устаревания;

$K_{\text{физ}}$ - физический износ;

$U_{\text{функц}}$ - функциональное устаревание;

$U_{\text{эконом}}$ - экономическое устаревание.

Физический износ есть ухудшение первоначальных технико-экономических свойств, обусловленное естественным изнашиванием конкретного объекта в процессе эксплуатации и под воздействием различных природных факторов. При этом надо заметить, что в результате физического износа могут не только ухудшаться технические характеристики объекта, но и увеличиваться вероятность возникновения поломок и аварий, что может привести к уменьшению остаточного срока службы всего объекта или некоторых его конструктивных элементов.

Для оценки физического износа, в зависимости от целей проведения оценки и наличия достоверной информации, применяются следующие методы:

- метод разбивки по элементам;
- метод срока жизни;
- экспертный метод (на основе визуального осмотра).

Суждение о величине износа экспертным методом выносится Оценщиком на основании собственного практического опыта или заключения эксперта. Таблица с критериями технического состояния приведена ниже.

В данном случае использовался метод экспертизы состояния (так как использования других методов не представляется возможным из-за отсутствия технической информации об объекте).

Внешние дефекты и повреждения, в основном, относятся к числу сравнительно легкоустраняемых, в то время как внутренние (глубинные) дефекты для своего устранения могут потребовать проведения специальных работ, в том числе и проектных, что, в свою очередь, может привести к резкому увеличению физического износа, и соответственно, к уменьшению рыночной стоимости объекта оценки.

В нижеследующей таблице приведены основные признаки для предварительной оценки износа зданий.

Табл. 7.14

Характеристика технического состояния в зависимости от физического износа

Физический износ, %	Оценка технического состояния	Состояние несменяемых конструкций зданий	Состояние внутренних конструктивных элементов
0-20	Хорошее	Повреждений и деформаций нет. Нет также следов устранения дефектов	Полы и потолки ровные, горизонтальные, трещины в покрытиях и отделке отсутствуют
21-40	Удовлетворительное	Повреждений и дефектов, в том числе и искривлений, нет. Имеются местами следы	Полы и потолки ровные, на потолках возможны волосяные трещины. На

Физический износ, %	Оценка технического состояния	Состояние несменяемых конструкций зданий	Состояние внутренних конструктивных элементов
		различных ремонтов, в том числе небольших трещин в простенках и перемычках	ступенях лестниц небольшое число поврежденных. Окна и двери открываются с некоторым усилием
41-60	Неудовлетворительное	Имеется много следов ремонтов, трещин и участков наружной отделки. Имеются места искривления горизонтальных линий и следы их ликвидации. Износ кладки стен характеризуется трещинами между блоками.	Полы в отдельных местах зыбкие и с отклонениями от горизонтали. В потолках много трещин, ранее заделанных и появившихся вновь. Отдельные отставания покрытия пола (паркета, плиток). Большое число поврежденных ступеней.
61-80	Ветхое	Имеются открытые трещины различного происхождения, в том числе от износа и перегрузки кладки поперек кирпичей. Большое искривление горизонтальных линий и местами отклонение стен от вертикали.	Большое число отклонений от горизонтали в полах, зыбкость. Массовое повреждение и отсутствие покрытия пола. В потолках много мест с обвалившейся штукатуркой. Много перекошенных окон и дверей. Большое число поврежденных ступеней, перекосы маршей, щели между ступенями.
81-100	Негодное	Здание в опасном состоянии. Участки стен разрушены, деформированы в проемах. Трещины по перемычкам, простенкам и по всей поверхности стен. Возможны большие искривления горизонтальных линий и выпучивание стен.	Полы с большими перекосами и уклонами. Заметные прогибы потолков. Окна и двери с гнилью в узлах и брусках. В маршах лестниц не хватает ступеней и перил. Внутренняя отделка полностью разрушена.

Источник информации: http://www.infosait.ru/norma_doc/50/50432/index.htm

Функциональное устаревание – это потеря стоимости вследствие несоответствия объекта современным требованиям, связанная с устареванием использованных материалов и конструкций, а также вызываемая несоответствием объемно-планировочного (конструктивного) решения сооружения современным стандартам. Оценщиком не выявлено факторов влияния функционального устаревания. Функциональное устаревание принята равной нулю.

Экономическое устаревание – это снижение функциональной пригодности здания в результате действия внешних по отношению к объектам факторов (упадок района, состояние рынка и т.п.).

Экономическое устаревание у оцениваемых объектов недвижимого имущества не выявлено.

Расчет физического износа и устареваний объектов недвижимого имущества

Износ – это технико-экономическое понятие, выражающее уменьшение степени дальнейшей эксплуатационной пригодности или уменьшение потребительской привлекательности тех или иных свойств объекта со временем.

$$I_{\text{нак}} = (K_{\text{физ}}/100) \times (1 - U_{\text{функц}}/100) \times (1 - U_{\text{эконом}}/100),$$

Где:

$K_{\text{нак}}$ - накопленный износ и устаревания;

$K_{\text{физ}}$ - физический износ;

$U_{\text{функц}}$ - функциональное устаревание;

Уэконом - экономическое устаревание.

Физический износ ($K_{\text{Физ}}$) - является результатом нормального износа в процессе эксплуатации или конструктивных дефектов имущества. Такой тип износа может быть, как восстановимым, так и не восстановимым.

В целях определения физического износа Оценщик учитывал возраст объекта оценки и пробег на дату проведения оценки.

Расчет физического износа транспортных средств с учетом возраста и пробега проводился по формуле:

$$I_{TC} = 100 \times (1 - e^{-\Omega}),$$

Где: e - основание натуральных логарифмов, $e = 2,72$;
 Ω - функция, зависящая от возраста, фактического пробега транспортного средства с начала эксплуатации, страны производства и типа транспортного средства.

Табл. 7.15

Параметрическое описание функции Ω , зависящей от фактического возраста и пробега

Вид транспортного средства	Вид зависимости Ω
Легковые автомобили отечественные	$\Omega = 0,07 \times T\phi + 0,0035 \times L\phi$
Легковые автомобили европейского производства	$\Omega = 0,05 \times T\phi + 0,0025 \times L\phi$
Грузовые бортовые автомобили отечественные	$\Omega = 0,1 \times T\phi + 0,003 \times L\phi$
Специализированные автотранспортные средства отечественные	$\Omega = 0,14 \times T\phi + 0,002 \times L\phi$

Источник информации: Андрианов Ю.В. Оценка транспортных средств. - 2-е изд., испр. - М.: Дело, 2003

Для объектов оценки, по которым не были предоставлены данные о фактическом пробеге, Оценщиком было принято использовать средние показатели пробега. Выдержка по среднегодовым пробегам приведена ниже.

Среднегодовые пробеги автомобилей отечественного производства, эксплуатирующийся на территории РФ

Год эксплуатации	Пробег с начала эксплуатации, тыс. км
1	15
2	30
3	44
4	56
5	66
6	76

Источник информации: Андрианов Ю.В. Оценка транспортных средств. - 2-е изд., испр. - М.: Дело, 2003

Функциональное устаревание ($U_{\text{Функц}}$) - уменьшение потребительской привлекательности тех или иных свойств объекта, обусловленное развитием новых технологий в сфере производства аналогичных машин или оборудования. Снижение привлекательности машин или оборудования вследствие указанных причин влечет за собой ее обесценение. Функциональное устаревание приводит к вытеснению из производства и с рынка целых поколений машин, оборудования. Такое устаревание может возникнуть уже на стадии проектирования новой техники и технологии, приводя к их устареванию еще до запуска в производство.

Исходя из причин, которыми вызывается этот вид устаревания, выделяют моральное и технологическое устаревание.

Функциональное устаревание - устаревание, причина которого заключается в улучшении технико-экономических параметров или конструктивных решений при производстве аналогичных машин и оборудования.

Технологическое устаревание вызывается изменениями всего технологического цикла, наличие избыточной производительности данного объекта по сравнению с производительностью всей технологической цепочки. Выявить и оценить технологическое устаревание в чистом виде для конкретного объекта оценки довольно проблематично, этот фактор снижения стоимости «тонет» в общем потоке наблюдаемой в настоящее время инфляции, в практике оценки определяют только функциональное (моральное) устаревание.

В данном случае оцениваемые объекты движимого имущества соответствуют современным технологиям и техническому прогрессу, функциональное устаревание не выявлено.

Экономическое устаревание (Уэконом) – потеря стоимости, обусловленная влиянием экономических (внешних) факторов:

- переходом на вторичный рынок;
- отраслевыми;
- общенациональными;
- политическими;
- социально-экономическими;
- экологическими.

Для оцениваемых объектов - автомобили Fiat Ducato 19457-0000010 расчет экономического устаревания приведен ниже. Для остальных объектов движимого имущества, экономическое устаревание не выявлено.

Табл. 7.16

Расчет экономического устаревания

Наименование параметра	Пара аналогов 1		Пара аналогов 1	
	Значение	Значение	Значение	Значение
Наименование объекта	Автомобиль Fiat Ducato бронированный		Автомобиль Volkswagen Caddy бронированный	
Цена предложения (с НДС), руб.	1 839 000	515 000	1 500 000	350 000
Источник информации	http://www.fiatprofessional.ru/model/ducato_merci/review/ , http://www.fiatprofessional.ru/model/special_car/spec_transport/broneavto/	http://trucks.auto.ru/light_trucks/used/sale/5877617-b9368.html	http://www.avtobronevik.ru/catalog/volkswagen-caddy/	https://auto.ru/cars/used/sale/volkswagen/caddy/1026301859-91fcd/
Год выпуска	2016	2010	2016	2010
Пробег, тыс. км.	0	84	0	172
Физический износ	0,00%	63,51%	0,00%	69,39%
Цена предложения с учетом физического износа (с НДС), руб.	671 140	515 000	459 078	350 000
Экономическое устаревание	30,32%		31,17%	
Среднее значение экономического устаревания	30,74%			

Источник информации: данные рынка, расчет Оценщика

Вывод:

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

В результате проведения анализа Оценщик заключил, что на дату оценки права на объекты недвижимости зарегистрированы в установленном порядке. Собственником рассматриваемого имущества является ЗАО «Промышленный сберегательный банк».

Фотографии объектов недвижимого имущества



Фото 7.1 Нежилое здание (банк), Инв. №3382, лит. А, кадастровый (условный) номер 50:55:0030514:90



Фото 7.2 Нежилое здание (банк), Инв. №3382, лит. А, кадастровый (условный) номер 50:55:0030514:90



Фото 7.3 Нежилое здание (банк), Инв. №3382, лит. А, кадастровый (условный) номер 50:55:0030514:90



Фото 7.4 Нежилое здание (банк), Инв. №3382, лит. А, кадастровый (условный) номер 50:55:0030514:90



Фото 7.5 Пристройка к основному зданию ЗАО "Подольскпромкомбанк" с цокольным этажом, кадастровый (условный) номер 50-50-55/026/2005-59



Фото 7.6 Пристройка к основному зданию ЗАО "Подольскпромкомбанк" с цокольным этажом, кадастровый (условный) номер 50-50-55/026/2005-59

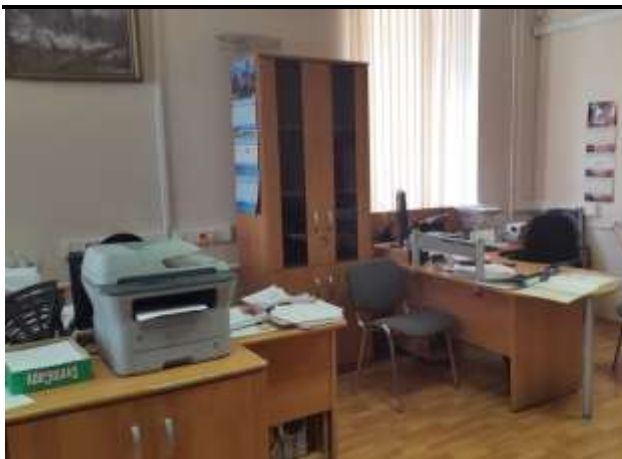


Фото 7.7 Пристройка к основному зданию ЗАО "Подольскпромкомбанк" с цокольным этажом, кадастровый (условный) номер 50-50-55/026/2005-59



Фото 7.8 Пристройка к основному зданию ЗАО "Подольскпромкомбанк" с цокольным этажом, кадастровый (условный) номер 50-50-55/026/2005-59



Фото 7.9 Пристройка к основному зданию ЗАО "Подольскпромкомбанк" с цокольным этажом, кадастровый (условный) номер 50-50-55/026/2005-59



Фото 7.10 Нежилые помещения гаража (бокс1, бокс2), кадастровый (условный) номер 50-50-55/060/2006-215

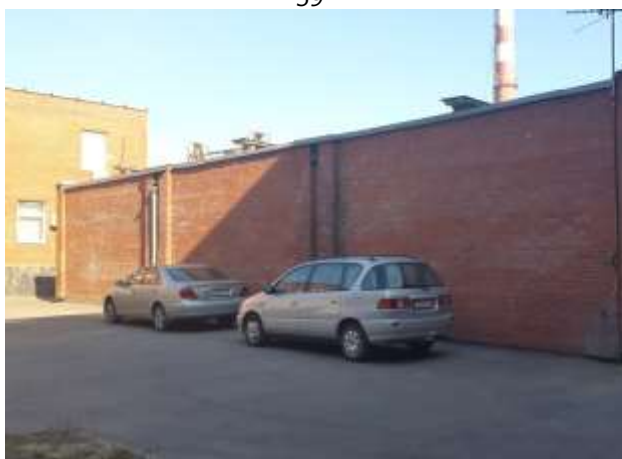


Фото 7.11 Нежилые помещения гаража (бокс1, бокс2), кадастровый (условный) номер 50-50-55/060/2006-215



Фото 7.12 Нежилые помещения гаража (бокс1, бокс2), кадастровый (условный) номер 50-50-55/060/2006-215



Фото 7.13 Нежилые помещения гаража (бокс1, бокс2), кадастровый (условный) номер 50-50-55/060/2006-215



Фото 7.14 Заводоуправление, Инв. №206:063-1806, лит. Г, кадастровый (условный) номер 50:55:02:00549:004



Фото 7.15 Заводоуправление, Инв. №206:063-1806, лит. Г, кадастровый (условный) номер 50:55:02:00549:004



Фото 7.16 Заводоуправление, Инв. №206:063-1806, лит. Г, кадастровый (условный) номер 50:55:02:00549:004



Фото 7.17 Заводоуправление, Инв. №206:063-1806, лит. Г, кадастровый (условный) номер 50:55:02:00549:004



Фото 7.18 Заводоуправление, Инв. №206:063-1806, лит. Г, кадастровый (условный) номер 50:55:02:00549:004



Фото 7.19 Здание формовоч. Пресс. и массо-заготовит. отдел., Галлер от склада карборунда и кремния до смесительного отделения



Фото 7.20 Здание формовочн. Пресс. и массо-заготовит. отдел., Галлер от склада карборунда и кремния до смесительного отделения



Фото 7.21 Помещение банка, Инв. №7013, лит. А, кадастровый (условный) номер 50:55:03:00564:001:0012



Фото 7.22 Нежилое здание (склад многоцелевого назначения), Инв. №2838, лит. А, кадастровый (условный) номер 50:55:02:01142:001



Фото 7.23 Нежилое здание (склад многоцелевого назначения), Инв. №2838, лит. А, кадастровый (условный) номер 50:55:02:01142:001



Фото 7.24 Нежилое здание (склад многоцелевого назначения), Инв. №2838, лит. А, кадастровый (условный) номер 50:55:02:01142:001



Фото 7.25 Нежилое здание (склад многоцелевого назначения), Инв. №2838, лит. А, кадастровый (условный) номер 50:55:02:01142:001



Фото 7.26 Нежилое здание (склад многоцелевого назначения), Инв. №2838, лит. А, кадастровый (условный) номер 50:55:02:01142:001



Фото 7.27 Нежилое помещение, кадастровый (условный) номер 50:55:02:00077:001:0014



Фото 7.28 Нежилое помещение, кадастровый (условный) номер 50:55:02:00077:001:0014



Фото 7.29 Нежилое помещение, кадастровый (условный) номер 50:55:02:00077:001:0014



Фото 7.30 Помещение, кадастровый (условный) номер 50-50-55/017/2012-021



Фото 7.31 Помещение, кадастровый (условный) номер 50-50-55/017/2012-021



Фото 7.32 Помещение, кадастровый (условный) номер 50-50-55/017/2012-021



Фото 7.33 Нежилое помещение №1, Инв. №3637, лит. А, А1, кадастровый (условный) номер 50:55:01:00008:001:0019



Фото 7.34 Нежилое помещение №1, Инв. №3637, лит. А, А1, кадастровый (условный) номер 50:55:01:00008:001:0019



Фото 7.35 Нежилое помещение №1, Инв. №3637, лит. А, А1, кадастровый (условный) номер 50:55:01:00008:001:0019



Фото 7.36 Нежилое помещение №1, Инв. №3637, лит. А, А1, кадастровый (условный) номер 50:55:01:00008:001:0019



Фото 7.37 Помещение, кадастровый (условный) номер 50-50-56/018/2011-288



Фото 7.38 Помещение, кадастровый (условный) номер 50-50-56/018/2011-288



Фото 7.39 Помещение, кадастровый (условный) номер 50-50-56/018/2011-288



Фото 7.40 Помещение, кадастровый (условный) номер 50-50-56/018/2011-288



Фото 7.41 Нежилое помещение - инженерный корпус (заводоуправление), кадастровый (условный) номер 50-50-56/002/2005-284



Фото 7.42 Нежилое помещение - инженерный корпус (заводоуправление), кадастровый (условный) номер 50-50-56/002/2005-284



Фото 7.43 Нежилое помещение - инженерный корпус (заводоуправление), кадастровый (условный) номер 50:50:56/002/2005-284



Фото 7.44 Часть здания - магазин, Инв. №1938, лит. А1, кадастровый (условный) номер 50:56:04:00171:001:0002



Фото 7.45 Часть здания - магазин, Инв. №1938, лит. А1, кадастровый (условный) номер 50:56:04:00171:001:0002



Фото 7.46 Часть здания - магазин, Инв. №1938, лит. А1, кадастровый (условный) номер 50:56:04:00171:001:0002



Фото 7.47 Здание цеха товаров народного потребления, не завершённое строительством (нет акта ввода в эксплуатацию), Инв. №10876, лит. А, кадастровый (условный) номер 76:20:040514:0026:010876\00



Фото 7.48 Здание цеха товаров народного потребления, не завершённое строительством (нет акта ввода в эксплуатацию), Инв. №10876, лит. А, кадастровый (условный) номер 76:20:040514:0026:010876\00



Фото 7.49 Здание цеха товаров народного потребления, не завершённое строительством (нет акта ввода в эксплуатацию), Инв. №10876, лит. А, кадастровый (условный) номер 76:20:040514:0026:010876\00



Фото 7.50 Здание цеха товаров народного потребления, не завершённое строительством (нет акта ввода в эксплуатацию), Инв. №10876, лит. А, кадастровый (условный) номер 76:20:040514:0026:010876\00



Фото 7.51 Здание цеха товаров народного потребления, не завершённое строительством (нет акта ввода в эксплуатацию), Инв. №10876, лит. А, кадастровый (условный) номер 76:20:040514:0026:010876\00



Фото 7.52 Незавершённое строительством жилой дом, Инв. №08866, лит. А, А1, кадастровый (условный) номер 76:20:080436:0004:008866\00



Фото 7.53 Незавершённое строительством жилой дом, Инв. №08866, лит. А, А1, кадастровый (условный) номер 76:20:080436:0004:008866\00



Фото 7.54 Незавершённое строительством жилой дом, Инв. №08866, лит. А, А1, кадастровый (условный) номер 76:20:080436:0004:008866\00

Фотографии объектов движимого имущества



Фото 7.55 Автомобиль Renault SR,
идентификационный номер (VIN):
X7LLSRB1HBN393329



Фото 7.56 Автомобиль ГАЗ-330232,
идентификационный номер (VIN):
X96330232B0715026



Фото 7.57 Автомобиль ГАЗ-330232,
идентификационный номер (VIN):
X96330232B0715026



Фото 7.58 Автомобиль Renault SR,
идентификационный номер (VIN):
X7LLSRB1HBN393328



Фото 7.59 Автомобиль Fiat Ducato 19457-0000010,
идентификационный номер (VIN):
X89194570C0DM1019



Фото 7.60 Автомобиль Fiat Ducato 19457-0000010,
идентификационный номер (VIN):
X89194570C0DM1020



Фото 7.61 Автомобиль Fiat Ducato 19457-0000010,
идентификационный номер (VIN):
X89194570C0DM1021



Фото 7.62 Автомобиль Fiat Ducato 19457-0000010,
идентификационный номер (VIN):
X89194570C0DM1022



Фото 7.63 Автомобиль Fiat Ducato 19457-0000010,
идентификационный номер (VIN):
X89194570C0DM1023



Фото 7.64 Автомобиль Renault Logan,
идентификационный номер (VIN):
X7LLSRB1HCH523325



Фото 7.65 Автомобиль Renault Logan,
идентификационный номер (VIN):
X7LLSRB1HCH523326



Фото 7.66 Автомобиль Renault Logan,
идентификационный номер (VIN):
X7LLSRB1HCH523327



Фото 7.67 Автомобиль Renault SR,
идентификационный номер (VIN):
X7LLSRB1HBN393328



Фото 7.68 Автомобиль Volvo S80,
идентификационный номер (VIN):
YV1AS61H0D1165356



Фото 7.69 Автомобиль Renault SR,
идентификационный номер (VIN):
X7LLSRB1HBN393328



Фото 7.70 Автомобиль Volvo S80,
идентификационный номер (VIN):
YV1AS61H0D1165356



Фото 7.71 Автомобиль Volvo S80,
идентификационный номер (VIN):
YV1AS61H0D1165923



Фото 7.72 Автомобиль Renault Logan,
идентификационный номер (VIN):
X7LLSRB1HDH624274



Фото 7.73 Автомобиль Ford Transit 19457-0000010,
идентификационный номер (VIN):
X89194530D0DM1092



Фото 7.74 Автомобиль Ford Transit 19457-0000010,
идентификационный номер (VIN):
X89194530D0DM1091



Фото 7.75 Автомобиль Volvo S40,
идентификационный номер (VIN):
YV1MS214282380204

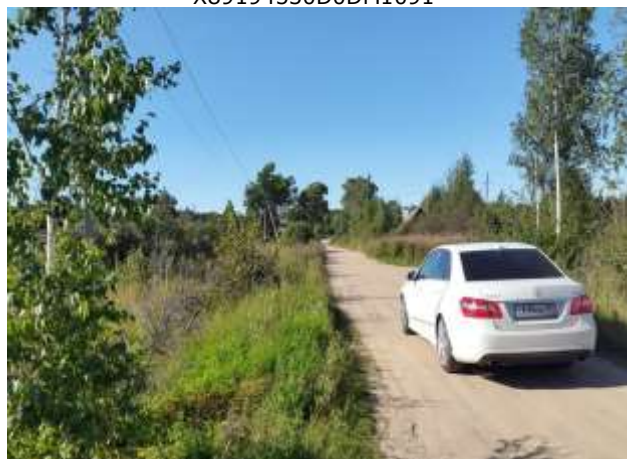


Фото 7.76 Автомобиль Mercedes-Benz E 250 CGI,
идентификационный номер (VIN):
WDD2120471A341623

Источник информации: данные визуального осмотра, проведенные Оценщиком

Согласно данным визуального осмотра объекты находятся в рабочем состоянии.

При проведении оценки недвижимого имущества в стоимости были учтены конструктивные особенности основных элементов, объемно-планировочные решения, а также уровень и состояние внутренней отделки помещений.

При проведении оценки движимого имущества в стоимости были учтены пробег, возраст и параметрические характеристики.

Вывод:

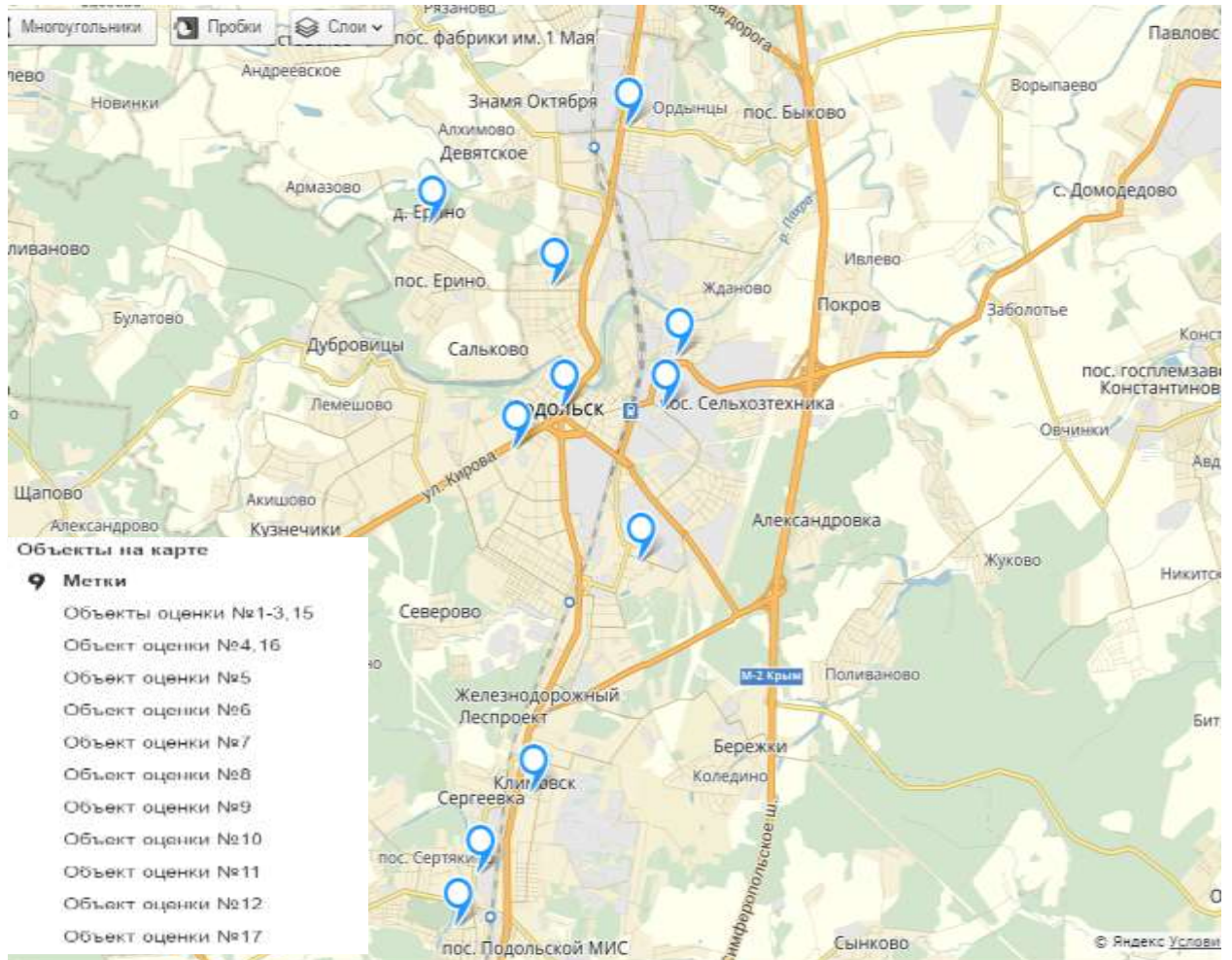
По техническому состоянию на дату проведения оценки, состояние объекта недвижимости – рабочее, при условии использования по своему функциональному назначению.

7.3. Анализ местоположения объекта оценки

Объекты оценки находится в Московской, Ярославской, Калужской областях и г. Москва. Подробное описание местонахождения приведено в предыдущем подразделе Отчета.

Рис.7.1.

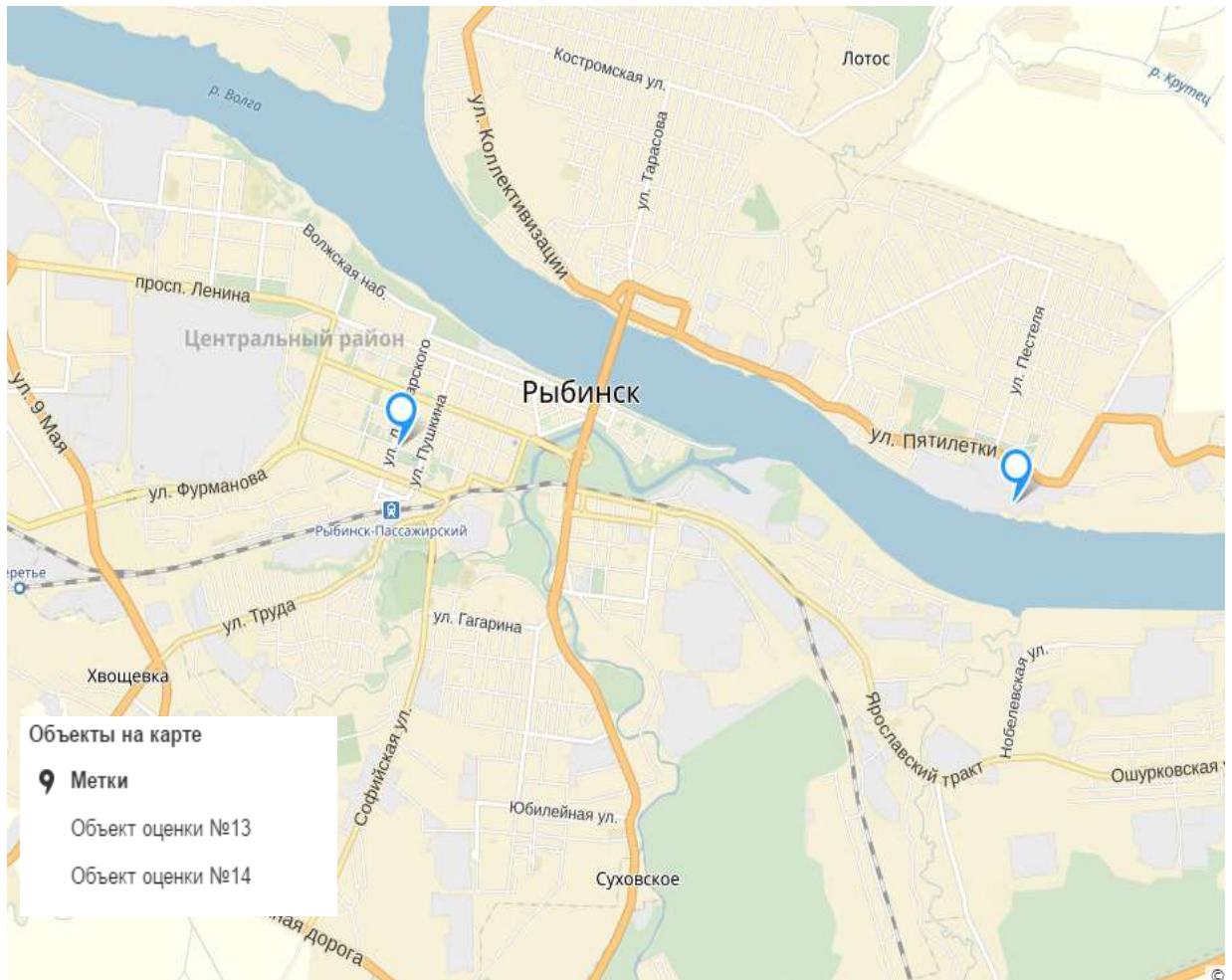
Месторасположение объектов недвижимого имущества на карте Московской области и г. Москвы



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

Рис. 7.2.

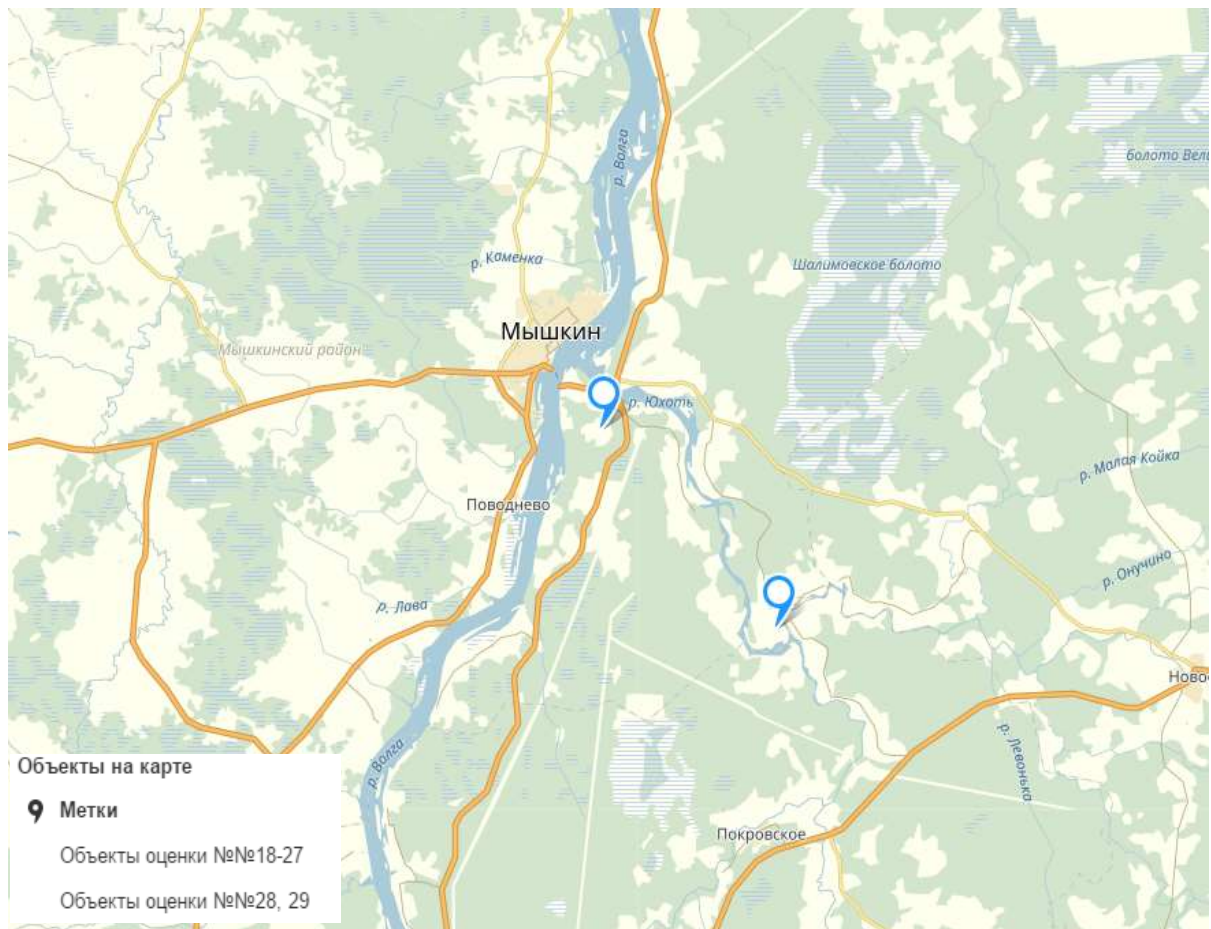
**Месторасположение объектов недвижимого имущества на карте
Ярославской области г. Рыбинск**



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

Рис.7.3.

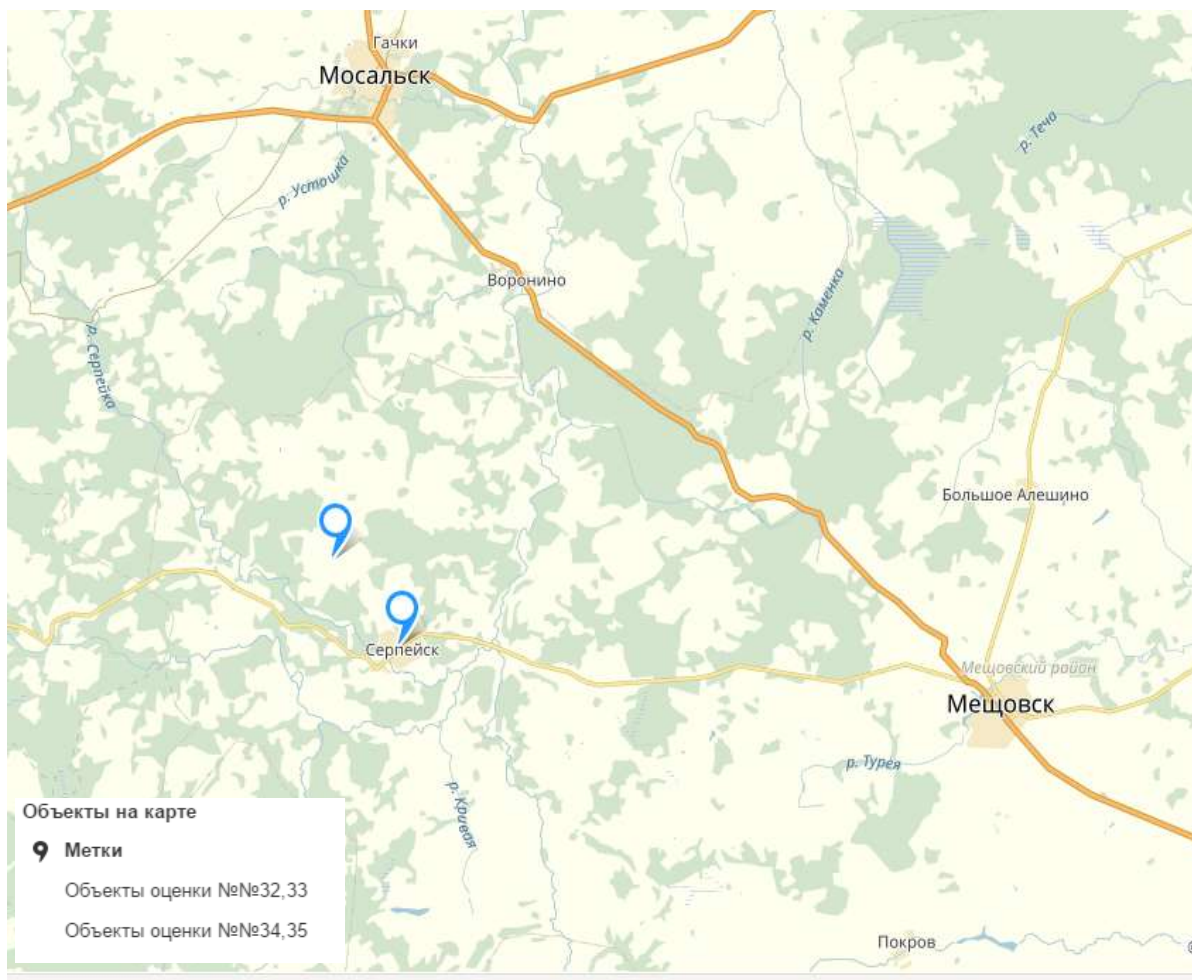
**Месторасположение объектов недвижимого имущества на карте
Ярославской области**



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

Рис. 7.4.

Месторасположение объектов недвижимого имущества на карте Калужской области



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

С целью выявления наиболее значимых характеристик, влияющих на ценообразование оцениваемых объектов недвижимости, Оценщик проводит анализ социально-экономической ситуации, анализ местоположения объекта оценки и анализ рынка недвижимости.

Краткое описание местоположения объекта оценки

Город Москва

Москва — столица Российской Федерации, город федерального значения, административный центр Центрального федерального округа и центр Московской области, в состав которой не входит. Крупнейший по численности населения город России (население на 1 января 2012 года — 11 612 943 человек; в новых границах — около 11,8 млн человек), самый населённый город Европы, входит в первую десятку городов мира по численности населения. Центр Московской городской агломерации.

Историческая столица Великого княжества Московского, Русского царства, Российской империи (в 1728—1730 годах), Советской России и СССР. Город-герой. В Москве находятся федеральные органы государственной власти Российской Федерации (за исключением Конституционного суда), органы местного самоуправления, посольства иностранных государств, штаб-квартиры большинства крупнейших российских коммерческих организаций и общественных объединений. Журнал Foreign Policy ставит Москву в 2010 году на 25 место глобальных городов, вносящих значительный вклад в развитие мировой цивилизации.

Расположена на реке Москве в центре Восточно-Европейской равнины, в междуречье Оки и Волги, приблизительно на одной широте с городами: Тында, Красноярск, Омск, Челябинск, Казань, Калининград, Копенгаген, Глазго.

Москва — важный туристический центр России; Московский Кремль, Красная площадь, Новодевичий монастырь и Церковь Вознесения в Коломенском входят в список Всемирного наследия ЮНЕСКО. Она является также важнейшим транспортным узлом. Город обслуживают 6 аэропортов, 9 железнодорожных вокзалов, 3 речных порта (имеется речное сообщение с морями бассейнов Атлантического и Северного Ледовитого океанов). С 1935 года в Москве работает метрополитен.

Как субъект федерации Москва граничит с Московской и Калужской областями.

Географическое положение

Москва находится в центре европейской части России, в междуречье Оки и Волги, на стыке Смоленско-Московской возвышенности (на западе), Москворецко-Окской равнины (на востоке) и Мещёрской низменности (на юго-востоке). Территория города на 2012 год составляет 2510 км². Треть (877 км²) находится внутри кольцевой автомагистрали (МКАД), остальные 1633 км² — за кольцевой автодорогой.

Средняя высота над уровнем моря составляет 156 м. Наивысшая точка находится на Теплостанской возвышенности и составляет 255 м, самая низкая точка — вблизи Бесединских мостов, где река Москва покидает город, высота этой точки над уровнем моря составляет 114,2 м. Протяжённость Москвы (без учёта чересполосных участков) с севера на юг в пределах МКАД — 38 км, за пределами МКАД — 51,7 км, с запада на восток — 39,7 км.

Город располагается на обоих берегах реки Москвы в её среднем течении. Помимо этой реки, на территории города протекает несколько десятков других рек, наиболее крупные из которых — притоки Москвы, в частности Сходня, Химка, Пресня, Неглинная, Яуза и Нищенка (левые), а также Сетунь, Котловка и Городня (правые). Многие малые реки (Неглинная, Пресня и др.) в пределах города протекают в коллекторах. В Москве много и других водоёмов: более 400 прудов и несколько озёр.

Экономика

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

Источник информации: <http://www.encyclopaedia-russia.ru/article.php?id=637>

Город Подольск

Подольск — город областного подчинения с административной территорией и центр одноимённого городского округа в Московской области России, расположенный на реке Пахре (приток Москвы-реки). Один из крупнейших городов-спутников Москвы (второй после Балашихи).

До 2015 года также являлся административным центром Подольского района, ныне упразднённого.

Находится в 36 км от центра Москвы и в 15 км от МКАД. В северной части граничит с Москвой (поселением «Воскресенским» и поселением «Рязановским»), на юге — с Чеховским районом. Площадь собственно города (до объединения с Климовском) по данным Росстата составляла 37,92 км², а согласно законодательным актам Московской области — 40,39 км². Население городского округа — 317 551 человек, в том числе собственно города — 290 987 человек, в том числе в прежних границах, существовавших до лета 2015 года, 293 765 чел. (2016), а также включённые в городскую черту Подольска город Климовск (56 239 чел. (2015) и

посёлок Львовский (10 852 чел. (2015)). Крупный промышленный и культурный центр Московской области.

Географическое положение

Подольск расположен на Москворецко-Окской равнине, в центре Восточно-Европейской равнины, на берегах реки Пахры (правый приток реки Москвы). Город находится к югу от столицы, в 36 км от её центра и в 15 км от МКАД, на автомагистрали и Курском направлении Московской железной дороги. Занимает площадь 4039 гектаров. Большая часть Подольска расположена на правом берегу Пахры и к западу от железнодорожной магистрали.

На севере граничит с городом Москвой, а именно с поселениями Рязановским и Воскресенским Новомосковского административного округа.

Экономика

Подольск — динамично развивающийся промышленный город Подмосковья, входящий в пятёрку наиболее крупных экономически развитых регионов Московской области. По итогам 2011 года город находился на третьем месте в Московской области по объёму отгруженных товаров по всем видам экономической деятельности (индекс составил 121,9 %) и на втором месте по объёмам отгрузки продукции по промышленным видам деятельности[140]. Основными отраслями экономики являются: обрабатывающие производства (46 %), производство и распределение электроэнергии, газа и воды (43 %), наука (4 %), строительство (3 %), транспорт и связь (2 %).

В то же время наряду с промышленным ростом наблюдается тенденция сокращения убыточных крупных и средних предприятий: по итогам 2011 года их удельный вес составил 10 %, а число сократилось с 16 до 10. Тем не менее, несмотря на снижение их доли, сумма убытков увеличилась по сравнению с прошлым годом в 1,3 раза. Всего же на 21 промышленной площадке города в 2010 году осуществляли деятельность 813 организаций и индивидуальных предпринимателей.

В 2011 году средняя заработная плата работника по крупным и средним предприятиям города составила 35 444 руб. (рост в два раза по сравнению с показателем 2006 года и на 35 % больше, чем в 2009 году). При этом наибольший рост и самый высокий уровень зарплаты был зарегистрирован в отраслях науки (70 012 руб.), а самый низкий — в образовании (18 774 руб.) и культуре (15 767 руб.).

Средняя пенсия в декабре 2011 года — 9148 руб.

Промышленность составляет основу экономики Подольска. На неё приходится не только около 25 % объёма отгруженных товаров собственного производства, но и наибольший удельный вес в налоговых поступлениях в бюджет города. В 2011 году индекс промышленного производства составил 119,1 %, а доля подольских производителей в объёме промышленной продукции по Московской области — 5,4 %. При этом сумма прибыли крупных и средних промышленных предприятий выросла в 2011 году по сравнению с прошлым годом на 43 % и составила 6,4 млрд рублей. Всего свою деятельность на территории Подольска в 2011 году осуществляли 49 крупных и средних предприятий, более 100 малых и около 80 микропредприятий. В объёме промышленного производства наибольший удельный вес занимают предприятия, выпускающие готовые металлические изделия (40 %), электрические машины и электрооборудование (18 %), пищевые продукты (10 %), машины и оборудование (9 %).

Источник информации:

<https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%9F%D0%BE%D0%B4%D0%BE%D0%BB%D1%8C%D1%81%D0%BA>

Город Климовск

Климовск — микрорайон городского округа Подольск, имеющий статус наукограда, бывший город (с 1940 по 2015) в Московской области. С 1977 года являлся городом областного подчинения. Упразднён в 2015 году, вошёл в состав

города Подольска. Был единственным населённым пунктом бывшего городского округа Климовск.

Находится в 21 км к югу от МКАД и в 1 км к югу от основной части города Подольска.

Железнодорожная станция Гривно и платформа Весенняя на направлении Москва — Курск.

Население — 56 239 чел. (2015).

Площадь территории Климовска составляла 16,25 км², она занимала большую часть территории городского округа 17,27 км². Протяжённость с севера на юг составляет 4,5 км, с запада на восток — 3,8 км.

Географическое положение

Район Климовск находится в южной части города Подольска. Железнодорожной линией делится на две части — восточную (Весенняя) и западную (Гривно). Окружён лесами. В состав района включён парк «Дубрава». Высота центра над уровнем моря — 175 м.

По территории Климовска протекают реки Рожай (Сосновка) и Петрица. Район находится на водоразделе рек Мочи и Рожайки, являющихся правыми притоками первого порядка реки Пахры. Расположен Климовск на Москворецко-Окской равнине, в центре Восточно-Европейской равнины.

Экономика

Общий экономический оборот на территории города за 2009 год составил 16,1 млрд рублей против 13,9 млрд рублей в 2008 году (+15,1 %).

В 2010 году общий экономический оборот составил 21,5 млрд рублей (рост по сравнению с 2009 годом — 23,3 %)

В 2009 году в бюджет города поступило 1 137,5 млн рублей (+35,9 % к 2008 году). План по доходам выполнен на 98,5 %. Основным доходным источником городского бюджета в 2009 году был налог на доходы физических лиц — 261,28 млн рублей (2008 год — 183,1 млн рублей). Расходные обязательства бюджета выполнены на сумму 1 198,13 млн рублей (2008 год — 932,97 млн рублей). Основными удельный вес составили расходы на образование — 38,7 %, здравоохранение, физическую культуру и спорт — 37,2 %, жилищно-коммунальное хозяйство — 5,2 %, социальную политику — 5,2 %, культуру, кинематографию — 5,5 %. По состоянию на 1 января 2010 года долговых обязательств у муниципального образования «Городской округ Климовск» не было.

В реальном секторе экономики в 2009 году трудилось 7 043 человека, в бюджетном секторе экономики средняя численность работников составила 3 551 человек. В целом по городу в 2009 году численность работников выросла по сравнению с 2008 годом на 1,8 % и составила 15,6 тыс. человек.

Источник информации:

<https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%9A%D0%BB%D0%B8%D0%BC%D0%BE%D0%B2%D1%81%D0%BA>

Город Рыбинск

Рыбинск — город (с 1777) в России, административный центр Рыбинского муниципального района Ярославской области, городской округ. Расположен у слияния рек Волги, Шексны и Черёмухи.

До Октябрьской революции — крупнейший в России центр торговли зерном, перегрузочный центр Мариинской водной системы, прозванный «столицей бурлаков».

В советское время основой экономики города становится НПО «Сатурн». После строительства в 1930-х годах Рыбинской ГЭС к северо-западу от города возникло

Рыбинское водохранилище — крупнейший для своего времени искусственный водоём мира.

В 1990 году население Рыбинска достигло максимального в истории уровня в 253 тысяч человек и с тех пор быстрыми темпами сокращается, хотя он остаётся вторым по величине городом Ярославской области.

Географическое положение

Город расположен в 270 км к северу от Москвы и в 80 км к северо-западу от Ярославля. Кроме трёх основных рек, в городе протекает ещё ряд мелких речек и ручьёв. Исторический центр города ограничен реками Волгой, её правым притоком Черёмухой, левым притоком Черёмухи Коровкой и левым притоком Коровки Дресвянкой или Пахомовским ручьём. Местность по правому берегу Черёмухи в городе называется «За Черёмухой», а окраина по правому берегу Пахомовского ручья — «За Пахомовским мостом». Небольшая речка Уткашь, правый приток Волги, впадающий ниже Черёмухи, отделяет восточную часть города — Копаево. Другой правый приток Фоминский ручей протекает по северо-западной окраине и отделяет от города микрорайон Переборы. В левобережной части города протекает ручей Крутец и речка Селянка, отделяющие от заволжской части города его восточную окраину — Слип. Инопаш, приток Шексны, ограничивает заволжскую часть с севера.

Город расположен в самой северной точке реки Волги, до Рыбинска она течёт в основном на северо-восток, а от Рыбинска поворачивает на юго-восток. Рыбинск лежит на обеих её берегах, но основная часть находится на правом берегу, ориентирован вдоль неё и имеет протяжённость двадцать семь километров при ширине не более шести километров.

Город расположен в равнинной, часто заболоченной местности. Через него проходит условная граница зоны смешанных лесов и тайги.

В черте города расположена плотина Рыбинской ГЭС, образующая Рыбинское водохранилище. Особенность этой плотины в том, что она перекрывает место впадения реки Шексны в реку Волгу; слившись, реки образовали широкое, но мелководное водохранилище. Между старым руслом Шексны, водохранилищем и Волгой образовался довольно протяжённый остров, хорошо видный на приведённой карте.

Экономика

В городе широко представлены энергетика и электротехническая промышленность (Рыбинская ГЭС, Рыбинсккабель, Рыбинскэлектрокабель), машиностроение (ОАО «НПО „Сатурн“», ОАО «ОДК — Газовые турбины», АО «Русская механика», ЗАО «Энмаш», ООО «Завод дорожных машин», завод дорожных машин ОАО «Раскат», ЗАО «Завод гидромеханизации», завод полиграфических машин ООО «Литэкс»), деревообрабатывающая (мебельная фабрика «Виктория», мебельная фабрика «Свобода», фабрика мебельных фасадов «Норматив»), лёгкая, пищевая промышленность, судостроение (судостроительный завод «Вымпел», «Верфь братьев Нобель», «Рыбинская верфь»), приборостроение (Рыбинский завод приборостроения). Наиболее крупными предприятиями города являются ОАО «НПО „Сатурн“» и ОАО «ОДК — Газовые турбины».

На конец 2008 года в городе было зарегистрировано 4672 организации.

Объём отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами в 2008 году составил, млн руб.: добыча полезных ископаемых — 0; обрабатывающие производства — 25 558,2 (150 организаций, что на 14 меньше, чем в 2007 году); производство и распределение электроэнергии, газа и воды — 3023,7 (60 организаций, что на 11 меньше, чем в 2007 году). Объём отгруженных товаров собственного производства, в обрабатывающих производствах 2009 года составил 21,37 млрд руб. Удельный вес Рыбинска в Ярославской области в 2008 году, %: численность населения (на 1 января 2009) — 15,9; среднегодовая

численность работников организаций — 16,1; наличие основных фондов организаций (на конец года) — 10,3; объём отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами по видам деятельности: добыча полезных ископаемых — 0, обрабатывающие производства — 18,2, производство и распределение электроэнергии газа и воды — 14,6; строительство — 8,1; ввод в действие общей площади жилых домов — 68,7; оборот розничной торговли — 60,2; инвестиции в основной капитал — 65,6.

В Рыбинске представлены федеральные торговые сети «Связной», «Евросеть», «Эльдорадо», «М.Видео», DNS, пих, «Позитроника», региональные «АКСОН», «Бигам», «Еврострой». Продуктовая торговля представлена универсами и супермаркетами сетей «Магнит», «Карусель», «Пятерочка», «Дикси», АТАК, значительную долю занимают рыбинские сети «Дружба», «Мировой», «Молодежный».

В городе функционируют три рынка: Мытный, Сенной, Веретьевский (№ 3). В основном на них реализуются продовольственные товары.

Наиболее крупные торговые центры Рыбинска: ТПК «VIKONDA», ТЦ «Космос», ТЦ «Сенная площадь», гипермаркет «Магнит», строительный гипермаркет «АКСОН». Функционирует автосалон Renault.

Источник информации:

<https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%A0%D1%8B%D0%B1%D0%B8%D0%BD%D1%81%D0%BA>

Ярославская область

Ярославская область — субъект Российской Федерации, входит в состав Центрального федерального округа. Территория области в торжественных речах и исторической литературе часто называется Ярославией, Ярославщиной, Ярославским краем. Образована 11 марта 1936 года, в современных границах — с 13 августа 1944 года. 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 — 282 км.

Географическое положение

Ярославская область расположена на севере европейской части России, в центре Восточно-Европейской равнины.

Площадь Ярославской области составляет 36,2 тыс. км². Из этого 17,2 тыс. занимают леса, 11,3 тыс. сельхозугодья, 3,9 тыс. водные объекты, 1,1 тыс. болота, прочие земли — 2,7 тыс. км². Протяжённость с севера на юг — 270, с запада на восток — 220 км. Самая высокая точка — возвышенность Тархов холм на севере Переславского района: 292,4 м над уровнем моря. Самая низкая точка - дно реки Волги в месте её истечения из Ярославской области в Костромскую - 75 м. над уровнем моря (отметка уреза воды около 84 м. над уровнем моря).

Климат региона умеренно-континентальный, с продолжительными и холодными зимами и коротким, но весьма тёплым летом. Средняя температура января составляет -11°C, а июля +18°C. Раньше почти вся территория области была занята густыми хвойными и смешанными лесами (ель, сосна), но теперь большая их часть замещена вторичными берёзово-осиновыми лесами и пахотными землями. Большие территории заняты также болотами.

Экономика

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. Основные минерально-сырьевые ресурсы области — кварцевый песок, гравий, торф, минеральные воды, известковые туфы, тонкие ленточные глины, минеральные краски. Ведущими отраслями

промышленности Ярославской области являются машиностроение и металлообработка, пищевая, химическая и нефтехимическая промышленность.

Основные продукты промышленности (2004 год): шины (20,3 %), нефтепродукты (5,8 %), обувь (3 %), кирпич (1,5 %), хлеб (1,5 %).

Доля электроэнергетики в промышленном производстве составляет около 9 %. На территории Ярославской области функционируют следующие электростанции: Ярославская ТЭЦ-1 (ТГК-2, 131 МВт), Ярославская ТЭЦ-2 (ТГК-2, 210 МВт), Ярославская ТЭЦ-3 (ТГК-2, 320 МВт), Угличская ГЭС («РусГидро», 110 МВт), Рыбинская ГЭС («РусГидро», 346 МВт), ТЭЦ ЯТУ («Яртехуглерод», 24 МВт), ТЭЦ НПО «Сатурн» (НПО «Сатурн», 16 МВт), ГТЭС НПО «Сатурн» (НПО «Сатурн», 12 МВт), ГТУ НПО «Сатурн» (НПО «Сатурн», 5 МВт), Хоробровская мини-ГЭС («ННИЭС», 0,16 МВт). Общая установленная мощность электростанций составляет 1174 МВт.

Предприятиями химической и нефтехимической промышленности производится около 19% объёма промышленной продукции области. Необходимые ресурсы область закупает в других регионах страны, в частности в Республике Коми и Ханты-Мансийском автономном округе. Нефтепроводный транспорт обеспечивает потребности двух НПЗ, которые производят основную продукцию топливной промышленности — автомобильный бензин, топочный мазут, дизельное топливо — и поставляют сырьё химическим предприятиям. Значительная часть продукции вывозится в другие субъекты РФ.

Доля машиностроения в промышленном производстве составляет около 31 %. Ярославский машиностроительный комплекс специализируется на производстве дизельных двигателей и топливной аппаратуры, авиационных двигателей, электротехнических машин. Машиностроение представлено 88 крупными и средними предприятиями.

Доля пищевой промышленности в промышленном производстве составляет около 23 %. Наиболее крупные предприятия: «НИИ маслodeлия и сыроделия», «Русьхлеб» (кондитерские изделия, цельномолочная продукция, безалкогольные напитки, хлебобулочные изделия, макаронные изделия), «Балканская звезда» (табачная продукция), «Балтика — Ярославль» (алкогольная и безалкогольная продукция).

Животноводство области специализируется на разведении крупного рогатого скота молочно-мясного направления и птицеводстве. Выращивают зерновые культуры, картофель, овощи, лён-долгунец, плодово-ягодные культуры.

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.

Источник информации:

https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%AF%D1%80%D0%BE%D1%81%D0%BB%D0%B0%D0%B2%D1%81%D0%BA%D0%B0%D1%8F_%D0%BE%D0%B1%D0%BB%D0%B0%D1%81%D1%82%D1%8C

Калужская область

Калужская область - субъект Российской Федерации. Входит в состав Центрального федерального округа.

Калужская область расположена в центре Европейской части России.

В XIV веке часть Калужских земель находилась под властью Москвы. С 1796 по 1929 год Калужская губерния была самостоятельной административно-территориальной единицей в составе Российской Империи и РСФСР.

Калужская область образована в 1944 году. Граничит с Москвой, Московской, Тульской, Брянской, Смоленской, Орловской областями.

Площадь — 29 777 км². Население — 1 009 772 чел. (2016), плотность населения 33,90 чел./км² (2016), удельный вес городского населения: 76,13 % (2014). Областной центр — город Калуга, расположен в 143 км от МКАД.

Географическое положение

Калужская область расположена в центральной части Восточно-Европейской равнины. Территория региона находится между Среднерусской (со средними высотами в пределах региона выше 200 м и максимальной отметкой 275 м на юго-востоке области), Смоленско-Московской возвышенностями и Днепровско-Деснинской провинцией.

Большую часть области занимают равнины, поля и леса с разнообразным растительным и животным миром. Центр области расположен на Брятинско-Сухиничской возвышенности. В западной части области в пределах ледниковой равнины выделяется Спас-Деменская гряда. Южнее неё расположена возвышенная зандровая равнина, входящая в состав Брянско-Жиздринского полесья, средние высоты которого составляют до 200 м. На северо-западе области — моренная равнина с озокановыми образованиями. С севера на юг Калужская область протянулась более чем на 220 км от 53°30' до 55°30' северной широты, с запада на восток — на 220 км. Площадь территории составляет 29,777 тыс. км². Через территорию области проходят важнейшие международные автомобильные и железнодорожные магистрали: Москва — Калуга — Брянск — Киев — Львов — Варшава. Калужская область граничит с Брянской, Смоленской, Московской, Тульской, Орловской областями, городом Москва (с 1 июля 2012 года).

В области 311 муниципальных образований, в том числе 24 района, 2 городских округа, 26 городских и 259 сельских поселений. Самый большой по площади — Ульяновский район, самый маленький — Тарусский.

Экономика

Калужская область — один из самых экономически развитых субъектов РФ. Регион занимает лидирующие позиции в России по темпам роста промышленности, объёмам инвестиций на душу населения, темпам роста реальных доходов населения и уровню ежегодно внедряемых в производство передовых технологий. Основа роста — высокое качество управления, грамотная инвестиционная политика и профессионально выстроенная программа поддержки традиционных производств. Размещение в индустриальных парках и ОЭЗ ППТ «Калуга», налоговые льготы и поддержка институтов развития создают благоприятный режим для ведения любого бизнеса.

Свои проекты в регионе реализуют крупнейшие международные концерны: Volkswagen, Volvo, Peugeot, Citroen, Mitsubishi, GE, Samsung, Continental, Berlin-Chemie/Menarini, Novo Nordisk, STADA CIS и др. Активно развиваются предприятия, представляющие традиционные сектора экономики, — это производители турбогенераторов и газотурбинных двигателей, железнодорожной техники, строительных материалов, электроники, оптики и многого другого. Создаются новые высокотехнологичные производства, занимающиеся исследованиями и разработками в различных сферах: от ядерных технологий, авиации и космонавтики до нано-механики и очистки воды.

По итогам 2015 года Калужская область занимает:

- 2-е место в Национальном рейтинге состояния инвестиционного климата в субъектах РФ. 1-е место в номинации «Поддержка малого и среднего бизнеса».
- 1-е место в ЦФО и 2-е в РФ по объёму производства продукции обрабатывающих производств на душу населения.
- 1-е место в ЦФО и 12-е в РФ по объёму продукции промышленного производства на душу населения.

- 1-е место в РФ по уровню рождаемости. В 2015 году зафиксирован самый высокий уровень рождаемости за последние 26 лет.
- 4-е место в ЦФО и 9-е в РФ по объёму строительства жилых домов на одну тысячу населения.
- 2-е место в ЦФО и 16-е в РФ по объёму выполненных работ на душу населения по виду экономической деятельности «строительство».

Объём привлечённых по соглашениям инвестиций в промышленном производстве с 2006-го по 2015 год — 452,8 млрд рублей. За этот период в области открыто 86 новых предприятий, в том числе в 2015-м состоялось открытие 9 производств. Всего в регионе реализуется 155 инвестиционных проектов. 18 соглашений дополнили инвестиционный портфель в 2015 году.

Сельское хозяйство и АПК

Удельный вес сельскохозяйственной продукции в валовом региональном продукте составляет более 8,1 %. Численность сельского населения Калужской области составляет 242,6 тыс. чел. или 24 % от общей численности проживающих в Калужской области.

Объём производства сельскохозяйственной продукции в хозяйствах всех категорий в 2012 году составил 26,2 млрд руб.

В структуре земельного фонда Калужской области земли сельскохозяйственного назначения составляют 1 млн. 821 тыс. га, в том числе сельскохозяйственные угодья — 1 млн. 145 тыс. га, включая 857,1 тыс. га пашни.

Агропромышленный комплекс Калужской области представлен 332 организациями, осуществляющими сельскохозяйственную деятельность, 45 крупными и средними предприятиями пищевой и перерабатывающей промышленности, 2248 крестьянскими (фермерскими) хозяйствами, 117,8 тыс. личных подсобных хозяйств.

Общий объём инвестиций крупных и средних предприятий пищевой и перерабатывающей промышленности в 2012 году составил 283 млн руб.

Источник информации:

https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%9A%D0%B0%D0%BB%D1%83%D0%B6%D1%81%D0%BA%D0%B0%D1%8F_%D0%BE%D0%B1%D0%BB%D0%B0%D1%81%D1%82%D1%8C

Вывод:

Анализ района местоположения объекта оценки позволяет сделать вывод о высокой и умеренной инвестиционной привлекательности районов расположения объектов в целом.

8. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

8.1. Анализ влияния социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта Российская Федерация

Табл. 8.1

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

Показатели	2015		2016			
	март	январь-март	февраль	март	март (с искл. сезон. и календ. факт., к пред. п-ду) ¹⁾	январь-март
ВВП ¹⁾	96,5	97,2	100,0	98,2	-0,1	98,6
Индекс потребительских цен, на конец периода ²⁾	101,2	107,4	100,6	100,5		102,1
Индекс промышленного производства ³⁾	99,4	99,6	101,0	99,5	0,2	99,4
Обрабатывающие производства ⁴⁾	98,1	98,4	99,0	97,2	0,0	96,9
Индекс производства продукции сельского хозяйства	104,2	103,5	103,1	102,7	0,0	102,8
Объемы работ по виду деятельности «Строительство»	95,1	95,0	100,4	98,6	0,0	98,4
Ввод в действие жилых домов	127,4	133,5	76,9	85,3		83,7
Реальные располагаемые денежные доходы населения ⁶⁾	97,6	97,7	95,5	98,2	1,0	96,1
Реальная заработная плата	89,4	91,0	100,6	101,6 ⁷⁾	-0,2	99,5 ⁷⁾
Среднемесячная начисленная номинальная заработная плата, руб.	32642	31566	33873	35570 ⁷⁾		34024 ⁷⁾
Уровень безработицы к экономически активному населению (на конец периода)	5,9		5,8	6,0	5,6	
Оборот розничной торговли	91,1	93,0	95,7	94,2	-1,0	94,6
Объем платных услуг населению	99,5 ⁶⁾	99,7 ⁶⁾	100,4	98,7	-0,7	98,6
Экспорт товаров, млрд. долл. США	32,9	90,2	20,2	22,1 ⁸⁾		59,3 ⁸⁾
Импорт товаров, млрд. долл. США	17,1	44,7	12,8	15,2 ⁸⁾		37,8 ⁸⁾
Средняя цена за нефть Urals, долл. США/баррель	54,5	52,8	30,3	36,4		31,8

Источник информации: <http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/b6b2e738-c726-4589-806d-0d2a053ce338/%D0%AF%D0%BD%D0%B2%D0%B0%D1%80%D1%8C-%D0%BC%D0%B0%D1%80%D1%82++2016.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=b6b2e738-c726-4589-806d-0d2a053ce338>

1 Оценка Минэкономразвития России.

2 февраль, март - в % к предыдущему месяцу, январь-ноябрь - в % к декабрю предыдущего года.

3 Агрегированный индекс производства по видам деятельности «Добыча полезных ископаемых», «Обрабатывающие производства», «Производство и распределение электроэнергии, газа и воды». С учетом поправки на неформальную деятельность.

4 С учетом поправки на неформальную деятельность.

5 Предварительные данные.

6 Без учета сведений по Республике Крым и г. Севастополь.

7 Оценка Росстата.

8 Оценка.

В I квартале текущего года наблюдалась дальнейшая адаптация экономики России к функционированию в условиях санкций и к новому уровню цен на нефть и

углеводороды. Снижение экономики сокращалось умеренными темпами. Наблюдаемая с середины 2015 г. тенденция помесечного замедления ее спада сохранилась и в I квартале 2016 года.

По оценке Минэкономразвития России, в марте 2016 г. индекс ВВП с исключением сезонности составил -0,1 %, м/м (в январе-феврале – 0,0 %). В положительной зоне остается сезонно сглаженный индекс промышленного производства, зафиксировано устойчивое увеличение добычи полезных ископаемых. Обрабатывающие производства, производство и распределение электроэнергии, газа и воды, сельское хозяйство и строительство показали нулевую динамику.

В марте по сравнению с мартом 2015 г. ВВП, по оценке Минэкономразвития России, снизился на 1,8 %, тогда как в январе снижение составило 2,6 %, в феврале – 0,0 % (с исключением фактора влияния високосного года – снижение на 2,2 %). В целом за квартал снижение ВВП оценивается на 1,4 % к соответствующему периоду прошлого года.

Прирост промышленного производства в целом с исключением сезонной и календарной составляющих в марте составил 0,2 процента. Продолжился рост в добыче полезных ископаемых (0,5 %), стабилизировался в производстве и распределении электроэнергии, газа и воды и в обрабатывающих производствах.

В секторе промежуточного спроса в марте продолжилось сокращение (с исключением сезонности) в производстве прочих неметаллических минеральных продуктов; сократилась обработка древесины и производство изделий из дерева, целлюлозно-бумажное производство; издательская и полиграфическая деятельность, производство резиновых и пластмассовых изделий, металлургическое производство и производство готовых металлических изделий; при этом продолжился рост в химическом производстве и стабилизировалось производство кокса и нефтепродуктов.

Из потребительских отраслей в марте сократилось производство пищевых продуктов, включая напитки, и табака, производство кожи, изделий из кожи и производство обуви; восстановился рост в текстильном и швейном производстве. В отраслях машиностроительного комплекса сократилось производство транспортных средств и оборудования, производство электрооборудования, электронного и оптического оборудования; восстановился рост в производстве машин и оборудования.

После трех месяцев снижения уровень безработицы (с исключением сезонного фактора) в марте 2016 г. вырос на 0,2 п. пункта до 5,6 % рабочей силы (экономически активного населения), вернувшись к значению января текущего года.

Реальная заработная плата с исключением сезонного фактора в марте, по предварительным данным, показала снижение на 0,2 %, что объясняется высокой базой февраля (по уточненным данным в феврале сезонно очищенный рост составил 1,9 %).

Второй месяц подряд отмечается положительная динамика реальных располагаемых доходов с исключением сезонного фактора. По предварительным данным, в марте текущего года рост ускорился до 1,0 % с 0,5 % в феврале.

Продолжилось сокращение оборота розничной торговли. После замедления до -0,2 % в феврале текущего года, снижение в марте ускорилось до -1,0 % с исключением сезонного фактора.

Динамика платных услуг населению (с исключением сезонного фактора), как и розничного товарооборота, в марте заметно ухудшилась. После роста на 1,0 %, зафиксированного в феврале, в марте отмечено снижение на 0,7 процента.

Экспорт товаров в январе-марте 2016 г., по оценке, составил 59,3 млрд. долл. США (34,2 % к январю-марту к 2015 года).

Импорт товаров в январе-марте 2016 г., по оценке, составил 37,8 млрд. долл. США (снижение на 15,3 % к январю-марту 2015 года).

По данным Росстата, инфляция в марте составила 0,5 %, с начала года – 2,1 %, за годовой период – 7,3 % (в 2015 г.: с начала месяца – 1,2 %, с начала года – 7,4 %, за годовой период – 16,9 %).

Источник информации: <http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/b6b2e738-c726-4589-806d-0d2a053ce338/%D0%AF%D0%BD%D0%B2%D0%B0%D1%80%D1%8C-%D0%BC%D0%B0%D1%80%D1%82++2016.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=b6b2e738-c726-4589-806d-0d2a053ce338>

Московская область

В апреле 2016 года индекс потребительских цен в Подмосковье на товары и услуги составил 100,5%. По сравнению с декабрем предыдущего года потребительские цены выросли на 3,1%, с апрелем 2015 года – на 9,9%.

Табл. 8.1

Индексы потребительских цен по группам товаров и услуг апрель к марту 2016

Г.

Показатель	к марту 2016 года	к декабрю 2015 года	к апрелю 2015 года
Все товары и услуги	100,5	103,1	109,9
в том числе на:			
Все товары	100,7	103,6	109,3
Продовольственные товары	100,4	103,9	107,3
Продовольственные товары (без овощей, картофеля и фруктов)	100,5	103,1	108,8
Непродовольственные товары	101,1	103,4	111,6
Услуги	100,1	102,1	111,4

Источник информации: <http://mpru.mosreg.ru/dokumenty/pokazateli-sotsialno-ekonomicheskogo-razvitiya/>

Стоимость условного (минимального) набора продуктов питания¹ в среднем по Московской области в конце апреля 2016 года составила 3739,04 рубля. По сравнению с мартом его стоимость увеличилась на 0,7%, с декабрем 2015 года - на 4,4%.

Жилая недвижимость

На вторичном рынке жилья Москвы и Подмосковья объем предложений вырос на 50%, а спрос снизился в три раза. Из-за того, что государство перестало субсидировать вторичное жилье, число сделок на первичном рынке стало больше. Даже те, кто планировал покупать квартиру на вторичном рынке, изменили свое решение. При этом рост предложений в 2016 году продолжится, огромный объем инвестиционных квартир, в которые граждане активно вкладывали сбережения в последний год, может стать для них непомерным грузом в связи с введением рыночного налога и подорожанием коммунальных услуг.

Источник информации: <https://kontur.ru/articles/2904>, <http://mpru.mosreg.ru/dokumenty/pokazateli-sotsialno-ekonomicheskogo-razvitiya/>

Ярославская область

В целом Ярославская область чувствует себя очень неплохо и достойна того, чтобы выступать партнером в серьезных проектах. В конце года ее включили в двадцатку субъектов Российской Федерации, достигших лучших результатов по социально-экономическому развитию территорий. Это позволило региону получить дотацию из федерального бюджета в размере более 225 млн. рублей.

При определении места региона в «турнирной таблице» лучших эксперты сравнивали показатели регионов по следующим позициям: темпы роста собственных доходов регионального бюджета, объем инвестиций в основной капитал, оборот продукции, производимой малыми предприятиями, уровень безработицы, динамика повышения реальных денежных доходов населения и т.д.

В 2015 году Ярославская область также вошла в десятку лучших в Национальном туристическом рейтинге и в пятерку российских лидеров по качеству предоставления услуг в электронном виде. Стала второй в рейтинге регионов национальной премии

«Russian Event Awards» и первой в России по качеству перевода гос. услуг в электронный вид.

О финансовой устойчивости Ярославской области говорят результаты экспертизы международного рейтингового агентства «Fitch Ratings» (одного из трех самых влиятельных рейтинговых агентств в мире). В октябре 2015 года агентство подтвердило долгосрочные рейтинги Ярославской области в иностранной и национальной валюте на уровне «BB», а также национальный долгосрочный рейтинг региона по национальной шкале «AA-(rus)» и краткосрочный рейтинг в иностранной валюте «B». Кстати, по итогам самой свежей экспертизы от 9 апреля 2016 года, рейтинги нашего региона вновь подтвердились, что в нестабильной экономической обстановке идет на пользу внешнеэкономическому имиджу региона.

Также инвесторов в Ярославскую область привлекает готовность к диалогу властных структур. Например, то, что 2015 год был объявлен в Ярославской области Годом промышленности. Или то, что по показателю «Эффективность процедур по выдаче разрешений на строительство» ярославский опыт признан одной из лучших российских практик. Что позволило региону по итогам Петербургского экономического форума занять 30-е место из 76 возможных.

Табл. 8.2

Показатели социально-экономического развития Ярославской области

Показатели	Единица измерения	I квартал 2016 год	В % к I кварталу 2015 года
Демографическая ситуация			
Численность постоянного населения на 01.04.2016	тыс. чел.	606,8	100,4
Число родившихся	чел.	1 837	106,2
Число умерших	чел.	2 205	99,9
Миграционный прирост (убыль)	чел.	510	81,0
Естественный прирост (убыль)	чел.	-368	x
Число браков	единиц	573	82
Число разводов	единиц	662	106,4
Занятость населения			
Численность занятых в экономике города	тыс. чел.	317,2	98,0
Среднесписочная численность работающих в организациях (без внешних совместителей) (без субъектов малого предпринимательства)	тыс. чел.	168,9	97,7
Численность незанятых трудовой деятельностью граждан, находящихся на учете в службе занятости на конец отчетного периода	чел.	4 776	128,4
из них имеют статус безработного	чел.	3 697	145,3
Уровень безработицы на конец отчетного периода	%	1,1	увелич. на 0,4 п.п.
Уровень жизни			
Среднемесячная номинальная заработная плата работников организаций (без субъектов малого предпринимательства)	руб.	32 225,10	105,5
Величина прожиточного минимума в Ярославской области в расчете на душу населения в I квартале 2016 года	руб.	8 825	102,1
Стоимость минимального набора продуктов питания по городу Ярославлю на конец марта 2016 года в расчете на одного человека	руб.	3 549,6	96,6

Источник информации: <http://city-yaroslavl.ru/economics/wkpages/Default.aspx>

Источник информации: <http://yarreg.ru/articles/20160421155730>, <http://city-yaroslavl.ru/economics/wkpages/Default.aspx>

Калужская область

Социально-экономическая ситуация в Калужской области во многом определяется позитивным опытом использования выгодного экономико-географического положения региона в центральной части Российской Федерации, четко и продуманно выстроенной инвестиционной политикой, направленной на создание комфортного бизнес-климата,

последовательным осуществлением масштабных проектов в сфере промышленного и сельскохозяйственного производства.

Экономической устойчивости и качественному улучшению социальной среды Калужской области способствует то, что в регионе поощряется дух экономической свободы и атмосфера предпринимательской активности, проводится четкая и ясная промышленная, бюджетно-налоговая политика и целенаправленная работа по рациональному использованию научного и инновационного потенциала.

В структуре региональной экономики значительна доля промышленного комплекса, и в частности обрабатывающих производств (более 36 % валового регионального продукта), оптовой и розничной торговли (12,9 %), строительства (8,6 %), сельского хозяйства (6,5 %), транспорта и связи (5,2 %).

В Калужской области внедрены такие инструменты, как индустриальные парки и промышленные зоны, региональные институты развития. Используя кластерный подход развития, на территории Калужской области создано 12 индустриальных парков и особая экономическая зона промышленно-производственного типа «Калуга», для чего подготовлены площадки промышленной застройки, необходимая инфраструктура. В формате кластеров развиваются крупнейшие мировые производители, которые вовлекают в работу все больше средних и малых глобальных и локальных компаний, формируя с ними эффективные технологические цепочки.

В калужский регион пришли новые производства с высокой долей автоматизации, производящие высокотехнологичную продукцию, автомобили и автокомпоненты, телевизоры, строительные материалы и лекарственные препараты нового поколения, металлопрокат и другие товары. Предприятиям, проводящим модернизацию и техническое перевооружение своих производств, в том числе чтобы наладить выпуск новой продукции, стать поставщиками иностранных компаний, предоставляются региональные налоговые льготы по налогу на прибыль и имущество организаций.

Для обеспечения продовольственной безопасности в соответствии с изменением рыночной ситуации идет процесс диверсификации агропромышленного комплекса Калужской области.

Создание новых рабочих мест, развитие малого и среднего предпринимательства способствуют сохранению стабильной ситуации на рынке труда – уровень регистрируемой безработицы в регионе не превышает 1 %.

Позитивные изменения в экономике региона формируют достойные условия труда, содействуют росту заработной платы, и в конечном итоге способствуют повышению благосостояния жителей области.

Табл. 8.3

Показатели социально-экономического развития Калужской области

Показатели	Апрель 2016г.	Апрель 2016г. В % к		Январь-апрель 2016г.	Январь-апрель 2016г.	Справочно январь-апрель 2015г.
					в % к январю-апрелю 2015г.	в % к январю-апрелю 2014г.
		апрелю 2015г.	марту 2016г.			
Индекс промышленного производства	x	101,6	96,3	x	101,5	92,4
добыча полезных ископаемых	x	111,9	112,2	x	136,1	74,2
обрабатывающие производства	x	101,4	96,7	x	101,4	93,2
производство и распределение электроэнергии,	x	103,3	86,8	x	99,5	85,8

Показатели	Апрель 2016г.	Апрель 2016г. В % к		Январь-апрель 2016г.	Январь-апрель 2016г.	Справочно январь-апрель 2015г.
		к			в % к	в % к
		апрелю	марту		январю-апрелю 2015г.	январю-
газа и воды						
Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами по видам деятельности, млн руб. ¹⁾						
добыча полезных ископаемых	203,9	124,7	120,6	573,1	127,2	87,3
обрабатывающие производства	40832,4	107,5	102,8	140875,7	96,8	94,4
производство и распределение электроэнергии, газа и воды	1963,1	108,3	89,3	8898,3	109	108,3
Продукция сельского хозяйства, млн руб.	1626,1	105	85,3	6664,9	108,2	104,2
Объем работ, услуг по виду деятельности «Строительство» млн руб.	2162,9	49,8	100,3	8266,2	74,3	115
Ввод в действие жилых домов, тыс. кв. м	69,6	в 4 р.	155,1	199	79,7	169,7
Грузооборот автомобильного транспорта, млн т-км	18,7	97,5	102,9	64,3	99	107,1
Оборот розничной торговли, млн руб.	14720,7	100,6	99,5	58000,3	96,6	92,5
Объем платных услуг, млн руб.	3739,8	103,1	99,2	15129,8	98,4	99,5
Средняя численность занятых в экономике, тыс. человек ²⁾	523,4	104	99,4	x	x	x
Общая численность безработных, тыс. человек ²⁾	21,5	86,3	98,6	x	x	x
Начисленная средняя заработная плата одного работника ³⁾						
номинальная, руб.	30750	104,9	100,9	29780	104,7	104,6
реальная	x	97,1	100,2	x	96,4	88,1
Индекс потребительских цен на товары и услуги	x	108	100,7	102,4 ⁴⁾	108,6	108,6 ⁴⁾
Индекс цен производителей промышленных товаров	x	104,5	99,7	104,2 ⁴⁾	105,8	110,7 ⁴⁾

Источник информации: http://kalugastat.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_ts/kalugastat/ru/news/rss/Osnovnyie-ekonomichieskie-i-sotsialnyie-pokaza339

- 1) В действующих ценах.
- 2) Данные обследования по проблемам занятости населения (скользящая средняя за последние три месяца).
- 3) Оценка.
- 4) Отчетный месяц к декабрю предыдущего года.

Источник информации: <http://www.admoblkaluga.ru/sub/econom/analitik/>,
http://kalugastat.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_ts/kalugastat/ru/news/rss/Osnovnyie-ekonomichieskie-i-sotsialnyie-pokaza339

8.2. Анализ влияния общей политической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта

Российская Федерация

Общественно-политическая ситуация в России в последние полтора года продолжает находиться под сильным влиянием внешнеполитических факторов, в первую очередь, связанных с событиями в Крыму и на Украине. Эти события, как и вызванные ими внутрироссийские процессы, с одной стороны, логично вытекали из тех

тенденций и процессов, которые сформировались в стране после 2011 года (поляризация и радикализация общественного мнения). Но, с другой стороны, эти же факторы «сломали» другие тенденции и тренды, наметившиеся в то же время (постепенный рост протестных настроений, расширение протестной базы).

Как результат, взаимоотношения общества и власти в России стали переживать явно необычное, аномальное состояние, которого не наблюдалось, пожалуй, с первого послевоенного десятилетия. Его можно охарактеризовать как мобилизацию общества вокруг власти, когда различные и часто справедливые претензии, связанные с внутренними проблемами, отходят на второй план, а на первый выходит внешняя угроза, неважно реальная она или мнимая. Эти взаимоотношения иногда называют «Крымской аномалией». Слово «аномалия», возможно, кажется негативно окрашенным, и это – мнение значительной части экспертов.

Существуют, однако, и те, кто видит в «новом состоянии общества» долгожданную новую национальную идею, создающую национальную консолидацию.

Московская область

С 2014 года доля жителей Московской области, удовлетворенных своей жизнью, не опускалась ниже 75%. Согласно последним данным, положительно оценивают свое социальное самочувствие 77% опрошенных.

Более половины жителей положительно оценивают положение дел в своем городе/районе (58%): для сравнения, год назад данный показатель составлял 55%. Кроме того, большинство участников опроса (57%) довольно тем, как обстоят дела в области в целом. При этом треть респондентов отмечают улучшение ситуации за последний год в своем городе/районе (37%) и в области в целом (36%).

Однако существуют и определенные проблемы, волнующие жителей региона, и в числе основных можно отметить прежде всего высокие тарифы ЖКХ (58%). Инфляция беспокоит каждого второго (51%), однако за год актуальность проблемы снизилась (с 62% в феврале 2014 г.). На плохое состояние дорог сетуют 46% респондентов.

Работу губернатора Московской области А. Воробьева более половины жителей (58%) сегодня оценивают положительно. Большинство опрошенных (64%) доверяют А. Воробьеву. За то, чтобы он и дальше оставался на посту губернатора, выступают три четверти респондентов (72%).

*Источник информации: http://so-l.ru/news/show/obshestvenno_politicheskaya_situaciya_v_rossii_2015;
<http://wciom.ru/index.php?id=236&uid=115264>*

Ярославская область

Политическое поле Ярославской области является достаточно типичным для регионов центра России, лишенных ярких географических и исторических особенностей, уникальной ресурсной базы и других факторов, которые могли бы обусловить особый характер местных элит и внутриэлитного взаимодействия.

В регионе затруднительно назвать значимых лидеров общественного мнения, общественных авторитетов, способных принять участие в политической жизни региона. С существенными оговорками, единственным исключением является уроженка Ярославской области, первая женщина-космонавт Валентина Терешкова; при этом она является не столько общественным деятелем, сколько действующим политиком.

Политическая война в регионе, связанная с избранием мэром Ярославля Евгения Урлашова, слабость и непоследовательность местных элит привели к затяжному политическому кризису в Ярославской области. Нарастающее недоверие населения к власти усугубляют отсутствие в области явных лидеров, шлейф арестов целого ряда областных и городских руководителей, коррупционные и имиджевые скандалы вокруг представителей элит. Налицо накапливающаяся электоральная усталость региона.

В преддверии цикла «больших выборов» 2016-2018 года основным фактором, который определит политическое будущее региона, станет потенциальное прямое

вмешательство федерального центра в дела Ярославской области. Такое вмешательство, например, посредством назначения на пост губернатора федерального политика, возможно при возникновении у Москвы сомнений в способности сегодняшней региональной элиты эффективно провести предстоящий избирательный цикл.

Источник информации: <http://zampolit.com/analytics/oppozitsionnaya-stolitsa-rossii/>

Калужская область

Калужская область относится к числу регионов, где политическая активность определенных групп и политическая активность невысока. В политическом смысле Калужская область представляет собой политическую провинцию с вытекающими отсюда последствиями, где не только нет активных региональных политических факторов, но даже такой показатель, как медиасообщество, ведет себя пассивно и не ставит в политическую повестку дня ряд политических вопросов. Именно такая существующая ситуация политической провинции свидетельствует о том, что политические риски незначительны в регионе, нет для этого сложившихся условий. Это не область с историческими традициями местной и региональной политики.

Источник информации: <http://www.arsep.ru/rates/rate/page-holder-3/>

8.3. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

Недвижимое имущество

Гражданский кодекс РФ (ст. 130) к недвижимому имуществу относит: земельные участки, участки недр и всё, что прочно связано с землёй, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершённого строительства.

Нежилые здания и помещения

Объекты оценки представляют собой нежилые здания и помещения.

Здание — это строение с внутренним пространством, созданное и используемое людьми.

Помещение - это всегда часть здания или сооружения, которая должна быть конструктивно и пространственно обособлена и пригодна для определенного использования.

В зависимости от назначения здания и помещения делятся:

- административные - используемые для структур, занятых управленческой деятельностью;
- коммерческие - используемые для ведения бизнеса (продажи и пр.);
- производственные - используемые для организации производства;
- жилые - используемые для жилья;
- складские - склады.

В данном случае здания и помещения относятся к объектам торгово-офисного и промышленного назначения.

Земельные участки

В соответствии с Земельным кодексом все земли делятся на 7 категорий по целевому назначению:

- земли населенных пунктов;
- земли сельхозназначения;
- земли промышленности, транспорта, связи и иного назначения;
- земли лесного фонда;
- земли водного фонда;
- земли особо охраняемых территорий;
- земли запаса.

В рамках каждой категории предусмотрено определенное количество видов разрешенного использования. Вид разрешенного использования должен быть у каждого земельного участка вне зависимости от того, к какой категории он относится.

В соответствии с правоподтверждающими документами оцениваемые земельные участки относятся к землям населенных пунктов с видом разрешенного использования под промышленную застройку/общественно-деловую (административная застройка) и землям сельхозназначения с видом разрешенного использования под сельскохозяйственное производство.

Движимое имущество

Движимое имущество – в данный сегмент относят все вещественные объекты, которые не могут быть отнесены к недвижимости.

Существует несколько классификаций движимого имущества. Традиционно выделяются следующие классы:

- Транспортные средства (автомобильный транспорт, ж/д подвижной состав, воздушные и морские (речные) суда).
- Строительная и другая самоходная спецтехника.
- Производственные машины и оборудование (станки, прессы, автоматические линии).
- Контрольно-измерительное и испытательное оборудование (приборы и стенды).
- Офисная техника (компьютеры, оргтехника, средства связи и коммуникации).
- Оборудование, конструктивно связанное с объектом недвижимости (мостовые краны в цехах, ЛВС, системы вентиляции и центрального кондиционирования зданий, транспортеры и конвейеры).

Объекты оценки относятся к транспортным средствам.

Автотранспортное средство - механическое транспортное средство, имеющее массу в снаряженном состоянии более 400 кг.

Подразделяются на:

- Пассажирские;
- Грузовые;
- Специальные.

Объекты оценки относятся к специальному, грузовому и пассажирскому транспорту.

Источник информации: <http://mir-diplom.ru/Oценка-transportnihkh-sredstv.html>;
http://www.bpconsult.ru/index.php?id=23&Itemid=117&lang=ru&option=com_content&view=article; http://help-realty.ru/pravovoi_rejim_nedvijimogo_imuschestva/page16.html

8.4. Основные ценообразующие факторы

Табл. 8.4

Основные ценообразующие факторы для земельных участков

Ценообразующие факторы	Диапазон значения	Обоснование значений
Ценообразующие факторы на рынке земельных участков		
Категория земель	<ul style="list-style-type: none"> • Земли сельскохозяйственного назначения • Земли населенных пунктов • Земли промышленности и иного назначения • Земли особо охраняемых территорий • Земли лесного фонда • Земли водного фонда • Земли запаса 	Отражается на оборотоспособности земельного участка: по действующему законодательству допускаются сделки купли-продажи из земель сельскохозяйственного назначения, населенных пунктов и земель промышленности. При этом качество земли влияет на ценообразование земельного участка. Диапазон значений данного

Ценообразующие факторы	Диапазон значения	Обоснование значений
		фактора учесть невозможно, так как для объекта оценки выбор аналогов должен производиться по идентичной категории земельных участков.
Целевое назначение земель	<ul style="list-style-type: none"> • Под индивидуальное жилищное строительство • Под ЛПХ • Под сельскохозяйственное производство • Под садово-огородническое хозяйство/ дачное строительство • Под фермерское хозяйство • Под административную застройку • Под промышленную застройку • Под торговые объекты • Прочее 	Обусловлено инвестиционной привлекательностью земли и возможностью дальнейшего развития территорий потенциальными инвесторами и девелоперами. Именно этот сегмент важен при анализе аналогов и выработке решения о наиболее эффективном использовании конкретного земельного участка. Диапазон значений данного фактора учесть невозможно, так как для объекта оценки выбор аналогов должен производиться по идентичному назначению земельных участков.
Вид права пользования земельным участком	<ul style="list-style-type: none"> • Собственность • Аренда • Постоянное (бессрочное) пользование 	- долгосрочная аренда по отношению к праву собственности оценивается: диапазон значений – (0,86 – 0,88) по отношению к праву собственности, - краткосрочная аренда по отношению к праву собственности оценивается: диапазон значений – (0,78 – 0,81) по отношению к праву собственности «Справочник оценщика недвижимости», том 3, 2014, с. 124, 135, под ред. Лейфера Л. А.
Местонахождение (Направление/ Удаленность от МКАД)	<ul style="list-style-type: none"> • Горьковское • Каширское • Дмитровское • Ярославское • Киевское • Рижское • Симферопольское и т.д. • От 0 до 20 км • От 20 до 40 км • От 40 до 60 км • От 60 до 80 и т.д. 	выбор аналогов должен производиться в районе расположения объекта оценки
Местонахождение (Удаленность от областного центра)	<ul style="list-style-type: none"> • Областной центр • Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра • Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью • Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов • Прочие населенные пункты 	диапазон значений – (0,49 – 1,0) в зависимости направления, «Справочник оценщика недвижимости» том 3, 2014, с. 61, 75, под ред. Лейфера Л. А.
Размер земельного участка	<ul style="list-style-type: none"> • Малые участки до 0-3 га • Средние участки 3-10 га • Большие участки 10 100 га 	диапазон значений – (2,2 – 0,3) «Справочник оценщика недвижимости», 2014 том 3, с. 243, под ред. Лейфера Л. А.
Расположение относительно транспортной магистрали	<ul style="list-style-type: none"> • 1-ая линия • 2-ая линия/ В глубине квартала 	первая линия по отношению ко 2-й оценивается: диапазон значений – (1,29 – 1,36) «Справочник оценщика недвижимости», 2014 том 3, с. 124, 135, под ред. Лейфера Л. А.
Наличие подведенных к земельному участку коммуникаций	<ul style="list-style-type: none"> • Газоснабжение • Электроснабжение • Водоснабжение 	диапазон значений: - электроэнергия — 10–20 %; - газоснабжение — 10–25 %;

Ценообразующие факторы	Диапазон значения	Обоснование значений
	<ul style="list-style-type: none"> Канализация 	- Остальное (водоснабжение, канализация, теплоснабжение, коммуникационные связи) — 5–15 % (www.ceae.ru/ocenka-zemel-uchastkov.htm)
Состояние подъездных путей	<ul style="list-style-type: none"> Круглогодичный подъезд асфальтированная дорога Грунтовая дорога Сезонный подъезд и т.п. 	диапазон значений: - Транспортные подъездные пути — 5–15 % (www.ceae.ru/ocenka-zemel-uchastkov.htm)

Источник информации: анализ Оценщика

Табл. 8.5

Основные ценообразующие факторы производственно-складской недвижимости

Ценообразующие факторы	Диапазон значения	Обоснование значений
Площадь объекта	<ul style="list-style-type: none"> В зависимости от объекта недвижимости 	рассчитывается индивидуально
Местонахождение (Направление/ Удаленность от МКАД)	<ul style="list-style-type: none"> Горьковское Каширское Дмитровское Ярославское Киевское Рижское Симферопольское и т.д. От 0 до 20 км От 20 до 40 км От 40 до 60 км От 60 до 80 и т.д. 	выбор аналогов должен производиться в районе расположения объекта оценки
Тип застройки района	<ul style="list-style-type: none"> Культурный центр Районы БЦ и ТЦ Районы современной высотной застройки Районы старой среднеэтажной застройки Районы промзоны, окраины Районы крупных магистралей 	диапазон значений – (0,68 – 1,0) в зависимости направления, «Справочник оценщика недвижимости» том 3, 2014, под ред. Лейфера Л. А.
Материал стен	<ul style="list-style-type: none"> Стены капитальные Стены из сэндвич-панелей Стены деревянные 	диапазон значений – (0,66 – 1,00) «Справочник оценщика недвижимости-2016. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов» том 1, часть 1, под ред. Лейфера Л. А.
Наличие объектов различного назначения	<ul style="list-style-type: none"> Наличие офисной части Наличие пищевого производства Наличие холодильного оборудования 	диапазон значений – (1,24 – 1,54) «Справочник оценщика недвижимости-2016. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов» том 1, часть 1, под ред. Лейфера Л. А.
Наличие отопления	<ul style="list-style-type: none"> Наличие отопления Отсутствие отопления 	Отсутствие отопления по отношению к наличию отопления оценивается: диапазон значений – (0,73 – 0,75) «Справочник оценщика недвижимости-2016. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов» том 1, часть 1, под ред. Лейфера Л. А..
Техническое состояние	<ul style="list-style-type: none"> Хорошее Удовлетворительное Неудовлетворительное Ветхое Негодное 	рассчитывается индивидуально
Наличие ж-д ветки	<ul style="list-style-type: none"> Наличие ж-д ветки Отсутствие ж-д ветки 	Наличие ж/д ветки оценивается - 1,15 «Справочник оценщика

Ценообразующие факторы	Диапазон значения	Обоснование значений
		недвижимости-2016. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов» том 1, часть 1, под ред. Лейфера Л. А.
Площадь объекта	• В зависимости от объекта недвижимости	рассчитывается индивидуально

Источник информации: анализ Оценщика

Табл. 8.6

Основные ценообразующие факторы торгово-офисной недвижимости

Ценообразующие факторы	Диапазон значения	Обоснование значений
Местонахождение	Населенные пункты, районы, области и т. д.	выбор аналогов должен производиться в районе расположения объекта оценки
Тип застройки района	<ul style="list-style-type: none"> • Культурный центр • Районы БЦ и ТЦ • Районы современной высотной застройки • Районы старой среднеэтажной застройки • Районы промзоны, окраины Районы крупных магистралей	диапазон значений – (0,68 – 1,0) в зависимости направления, «Справочник оценщика недвижимости» том 3, 2014, под ред. Лейфера Л. А.
Расположение относительно красной линии	1-ая линия 2-ая линия/ В глубине квартала	вторая линия по отношению к 1-й оценивается: диапазон значений – (0,77 – 0,80) «Справочник оценщика недвижимости» том 1, 2014, с. 111, под ред. Лейфера Л. А.
Расположение относительно закрытой территории	Свободный доступ Закрытый доступ	закрытый доступ по отношению к свободному оценивается: диапазон значений – (0,77 – 0,80) «Справочник оценщика недвижимости» том 1, 2014, с. 111, под ред. Лейфера Л. А.
Наличие отдельного входа	Отдельный вход с улицы Общий вход с улицы и т.д.	отсутствие отдельного входа по отношению к отдельному входу оценивается: диапазон значений – (0,57 – 0,85) Данные исследования ГУИОН
Этаж расположения	Первый этаж Подвал Цоколь Второй этаж и т.д.	диапазон значений – (0,59 – 0,95) Данные исследования ГУИОН
Состояние объекта	С ремонтом Требуется косметический ремонт Требуется капитальный ремонт и т.д.	диапазон значений – (0,71 – 0,83) «Справочник оценщика недвижимости» том 1, 2014, с. 110, под ред. Лейфера Л. А.
Площадь объекта	В зависимости от объекта недвижимости	рассчитывается индивидуально

Источник информации: анализ Оценщика

8.5. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегмента рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект

При анализе предложений на рынке недвижимости, Оценщик исходил из информации, представленной на открытых интернет ресурсах, специализирующихся на купле-продаже и аренды недвижимости в районе расположения объекта оценки. Выборки предложений по продаже и аренде представлены в таблицах ниже:

Табл. 8.7

Обзор предложений по продаже зданий административного назначения в г. Подольск

№ п/п	Местонахождение	Площадь, кв. м.	Тип объекта	Описание	Цена предложения (с НДС), руб.	Цена предложения (с НДС), руб./кв. м.	Источник информации
1	Московская область, г. Подольск, ул. Лобачева, д. 6	755,00	ОСЗ	Предлагается к продаже отдельно стоящее здание на земельном участке площадью 1 204 кв м (все в собственности), на территории есть склад ~ 1 000 кв м. Коммуникации центральные: канализация, отопление, водопровод. Электричество 50 кВт, возможность увеличения! Пропускная система, охрана, видеонаблюдение. Хорошие подъездные пути. Остановка городского транспорта и платформа Подольск в шаговой доступности.	40 000 000	52 980	http://podolsk.cian.ru/sale/commercial/9040948/
2	Московская область, г. Подольск, мкр. Шепчинки, ул. Чайковского, д. 48А	210,00	ОСЗ	Отдельно стоящее 2-этажное кирпичное здание с мансардой общей площадью 210 кв.м. 2000года постройки и земельный участок 600 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, назначение: для эксплуатации административного здания. Здание и земельный участок находятся в собственности более 3 лет, полная стоимость. Водопровод, канализация, электричество центральные, автономное отопление магистральным газом (котел), телефон стационарный. Планировка кабинетная: 1 этаж - 4 кабинета и конференцзал, 2 этаж - 5 кабинетов, санузел на каждом этаже, возможность оборудования дополнительного этажа в мансарде, состояние помещения и прилегающей территории отличное. Наличие асфальтированной парковки на 8 машин. Хороший круглогодичный подъезд	12 000 000	57 143	http://podolsk.cian.ru/sale/commercial/145553300/
3	Московская область, г. Подольск, ул. Большая Серпуховская, д. 48/1	4 558,90	ОСЗ	Отдельно стоящее здание 1981 года постройки. Общая площадь: 4558,9 кв.м., 5 этажей, 2 отдельных входа, планировка – смешанная (залы, кабинеты). Высота потолков – 4,5 м. , коммуникации – центральные. Земельный участок: 5164 кв.м. – в собственности	167 731 000	36 792	http://podolsk.cian.ru/sale/commercial/8773296/
4	Московская область, г. Подольск, ул. Парковая, д. 53	98,00	ОСЗ	Продается нежилое 2 этажное здание, г.Подольск, ул.Парковая, 97,9 м2, с земельным участком 2 сотки. 1 этаж - 54м2, вода, канализация, свет 2 этаж - 43,9м2, вода, канализация, свет, отдельный вход(лестница). Развитая инфраструктура, первая линия, хорошая проходимость. Один взрослый собственник, более 3х лет в собственности	12 500 000	127 551	http://podolsk.cian.ru/sale/commercial/954882/
5	Московская область, г. Подольск, ул. Роцинская, д. 3	2 380,00	ОСЗ	Продается ОСЗ в городе Подольске. Здание включает в себя комплекс помещений разного типа и планировки. Входная группа с витринными окнами. Продаётся отдельно стоящее здание в городе Подольск , в районе , отличающимся большими планами на постройку нового жилого квартала , на что составлен бизнес план . Общая площадь здания по кадастровому паспорту	30 000 000	12 605	http://podolsk.cian.ru/sale/commercial/143295835/

№ п/п	Местонахождение	Площадь, кв. м.	Тип объекта	Описание	Цена предложения (с НДС), руб.	Цена предложения (с НДС), руб./кв. м.	Источник информации
				составляет 2380 кв.м . Здание включает в себя комплекс помещений , разного типа и планировки , что способствует комфортному обособлению той или иной деятельности на территории . На первом этаже располагается входная группа с витринными окнами , тем самым обеспечивая хорошее природное освещение , так же на первом этаже находятся ряд помещений , которые отлично подойдут под размещение персонала . На втором этаже пространство open space с колоннами (шаг колонны 6 м.) , помещение под кухню , и другие комнаты ! Двое въездных ворот , с оборудованным пандусом ! Гарантированное вознаграждение АН !			
6	Московская область, г. Подольск, ул. Свердлова, д. 13а	1 572,00	ОСЗ	Предлагается к продаже торгово-офисное здание, расположенное в центре города Подольска. Действующий торговый центр, заполненный арендаторами. Площадь здания 1572 кв.м., здание продаётся вместе с земельным участком, площадь участка 1200 кв.м., из них 600 кв.м. парковка, огороженная. Имеется своя котельная, выделено 100 кВт на всё здание. Хорошие рекламные возможности. Большой пешеходный трафик. ПРЯМАЯ ПРОДАЖА.	173 000 000	110 051	http://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-podolsk-160198732
7	Московская область, г. Подольск, Вокзальная площадь, д. 10в	550,00	ОСЗ	Продается торговое здание (отдельно стоящее) на ж/д станции Подольска у перрона (50 метров) . Электричество - 100квт, кондиционирование, вентиляция, водоснабжение теплоснабжение. На 1-м этаже - ведутся переговоры с якорными арендаторами. На 2-м этаже - якорный арендатор " Заодно" Высокая пешеходная проходимость, высокий автомобильный трафик. Получены документы на 3-й этаж. Возможно расширение здания через возведения 3-го этажа 263 кв.м. Общая площадь здания с 3 этажом 813 кв.м. Проектная документация на 3 этаж. Контактное лицо -Денис	60 000 000	109 091	http://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-podolsk-151752995
8	Московская область, г. Подольск, ул. Комсомольская, д. 1	67,00	ОСЗ	Продаю офисное здание в подмосковном городе Подольск (Варшавское шоссе), на улице Комсомольская, дом 1. Площадь здания 67 кв.м. Что есть в офисе: центральное отопление, электроэнергия, центральная канализация, телефония, интернет, техническая и артезианская вода. Внутри в помещении есть 3 комнаты и бойлер с санузелом. Материал: кирпич, окна из пластика. Рядом с офисом есть парковка/площадка на несколько автомобилей (довольно просторно). Обращаю внимание! – при постройке был заложен очень хороший фундамент, поэтому можно надстроить второй этаж. Офисное помещение находится на охраняемой территории, въезд по пропускам. Более 3 лет. Построили в 2006 году. Земельный участок в аренде на 49 лет.	4 980 000	74 328	http://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-podolsk-67706932
9	Московская область, г. Подольск,	525,00	ОСЗ	Продается современное трехэтажное отдельно стоящее здание площадью 530 квадратных метров. Оно расположено в Подольске на улице Комсомольская, в центральной части города на	60 000 000	114 286	http://www.seventop.ru/kommercheskajanedvizhimost/r88.html

№ п/п	Местонахождение	Площадь, кв. м.	Тип объекта	Описание	Цена предложения (с НДС), руб.	Цена предложения (с НДС), руб./кв. м.	Источник информации
	ул. Комсомольская, д. 1			пересечении нескольких крупных магистралей. Три этажа свободной планировки и полету фантазии будущих владельцев нет предела. Здесь могут расположиться обучающий или офисный центры, уютный ресторанчик или фитнес-клуб. 3х метровые потолки и светлые кабинеты дают возможность при отделке помещения реализовать мечты самого креативного дизайнера. Кстати, для тех, кто хочет на этом сэкономить, хорошая новость: ремонт в офисном стиле в здании уже есть. Вопрос с парковкой также успешно решен - на прилегающей территории расположена автостоянка. Кроме того, в этом же здании находится проходная крупнейшего завода Зингер, что создает дополнительный пешеходный поток в этом месте. Трудоспособное население, имеющее стабильную покупательскую способность составляет большую часть жителей Подольска. В нескольких метрах от продаваемого объекта есть остановка общественного транспорта. Так что если, новый собственник захочет открыть здесь предприятие - оно станет привлекательным для его сотрудников, покупателей и клиентов, которым важна транспортная доступность.			
10	г. Москва, г. Щербинка, ул. Мостотреста, д. 14	700,00	ОСЗ	Эксклюзивное предложение! Продается отдельно стоящее нежилое 4-этажное здание на первой линии Варшавского шоссе (г. Щербинка, в районе ул. Мостотреста, д. 14) общей площадью 700 кв. м и 5 соток земли (2 сотки под зданием и 3 сотки парковки, категория: земли населенных пунктов, под строительство административно-делового комплекса), все в собственности. Все коммуникации центральные, выделено 50 квт электричества. Предлагаемый объект состоит из 3 торговых залов общей площадью 525 кв. м (по 175 кв. м на каждом этаже) и цокольного уровня (отлично подойдет под склад), так же на каждом этаже есть с/у. Здание продается без внутренней отделки, произведена разводка электричества по всему зданию, установлено освещение, потолки высотой 3, 5 м. Предлагаемый объект расположен в 7 км от МКАД, заезд с Варшавского шоссе, идеально подойдет под торговый центр, ресторан, фитнес-клуб и т.д. Кадастровый номер 50:61:001 01 07:0015. Документы полностью готовы к сделке, получено свидетельство как на землю, так и на здание.	49 000 000	70 000	http://www.seventop.ru/kommercheskaja-vedvizhimost/r41.html
11	г. Москва, пос. Кленовское, с. Кленово, ул. Октябрьская,	180,00	ОСЗ	Продаю отдельно стоящее здание, г.Москва, с.п. Кленовское, с.Кленово, ул. Октябрьская, д.9, 2-х этажное, общей площадью 180 м.кв. (по документам 103 м.кв.-это первый этаж, второй этаж без отделки), кирпичное, ж/б перекрытия. В данный момент используется под продуктовый магазин, возможна покупка вместе с готовым бизнесом. Хорошее проходное место, рядом	10 000 000	55 556	http://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhupodolsk-147895502

№ п/п	Местонахождение	Площадь, кв. м.	Тип объекта	Описание	Цена предложения (с НДС), руб.	Цена предложения (с НДС), руб./кв. м.	Источник информации
	д. 9			перед зданием большая асфальтированная площадка, которую можно взять в аренду у администрации. Здание стоит на 1,5 сотках земли, по договору аренды до 2064года, так же есть предложение администрации выкупить данный участок по кадастровой стоимости. Более подробная информация по телефону.Торг			
12	Московская область, г. Подольск, ул. Силикатная, д. 5а/4	823,00	ОСЗ	Продается 3-х этажное здание, готовый арендный бизнес, весь ТЦ сдан в аренду, якорный арендатор Красное-Белое (10 лет аренды), ТЦ находится на 2-ой линии Варшавского шоссе, в густо населенном районе рядом Новая Москва, здание площадью 823,3 кв.м.. В ТЦ 70 кВт электричества, сделан хороший ремонт, в здании имеется пожарная сигнализация, интернет, телефония, кондиционирование, все коммуникации, газовое отопление,ГВС и ХВС. Земля (621 кв.м.) в собственности. по аренде Красное-Белое-250 000 рублей в месяц арендатор на цокольном этаже - 150 000 рублей в месяц арендаторы на 2- ом этаже - 150 000 рублей в месяц	54 000 000	65 614	https://www.avito.ru/podolsk/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_823_m_788752624
13	Московская область, г. Подольск, ул. Орджоникидзе, д. 19	2 589,00	ОСЗ	Продажа ОСЗс земельным участком в г. Подольск. Ул. Орджоникидзе 19. Площадь участка:6.500 м2.,собственность. Якорный арендатор сетевой магазин «Дикси», аптека Ригла, магазин разливного пива. Общая площадь: 2 590 м2.	125 000 000	48 281	http://podolsk.cian.ru/sale/commercial/14337806/
14	Московская область, г. Подольск, ул. Профсоюзная, д. 13	1 497,00	ОСЗ	Продажа готового арендного бизнеса - торгового центра в г.Подольск, ул. Профсоюзная 13. ТЦ "Люкс". ТЦ продается в связи с реинвестициями. Якорный оператор "Дикси" и "сеть ЦентрОбувь". ДДА на 10 лет. Первая линия. Рекламные возможности. Общая площадь: 1497 м2. Вся площадь сдана в аренду. Обременений нет.	115 000 000	76 820	http://podolsk.cian.ru/sale/commercial/137792183/
15	Московская область, г. Красногорск, ул. Циолковского, д. 6	953,00	ОСЗ	продается отдельно стоящее нежилое здание 953 м2 в центре города Красногорска, у вечного огня, свободная парковка вокруг здания. собственность на землю - 690 кв.м. Стабильный арендный бизнес с ар. потоками более 1 млн.руб. ежемесячно. банк занимает подвал (233.3 м2) и первый этаж (262 м2), второй этаж (247.6 м2) и мансарда (190,3 м2) занимают офисы. центральные коммуникации, прямые договора. есть внутренний дворик с парковкой и гараж	110 000 000	115 425	http://krasnogorsk.cian.ru/sale/commercial/144289844/
16	Московская область, г. Железнодорожный, ул. Маяковского, д. 25	820,00	ОСЗ	г.Железнодорожный, ул.Маяковского д.19, продается административно-бытовое здание, 2-х этажное, общей площадью 820 кв.м. на земельном участке 13 соток, здание в собственности, земельный участок в аренде. Все городские коммуникации функционируют. От МКАД 10 км. Центр города. Высокий автомобильный и пешеходный трафик.	43 748 000	53 351	http://balashikha.cian.ru/sale/commercial/146028974/

№ п/п	Местонахождение	Площадь, кв. м.	Тип объекта	Описание	Цена предложения (с НДС), руб.	Цена предложения (с НДС), руб./кв. м.	Источник информации
				Асфальтированный подъезд. Все документы готовы. Просмотр в удобное для Вас время. Полная сумма в договоре купли-продажи. Возможен торг.			
	Среднее значение					75 102	
	Минимальное значение					12 605	
	Максимальное значение					127 551	
	Коэффициент вариации					44,58%	

Источник информации: анализ открытых источников информации
Табл. 8.8

Обзор предложений по продаже зданий производственного-складского назначения в г. Подольск

№ п/п	Местонахождение	Площадь, кв. м.	Назначение	Описание	Цена предложения (с НДС), руб.	Цена предложения (с НДС), руб./кв. м.	Источник информации
1	Московская область, г. Подольск, ул. Комсомольская, д. 1,	2 486,00	Производственно-складское	Производственно-складской комплекс 2486 м2; Вакантная площадь: Складские и производственные: 2109 м2; Офисы: 377 м2; Готов к въезду; Свидетельство о собственности в наличии. Технические характеристики Рабочая высота: 6-8 м; Пол: бетон; Нагрузка на пол: 5-тонн/кв.м; Сетка колонн: 6X5; Огороженная территория; Газ, вода, канализация; Температура внутри мин.: 16С; Интернет	44 750 000	18 000,80	http://www.beboss.ru/kn/moscow-obl/968837
2	Московская область, г. Подольск, Варшавское шоссе, 15 км от МКАД	3 200,00	Производственно-складское	Описание объекта Складской комплекс 3200 м2; Вакантная площадь: Верхний уровень: 1600 м2; Нижний уровень: 1600 м2; Парковка 1000 м2; Готовность к въезду-июнь 2012 г.; Свидетельство о собственности в наличии. Коммерческие условия Стоимость продажи: 130 млн. рублей. Технические характеристики Рабочая высота: 8м; Пол: бетон, антипылевое покрытие; Нагрузка на пол: 3-тонн/кв.м; Сетка колонн: нет; Оборудованные доки: 2 дока на уровне 1,2м, 1 ворота с пандусом для малотонажного транспорта (верхний уровень); 2 ворот на уровне "0" с пандусом (нижний уровень); Автономная котельная; 2 грузовых подъемника по 3т; Пожарная сигнализация; Система пожаротушения-гидранты; Система вентиляции: "вытяжка"; Огороженная территория; Газогенератор; Макс. электрическая мощность: 150 кВт.	130 000 000	40 625,00	http://www.beboss.ru/kn/moscow-obl/18881
3	Московская	1 300,00	Производство	Описание объекта Складской комплекс 1300 м2 (2 здания	35 000 000	26 923,08	http://www.beboss.ru/k

№ п/п	Местонахождение	Площадь, кв. м.	Назначение	Описание	Цена предложения (с НДС), руб.	Цена предложения (с НДС), руб./кв. м.	Источник информации
	я область, г. Подольск, ул. Комсомольская, д. 1		енно-складское	520 и 783 м2); Готов к въезду; Свидетельство о собственности в наличии. Коммерческие условия Стоимость продажи: 35000000 рублей; Технические характеристики Рабочая высота: 9 м; Пол: бетон; Нагрузка на пол: 5 - тонн/кв.м; Сетка колонн: нет; Оборудованные доки: 2 ворот 3,5 x 3,5 м на уровне "0"; Отопление, интернет: оптоволокну; Телефонные линии; Макс. электрическая мощность: до 1 МВт.			n/moscow-obl/1488740
4	Московская область, г. Подольск, Симферопольское шоссе, 25 км от МКАД	1 200,00	Производственно-складское	Описание объекта Склад: 1000 м2; Офис: 200 м2; Земельный участок: 0.5 Га; Технические характеристики Этажность: 1 этаж; Высота потолков - 6 м; Кол-во ворот: 1 на уроне "0"; Пол - бетонная стяжка; Пожарная безопасность - гидранты; Вода- скважина, канализация-септик; Электрическая мощность - 130 кВт; Интернет; телефония; Первая линия; Огороженная территория; Удобный подъезд;	55 000 000	45 833,33	http://www.beboss.ru/kn/moscow-obl/1133604
5	Московская область, г. Подольск, ул. Металлургов	3 600,00	Производственно-складское	Продаётся производственно-складской комплекс класса С площадью 3600 м2. Участок 2 Га, все коммуникации, электричество 300 кВт, вода, газ, отопление, канализация. Огороженная охраняемая территория, удобные подъездные пути. Цена 120 000 000 рублей.	120 000 000	33 333,33	http://apeks-nedvizhimost.ru/object/1725677
6	Московская область, г. Подольск, Варшавское шоссе	3 000,00	Производственно-складское	Продажа складов на Земельном участке общей площадью 3 гектара. Земля и строения (2000 кв м и 1000 кв м) находятся в собственности юридического лица. Склад 2000 кв м - отапливаемый, высота потолка 8,6 м, пол - бетон, 2-е ворот x 3.65м. 150кВ Склад 1000 м - неотапливаемый, высота потолка 7 м, газ высокого давления - в 30 метрах от границы участка. Городское водоснабжение, канализация - септик, круглосуточная охрана, асфальтированный подъезд. Великолепная транспортная доступность - малое окружное кольцо в 5 км от Объекта	95 000 000	31 666,67	http://apeks-nedvizhimost.ru/object/917574
7	Московская область, г. Подольск, Симферопольское шоссе, 24 км от	4 000,00	Производственно-складское	Цех - 2150 кв.м, состоит из трех пролетов, в каждом имеется кран-балка, грузоподъемностью 5 тонн. Склад - 552 кв.м., Склад - 197 кв.м., Склад - 250 кв.м., Ангар - 237 кв.м., Навес - 235 кв.м., Подстанция трансформаторная - 60 кв.м., Рабочая высота	125 000 000	31 250,00	http://www.akrus.ru/arenda/office/ofisy/18079.html

№ п/п	Местонахождение	Площадь, кв. м.	Назначение	Описание	Цена предложения (с НДС), руб.	Цена предложения (с НДС), руб./кв. м.	Источник информации
	МКАД			в цехах до кран-балки 6-8 метров, высота конька 12 метров. Техническая характеристика цехов: стены - панели, фундамент - железобетонные блоки, крыша - металлическая, полы - бетонные, Наличие всех коммуникаций: вода, канализация. Есть своя ТП, электричество 800 кВт (возможно увеличение). Объект находится в отличном состоянии.			
8	Московская область, г. Подольск, Варшавское шоссе, 17 км от МКАД	6 500,00	Производственно-складское	<p>Описание объекта Складской комплекс 6500 м2; Вакантная площадь: Склад №1 площадью 975,1 кв.м., Склад №2 площадью 971,3 кв.м., Склад №3 площадью 943,70 кв.м. Склад №3 площадью 155,9 кв.м., Склад №4 площадью 848,30 кв.м., Склад №5 970,3 кв.м., Склад №6 972,3 кв.м., оснащен 4-мя холодильниками "PROFROID", Здание весовой площадью 62,7 кв.м., Офис: 104 кв.м. Готов к въезду; Свидетельство о собственности в наличии. Коммерческие условия Стоимость продажи (кв.м): Склад: 26000 руб. с НДС; Офис: по договоренности; Технические характеристики Рабочая высота: от 4,5 метров; Пол: антипыль; Нагрузка на пол 5 т/м2; Сетка колонн: однообъемные помещения; Ворота в пол: Газ по границе; Интернет: оптоволокно; Телефонные линии; Ж/д ветка; Макс. электрическая мощность: 250 кВт (возможно увеличение до 1 МВт).</p>	170 000 000	26 153,85	http://www.beboss.ru/kn/moscow-obl/18879
9	Московская область, г. Подольск, Варшавское шоссе	5 800,00	Производственно-складское	<p>Продаётся производственно-складское здание класса В площадью 5800 м2. Участок 0.5 Га, все коммуникации, электричество 160 кВт, вода, газ, отопление, канализация. Огороженная охраняемая территория, удобные подъездные пути. Цена 180 000 000 рублей.</p> <p>1 этаж Уровень пола на отметке - 1,2 м. Высота потолков - 7 м. Количество ворот - 7 шт. Наличие офисов и подсобных помещений.</p> <p>2 этаж Высота потолков - 3 м. Наличие офисов Наличие пандуса Возможна организация магазина, демонстрационного зала и т.д. Коммуникации:</p>	180 000 000	31 034,48	http://www.apex-realty.ru/view.php?id=131748

№ п/п	Местонахождение	Площадь, кв. м.	Назначение	Описание	Цена предложения (с НДС), руб.	Цена предложения (с НДС), руб./кв. м.	Источник информации
				Электричество - 160 квт Водоснабжение - скважина Газ Канализация - септик Отопление (газовое/котельная) Круглосуточная охрана, видеонаблюдение, наличие парковки.			
10	Московская область, г. Подольск, Домодедовское шоссе, д. 18	6 132,00	Производственно-складское	Продается база в г.Подольск .Земельный участок составляет 25 485 (категория земель — земли населенных пунктов, наименование участка: Землепользование (землевладение), разрешенное использование (назначение) земельного участка: для складских целей. На территории базы 10 стороений в виде офисов и складов , Ж/д ветка протяженность 343,50 метра.Возможен хороший торг.	150 000 000	24 461,84	http://podolsk.cian.ru/sale/commercial/137945579/
11	Московская область, г. Подольск, ул. Силикатная	3 000,00	Производственно-складское	Складской комплекс в г. Подольске, капитальный, потолки до 8 м, огороженная территория 0,5 га Все коммуникации центральные (вода, канализация, газ). Собственность.	159 000 000	53 000,00	https://www.avito.ru/podolsk/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_3000_m_724993775
12	Московская область, г. Подольск, ул. Правды	350,00	Производственно-складское	Здание многофункционального назначения 350 кв.м. (под пищевое, мебельное производство, авто мастерские ,автосервис , цех по производству и ремонту электрооборудования, автосервис, производство и хранение строительных материалов и т.п.) 2-этажное, 1этаж-180 кв.м., жилой или под офис второй этаж-130 кв.м., подвал- 65 кв.м., высота потолков 4 м., санузел, душ.	19 970 000	57 057,14	https://www.avito.ru/podolsk/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_350_m_619629422
13	Московская область, г. Подольск, просп. Юных Ленинцев	5 000,00	Производственно-складское	Производственно-складская база расположена на земельном участке 8386 кв.м, земля в собственности. Комплекс состоит из строений: - здание нежилое, S-2 024 кв.м.; - склад №1, S-196,5 кв.м.; - склад №2, S-852,5 кв.м.; - склад №3, S-396,1 кв.м.; - цех механосварочный, S-501,7 кв.м. В настоящее время площади комплекса сдаются в аренду (сданы в аренду на 90%). Операционная деятельность комплекса прибыльная. Имеются возможности для расширения бизнеса. Коммуникации центральные.Электроснабжение 250 кВт. Помещения есть как отапливаемые, так и холодные, с возможностью подъездом еврофур. Высота помещений от 3 до 8 м. Возможна стоянка грузового и легкового транспорта.	90 000 000	18 000,00	http://podolsk.cian.ru/sale/commercial/147188166/

№ п/п	Местонахождение	Площадь, кв. м.	Назначение	Описание	Цена предложения (с НДС), руб.	Цена предложения (с НДС), руб./кв. м.	Источник информации
				Имеются офисные помещения. Территория предприятия охраняется.			
14	Московская область, г. Подольск, просп. Металлургов	700,00	Производственно-складское	Продаётся производственно-складская площадка, 30 км. от МКАД, под производственную деятельность. Транспортная доступность: заезд с автомагистрали А 107 (малое Московское бетонное кольцо), Симферопольское шоссе-2,5 км. Площадка имеет асфальтовое покрытие, огорожена по периметру забором. На территории располагается два офисных здания 100 м. кв. и 45 м.кв., другие подсобные помещения. Коммуникации центральные: электричество, вода, канализация, газ по границе участка. Отдельный круглосуточный заезд, автоматические ворота. Тихое место.	55 000 000	78 571,43	http://podolsk.cian.ru/sale/commercial/137165329/
Среднее значение						36 850,78	
Минимальное значение						18 000,00	
Максимальное значение						78 571,43	
Коэффициент вариации						46%	

Источник информации: анализ открытых источников информации

Табл. 8.9

Обзор предложений по продаже зданий административного назначения в Ярославской области, г. Рыбинск

№ п/п	Местонахождение	Площадь, кв. м.	Назначение	Описание	Цена предложения (с НДС), руб.	Цена предложения (с НДС), руб./кв. м.	Источник информации
1	Ярославская область, г. Рыбинск, ул. Бульварная, д. 14а	1 300,00	Административное	Продается отдельно стоящее здание свободного назначения от собственника. Число этажей - 2 (высота потолков 4м.), имеется мансарда и подвал. Общая площадь 1300 кв. м. Стены из кирпича. Подойдет под любой вид деятельности от офисов до торговых помещений, возможен перевод в жилое! Подведен газ. Не агентство, звоните, отвечу на все вопросы и покажу в любой день. Торг уместен при осмотре!	37 500 000	28 846	https://www.avito.ru/rybinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_1300_m_590769914
2	Ярославская область, Рыбинск, ул. Бори Новикова, д. 23а	786,00	Административное	Продаётся здание магазина и земельный участок по адресу: г. Рыбинск, ул. Бори Новикова, д.23А — Здание магазина продовольственных товаров и кафе, назначение: нежилое, 2-этажный (подземных этажей-1), общая площадь 785,5 м ² , лит. А, адрес (местонахождение) объекта: Ярославская область, г. Рыбинск, ул. Бори Новикова, д.23а. — Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для эксплуатации здания	27 550 000	35 051	https://www.avito.ru/rybinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_prodazha_786_m_776162182

№ п/п	Местонахождение	Площадь, кв. м.	Назначение	Описание	Цена предложения (с НДС), руб.	Цена предложения (с НДС), руб./кв. м.	Источник информации
				магазина продовольственных товаров и кафе, общая площадь 1067 м ² . Объект состоит из 4-х уровней: — цоколь (складские и технологические площади с отдельным входом) 39,2 м ² — 1 этаж (продуктовый магазин с отдельным входом и вход в ресторан) 270,6 м ² — 2 этаж (ресторан с отдельным входом) 231 м ² — 3 этаж (свободная планировка, вход со второго этажа) 44,7 м ² . Каждый этаж оборудован отдельным входом.			
3	Ярославская область, г. Рыбинск, ул. Герцена, д. 5	490,00	Административное	Продам помещение свободного назначения 490 м ² . Здание находится в центральной части города, подготовлено под отделку. Проведен капитальный ремонт кровли, заменены все окна (стеклопакеты), заменена вся система отопления и переведена на газ. Все центральные коммуникации в наличии. Земельный участок 7 соток в собственности. Торг	13 500 000	27 551	https://www.avito.ru/rybinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svoobodnogo_naznacheniya_490_m_789845141
4	Ярославская область, г. Рыбинск, ул. Чкалова, д. 23	550,00	Административное	Продается отдельно стоящее здание 2 этажа. Собственность! Центр города, первая линия, все коммуникации.	18 000 000	32 727	https://www.avito.ru/rybinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_zdanie_550_m_754435834
5	Ярославская область, г. Рыбинск, ул. Крестовая	1 288,50	Административное	Продаю комплекс зданий в центре города Рыбинска общей площадью 1288, 5 кв. м., на земельном участке 3192 кв. м: здание административно-производственное, этажей -2, площадь 611 кв. м, здание нежилое, тажей-3, подземных этажей-1, площадь 439, 5 кв. м, здание незавершенное строительством площадью 238 кв. м., общей площадью 1288, 5 кв. м., расположенный на земельном участке 3192 кв. м, в центре города ыбинска, ограниченный улицами: Крестовая, Чкалова, Румянцевская.	60 000 000	46 566	http://rybinsk.irr.ru/real-estate/commercial-sale/misc/pomeschenie-1288-5-kv-m-1-ya-liniya-otdel-noe-advert501562987.html
6	Ярославская область, г. Рыбинск, ул. Максима Горького, д. 63а	496,60	Административное	Продается отдельно стоящее, 2-х этажное здание в густонаселенном микрорайоне гор. Рыбинска. В данный момент объект сдан в аренду. Арендный поток составляет 45 000 р./мес.	6 000 000	12 082	https://www.avito.ru/rybinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_496.6_m_763206226
7	Ярославская область, г. Рыбинск, ул. Карякинская, д. 2	304,00	Административное	Продается новое, кирпичное, отдельно стоящее двухэтажное здание. Имеются отличные подъездные пути с внутренней парковкой и огороженной собственной территорией. Находится в центре города в районе городского сквера. 1 линия, отличный авто и пеший трафик. Внутренняя часть здания с комфортным ремонтом. Все	25 300 000	83 224	https://www.avito.ru/rybinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svoobodnogo_naznacheniya_304_m_75599923

№ п/п	Местонахождение	Площадь, кв. м.	Назначение	Описание	Цена предложения (с НДС), руб.	Цена предложения (с НДС), руб./кв. м.	Источник информации
				коммуникации новые. Рассмотрим все предложения. Торг.			4
	Среднее значение					38 007	
	Минимальное значение					12 082	
	Максимальное значение					83 224	
	Коэффициент вариации					19,89%	

Источник информации: анализ открытых источников информации
Табл. 8.10

Обзор предложений по продаже гаражей в г. Подольск

№ п/п	Местонахождение	Количество машиномест	Назначение	Цена предложения (с НДС), руб.	Цена предложения (с НДС), руб.	Источник информации
1	Московская область, г. Подольск, ул. Свердлова	2	Гараж	1 000 000	500 000	https://www.avito.ru/podolsk/garazhi_i_mashinomesta/garazh_30_m_755063041
2	Московская область, г. Подольск, ул. Садовая, д. 7, корп. 1	2	Гараж	999 000	499 500	https://www.avito.ru/podolsk/garazhi_i_mashinomesta/garazh_30_m_791111808
3	Московская область, г. Подольск, Армейский проезд	1	Гараж	600 000	600 000	https://www.avito.ru/podolsk/garazhi_i_mashinomesta/garazh_725884418
4	Московская область, г. Подольск, ул. Чапаева-Садовая	1	Гараж	500 000	500 000	https://www.avito.ru/podolsk/garazhi_i_mashinomesta/garazh_18_m_515297929
5	Московская область, г. Подольск, ул. Курчатова, д. 61Б	1	Гараж	700 000	700 000	https://www.avito.ru/podolsk/garazhi_i_mashinomesta/garazh_24_m_207630827
6	Московская область, г. Подольск, ул. Клементы Готвальда	1	Гараж	550 000	550 000	https://www.avito.ru/podolsk/garazhi_i_mashinomesta/garazh_791099028
7	Московская область, г. Подольск, ул. Ульяновых	1	Гараж	650 000	650 000	https://www.avito.ru/podolsk/garazhi_i_mashinomesta/garazh_18_m_580857055
8	Московская область, г. Подольск, ул. Комсомольская, д. 81	1	Гараж	550 000	550 000	https://www.avito.ru/podolsk/garazhi_i_mashinomesta/garazh_18_m_791494166
9	Московская область, г. Подольск, ул. Правда	1	Гараж	370 000	370 000	https://www.avito.ru/podolsk/garazhi_i_mashinomesta/garazh_19_m_751740810
10	Московская область, г. Подольск, ул. Клементы Готвальда	1	Гараж	520 000	520 000	https://www.avito.ru/podolsk/garazhi_i_mashinomesta/garazh_18_m_792120030

№ п/п	Местонахождение	Количество машиномест	Назначение	Цена предложения (с НДС), руб.	Цена предложения (с НДС), руб.	Источник информации
11	Московская область, г. Подольск, ул. Правда	1	Гараж	500 000	500 000	https://www.avito.ru/podolsk/garazhi_i_mashinomesta/garazh_20_m_518628994
12	Московская область, г. Подольск, р-он Кузнечики	1	Гараж	380 000	380 000	https://www.avito.ru/podolsk/garazhi_i_mashinomesta/garazh_20_m_792403681
13	Московская область, г. Подольск, ул. Профсоюзная	1	Гараж	229 000	229 000	https://www.avito.ru/podolsk/garazhi_i_mashinomesta/garazh_30_m_592587332
14	Московская область, г. Подольск, просп. Октябрьский	1	Гараж	550 000	550 000	https://www.avito.ru/podolsk/garazhi_i_mashinomesta/garazh_30_m_582414576
15	Московская область, г. Подольск, ул. Б. Серпуховская, д. 67	1	Гараж	390 000	390 000	https://www.avito.ru/podolsk/garazhi_i_mashinomesta/garazh_19_m_791602230
16	Московская область, г. Подольск, ул. Маштакова	1	Гараж	500 000	500 000	https://www.avito.ru/podolsk/garazhi_i_mashinomesta/garazh_25_m_773849795
17	Московская область, г. Подольск, ул. Силикатная, Художественный проезд	1	Гараж	350 000	350 000	https://www.avito.ru/podolsk/garazhi_i_mashinomesta/garazh_24_m_758232218
	Среднее значение				490 500	
	Минимальное значение				229 000	
	Максимальное значение				700 000	
	Коэффициент вариации				23,81%	

Источник информации: анализ открытых источников информации
Табл. 8.11

Обзор предложений по продаже помещений свободного назначения в г. Подольск

№ п/п	Местонахождение	Площадь, кв. м.	Назначение	Описание	Цена предложения (с НДС), руб.	Цена предложения (с НДС), руб./кв. м.	Источник информации
1	Московская область, г. Подольск, ул. Молодежная, д. 6	100,00	ПСН	Очень светлое и теплое нежилое помещение с двумя отдельными входами, два отдельных санузла, 55+45 метров, оба с арендаторами до конца 2016 г.. Проходное место (сто метров от дома супермаркет Перекресток, Дикси, торговые палатки).	8 100 000	81 000	http://podolsk.cian.ru/sale/commercial/10491857/
2	Московская область, г. Подольск, проезд	144,00	ПСН	Продается нежилое помещение 144 кв.м, на 1 этаже, с ремонтом,	13 900 000	96 528	http://podolsk.cian.ru/sale/commercial/7597918/

№ п/п	Местонахождение	Площадь, кв. м.	Назначение	Описание	Цена предложения (с НДС), руб.	Цена предложения (с НДС), руб./кв. м.	Источник информации
	Электромонтажный, д. 7			арендный готовый бизнес. Есть возможность разделить на 2 помещения, 2 входа.			
3	Московская область, г. Подольск, ул. Молодежная, д. 6	120,00	ПСН	Продается нежилое помещение 120 кв. м. с отделкой в Подольске ул. Молодежная д. 6 на 1-м этаже 16 – этажного монолитно-кирпичного жилого дома бизнес – класса, охраняемая территория, видеонаблюдение, 2 отдельных входа с противоположных сторон.	9 690 000	80 750	http://podolsk.cian.ru/sale/commercial/6751278/
4	Московская область, г. Подольск, ул. Циолковского, д. 9а	50,00	ПСН	Продается помещение в ЖК Весенний, дом построен, ключи.	4 990 000	99 800	http://podolsk.cian.ru/sale/commercial/9278422/
5	Московская область, г. Подольск, ул. Молодежная, д. 6	80,00	ПСН	С ремонтом! Отдельный вход. Территория охраняемая, огороженная. Собственник.	7 990 000	99 875	http://podolsk.cian.ru/sale/commercial/137170065/
6	Московская область, г. Подольск, ул. Барамзиной, д. 3, корп. 1	47,00	ПСН	Продается нежилое помещение в центральном районе города Подольска с общими и отдельным входом. Помещение с ремонтом	4 000 000	85 106	http://podolsk.cian.ru/sale/commercial/137902980/
7	Московская область, г. Подольск, ул. Тепличная, д. 2	50,00	ПСН	ПРОДАЕТСЯ ПОМЕЩЕНИЕ СВОБОДНОГО НАЗНАЧЕНИЯ ПОД БИЗНЕС. Сделан отличный ремонт, 2 входа. Развитая инфраструктура: школа во дворе, д/сад, аллея для прогулок и занятия спортом, аптеки, салон красоты. Удобное транспортное сообщение: 2 мин пешком станция Силикатная.	5 500 000	110 000	http://podolsk.cian.ru/sale/commercial/1613373/
8	Московская область, г. Подольск, ул. 43 Армии, д. 15	59,00	ПСН	Продаётся помещение на 1 этаже жилого дома в самом густонаселённом и проходном месте. Спешите, цена отличная!	6 800 000	115 254	http://podolsk.cian.ru/sale/commercial/141374620/
9	Московская область, г. Подольск, ул. Быковская, д. 6/1	129,00	ПСН	Продается помещение свободного назначения по адресу: Московская область, город Подольск, улица Быковская, д. 6/1 (7 км. от МКАД) Идеально подойдет для разделения на 3 отдельных изолированных помещения и сдачи каждого помещения индивидуальному арендатору, в случае сдачи	14 000 000	108 527	http://podolsk.cian.ru/sale/commercial/6657312/

№ п/п	Местонахождение	Площадь, кв. м.	Назначение	Описание	Цена предложения (с НДС), руб.	Цена предложения (с НДС), руб./кв. м.	Источник информации
				<p>изолированных помещений окупаемость этого помещения составит 6,5 лет. Отдельный вход, 128 кв.м., высота потолков 3,5 метра, в помещении выполнен качественный ремонт, помещения сданы в аренду, продажа возможна свободного помещения или как арендный бизнес. Монолитно-кирпичный дом 2009 года постройки. Помещение расположено на основном пешеходном пути, близ расположенного густонаселенного жилого массива, состоящего из многоэтажных домов, и частного сектора. Пересечение улицы Быковской и Силикатной является центром притяжения потребителей по причине расположения:</p> <p>Промсбербанка, Сбербанка, офиса крупнейшего интернет провайдера в г. Подольске</p>			
10	Московская область, г. Подольск, ул. Юбилейная, д. 1, корп. 1	85,00	ПСН	<p>Продаю нежилое помещение площадью 85 кв. м. Помещение расположено на 1-м этаже нового 17-этажного жилого дома в новом микрорайоне "Подольские Просторы". В помещении сделан качественный ремонт, все коммуникации подключены, отдельных два входа.</p>	8 600 000	101 176	http://podolsk.cian.ru/sale/commercial/7009180/
11	Московская область, г. Подольск, проспект Ленина, д. 10	93,60	ПСН	<p>Продается отличное помещение с отделкой. Окна во двор и на улицу. Первая линия, свободный и отдельный вход. Возможна ипотека.</p>	8 000 000	85 470	http://podolsk.cian.ru/sale/commercial/140394930/
12	Московская область, г. Подольск, ул. Некрасова	46,10	ПСН	<p>Успейте купить замечательное помещение 46,1 м кв свободного назначения на 1 этаже 22 кирпично-монолитного дома в новом современном районе Красная Горка по улице Некрасова с 2 отдельными входами с улицы и из подъезда. Можно использовать под офис, медицинский центр, магазин и другое. Ранее был продуктовый магазин.</p>	4 590 000	99 566	http://podolsk.cian.ru/sale/commercial/138149629/

№ п/п	Местонахождение	Площадь, кв. м.	Назначение	Описание	Цена предложения (с НДС), руб.	Цена предложения (с НДС), руб./кв. м.	Источник информации
				Данное помещение имеет 2 комнаты, отдельный санузел, хорошую прихожую, сделан достойный ремонт с многоуровневым потолочным освещением. Остается вся мебель, включая диван и стойку ресепшен. Проходимое место, остановка в 1 мин пешей доступности. В данном доме есть салон красоты. Снаружи помещение оборудовано металлическими рольставнями. 1 собственник			
13	Московская область, г. Подольск, ул. Юбилейная	140,00	ПСН	Подольск г, Юбилейная улица , продается ПСН, общ. пл. 140, 1/18 этаж, Россия, Подмосковье, Подольск, юбилейная ул Продается псн общ. пл. 140 кв. метров. 1. Выгодное расположение мкр.Кузнечики, быстроразвивающийся, густонаселенный, в конце 15 года выезд по Южный обход Подольскана трассу Крым 2. Помещение полностью готово к покупке, выполнена высококачественная отделка помещения, дизайнерский ремонт. 3. 2 входа - со двора и с парковки 4. Мощность 20квт 5. Помещение идеально подойдет для торговли алкоголем, продуктами питания, хозтовары, кондитерскую, салон красоты, банк и т.д	11 900 000	85 000	http://podolsk.cian.ru/sale/commercial/136567979/
14	Московская область, г. Подольск, ул. Парковая, д. 3	102,00	ПСН	Предлагается к продаже нежилое помещение в доме бизнес класса вблизи усадьбы «Ивановское» Дом расположен в тихом зеленом месте, рядом с руслом реки Пахра. Помещение имеет отдельный вход с улицы, просторную, зальную планировку. Возможно разместить на презентабельном фасаде дома рекламную вывеску. Место подойдет для размещения уютного офиса, салона красоты, аптеки, магазина	8 500 000	83 333	http://podolsk.cian.ru/sale/commercial/9066076/

№ п/п	Местонахождение	Площадь, кв. м.	Назначение	Описание	Цена предложения (с НДС), руб.	Цена предложения (с НДС), руб./кв. м.	Источник информации
				продуктов. В радиусе 400 м более 20 жилых домов, один из которых жк бизнес класса Ривьера и нет ни одного магазина продуктов, аптеки. Выделенная мощность 15 кВт. Без комиссии, предоставляем каникулы. Дополнительная информация по телефону.			
15	Московская область, г. Подольск, ул. Садовая, д. 7, корп. 3	212,00	ПСН	Продается нежилое помещение свободного назначения, 212 кв.м. Возможен уместный торг! Готовый арендный бизнес, или под свой бизнес. Помещение полностью заселено арендаторами (магазин продукты, живое пиво, рекламное агенство, хозтовары,). Доход 167.000 в месяц, реально увеличить доход до 200.000.	15 100 000	71 226	http://podolsk.cian.ru/sale/commercial/10279463/
16	Московская область, г. Подольск, ул. Ульяновых, д. 1	96,00	ПСН	Предлагается в на продажу от собственника, нежилое помещение в центре города Подольск в 5 минутах от ж/д станции Подольск на ул.Ульяновых д.1, на 1-ом этаже пристройка к жилому шестнадцатиэтажному дому, отдельный вход с улицы. Общая площадь помещения 96 кв.м., металлическая дверь, центральный водопровод, центральная канализация, центральное отопление, две телефонные точки заведены.	9 000 000	93 750	http://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-podolsk-152765582
17	Московская область, г. Подольск, ул. Садовая, д. 5	172,20	ПСН	Продается нежилое помещение площадью 172,2 кв.м. в новом современном жилом комплексе "Красная Горка" в г. Подольске. Помещение находится на 1 этаже жилого дома. Помещение свободного назначения. Удобная планировка, отдельный вход.С ремонтом.	10 332 000	60 000	http://podolsk.cian.ru/sale/commercial/14025129/
	Среднее значение					91 551	
	Минимальное значение					60 000	
	Максимальное					115 254	

№ п/п	Местонахождение	Площадь, кв. м.	Назначение	Описание	Цена предложения (с НДС), руб.	Цена предложения (с НДС), руб./кв. м.	Источник информации
	значение						
	Коэффициент вариации					15,78%	

Источник информации: анализ открытых источников информации

Табл. 8.12

Обзор предложений по продаже помещений Street Retail в г. Подольск

№ п/п	Местонахождение	Площадь, кв. м.	Назначение	Описание	Цена предложения (с НДС), руб.	Цена предложения (с НДС), руб./кв. м.	Источник информации
1	Московская область, г. Подольск, ул. Кирова, д. 46	63,00	Street Retail	<p>Собственник. Продаю шикарное нежилое помещение в самом центре города площадью 63 кв.м. на 1 этаже 5-ти этажного кирпичного дома по улице Кирова д. 46, с двумя отдельными входами с улицы и из подъезда. На данный момент действующая стоматология. Данное помещение имеет 2 комнаты (24 кв.м. + 14 кв.м), хорошую прихожую 13 кв.м., санузел, кладовую, большой подвал. Выполнен полностью капитальный ремонт с использованием дорогих отделочных материалов (окна ПВХ, пол керамогранит, окраска стен, потолки высотой 3 м с многоуровневым потолочным освещением). Подведено видеонаблюдение, пожарная сигнализация. Помещение идеально подходит под медицинский центр, салон красоты, аптеку, офис компании и другое. Наличие качественного ремонта и большого количества помещений торгово-сервисных площадей, а также остановка общественного транспорта дополнительно помогут сделать Ваш бизнес продуктивнее. Район активно развит, благоустроенная территория, рядом находятся: различные супермаркеты (Лайм, Пятерочка, Магнит), огромный магазин техники М-Видео, городская поликлиника №1, городская больница, роддом, различные банки и т.д. В данном доме есть отделение почты, стоматология. Самое проходимое место в городе с развитой системой наземного городского транспорта, рядом проходит дорога и тротуар с высоким пешеходным и автомобильным трафиком. Отличное транспортное сообщение, удобный выезд в Москву, 12 км от МКАД, прямой автобус до ж/д ст Подольск, до</p>	12 950 000	205 556	http://podolsk.cian.ru/sale/commercial/139319674/

№ п/п	Местонахождение	Площадь, кв. м.	Назначение	Описание	Цена предложения (с НДС), руб.	Цена предложения (с НДС), руб./кв. м.	Источник информации
				метро Бульвар Дмитрия Донского, Южная; электричка до метро Царицыно, Курская. Помещение в собственности более 3 лет, все документы готовы к сделке. Возможен торг.			
2	Московская область, г. Подольск, Революционный проспект, д. 49/107	157,00	Street Retail	Лот 26889. Объектом занимается Рустам. Продаётся кафе,(готовый бизнес) в самом центре города Подольск. Проходимое место,вся инфраструктура. Более подробная информация по телефону.	17 000 000	108 280	http://podolsk.cian.ru/sale/commercial/144797053/
3	Московская область, г. Подольск, ул. Юбилейная, д. 7	113,90	Street Retail	Предлагается на продажу готовый арендный бизнес - торговое помещение с арендатором, расположенное по адресу г.Подольск, ул.Юбилейная, д.7. Основные характеристики Помещение расположено в микрорайоне Подольские Простор на 1-м этаже жилого дома, на 1-ой линии, имеет большую остекленную входную группу, два витринных окна, выходящих на 1-ю линию и три окна, выходящих в сторону жилого массива. Перед помещением есть парковка. Над входной группой оборудован световой рекламный короб размером - 3 м. / 0,8м. Обустроено широкое гранитное крыльцо. Помещение с новым ремонтом. Высота потолков 3,10 м. Напряжение электросети 380 вольт; 24кВт . Помещение продается с обязательным условием сохранения арендатора. Коммерческие условия Общая площадь - 113,9 кв.м. Стоимость помещения - 17 085 000 руб. Арендатор - магазин Спиртной , заключен долгосрочный договор аренды - 5 лет. МАП - 148 070 руб. , ГАП - 1 776 840 руб. Срок окупаемости - 9,6 лет (без учета индексации). Наши специалисты всегда готовы ответить на интересующие Вас вопросы касательно приобретения торгового помещения с арендатором в г.Подольск, на ул.Юбилейная, д.7.	17 085 000	150 000	http://podolsk.cian.ru/sale/commercial/3712968/
4	Московская область, г. Подольск, ул. Северная, д. 9а	328,00	Street Retail	Предлагается на продажу торговое помещение свободного назначения, расположенное по адресу г.Подольск, ул.Северная, д.9А. Основные характеристики Помещение располагается на первом этаже пристроенного к жилому дому двух этажному зданию, смешанной планировки, панорамное остекление. Подходит под супермаркет/ресторан/фитнес-центр. Возможна	42 640 000	130 000	http://podolsk.cian.ru/sale/commercial/3712971/

№ п/п	Местонахождение	Площадь, кв. м.	Назначение	Описание	Цена предложения (с НДС), руб.	Цена предложения (с НДС), руб./кв. м.	Источник информации
				продажа частями. Дом располагается возле дороги ведущей к ж/д станции Подольск, рядом с домом остановка общественного транспорта. В окружении дома находятся детский сад, школа, гаражный комплекс, что обеспечивает высокий пешеходный и автомобильный трафик. Коммерческие условия Общая площадь - 328 кв.м. Стоимость помещения - 130 000 руб. за кв.м. Наши специалисты всегда готовы ответить на интересующие Вас вопросы касательно приобретения торгового помещения в г.Подольск, на ул.Северная, д.9А. * Указанные коммерческие условия не являются публичной офертой и могут подлежать пересмотру.			
5	Московская область, г. Подольск, Революционный проспект, д. 32/34	130,00	Street Retail	Продается готовый бизнес! торговое помещение 130 кв. м. 27 000 000 руб. за помещение, 207 692 руб./м2.с арендаторами готовыми к дальнейшему сотрудничеству! Самая оживленная улица города.В 2х минутах пешком от станции! 17 км от МКАД. Торгово-общественный центр. Назначение помещения - торговое. Этаж 1 из 5. Первая линия домов. Отдельный вход. Отличный ремонт. Материал стен: кирпичный. Парковка.Возможна продажа,как два отдельных помещения 80 и 50кв.м. с отдельными входами!Возможен небольшой торг!	27 000 000	207 692	http://podolsk.cian.ru/sale/commercial/140824304/
6	Московская область, г. Подольск, проспект Ленина, д. 70	190,30	Street Retail	Автономное нежилое помещение, оборудовано инженерными сетями, выполнен косметический ремонт, установлены металлические двери и решетки на окнах. Удобный подъезд к погрузочной зоне. Возможность выкупить или взять в аренду торговый павильон, непосредственно примыкающий к зданию, площадью 104 м2 (временное строение). Заключен договор аренды с арендатором – аптека; ставка аренды – 1 870 р/м.кв. (аренда - 351 560 р/мес.), К/У оплачиваются арендатором отдельно. Период окупаемости: при ежегодной 10% индексации – 75 месяцев (6 лет 3 месяца) Оперативный показ! Звоните!	35 500 000	186 548	http://podolsk.cian.ru/sale/commercial/9193498/
7	Московская область, г. Подольск, ул. Комсомольская, д. 5а	40,00	Street Retail	Продаю помещение на первом этаже, с действующим арендатором с ремонтом, кондиционер, кухня, кабинет руководителя, охрана, при входе в здание.Свидетельство получено.	7 700 000	192 500	https://www.avito.ru/podolsk/kommercheskaya_nedvizhimost/prizma_594374494
8	Московская	190,00	Street Retail	Центральная часть г. Подольска. Отдельный вход.	38 000 000	200 000	https://www.avito.ru

№ п/п	Местонахождение	Площадь, кв. м.	Назначение	Описание	Цена предложения (с НДС), руб.	Цена предложения (с НДС), руб./кв. м.	Источник информации
	область, г. Подольск, ул. Советская, д. 41/5			Большой пешеходный и авто трафик. Дом бизнес класса. Рядом спорткомплекс "Дон Спорт" Подземный и наземный паркинг. Помещение оборудовано под банковскую деятельность. Депозитарий - капсула с использованием армирования и усиления стены, пола и потолка. Кассовая броне комната на 3 окна. Все центральные коммуникации. Электричество 50 квт.			u/podolsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svoobodnogo_naznacheniya_190_m_763873601
9	Московская область, г. Подольск, ул. Ульяновых, д. 1	96,40	Street Retail	Продается нежилое помещение 96,4 кв.м в г.Подольск ул.Ульяновых д.1. Отдельный вход, сан.узел, свет, телефон, интернет. Рядом с жд.станцией Подольск.	9 000 000	93 361	https://www.avito.ru/podolsk/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_96.4_m_786152617
10	Московская область, г. Подольск, ул. Юбилейная д. 1, корп. 1	85,00	Street Retail	Продаю нежилое помещение площадью 85 кв. м. Помещение расположено на 1-м этаже нового 17-этажного жилого дома в новом микрорайоне "Подольские Просторы". Район застроен и активно развивается. Рядом расположены микрорайон "Кузнечики" и ЖК "Фетищево". В помещении сделан качественный ремонт, все коммуникации подключены, отдельный вход, электричество 380вольт, 15 кВт.	9 350 000	110 000	https://www.avito.ru/podolsk/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_85_m_606607773
11	Московская область, г. Подольск, ул. Северная, д. 9а	53,80	Street Retail	Продаю нежилое помещение. Площадь: 53,8 кв.м. Помещение расположено в новом 17-этажном 3-х подъездном жилом доме в микрорайоне г. Подольска "Северный". Планировка помещения состоит из двух комнат и С/У, потолки 2,80 м., выделенная электрическая мощность 0,1 кВт на 1 кв.м., 380В. Помещение оборудовано отоплением, пожарной сигнализацией, вентиляцией, ГВС, ХВС, канализацией. В помещениях сделан новый качественный ремонт в нейтральных тонах. Наличие парковки и удобного подъезда. На входной группе обустроен световой рекламный короб (Ваша будущая реклама). Это перспективный микрорайон Подольска. Не далеко расположены школа, детский сад, общежитие завода (ЗИО "Подольск") и остановка общественного транспорта. Интенсивный автомобильный трафик.	5 918 000	110 000	https://www.avito.ru/podolsk/kommercheskaya_nedvizhimost/prodayu_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_53.8_m_620036354

№ п/п	Местонахождение	Площадь, кв. м.	Назначение	Описание	Цена предложения (с НДС), руб.	Цена предложения (с НДС), руб./кв. м.	Источник информации
				<p>Рядом расположен двухэтажный универсам. Помещение идеально подходит под медицинский кабинет, офис компании, предприятие общественного питания (возможность оборудовать промышленную вытяжку), салон красоты, хозяйственный магазин, аптеку.</p> <p>Наличие качественного ремонта и большого количества по-соседству торговых площадей, а также остановка общественного транспорта дополнительно помогут сделать Ваш бизнес продуктивнее.</p> <p>Цена продажи 110000 р за 1 кв.м Предложение от собственника.</p>			
	Среднее значение					153 994	
	Минимальное значение					93 361	
	Максимальное значение					207 692	
	Коэффициент вариации					29,35%	

Источник информации: анализ открытых источников информации

Табл. 8.13

Обзор предложений по продаже помещений свободного назначения в г. Климовск

№ п/п	Местонахождение	Назначение	Площадь, кв. м.	Цена предложения (с НДС), руб.	Цена предложения (с НДС), руб./кв. м.	Источник информации
1	Московская область, г. Климовск, ул. Школьная, д. 41	ПСН	643,00	60 000 000	93 313	http://www.classifieds24.ru/klimovsk/prodazha-pomeshchenii-svobodnogo-naznachenii/nezhiloe-pomeshchenie-v-991571.html
2	Московская область, г. Климовск, ул. Советская, д. 10	ПСН	507,00	21 000 000	41 420	http://www.kvmeter.ru/objects/8098273/
3	Московская область, г. Подольск, ул. Сосновая, д. 12	ПСН	305,00	38 000 000	124 590	http://www.kvmeter.ru/objects/9011542/
4	Московская область, г. Подольск, ул. Сосновая	ПСН	850,00	126 000 000	148 235	http://podolsk.cian.ru/sale/commercial/5890246/
5	Московская область, г. Подольск, ул. Бородинская, д. 15	ПСН	303,00	30 300 000	100 000	http://podolsk.cian.ru/sale/commercial/14675549/
6	Московская область, г. Подольск, ул. Северная, д. 9а	ПСН	328,00	40 000 000	121 951	http://podolsk.cian.ru/sale/commercial/14615473/
7	Московская область, г. Подольск, ул. Юбилейная	ПСН	140,00	11 900 000	85 000	http://podolsk.cian.ru/sale/commercial/136567979/
8	Московская область, г.	ПСН	120,00	9 690 000	80 750	http://podolsk.cian.ru/sale/commercial/6751278/

№ п/п	Местонахождение	Назначение	Площадь, кв. м.	Цена предложения (с НДС), руб.	Цена предложения (с НДС), руб./кв. м.	Источник информации
	Подольск, ул. Молодежня, д. 6					
9	Московская область, г. Подольск, проезд Электромонтажный, д. 7	ПСН	144,00	13 900 000	96 528	http://podolsk.cian.ru/sale/commercial/7597918/
10	Московская область, г. Климовск, ул. Весенняя	ПСН	120,00	15 500 000	129 167	http://www.cian.ru/sale/commercial/139781626/
11	Московская область, г. Климовск, ул. Советская	ПСН	150,00	12 000 000	80 000	http://www.cian.ru/sale/commercial/140022243/
12	Московская область, г. Климовск, Октябрьская площадь, д. 5	ПСН	90,00	4 500 000	50 000	http://www.cian.ru/sale/commercial/14545553/
13	Московская область, г. Климовск, ул. Заводская, д. 6	ПСН	176,00	5 500 000	31 250	http://www.cian.ru/sale/commercial/14744604/
14	Московская область, г. Климовск, ул. Первомайская, д. 1	ПСН	96,00	3 450 000	35 938	http://www.cian.ru/sale/commercial/144495165/
15	Московская область, г. Подольск, ул. Садовая, д. 7, корп. 3	ПСН	212,00	15 100 000	71 226	http://podolsk.cian.ru/sale/commercial/10279463/
16	Московская область, г. Подольск, ул. Ульяновых, д. 1	ПСН	96,00	9 000 000	93 750	http://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-podolsk-152765582
17	Московская область, г. Подольск, ул. Садовая, д. 5	ПСН	172,20	10 332 000	60 000	http://podolsk.cian.ru/sale/commercial/14025129/
	Среднее значение				84 889	
	Минимальное значение				31 250	
	Максимальное значение				148 235	
	Коэффициент вариации				40,23%	

Источник информации: анализ открытых источников информации

Табл. 8.14

Обзор предложений по ставкам аренды помещений административного назначения, расположенных в промышленной зоне в г. Подольск

№ п/п	Местонахождение	Площадь, кв. м.	Назначение	Ставка аренды, руб./кв. м/год	Источник информации
1	Московская область, г. Подольск, ул. Карла Маркса, д. 29	11,00	Офис	20 728	http://podolsk.cian.ru/rent/commercial/14586348/
2	Московская область, г. Подольск, ул. Федорова, д. 19	121,00	Офис	14 400	http://podolsk.cian.ru/rent/commercial/9207178/
3	Московская область, г. Подольск, ул. Федорова, д. 19	82,00	Офис	12 000	http://podolsk.cian.ru/rent/commercial/14084977/
4	Московская область, г. Подольск,	600,00	Офис	14 400	http://podolsk.cian.ru/rent/commercial/8085472/

№ п/п	Местонахождение	Площадь, кв. м.	Назначение	Ставка аренды, руб./кв. м/год	Источник информации
	проспект Ленина, д. 95				
5	Московская область, г. Подольск, пл. Вокзальная, д. 10	136,00	Офис	12 000	http://podolsk.cian.ru/rent/commercial/142093538/
6	Московская область, г. Подольск, ул. Федорова, д. 43	127,00	Офис	9 449	http://podolsk.cian.ru/rent/commercial/137860873/
7	Московская область, г. Подольск, проспект Революционный, д. 47	48,00	Офис	13 200	http://podolsk.cian.ru/rent/commercial/8679100/
8	Московская область, г. Подольск, проспект Революционный, д. 64/105	20,00	Офис	12 000	http://podolsk.cian.ru/rent/commercial/6951244/
9	Московская область, г. Подольск, пл. Советская, д. 3	36,00	Офис	9 334	http://podolsk.cian.ru/rent/commercial/145499734/
10	Московская область, г. Подольск, проезд Электромонтажный, д. 5	87,00	Офис	13 104	http://podolsk.cian.ru/rent/commercial/146180926/
11	Московская область, г. Подольск, проспект Революционный, д. 16	210,00	Офис	17 143	http://podolsk.cian.ru/rent/commercial/137307631/
12	Московская область, г. Подольск, ул. Курсантов, д. 4	123,00	Офис	6 830	http://podolsk.cian.ru/rent/commercial/144787842/
13	Московская область, г. Подольск, ул. Комсомольская, д. 29	53,00	Офис	9 600	http://podolsk.cian.ru/rent/commercial/138811264/
14	Московская область, г. Подольск, пл. Советская, д. 30	20,00	Офис	12 900	http://podolsk.cian.ru/rent/commercial/141102962/
15	Московская область, г. Подольск, ул. Юбилейная, д. 23	220,00	Офис	10 800	http://podolsk.cian.ru/rent/commercial/6808266/
16	Московская область, г. Подольск, ул. Большая Серпуховская, д. 25	20,00	Офис	9 240	http://podolsk.cian.ru/rent/commercial/14525092/
17	Московская область, г. Подольск, ул. 1-й Деловой проезд	229,00	Офис	9 000	http://podolsk.cian.ru/rent/commercial/9113002/
18	Московская область, г. Подольск, ул. Северная, д. 13	20,00	Офис	10 200	http://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-podolsk-159542608
	Среднее значение			12 018	
	Минимальное значение			6 830	
	Максимальное значение			20 728	
	Коэффициент вариации			27,45%	

Источник информации: анализ открытых источников информации

Табл. 8.15

Обзор предложений по ставкам аренды помещений административного назначения в г. Подольск

№ п/п	Местонахождение	Площадь, кв. м.	Назначение	Ставка аренды, руб./кв. м/год	Источник информации
1	Московская область, г. Подольск, ул. Карла Маркса, д. 29	11,00	Офис	20 728	http://podolsk.cian.ru/rent/commercial/14586348/
2	Московская область, г. Подольск, ул.	121,00	Офис	14 400	http://podolsk.cian.ru/rent/commercial/9207178/

№ п/п	Местонахождение	Площадь, кв. м.	Назначение	Ставка аренды, руб./кв. м/год	Источник информации
	Федорова, д. 19				
3	Московская область, г. Подольск, ул. Федорова, д. 19	82,00	Офис	12 000	http://podolsk.cian.ru/rent/commercial/14084977/
4	Московская область, г. Подольск, проспект Ленина, д. 95	600,00	Офис	14 400	http://podolsk.cian.ru/rent/commercial/8085472/
5	Московская область, г. Подольск, пл. Вокзальная, д. 10	136,00	Офис	12 000	http://podolsk.cian.ru/rent/commercial/142093538/
6	Московская область, г. Подольск, ул. Федорова, д. 43	127,00	Офис	9 449	http://podolsk.cian.ru/rent/commercial/137860873/
7	Московская область, г. Подольск, проспект Революционный, д. 47	48,00	Офис	13 200	http://podolsk.cian.ru/rent/commercial/8679100/
8	Московская область, г. Подольск, проспект Революционный, д. 64/105	20,00	Офис	12 000	http://podolsk.cian.ru/rent/commercial/6951244/
9	Московская область, г. Подольск, пл. Советская, д. 3	36,00	Офис	9 334	http://podolsk.cian.ru/rent/commercial/145499734/
10	Московская область, г. Подольск, проезд Электромонтажный, д. 5	87,00	Офис	13 104	http://podolsk.cian.ru/rent/commercial/146180926/
11	Московская область, г. Подольск, проспект Революционный, д. 16	210,00	Офис	17 143	http://podolsk.cian.ru/rent/commercial/137307631/
12	Московская область, г. Подольск, ул. Курсантов, д. 4	123,00	Офис	6 830	http://podolsk.cian.ru/rent/commercial/144787842/
13	Московская область, г. Подольск, ул. Комсомольская, д. 29	53,00	Офис	9 600	http://podolsk.cian.ru/rent/commercial/138811264/
14	Московская область, г. Подольск, пл. Советская, д. 30	20,00	Офис	12 900	http://podolsk.cian.ru/rent/commercial/141102962/
15	Московская область, г. Подольск, ул. Юбилейная, д. 23	220,00	Офис	10 800	http://podolsk.cian.ru/rent/commercial/6808266/
	Среднее значение			12 526	
	Минимальное значение			6 830	
	Максимальное значение			20 728	
	Коэффициент вариации			27,07%	

Источник информации: анализ открытых источников информации

Табл. 8.16

Обзор предложений по ставкам аренды помещений производственно-складского назначения в г. Подольск

№ п/п	Местонахождение	Площадь, кв. м.	Назначение	Наличие отопления	Ставка аренды, руб./кв. м/год	Источник информации
1	Московская область, г. Подольск, ул. Плещеевская, д. 22	250,00	Производственно-складское	Имеется	4 080	http://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-podolsk-161824253
2	Московская область, г.	400,00	Производственно-	Имеется	7 500	http://www.domofond.ru/kom

№ п/п	Местонахождение	Площадь, кв. м.	Назначение	Наличие отопления	Ставка аренды, руб./кв. м/год	Источник информации
	Подольск, ул. Плещеевская, д. 22		складское			mercheskayanedvizhimost-v-arendu-podolsk-161823737
3	Московская область, г. Подольск, ул. Б. Серпуховская, д. 43	45,00	Производственно-складское	Имеется	6 000	http://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-podolsk-160828415
4	Московская область, г. Подольск, ул. Плещеевская, д. 3	600,00	Производственно-складское	Имеется	4 200	http://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-podolsk-160700765
5	Московская область, г. Подольск, ул. Б. Серпуховская, д. 67А	260,00	Производственно-складское	Имеется	3 692	http://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-podolsk-160700963
6	Московская область, г. Подольск, ул. Лобачева	450,00	Производственно-складское	Имеется	4 200	http://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-podolsk-160452311
7	Московская область, г. Подольск, окружна 2в	774,00	Производственно-складское	Отсутствует	3 720	http://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-podolsk-159419151
8	Московская область, г. Подольск, окружна 2в	1 050,00	Производственно-складское	Отсутствует	3 600	http://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-podolsk-159420018
9	Московская область, г. Подольск, А-107	800,00	Производственно-складское	Имеется	3 780	http://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-podolsk-159388103
10	Московская область, г. Подольск, ул. Лобачева	500,00	Производственно-складское	Отсутствует	4 800	http://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-podolsk-159253626
11	Московская область, г. Подольск, ул. Б. Серпуховская	240,00	Производственно-складское	Имеется	3 000	http://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-podolsk-159373824
12	Московская область, г. Подольск	750,00	Производственно-складское	Имеется	3 600	http://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-podolsk-158835293
13	Московская область, г. Подольск, ул. Шамотная	376,00	Производственно-складское	Отсутствует	3 600	http://podolsk.cian.ru/rent/commercial/136949909/
14	Московская область, г. Подольск, ул. Почтовая, д. 16	800,00	Производственно-складское	Отсутствует	3 285	http://podolsk.cian.ru/rent/commercial/137690384/
15	Московская область, г. Подольск, Домодедовское шоссе	1 000,00	Производственно-складское	Отсутствует	3 000	https://www.avito.ru/podolsk/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_1000_m_587764742
	Среднее значение				4 137	
	Минимальное значение				3 000	

№ п/п	Местонахождение	Площадь, кв. м.	Назначение	Наличие отопления	Ставка аренды, руб./кв. м/год	Источник информации
	Максимальное значение				7 500	
	Коэффициент вариации				28,82%	

Источник информации: анализ открытых источников информации

Табл. 8.17

Обзор предложений по ставкам аренды помещений административного назначения в Ярославской области, г. Рыбинск

№ п/п	Местонахождение	Площадь, кв. м.	Назначение	Ставка аренды, руб./кв. м/год	Источник информации
1	Ярославская область, г. Рыбинск, ул. Чкалова, д. 37Б	10,00	Офис	3 960	https://www.avito.ru/rybinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomescheniya_ot_10_do_30_m_579842581
2	Ярославская область, г. Рыбинск, ул. Крестовая, д. 71А	40,00	Офис	3 000	https://www.avito.ru/rybinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_40_m_493796060
3	Ярославская область, г. Рыбинск, ул. Герцена, д. 17	50,00	Офис	3 600	https://www.avito.ru/rybinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/sdram_778687321
4	Ярославская область, г. Рыбинск, ул. Свободы	25,00	Офис	7 200	https://www.avito.ru/rybinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/sdayu_ofisnoe_pomeschenie_25_m_774244994
5	Ярославская область, г. Рыбинск, ул. Крестовая, д. 89	720,00	Офис	9 600	https://www.avito.ru/rybinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_pod_vash_biznes_v_tsentre_goroda_pl_720_m_746656587
6	Ярославская область, г. Рыбинск, ул. Крестовая, д. 45	200,00	Офис	10 800	https://www.avito.ru/rybinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_200_m_780080756
7	Ярославская область, г. Рыбинск, ул. Пушкина, д. 34	10,00	Офис	6 000	https://www.avito.ru/rybinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_10_m_744776547
8	Ярославская область, г. Рыбинск, ул. Октябрьская, д. 1	18,00	Офис	8 400	http://yaroslavl.cian.ru/rent/commercial/5954279/
9	Ярославская область, г. Рыбинск, ул. Блюхераа, д. 1	235,00	Офис	4 800	http://yaroslavl.cian.ru/rent/commercial/5972993/

№ п/п	Местонахождение	Площадь, кв. м.	Назначение	Ставка аренды, руб./кв. м/год	Источник информации
10	Ярославская область, г. Рыбинск, ул. Академика Губкина, д. 37	100,00	Офис	2 400	https://www.avito.ru/rybinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_100_m_789941145
11	Ярославская область, г. Рыбинск, ул. Крестовая, д. 141	36,00	Офис	7 200	https://www.avito.ru/rybinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_pomeschenie_36_m_769637739
	Среднее значение			6 087	
	Минимальное значение			2 400	
	Максимальное значение			10 800	
	Коэффициент вариации			45,85%	

Источник информации: анализ открытых источников информации

Табл. 8.18

Обзор предложений по ставкам аренды помещений производственно-складского назначения в Ярославской области, г. Рыбинск

№ п/п	Местонахождение	Площадь, кв. м.	Назначение	Ставка аренды, руб./кв. м/год	Источник информации
1	Ярославская область, г. Рыбинск, ул. Стоялая, д. 15	260,00	Производственно-складское	2 308	http://www.domofond.ru/kommercheskaya_nedvizhimost-v-arendu-rybinsk-150454374
2	Ярославская область, г. Рыбинск, ул. Ломоносова	150,00	Производственно-складское	2 400	http://rybinsk.biznesarenda.ru/arenda/proizvodstvennye-pomeshcheniya/11726
3	Ярославская область, г. Рыбинск, ул. Блюхера, д. 1	180,00	Производственно-складское	3 000	http://yarslavl.cian.ru/rent/commercial/1246536/
4	Ярославская область, г. Рыбинск, район Скомороховская гора	230,00	Производственно-складское	1 043	https://www.avito.ru/rybinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_skladskoe_pomeschenie_795559987
5	Ярославская область, г. Рыбинск, ул. Академика Губкина, д. 37	575,61	Производственно-складское	1 800	https://www.avito.ru/rybinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_575.61_m_778695387
6	Ярославская область, г. Рыбинск, ул. Сысоевская, д. 20	550,00	Производственно-складское	1 200	https://www.avito.ru/rybinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_550_m_786873345
7	Ярославская область, г. Рыбинск, ул. Расторгуева, д. 20	100,00	Производственно-складское	2 400	https://www.avito.ru/rybinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_100_m_521139248
8	Ярославская область, г. Рыбинск, ул. Пилоставная, д. 12	350,00	Производственно-складское	857	https://www.avito.ru/rybinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_350_m_781269364
9	Ярославская область, г. Рыбинск, ул. Пятилетки, д. 84	1 200,00	Производственно-складское	1 200	http://rybinsk.biznesarenda.ru/arenda/proizvodstvennye-pomeshcheniya/11721

№ п/п	Местонахождение	Площадь, кв. м.	Назначение	Ставка аренды, руб./кв. м/год	Источник информации
10	Ярославская область, г. Рыбинск, Ярославский тракт	3 750,00	Производственно-складское	1 560	http://rybinsk.biznesarenda.ru/arenda/proizvodstvennye-pomeshcheniya/11725
	Среднее значение			1 777	
	Минимальное значение			857	
	Максимальное значение			3 000	
	Коэффициент вариации			40,46%	

Источник информации: анализ открытых источников информации

Табл. 8.19

Обзор предложений по ставкам аренды помещений Street Retail в г. Подольск

№ п/п	Местонахождение	Площадь, кв. м.	Назначение	Ставка аренды (с НДС), руб./кв. м/год	Источник информации
1	Московская область, г. Подольск, Революционный проспект, д. 25/12	74,00	Street Retail	24 324	https://www.avito.ru/podolsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_74_m_754691098
2	Московская область, г. Подольск, ул. Большая Серпуховская, д. 14	144,00	Street Retail	24 000	http://podolsk.cian.ru/rent/commercial/8107756/
3	Московская область, г. Подольск, ул. Комсомольская, д. 68	141,70	Street Retail	36 000	http://podolsk.cian.ru/rent/commercial/9056638/
4	Московская область, г. Подольск, ул. Кирова, д. 42	80,00	Street Retail	18 000	http://podolsk.cian.ru/rent/commercial/13956719/
5	Московская область, г. Подольск, Вокзальная площадь	100,00	Street Retail	21 000	https://www.avito.ru/podolsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_100_m_654293890
6	Московская область, г. Подольск, ул. Кирова, д. 31	78,00	Street Retail	32 923	https://www.avito.ru/podolsk/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_78_m_781021887
7	Московская область, г. Подольск, ул. Правды, д. 17/1	98,00	Street Retail	24 490	https://www.avito.ru/podolsk/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_98_m_765134556
8	Московская область, г. Подольск, ул. Свердлова, д. 21	62,00	Street Retail	27 600	https://www.avito.ru/podolsk/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_62_m_772516587
9	Московская область, г. Подольск, ул. Колхозная, д. 1/6	52,00	Street Retail	32 308	https://www.avito.ru/podolsk/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_52_m_581282536
10	Московская область, г. Подольск, Вокзальная площадь	450,00	Street Retail	38 400	http://podolsk.cian.ru/rent/commercial/144028901/
11	Московская область, г. Подольск, ул. 43-й Армии, д. 19	220,00	Street Retail	18 000	http://podolsk.cian.ru/rent/commercial/10188491/
12	Московская область, г. Подольск, Октябрьский проспект, д. 21	300,00	Street Retail	15 600	http://realty.dmir.ru/rent/torgovoe-pomeshchenie-podolsk-oktyabrskiy-prospekt-106242783/
13	Московская область, г. Подольск, ул. Курская, д. 2	81,00	Street Retail	16 800	http://realty.dmir.ru/rent/torgovoe-pomeshchenie-podolsk-kurskaya-ulica-112917556/

№ п/п	Местонахождение	Площадь, кв. м.	Назначение	Ставка аренды (с НДС), руб./кв. м/год	Источник информации
14	Московская область, г. Подольск, проспект Ленина, д. 107/49	70,00	Street Retail	24 000	<a href="http://www.seventop.ru/kommercheskaja-
nedvizhimost/r179.html">http://www.seventop.ru/kommercheskaja- nedvizhimost/r179.html
15	Московская область, г. Подольск, ул. Юбилейная, д. 7	68,40	Street Retail	18 000	<a href="https://www.avito.ru/podolsk/kommercheskaya_nedvizhimost/sd
ayu_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_68.4m_772766122">https://www.avito.ru/podolsk/kommercheskaya_nedvizhimost/sd ayu_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_68.4m_772766122
16	Московская область, г. Подольск, ул. Большая Серпуховская, д. 30	55,00	Street Retail	30 545	https://www.avito.ru/podolsk/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_55_m_781737384
17	Московская область, г. Подольск, ул. Ульяновых, д. 1	154,00	Street Retail	26 400	<a href="http://www.seventop.ru/kommercheskaja-
nedvizhimost/r411.html">http://www.seventop.ru/kommercheskaja- nedvizhimost/r411.html
	Среднее значение			25 199	
	Минимальное значение			15 600	
	Максимальное значение			38 400	
	Коэффициент вариации			27,65%	

Источник информации: анализ открытых источников информации

Табл. 8.20

Обзор предложений по ставкам аренды помещений свободного назначения в г. Подольск

№ п/п	Местонахождение	Площадь, кв. м.	Назначение	Ставка аренды, руб./кв. м/год	Источник информации
1	Московская область, г. Подольск, проезд Электромонтажный	90,00	ПСН	12 000	http://podolsk.cian.ru/rent/commercial/145489694/
2	Московская область, г. Подольск, проезд Электромонтажный, д. 5	25,00	ПСН	19 200	http://podolsk.cian.ru/rent/commercial/145794609/
3	Московская область, г. Подольск, ул. Молодежная, д. 6	120,00	ПСН	7 000	http://podolsk.cian.ru/rent/commercial/7500490/
4	Московская область, г. Подольск, ул. 43-й Армии, д. 15	160,00	ПСН	5 400	http://podolsk.cian.ru/rent/commercial/8507254/
5	Московская область, г. Подольск, ул. Парковая, д. 3	102,00	ПСН	8 760	http://podolsk.cian.ru/rent/commercial/9061960/
6	Московская область, г. Подольск, ул. Лобачева, д. 23	300,00	ПСН	6 000	http://podolsk.cian.ru/rent/commercial/142839214/
7	Московская область, г.	210,00	ПСН	17 143	http://podolsk.cian.ru/rent/comme

№ п/п	Местонахождение	Площадь, кв. м.	Назначение	Ставка аренды, руб./кв. м/год	Источник информации
	Подольск, проспект Революционный, д. 16				rcial/137307631/
8	Московская область, г. Подольск, проспект Революционный, д. 15	37,00	ПСН	6 487	http://podolsk.cian.ru/rent/commercial/144403543/
9	Московская область, г. Подольск, ул. Ульяновых, д. 1	96,40	ПСН	7 469	http://podolsk.cian.ru/rent/commercial/145496074/
10	Московская область, г. Подольск, ул. Чистова	172,50	ПСН	12 000	http://podolsk.cian.ru/rent/commercial/138828966/
11	Московская область, г. Подольск, ул. Народная, д. 11	130,00	ПСН	7 847	http://podolsk.cian.ru/rent/commercial/141366588/
12	Московская область, г. Подольск, ул. Правды, д. 17/1	98,00	ПСН	24 490	http://podolsk.cian.ru/rent/commercial/14642108/
13	Московская область, г. Подольск, ул. Академика Доллежала, д. 31	30,00	ПСН	14 000	http://podolsk.cian.ru/rent/commercial/14196534/
14	Московская область, г. Подольск, ул. Садовая, д. 5	88,00	ПСН	5 455	http://podolsk.cian.ru/rent/commercial/140917220/
15	Московская область, г. Подольск, ул. Юбилейная, д. 3а	59,00	ПСН	8 136	http://podolsk.cian.ru/rent/commercial/142066281/
16	Московская область, г. Подольск, ул. Юбилейная, д. 1, корп. 1	85,00	ПСН	7 765	http://podolsk.cian.ru/rent/commercial/14351969/
17	Московская область, г. Подольск, ул. Юбилейная, д. 1, корп. 1	58,20	ПСН	12 414	http://podolsk.cian.ru/rent/commercial/14555666/
18	Московская область, г. Подольск, проспект Октябрьский, д. 1	47,00	ПСН	21 703	http://podolsk.cian.ru/rent/commercial/14462849/
19	Московская область, г. Подольск, ул. Садовая, д. 7, корп. 3	212,00	ПСН	9 600	http://podolsk.cian.ru/rent/commercial/11422103/
20	Московская область, г. Подольск, ул. Профсоюзная, д. 7а	109,00	ПСН	12 000	https://www.avito.ru/podolsk/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_torgovoe_pomeschenie_109_m_ot_sobstvennika_295521521
21	Московская область, г. Подольск, ул. Федорова, д. 43	127,00	ПСН	9 449	http://podolsk.cian.ru/rent/commercial/137860873/
22	Московская область, г.	220,00	ПСН	10 800	http://podolsk.cian.ru/rent/comme

№ п/п	Местонахождение	Площадь, кв. м.	Назначение	Ставка аренды, руб./кв. м/год	Источник информации
	Подольск, ул. Юбилейная, д. 23				rcial/6808266/
23	Московская область, г. Подольск, ул. Большая Зеленая, д. 21	125,00	ПСН	14 400	http://www.seventop.ru/kommerceskaja-nedvizhimost/r132.html
24	Московская область, г. Подольск, ул. Северная, д. 9а	124,00	ПСН	15 600	https://www.avito.ru/podolsk/kommercheskaya_nedvizhimost/sdayu_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_124_m_607048698
25	Московская область, г. Подольск, ул. Большая Зеленая, д. 21	62,00	ПСН	14 400	http://www.seventop.ru/kommerceskaja-nedvizhimost/r186.html
26	Московская область, г. Подольск, Рязановское шоссе, д. 19	99,60	ПСН	14 400	https://www.avito.ru/podolsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_99.6_m_779860977
	Среднее значение			11 689	
	Минимальное значение			5 400	
	Максимальное значение			24 490	
	Коэффициент вариации			43,05%	

Источник информации: анализ открытых источников информации

Табл. 8.21

Обзор предложений по ставкам аренды помещений свободного назначения в г. Климовск

№ п/п	Местонахождение	Площадь, кв. м.	Назначение	Ставка аренды, руб./кв. м/год	Источник информации
1	Московская область, г. Климовск, ул. Заводская, д. 6	150,00	ПСН	12 000	http://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-klimovsk-160616276
2	Московская область, г. Климовск, ул. Рощинская	496,00	ПСН	12 000	http://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-klimovsk-160102648
3	Московская область, г. Климовск, ул. Победы, д. 2/18	100,00	ПСН	21 600	http://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-klimovsk-160213544
4	Московская область, г. Климовск, ул. Победы, д. 2/19	93,00	ПСН	32 258	http://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-klimovsk-160529270
5	Московская область, г. Климовск, ул. Советская, д. 10	708,00	ПСН	5 160	http://www.cian.ru/rent/commercial/14174544/
6	Московская область, г. Климовск, ул. Заводская, д. 5	130,00	ПСН	11 070	http://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-klimovsk-152251097
7	Московская область, г. Климовск, ул. Советская, д. 1	169,00	ПСН	9 941	http://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-klimovsk-152251049
8	Московская область, г. Климовск, ул. Первомайская, д. 3	160,00	ПСН	9 750	http://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-klimovsk-152250844
9	Московская область, г. Климовск, ул. Заводская, д. 11/2	60,00	ПСН	24 000	http://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-klimovsk-152243709
10	Московская область, г. Климовск, ул. Заводская	122,10	ПСН	9 840	http://www.cian.ru/rent/commercial/14789649/
11	Московская область, г. Климовск, ул. Советская, д. 10	507,00	ПСН	8 400	http://www.cian.ru/rent/commercial/9198574/
12	Московская область, г. Климовск, ул. Советская	31,20	ПСН	38 462	http://www.cian.ru/rent/commercial/144620949/
13	Московская область, г. Климовск, ул. Симферопольская, д. 13	160,00	ПСН	6 000	https://www.avito.ru/klimovsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_160_m_772380484
14	Московская область, г. Климовск, ул. Железнодорожная, д. 1	35,30	ПСН	16 997	https://www.avito.ru/klimovsk/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_35.3_m_785056177

№ п/п	Местонахождение	Площадь, кв. м.	Назначение	Ставка аренды, руб./кв. м/год	Источник информации
15	Московская область, г. Климовск, ул. Индустриальная, д. 13	120,00	ПСН	6 000	https://www.avito.ru/klimovsk/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_60_m_241486377
16	Московская область, г. Климовск, Сиферопольское шоссе	85,50	ПСН	7 719	http://www.rosrealty.ru/Klimovsk/kommercheskaja/265747
	Среднее значение			14 450	
	Минимальное значение			5 160	
	Максимальное значение			38 462	
	Коэффициент вариации			67,82%	

Источник информации: анализ открытых источников информации

Табл. 8.22

Обзор предложений по продаже земельных участков промышленного назначения в Подольском районе

№ п/п	Местонахождение	Разрешенное использование	Площадь, кв. м.	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./кв. м.	Источник информации
1	Московская область, г. Подольск, Симферопольское шоссе 20 км от МКАД	Промышленная застройка	53 000,00	143 100 000	2 700,00	http://podolsk.cian.ru/sale/suburban/6329020/
2	Московская область, г. Подольск, ул. Большая Серпуховская	Промышленная застройка	50 000,00	90 000 000	1 800,00	http://podolsk.cian.ru/sale/suburban/6328978/
3	Московская область, г. Подольск, ул. Большая Серпуховская	Промышленная застройка	10 500,00	70 000 000	6 666,67	http://podolsk.cian.ru/sale/suburban/30833534/
4	Московская область, г. Подольск	Промышленная застройка	20 000,00	48 000 000	2 400,00	http://podolsk.cian.ru/sale/suburban/2461754/
5	Московская область, г. Подольск, Львовский мкр	Промышленная застройка	12 000,00	15 000 000	1 250,00	http://podolsk.cian.ru/sale/suburban/21145008/
6	Московская область, г. Подольск, ул. Большая Серпуховская	Промышленная застройка	5 000,00	13 500 000	2 700,00	http://podolsk.cian.ru/sale/suburban/6329266/
7	Московская область, г. Подольск, ул. Плещеевская, д. 26	Промышленная застройка	2 500,00	10 000 000	4 000,00	http://podolsk.cian.ru/sale/suburban/7176460/
8	Московская область, г. Подольск, Симферопольское шоссе 20 км от МКАД	Промышленная застройка	40 000,00	98 000 000	2 450,00	http://podolsk.cian.ru/sale/suburban/31674354/
9	Московская область, г. Подольск, Симферопольское шоссе 20 км от МКАД	Промышленная застройка	20 000,00	49 000 000	2 450,00	http://podolsk.cian.ru/sale/suburban/30643907/

№ п/п	Местонахождение	Разрешенное использование	Площадь, кв. м.	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./кв. м.	Источник информации
10	Московская область, г. Подольск, Варшавское шоссе 20 км от МКАД	Промышленная застройка	10 000,00	50 000 000	5 000,00	http://kupizemli.ru/yug/varshavskoe/uchastok-10-ga-pod-promyshlennno-skladskoy-kompleks-podolsk-podolskiy
11	Московская область, Подольский район, рядом с д. Коледино	Промышленная застройка	15 000,00	70 000 000	4 666,67	http://kupizemli.ru/yug/simferopolskoe/uchastok-15-ga-pod-promyshlennno-skladskoy-kompleks-koledino-podolskiy
12	Московская область, г. Подольск, Львовский мкр	Промышленная застройка	15 000,00	40 000 000	2 666,67	http://kupizemli.ru/yug/simferopolskoe/uchastok-15-ga-pod-torgovo-razvlekatelnyy-kompleks-lvovskiy-podolskiy
13	Московская область, Подольский район, рядом с д. Коледино	Промышленная застройка	156 000,00	490 000 000	3 141,03	http://kupizemli.ru/yug/simferopolskoe/uchastok-156-ga-pod-torgovo-razvlekatelnyy-kompleks-koledino-podolskiy
14	Московская область, г. Подольск, Симферопольское шоссе 14 км от МКАД	Промышленная застройка	29 400,00	130 000 000	4 421,77	http://kupizemli.ru/yug/simferopolskoe/uchastok-294-ga-pod-promyshlennno-skladskoy-kompleks-podolsk
15	Московская область, Подольский район, Симферопольское шоссе 14 км от МКАД, рядом с д. Рязанова	Промышленная застройка	16 000,00	80 000 000	5 000,00	http://www.promzona.ru/catalog/promzona/ryazanovo1/
16	Московская область, Подольский район, рядом с д. Бережки	Промышленная застройка	30 000,00	150 000 000	5 000,00	http://www.promzona.ru/catalog/promzona/berezhki/
17	Московская область, Подольский район, д. Борисовска	Промышленная застройка	15 000,00	57 750 000	3 850,00	http://www.unibo.ru/m1931262/prodam-uchastok-borisovka-1-5-ga-prom-10-km-ot-mkad.htm
18	Московская область, г. Подольск	Промышленная застройка	5 500,00	8 000 000	1 454,55	http://www.unibo.ru/m3245535/prodazha-zemeljnogo-uchastka-promishlennogo-naznacheniya.htm
19	Московская область, г. Подольск, на Домодедовском шоссе	Промышленная застройка	7 669,00	20 000 000	2 607,90	https://www.avito.ru/podolsk/zemelnye_uchastki/uchastok_77_s_ot_promnaznacheniya_783847652
20	Московская область, г. Подольск, ул. Лобачева	Промышленная застройка	28 600,00	42 440 000	1 483,92	http://www.unibo.ru/m3430831/prodaetsya-zemeljniy-uchastok-286-sotok-podoljsk.htm
21	Московская область, г. Подольск, ул. Кутузовская	Промышленная застройка	10 000,00	50 000 000	5 000,00	https://www.avito.ru/podolsk/zemelnye_uchastki/uchastok_100_sot_promnaznacheniya_543325

№ п/п	Местонахождение	Разрешенное использование	Площадь, кв. м.	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./кв. м.	Источник информации
						879
22	Московская область, г. Подольск	Промышленная застройка	9 000,00	22 500 000	2 500,00	https://www.avito.ru/podolsk/ze-melnye-uchastki/uchastok_15_sot._promnaznacheniya_783392016
23	Московская область, Подольский район, сельское поселение Стрелковское, рядом с пос. Александровка	Промышленная застройка	13 000,00	40 000 000	3 076,92	https://www.avito.ru/podolsk/ze-melnye-uchastki/uchastok_1.3_ga_promnaznacheniya_604365670
24	Московская область, г. Подольск, ул. Б. Серпуховская	Промышленная застройка	35 000,00	175 000 000	5 000,00	https://www.avito.ru/podolsk/ze-melnye-uchastki/uchastok_3.5_ga_promnaznacheniya_693955261
	Среднее значение				3 386,92	
	Минимальное значение				1 250,00	
	Максимальное значение				6 666,67	
	Коэффициент вариации				42,32%	

Источник информации: анализ открытых источников информации

Табл. 8.23

Обзор предложений по продаже земельных участков административно-офисного назначения в Московской области

№ п/п	Местонахождение (направление/шоссе, удаленность от МКАД)	Разрешенное использование	Площадь, кв. м.	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./кв. м.	Источник информации
1	Московская область, г. Подольск, пересечение ул. Большая Серпуховская и Матросская	для торгово-офисного центра	14 100,00	185 000 000	13 120,57	http://www.rozem.ru/land/273014/
2	Московская область, Чеховский район, г. Чехов	Под торговые объекты	5 700,00	35 000 000	6 140,35	http://www.rozem.ru/land/473438/
3	Московская область, Подольский район, д. Кельдино	Под торговые объекты	27 500,00	88 000 000	3 200,00	http://www.rozem.ru/land/451038/
4	Московская область, Подольский район, рядом с Львовский	Под торговые объекты	15 000,00	40 000 000	2 666,67	http://kupizemli.ru/yug/simferopolskoe/uchastok-15-ga-pod-torgovo-razvlekatelnyy-kompleks-lvovskiy-podolskiy
5	Московская область, г. Климовск, ул. Симферопольская, д. 47	Под торгово-бытовые объекты	1 600,00	10 000 000	6 250,00	http://www.cian.ru/sale/suburban/137897024/

№ п/п	Местонахождение (направление/шоссе, удаленность от МКАД)	Разрешенное использование	Площадь, кв. м.	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./кв. м.	Источник информации
6	Московская область, г. Климовск, Симферопольское шоссе	Под торгово-развлекательный комплекс	6 000,00	25 000 000	4 166,67	http://realty.dmir.ru/sale/kommercheskie-zemli-klimovsk-142333135/
7	Московская область, Мытищинский район, д. Красная горка	Для торгово-офисного центра	50 000,00	200 000 000	4 000,00	http://realty.dmir.ru/sale/kommercheskie-zemli-krasnaya-gorka-dmitrovskoe-shosse-127592608/
8	Московская область, Подольский район, д. Ивлево	для жилой и коммерческой застройки (офисы)	7 000,00	21 000 000	3 000,00	http://realty.dmir.ru/sale/kommercheskie-zemli-ivlevo-143231010/
9	Московская область, Подольский район, п. Фабрики им. 1 мая	Под административно-хозяйственные объекты	25 000,00	11 500 000	460,00	http://realty.dmir.ru/sale/kommercheskie-zemli-fabriki-imeni-1-maya-135926183/
10	Московская область, Одинцовский район, пос. Барвиха	Для многофункционального комплекса	13 000,00	180 000 000	13 846,15	http://odintsovo.cian.ru/sale/suburban/31932413/
11	Московская область, Одинцовский район, д. Мамоново, ул. Колхозная, д. 108	Под торгово-административное здание	1 800,00	43 000 000	23 888,89	http://odintsovo.cian.ru/sale/suburban/137306246/
12	Московская область, Солнечногорский район, пгт Менделеевское, ул. Институтская	Под объекты торговли	1 000,00	18 000 000	18 000,00	http://solnechnogorsk.cian.ru/sale/suburban/31527294/
13	Московская область, Наро-Фоминский район, г. Апрелевка, ул. Каштановая, д. 6	Под торговый центр	2 000,00	6 300 000	3 150,00	http://naro-fominsk.cian.ru/sale/suburban/144735036/
14	Московская область, Мытищинский район, д. Беляниново	Под торговый центр	4 400,00	35 600 000	8 090,91	http://mytishchi.cian.ru/sale/suburban/140474667/
15	Московская область, Мытищинский район, пос. Мебельной фабрики	Под культурно-развлекательный центр	5 000,00	33 000 000	6 600,00	http://mytishchi.cian.ru/sale/suburban/138293286/
16	Московская область, Люберецкий район, г. Люберцы, ул. Кирова	Под торгово-офисный центр	1 023,00	24 999 000	24 436,95	http://lyubertsy.cian.ru/sale/suburban/6184930/
17	Московская область, Одинцовский район, д. Трубачева, ул. Северная	Под административное здание	2 000,00	8 900 000	4 450,00	http://odintsovo.cian.ru/sale/suburban/30432907/
18	Московская область, Истринский район, с. Лесково	Под торгово-развлекательный комплекс	11 600,00	139 200 000	12 000,00	http://kupizemli.ru/zapad/novorizhskoe/uchastok-116-gapod-torgovo-razvlekatelnyy-

№ п/п	Местонахождение (направление/шоссе, удаленность от МКАД)	Разрешенное использование	Площадь, кв. м.	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./кв. м.	Источник информации
						kompleks-leshkovo
19	Московская область, Солнечногорский район, с. Ржавки	Под торгово-развлекательный комплекс	6 000,00	22 594 000	3 765,67	http://kupizemli.ru/sever/leningradskoe/uchastok-06-ga-pod-torgovo-razvlekatelnyy-kompleks-rzhavki
20	Московская область, Люберецкий район, г. Люберцы, ул. 8 Марта	Под мини-гостиницу	2 700,00	27 000 000	10 000,00	http://lyubertsy.cian.ru/sale/suburban/9928763/
21	Московская область, г. Подольск, ул. Большая Серпуховская, д. 195	Под многофункциональный деловой центр	2 759,00	28 000 000	10 148,60	https://www.avito.ru/podolsk/zemelnye_uchastki/uchastok_27.6_sot_izhs_603592151
	Среднее значение				8 637,21	
	Минимальное значение				460,00	
	Максимальное значение				24 436,95	
	Коэффициент вариации				78,77%	

Источник информации: анализ открытых источников информации

Табл. 8.24

Обзор предложений по продаже земельных участков промышленного назначения в Ярославской области

№ п/п	Местонахождение	Разрешенное использование	Площадь, кв. м.	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./кв. м.	Источник информации
1	Ярославская область, г. Рыбинск, ул. Гэзовская, д. 1	Промышленная застройка	6 800,00	6 300 000	926,47	https://www.avito.ru/rybinsk/zemelnye_uchastki/uchastok_68_sot._promnaznacheniya_746394691
2	Ярославская область, г. Ярославль, ул. Урочская, д. 7в	Промышленная застройка	2 000,00	4 000 000	2 000,00	https://www.avito.ru/yaroslavl/zemelnye_uchastki/uchastok_20_sot._promnaznacheniya_758096295
3	Ярославская область, г. Ярославль, ул. Промышленная, 98	Промышленная застройка	15 800,00	17 800 000	1 126,58	https://www.avito.ru/yaroslavl/zemelnye_uchastki/uchastok_1.58_ga_promnaznacheniya_689514914
4	Ярославская область, г. Ярославль, Октября проспект	Промышленная застройка	35 000,00	40 000 000	1 142,86	https://www.avito.ru/yaroslavl/zemelnye_uchastki/uchastok_3.5_ga_promnaznacheniya_779692515
5	Ярославская область, г. Ярославль, Московский проспект	Промышленная застройка	3 300,00	7 000 000	2 121,21	https://www.avito.ru/yaroslavl/zemelnye_uchastki/uchastok_33_sot._promnaznacheniya_311535772
	Среднее значение				1 463,42	
	Минимальное значение				926,47	
	Максимальное				2 121,21	

№ п/п	Местонахождение	Разрешенное использование	Площадь, кв. м.	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./кв. м.	Источник информации
	значение					
	Коэффициент вариации				37,82%	

Источник информации: анализ открытых источников информации

Табл. 8.25

**Обзор предложений по продаже земельных участков сельскохозяйственного назначения в Калужской области,
Мещовский район**

№ п/п	Местонахождение	Категория земли	Разрешенное использование	Площадь, кв. м.	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./кв. м.	Источник информации
1	Калужская область, Мещовский район, поселок Серпейск, д. Маклаково	Земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства	1 910 000,00	3 000 000	1,57	http://www.domofond.ru/uchast-okzemli-na-prodazhu-meschovsk-157350458
2	Калужская область, Мещовский район, д. Глинное	Земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства	300 000,00	450 000	1,50	http://www.domofond.ru/uchast-okzemli-na-prodazhu-meschovsk-144299332
3	Калужская область, Мещовский район, д. Баранцево	Земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства	500 000,00	1 450 000	2,90	http://www.domofond.ru/uchast-okzemli-na-prodazhu-meschovsk-139750167
4	Калужская область, Мещовский район, д. Торнотино	Земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства	700 000,00	1 400 000	2,00	http://www.domofond.ru/uchast-okzemli-na-prodazhu-meschovsk-141423740
5	Калужская область, Мещовский район, д. Горная	Земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства	300 000,00	650 000	2,17	http://www.domofond.ru/uchast-okzemli-na-prodazhu-meschovsk-141423739
6	Калужская область, Мещовский район, д. Торнотино	Земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства	240 000,00	500 000	2,08	http://www.domofond.ru/uchast-okzemli-na-prodazhu-meschovsk-141423815
7	Калужская область, Мещовский район, д. Хочутино	Земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства	50 000,00	1 900 000	38,00	http://www.domofond.ru/uchast-okzemli-na-prodazhu-kaluga-146371606
8	Калужская область, Мещовский район, с. Покров	Земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства	268 358,00	1 800 000	6,71	http://kaluga.cian.ru/sale/suburban/9348226/
9	Калужская область, Мещовский район, с. Растворово	Земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства	141 500,00	2 400 000	16,96	http://kaluga.cian.ru/sale/suburban/9348268/
10	Калужская область, Мещовский район, д. Горохово	Земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства	390 000,00	777 000	1,99	http://kaluga.cian.ru/sale/suburban/31485879/
11	Калужская область, Мещовский район, с. Подкопаево	Земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства	28 000 000,00	185 857 000	6,64	http://kaluga.cian.ru/sale/suburban/31945439/
12	Калужская область, Мещовский район, д. Изборово	Земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства	5 242 581,00	7 863 871	1,50	http://kaluzhskayaobl.irr.ru/real-estate/out-of-town/lands/uchastok-52426-sotok-saray-meschovski-r-n-meschovsk-

№ п/п	Местонахождение	Категория земли	Разрешенное использование	Площадь, кв. м.	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./кв. м.	Источник информации
							advert492275227.html
13	Калужская область, Мещовский район, д. Яковска	Земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства	670 000,00	1 750 000	2,61	https://www.avito.ru/meschovsk/zemelnye_uchastki/uchastok_67_ga_snt_dnp_729892332
14	Калужская область, Мещовский район, с. Растворово	Земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства	140 000,00	2 400 000	17,14	http://realty.dmir.ru/sale/uchastok-rastvorovo-114727481/
15	Калужская область, Мещовский район	Земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства	160 000,00	290 000	1,81	https://www.avito.ru/meschovsk/zemelnye_uchastki/uchastok_16_ga_snt_dnp_488687242
	Калужская область, Сухиничский район, д. Усты	Земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства	460 000,00	1 400 000	3,04	http://kaluga.cian.ru/sale/suburban/3949498/
16	Калужская область, д. Курбатово	Земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства	68 000,00	440 000	6,47	https://www.avito.ru/meschovsk/zemelnye_uchastki/uchastok_6.8_ga_snt_dnp_544921510
	Среднее значение					6,77	
	Минимальное значение					1,50	
	Максимальное значение					38,00	
	Коэффициент вариации					139,59%	

Источник информации: анализ открытых источников информации

Табл. 8.26

**Обзор предложений по продаже земельных участков сельскохозяйственного назначения в Ярославской области,
Мышкинский район**

№ п/п	Местонахождение	Категория земли	Разрешенное использование	Площадь, кв. м.	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./кв. м.	Источник информации
1	Ярославская область, Мышкинский район, д. Кирьяново	Земли сельскохозяйственного назначения	для ведения личного и подсобного хозяйства	15 028,00	260 000	17,30	http://yarosslavl.cian.ru/sale/suburban/140186193/
2	Ярославская область, Мышкинский район, д. Бурцево	Земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства	14 000,00	190 000	13,57	https://www.avito.ru/myshkin/zemelnye_uchastki/uchastok_1.4_ga_snt_dnp_280160904
3	Ярославская область, Мышкинский район, Охоткинский с/о	Земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства	81 000,00	3 999 000	49,37	https://www.avito.ru/myshkin/zemelnye_uchastki/uchastok_8.1_ga_snt_dnp_680604068
4	Ярославская область, Мышкинский район, Охоткинский с/о	Земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства	62 300,00	18 067 000	290,00	https://www.avito.ru/myshkin/zemelnye_uchastki/uchastok_6.23_ga_snt_dnp_628063736
5	Ярославская область, Мышкинский район, Охоткинский с/о, д. Неверово	Земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства	10 000,00	850 000	85,00	https://www.avito.ru/myshkin/zemelnye_uchastki/uchastok_100_sot_snt_dnp_700798043
6	Ярославская область, Мышкинский район	Земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства	85 300,00	350 000	4,10	https://www.avito.ru/myshkin/zemelnye_uchastki/uchastok_8.53_ga_snt_dnp_565305452
7	Ярославская область, Мышкинский район, д. Старово	Земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства	82 000,00	820 000	10,00	https://www.avito.ru/myshkin/zemelnye_uchastki/uchastok_8.2_ga_snt_dnp_668017603
8	Ярославская область, Мышкинский район, Охоткинский с/о, д. Угольники	Земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства	13 000,00	390 000	30,00	https://www.avito.ru/myshkin/zemelnye_uchastki/uchastok_1.3_ga_snt_dnp_703580063
9	Ярославская область, Мышкинский район, д. Учма	Земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства	28 000,00	1 680 000	60,00	https://www.avito.ru/myshkin/zemelnye_uchastki/uchastok_2.8_ga_snt_dnp_703506765
10	Ярославская область, Мышкинский район, Поводневский с/о, д.	Земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства	69 500,00	400 000	5,76	https://www.avito.ru/myshkin/zemelnye_uchastki/uchastok_6.95_ga_snt_dnp_716351

№ п/п	Местонахождение	Категория земли	Разрешенное использование	Площадь, кв. м.	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./кв. м.	Источник информации
	Варваринская						796
11	Ярославская область, Мышкинский район, д. Коровино	Земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства	92 500,00	8 325 000	90,00	https://www.avito.ru/myshkin/zemelnye_uchastki/uchastok_9.25_ga_snt_dnp_625302839
12	Ярославская область, Мышкинский район, д. Семеново	Земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства	98 800,00	3 952 000	40,00	https://www.avito.ru/myshkin/zemelnye_uchastki/uchastok_9.88_ga_snt_dnp_703586140
13	Ярославская область, Мышкинский район, д. Бурцево	Земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства	64 000,00	2 048 000	32,00	https://www.avito.ru/myshkin/zemelnye_uchastki/uchastok_6.4_ga_snt_dnp_703582463
14	Ярославская область, Мышкинский район, д. Володино	Земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства	52 000,00	7 800 000	150,00	https://www.avito.ru/myshkin/zemelnye_uchastki/uchastok_5.2_ga_snt_dnp_703589320
15	Ярославская область, г. Мышкин, ул. Загородная, 2В	Земли сельскохозяйственного назначения	для крестьянского (фермерского) производства	50 000,00	3 000 000	60,00	https://www.avito.ru/myshkin/zemelnye_uchastki/uchastok_5_ga_snt_dnp_282452042
16	Ярославская область, Мышкинский район, д. Антеплево	Земли сельскохозяйственного назначения	для личного и подсобного хозяйства	2 179,00	400 000	183,57	http://www.rozem.ru/land/23306/
17	Ярославская область, Мышкинский район, д. Антеплево	Земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства	81 000,00	600 000	7,41	http://www.rozem.ru/land/17278/
18	Ярославская область, Мышкинский район, д. Кирьяново	Земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства	15 000,00	1 000 000	66,67	http://www.rozem.ru/land/17277/
19	Ярославская область, Мышкинский район, д. Белозерово	Земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства	45 000,00	2 000 000	44,44	http://www.rozem.ru/land/17272/
	Среднее значение					65,22	
	Минимальное значение					4,10	
	Максимальное значение					290,00	
	Коэффициент вариации					111,43%	

Источник информации: анализ открытых источников информации

Табл. 8.27

Обзор предложений по продаже земельных участков сельскохозяйственного назначения в Московской области

№ п/п	Местонахождение (направление/шоссе, удаленность от МКАД)	Категория земли	Разрешенное использование	Площадь, кв. м.	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./кв. м.	Источник информации
1	г. Москва, поселение Первомайское, вблизи бывшей д. Борисовка, 28 км от МКАД по Калужскому шоссе	Земли населенный пунктов	для сельскохозяйственного производства	90 000,00	139 875 300	1 554,17	http://www.zemer.ru/market/lands/17321/
2	Московская область, Люберецкий район, д. Марусино, 12 км от МКАД по Егорьевскому шоссе	Земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства	20 000,00	12 000 000	600,00	https://www.avito.ru/lyubertsy/zemelnye_uchastki/uchastok_2_ga_snt_dnp_721869726
3	г. Москва, поселение Щаповское, вблизи д. Русино, 27 км от МКАД по Варшавскому шоссе	Земли населенный пунктов	для сельскохозяйственного производства	323 100,00	454 608 000	1 407,02	http://kupizemli.ru/yug/varshavskoe/uchastok-3231-ga-pod-torgovo-razvlekatelnyy-kompleks-rusino-novaya
4	г. Москва, вблизи д. Андреевское, 16 км от МКАД по Калужскому шоссе	Земли населенный пунктов	для сельскохозяйственного производства	111 400,00	212 719 000	1 909,51	http://kupizemli.ru/yugo-zapad/kaluzhskoe/uchastok-1149-ga-pod-kottedzhnyy-poselok-andreevskoe-novaya-moskva
5	г. Москва, поселение Вороновское, вблизи с. Никольское, 31 км от МКАД по Калужскому шоссе	Земли населенный пунктов	для сельскохозяйственного производства	138 603,00	167 387 000	1 207,67	http://kupizemli.ru/uchastok-139-ga-pod-kottedzhnyy-poselok-golohvastovo-novaya-moskva
6	г. Москва, поселение Марушкинское, в районе д. Давыдково, 10 км от МКАД по Киевскому шоссе	Земли населенный пунктов	для сельскохозяйственного производства	64 400,00	145 000 000	2 251,55	http://www.geodevelopment.ru/catalog/Davydkovo_158748/
7	г. Москва, вблизи д. Алхимово, 14 км от МКАД по Калужскому шоссе	Земли населенный пунктов	для сельскохозяйственного производства	50 600,00	74 943 000	1 481,09	http://kupizemli.ru/yug/varshavskoe/uchastok-506-ga-pod-kottedzhnyy-poselok-alhimovo-novaya-moskva-rayon
8	г. Москва, вблизи д. Армазово, 18 км от МКАД по Варшавскому шоссе	Земли населенный пунктов	для сельскохозяйственного производства	90 000,00	266 593 000	2 962,14	http://kupizemli.ru/yugo-zapad/kaluzhskoe/uchastok-90-ga-pod-poselok-taunhausov-armazovo-novaya-moskva-rayon
9	г. Москва, вблизи пос. Бурцево, 15 км от МКАД по Киевскому шоссе	Земли населенный пунктов	для сельскохозяйственного производства	55 000,00	130 000 000	2 363,64	http://kupizemli.ru/yugo-zapad/kievskoe/uchastok-55-ga-pod-zhilishchnoe-

№ п/п	Местонахождение (направление/шоссе, удаленность от МКАД)	Категория земли	Разрешенное использование	Площадь, кв. м.	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./кв. м.	Источник информации
							stroitelstvo-burcevo-novaya-moskva
10	г. Москва, поселение Вороновское, вблизи д. Голохвастово, 32 км от МКАД по Калужскому шоссе	Земли населенный пунктов	для сельскохозяйственного производства	233 205,00	280 704 000	1 203,68	http://kupizemli.ru/yugozapad/kaluzhskoe/uchastok-2331-ga-pod-kottedzhnyy-poselok-golohvastovo-novaya-moskva
11	г. Москва, поселение Вороновское, вблизи с. Никольское, 31 км от МКАД по Калужскому шоссе	Земли населенный пунктов	для сельскохозяйственного производства	445 900,00	210 117 000	471,22	http://kupizemli.ru/yugozapad/kaluzhskoe/uchastok-4459-ga-pod-kottedzhnyy-poselok-golohvastovo-novaya-moskva
12	г. Москва, вблизи д. Иваново, 28 км от МКАД по Варшавскому шоссе	Земли населенный пунктов	для сельскохозяйственного производства	1 230 000,00	1 366 289 000	1 110,80	http://kupizemli.ru/yug/varshavskoe/uchastok-1230-ga-pod-zhilishchnoe-stroitelstvo-ivankovo-novaya-moskva
13	г. Москва, поселение Щаповское, вблизи пос. Спортбазы, 30 км от МКАД по Варшавскому шоссе	Земли населенный пунктов	для сельскохозяйственного производства	180 496,00	493 197 000	2 732,45	http://kupizemli.ru/yug/varshavskoe/uchastok-180-ga-pod-torgovo-razvlekatelnyy-kompleks-dmitrovo-novaya
14	г. Москва, вблизи д. Студенцы, 14 км от МКАД по Варшавскому шоссе	Земли населенный пунктов	для сельскохозяйственного производства	110 700,00	368 899 000	3 332,42	http://kupizemli.ru/yug/varshavskoe/uchastok-1107-ga-pod-kottedzhnyy-poselok-studency-novaya-moskva-rayon
15	г. Москва, вблизи д. Девятское, 14 км от МКАД по Варшавскому шоссе	Земли населенный пунктов	для сельскохозяйственного производства	160 900,00	476 609 000	2 962,14	http://kupizemli.ru/yug/varshavskoe/uchastok-1609-ga-pod-zhilishchnoe-stroitelstvo-devyatskoe-novaya
16	Московская область, Раменский район, д. Панино, 40 км от МКАД по Новорязанскому шоссе	Земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства	20 000,00	10 000 000	500,00	http://ramenskoye.cian.ru/sale/suburban/6641158/
17	Московская область, Ногинский район, д. пос. Старая Купавна, 25 км от МКАД по Горьковскому шоссе	Земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства	50 000,00	85 189 500	1 703,79	http://www.zemer.ru/market/lands/20001/
18	Московская область, Ногинский район, д. Ивашево, 35 км от МКАД по Горьковскому шоссе	Земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства	20 000,00	9 000 000	450,00	http://www.invst.ru/prodaja/zemli_selkhoznaznacheniya/zemlya_selkhoznaznacheniya_v_ivashevo_2_ga/

№ п/п	Местонахождение (направление/шоссе, удаленность от МКАД)	Категория земли	Разрешенное использование	Площадь, кв. м.	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./кв. м.	Источник информации
19	Московская область, Раменский район, с. Синьково, 26 км от МКАД по Новорязанскому шоссе	Земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства	156 746,00	83 795 262	534,59	http://www.invst.ru/prodaja/zemli_selkhoznaznacheniya/zemlya_selkhoznaznacheniya_v_sele_sinkovo_15_6_746_ga/
20	Московская область, Раменский район, д. Прудки, 35 км от МКАД по Новорязанскому шоссе	Земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства	98 000,00	58 800 000	600,00	http://www.invst.ru/prodaja/zemli_selkhoznaznacheniya/zemlya_selkhoznaznacheniya_v_ramenskom_rayone_9_80_ga/
	Среднее значение					1 566,89	
	Минимальное значение					450,00	
	Максимальное значение					3 332,42	
	Коэффициент вариации					59,71%	

Источник информации: анализ открытых источников информации

8.6. Анализ основных факторов, влияющих на спрос/предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости

8.6.1. Анализ рынка земельных участков Московской области

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

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

Административное деление Московской области насчитывает в своем составе 29 районов.

Табл. 8.28

Районы Московской области

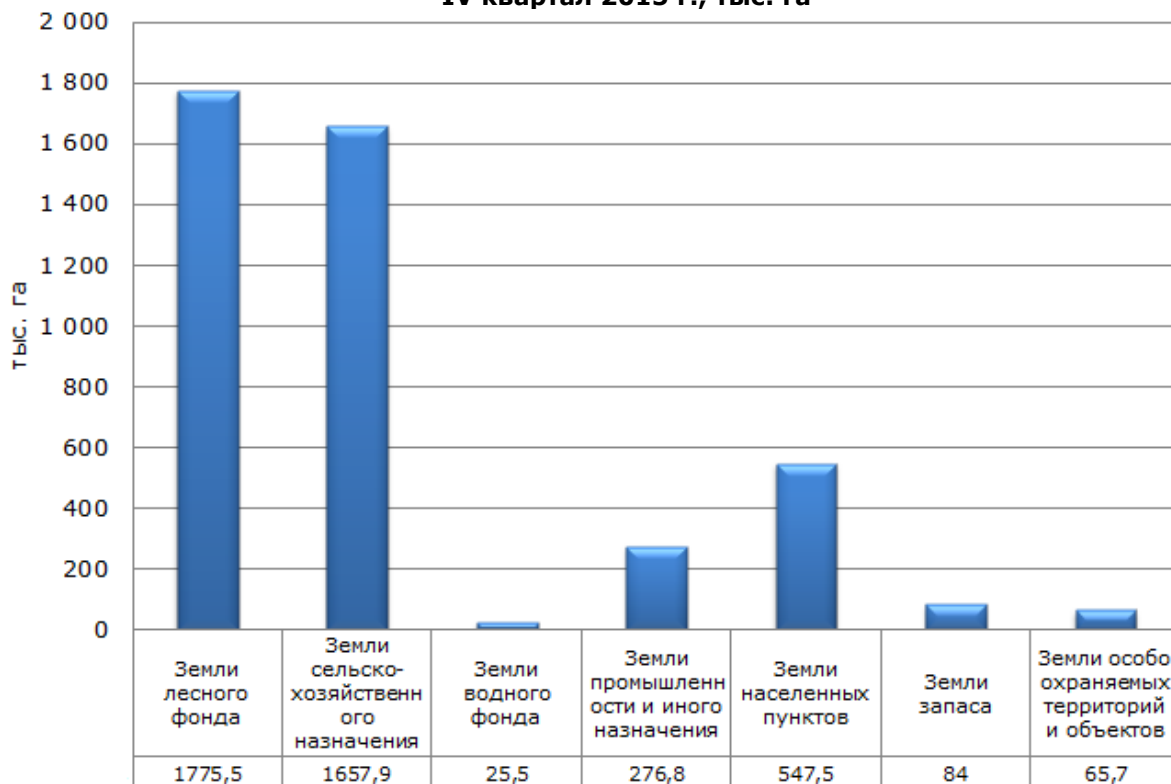
№	Наименование	География	Площадь, га
1	Волоколамский	запад	1683,51
2	Воскресенский	юго-восток	812,48
3	Дмитровский	север	2182,02
4	Зарайский	юго-восток	967,68
5	Истринский	запад	1268,97
6	Клинский	северо-запад	2019,62
7	Коломенский	юго-восток	1112,28
8	Красногорский	запад	224,99
9	Ленинский	юго-восток	202,83
10	Лотошинский	запад	979,57
11	Луховицкий	восток	1282,53
12	Люберецкий	юго-восток	122,31
13	Можайский	запад	2627,28
14	Наро-Фоминский	юго-запад	1547,44
15	Ногинский	восток	893,9
16	Одинцовский	юго-запад	1245,11
17	Орехово-Зуевский	восток	1821,28
18	Павлово-Посадский	восток	566,34
19	Пушкинский	северо-восток	571,47
20	Раменский	юго-восток	1397,46
21	Рузский	запад	1567,56
22	Сергиево-Посадский	северо-восток	2027,17
23	Серпуховский	юг	1012,71
24	Солнечногорский	северо-запад	1085,07
25	Ступинский	юг	1707,73
26	Талдомский	север	1427,02
27	Чеховский	юг	865,85
28	Шатурский	восток	2640,15
29	Щелковский	восток	704,88

Источник информации: Свободная энциклопедия Википедия

Структура земельного фонда по функциональному назначению в Московской области представлена в Диагр. 8.3.

Диагр. 8.1

Структура земельного фонда по функциональному назначению в Московской области, IV квартал 2015 г., тыс. га



Источник информации: <http://forum.derev-grad.ru>

Предложение

Продажа

Основной объем предложения (58%) рынка земельных участков Московской области сосредоточился на 5 направлениях: Новорижском (21,5%), Дмитровском (12,2%), Ленинградском шоссе (9,1%), Минском (8%), Ярославском (7,9%). Доля остальных направлений составила менее 6%.

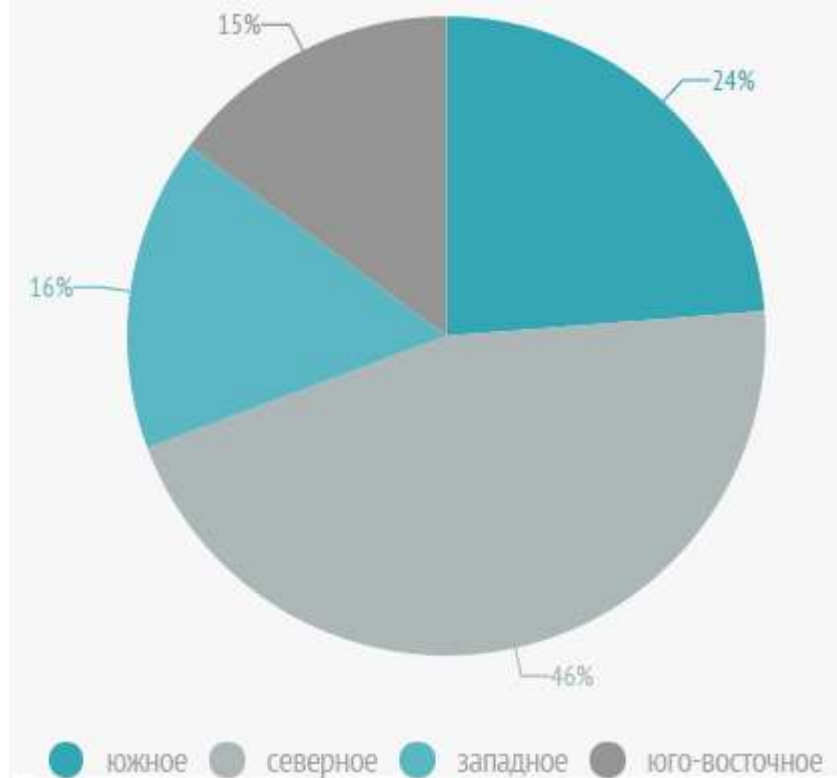
59 % свободных коммерческих участков предлагается на линии прохождения основных трасс. В эти же районы и распространяется спрос. На декабрь 2015 г. отдается предпочтение на участки, удаленные от 15 до 30 км от МКАД так как рынок коммерческих земель ближайшего Подмосковья практически раскуплен.

Предложение напрямую зависит от спроса. Поскольку люди ориентируются на приобретение земли с оформленными документами, например, проведенным межеванием и проложенными коммуникациями, то и предложения соответствуют этим критериям. Но по сравнению с землями сельскохозяйственного назначения, коммерческая земля продается менее активно, даже с соблюдением законодательных норм по оформлению документов.

Для наглядности рассмотрим в Диагр. 8.2 объема предложений свободных земель по коммерческую застройку по географическому положению в Московской области.

Диагр. 8.2

Структура предложений земельных участков Московской области под коммерческую застройку в зависимости от направления от Москвы, IV квартал 2015 г., %



Источник информации: <https://regionalrealty.ru>

Совокупный объем текущего на конец IV квартала 2015 г. оценивается на уровне 22 тыс. га.

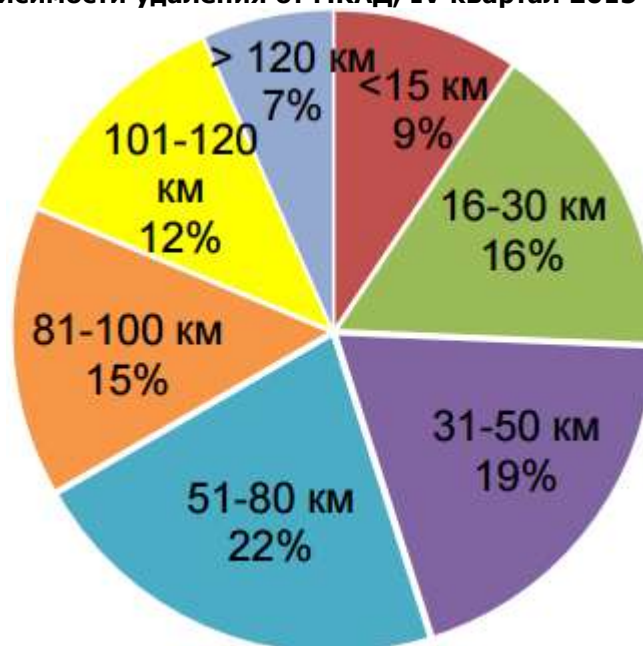
Лидером в структуре предложения рынка земельных участков по удаленности от МКАД является Среднее Подмосковье (31-80 км) – 41%.

Лидером по предложению наиболее крупного по площади участка является Дмитровское шоссе. На данном направлении продавался земельный надел площадью 1 000 га. На втором месте – Новорязанское шоссе (520 га), на третьем – Новорижское шоссе (365 га). Площадь крупных участков по остальным направлениям составила менее 300 га.

Структура предложений земельных участков Московской области в зависимости удаления от МКАД представлена на Диагр. 8.3.

Диагр. 8.3

Структура предложений сельскохозяйственных земель и земель под дачное и жилищное строительство (в том числе малоэтажное) в Московской области в зависимости удаления от МКАД, IV квартал 2015 г., %



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

В декабре 2015 г. наибольшее доля земельных участков, выставленных на продажу в зависимости от удаленности от МКАД находится в диапазоне от 51 до 80 км. 22 %. Это обусловлено инвестиционной привлекательностью городов, которые находятся на удалении от 51 до 80 км. от МКАД.

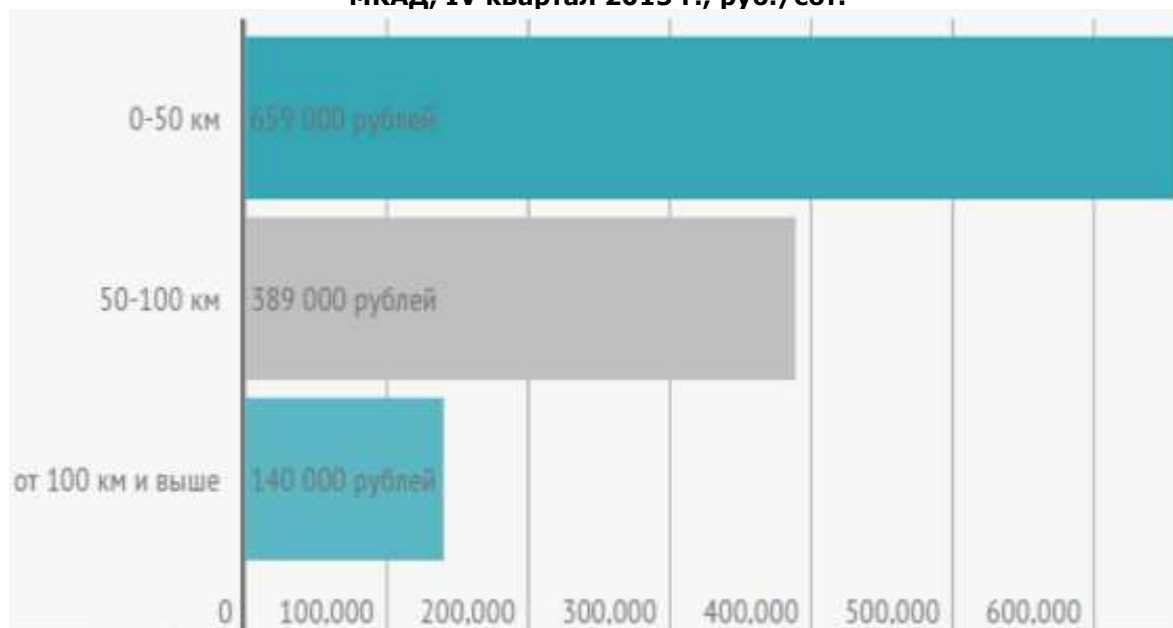
Спрос

Продажа

Наиболее перспективными районами для строительства коммерческих объектов можно считать северное и южное направление.

Диагр. 8.4

Стоимость земель под коммерцию в Подмоскowie в зависимости от удаленности от МКАД, IV квартал 2015 г., руб./сот.



Источник информации: <https://regionalrealty.ru>

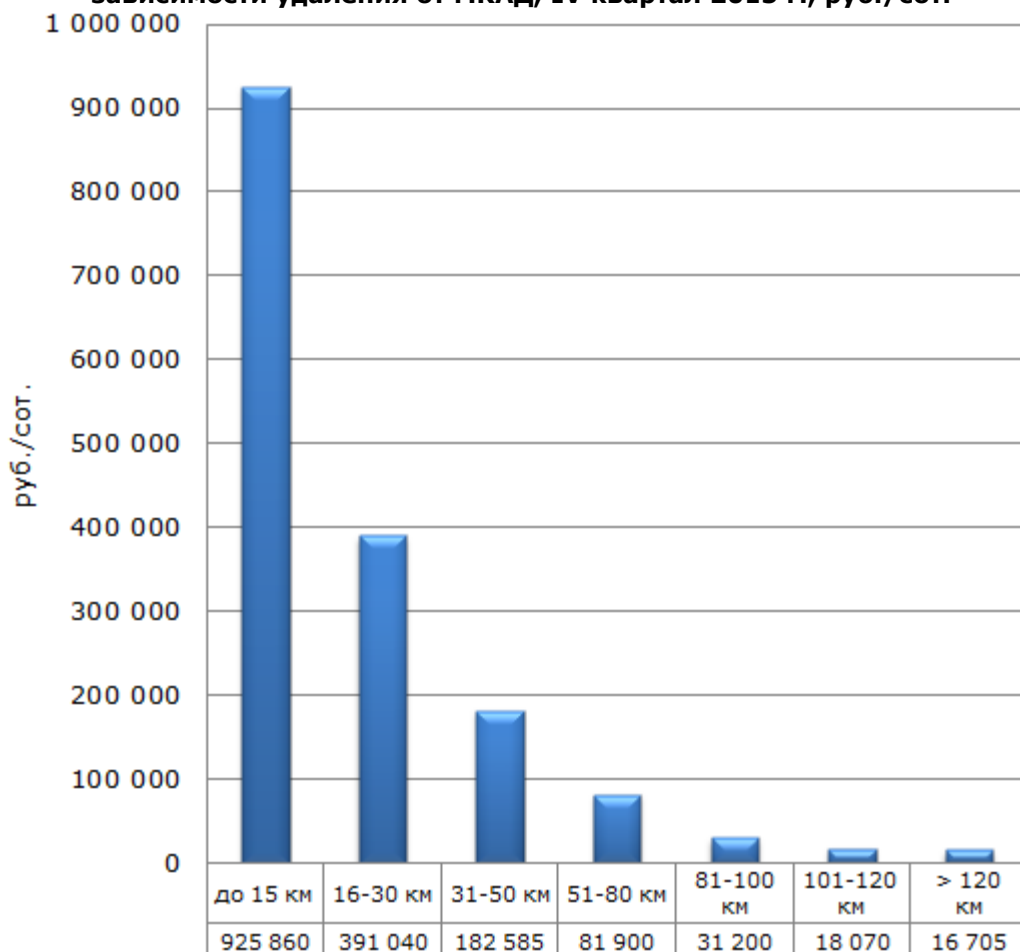
Средняя стоимость сельскохозяйственных земель и земель под дачное и жилищное строительство (в том числе малоэтажное) 1 сотки по итогам IV квартала 2015 г. составила 207 740 руб./сот., изменение относительно предыдущего квартала незначительное (-0,8%).

Лидером по стоимости земли традиционно является Рублево-Успенское направление, где средняя стоимость сотки составила 1 478 295 руб./сот. На втором месте - Осташковское ш. - 582 075 руб./сот., на третьем - Киевское и Калужское шоссе, где средняя стоимость сотки составила 370 305 и 369 590 руб./сот. соответственно.

Средняя стоимость сотки зависит от удаленности лотов от МКАД: чем ближе к МКАД, тем средняя стоимость сотки выше как это видно из Диагр. 8.5.

Диагр. 8.5

Структура предложений сельскохозяйственных земель и земель под дачное и жилищное строительство (в том числе малоэтажное) в Московской области в зависимости удаления от МКАД, IV квартал 2015 г., руб./сот.



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

В ближнем Подмоскowie до 15 км удаления от МКАД средняя стоимость 1 сотки составила 925 860 руб./сот., в дальнем Подмоскowie от 120 км – 16 705 руб./сот. При этом в дальнем Подмоскowie стоимость 1 сотки достигала 292 500 руб./сот. на участки, расположенные вблизи «Большой воды», однако доля данного предложения мала.

Прогноз

Рынок земель Подмоскowie в настоящее время находится в состоянии стагнации. Объем сделок небольшой и носит точечный характер под конкретный проект. При этом девелоперы стали более внимательны к выбору новой площадки, предъявляя дополнительные требования к ее местоположению, физическим характеристикам, наличию нужной категории вида разрешенного использования, наличию подъездов, полученных техусловий и пр.

Источники информации:

- <https://regionalrealty.ru>
- <http://forum.derev-grad.ru>
- <http://Blackwood.ru>

8.6.2. Анализ рынка земельных участков сельскохозяйственного назначения Ярославской области

В Ярославской области сформирован развитый агропромышленный комплекс. Сельскохозяйственные угодья области включают почти 1 млн. га.

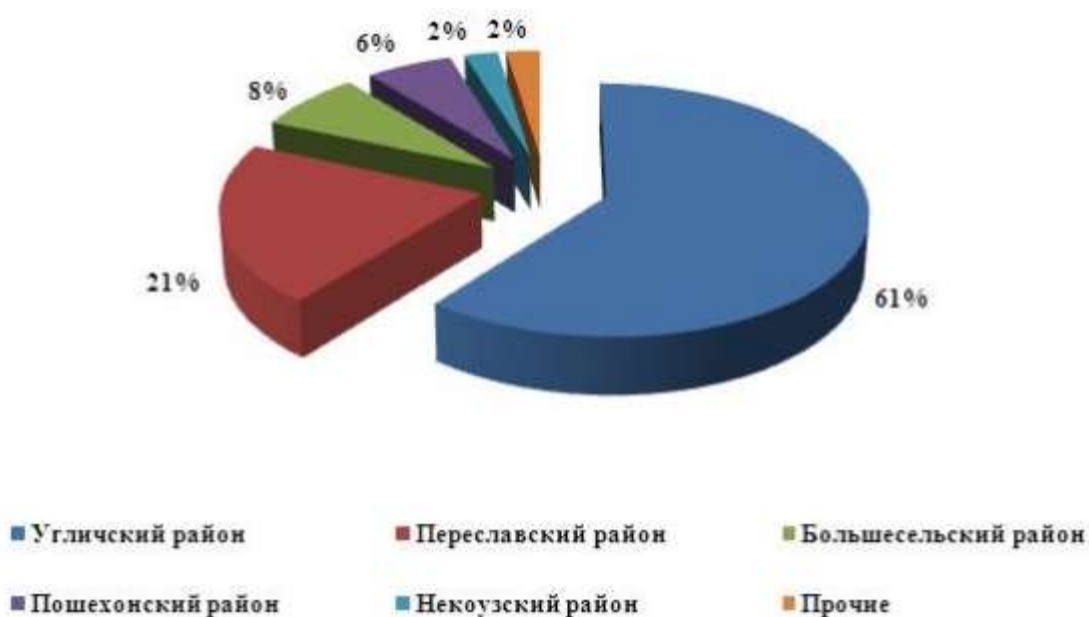
Предложение

Рынок земельных участков Ярославской области неоднороден. Выделяются как районы, где предложение земель сельскохозяйственного назначения отсутствует, так и районы с высоким потенциалом. Предложение земель для сельскохозяйственного производства характеризуется относительно небольшим количеством объектов, однако, площадь участков, как правило, превышает 1 Га и может достигать 2 500 Га в случае предложения земель сельскохозяйственного производственного комплекса. Основная масса предложения земель для сельскохозяйственного производства представлена крупными земельными участками, спрос на которые ограничен. Средняя площадь земельных участков по итогам мониторинга рынка составила 80 Га.

Наибольший объем предложения по площади земельных участков для сельскохозяйственного производства приходится на Угличский район – 61% и Переславский район – 21% от общего объема предложения. Доля Большесельского, Пошехонского и Некоузского районов составила 8%, 6% и 2% соответственно. На все остальные районы приходится в сумме всего 2% площадей земель, причем доля каждого из них менее 1%.

Диagr. 8.6

Географическая структура предложения земельных участков для сельскохозяйственного производства

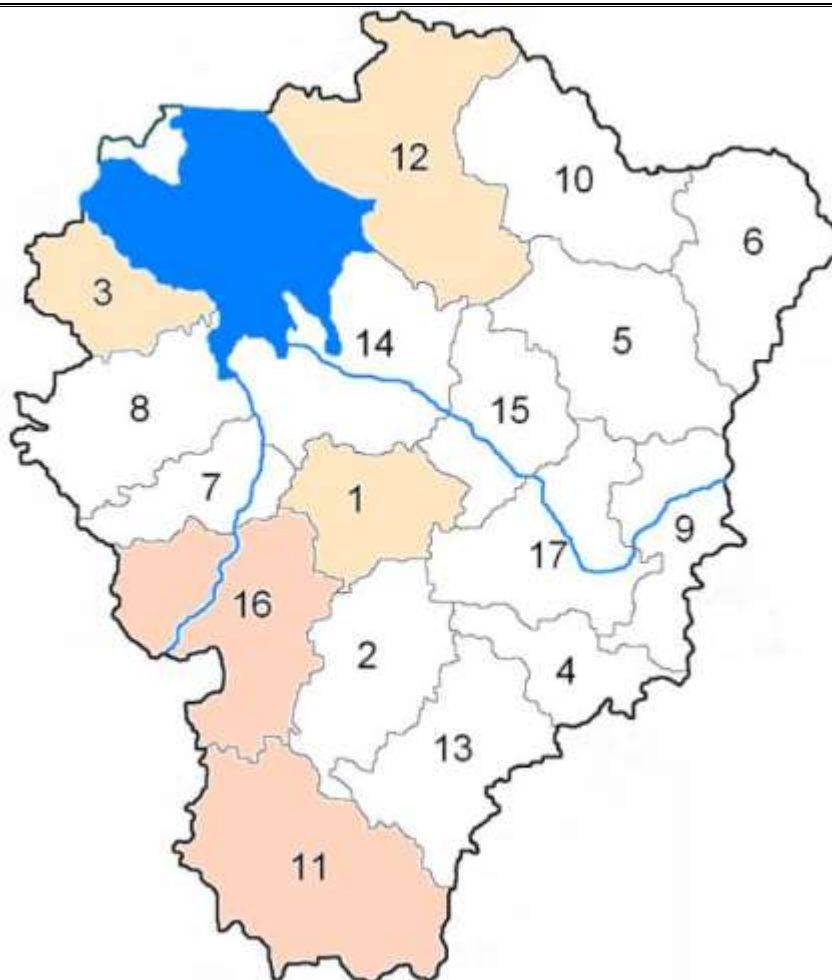


Источник информации: <http://afkgroup.com/analitika-i-metodiki/post-564/>

Структура предложения продиктована географическим расположением районов. Угличский район граничит с Тверской областью, Переславский – с Тверской, Московской и Владимирской областями. Некоузский район с одной стороны граничит с Тверской областью, с другой – с Рыбинским водохранилищем. Пошехонский район также граничит с Рыбинским водохранилищем и Вологодской областью. Преобладание предложения в Угличском и Переславском районах, а также в Большесельском районе объясняется тяготением к Москве и ориентированностью на москвичей.

Рис. 8.1

Концентрация предложения земельных участков сельскохозяйственного назначения



Источник информации: <http://afkgroup.com/analitika-i-metodiki/post-564/>

Спрос

Ситуацию, сложившуюся на рынке земельных участков для сельскохозяйственного производства, отличает крайне низкий уровень спроса на фоне максимально разнообразного предложения. Реализация государственных программ (гранты в рамках программы поддержки начинающих фермеров) подогревает интерес к относительно небольшим земельным участкам. В свою очередь инвесторы предпочитают вкладывать денежные средства в крупные земельные массивы для организации животноводческого хозяйства, а также для выращивания сельхозкультур, то есть в те проекты, в которых степень окупаемости и прибыльности наиболее высока. Однако, не смотря на поддержку государства, сроки экспозиции земельных участков достаточно высоки, а уровень сделок низок.

Ценовая ситуация

Наиболее значимыми, с точки зрения влияния на стоимость земельных участков данной категории, являются факторы местоположения (удаленности от Москвы и Рыбинского водохранилища), а так же коммуникации и наличие в непосредственной близости водоема.

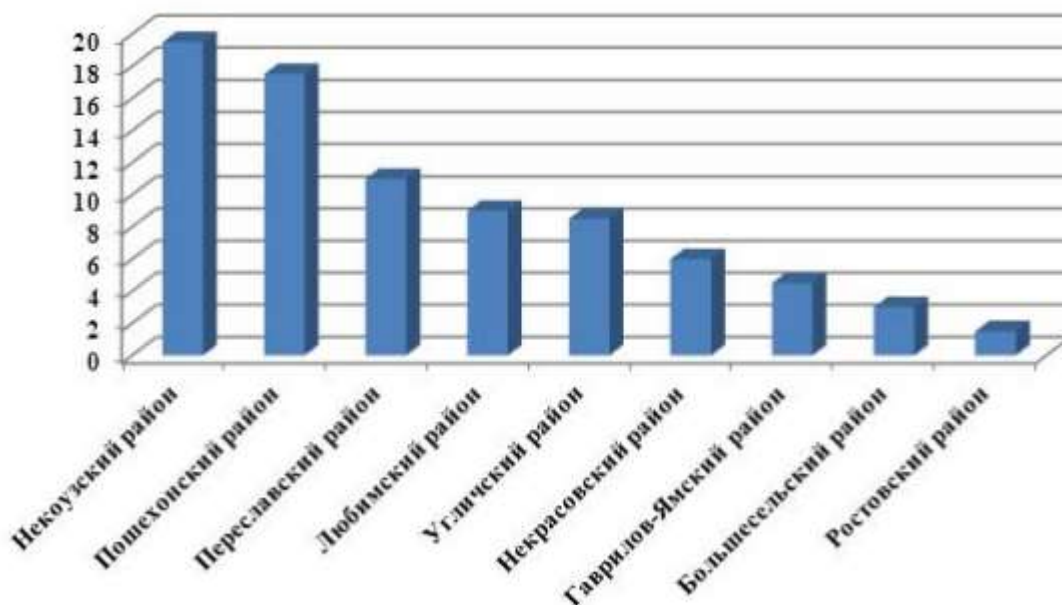
Наиболее востребованными районами являются Переславский и Угличский районы, высокий уровень предложения в данных районах отразился на средней стоимости предложения - стоимость 1 кв.м. составила 10,5 руб., и 8 руб. соответственно. Напротив, низкий уровень предложения вызвал относительно высокий уровень средней стоимости в Люблинском районе, граничащем с Костромской и Вологодской областями – 8,5 руб./кв. м.

Самая низкая средняя цена предложения зафиксирована в Ростовском районе – 1,5 руб./кв. м

Средняя стоимость 1 кв. м. по итогам сделок с земельными участками для сельскохозяйственного производства в целом по Ярославской области составила 5,5 руб./кв. м.

Диagr. 8.7

Средняя цена предложения по районам Ярославской области



Источник информации: <http://afkgroup.com/analitika-i-metodiki/post-564/>

Тенденции и Прогнозы

Средняя стоимость 1 кв. м. по итогам сделок с земельными участками для сельскохозяйственного производства в целом по Ярославской области составила 5,5 руб./кв. м.

На рынок земельных участков региона значительное влияние по-прежнему будет оказывать близость к Москве - источнику инвестиций и крупнейшему потребительскому рынку (область расположена всего в 282 километрах от Москвы)

Наиболее востребованными будут оставаться районы, приближенные к Москве и Московской области – Углический и Переславский, а также районы со значительными водными ресурсами – Некоузский, Рыбинский, Пошехонский.

Выводы

На основании выше представленного анализа рынка земельных участков, можно сделать следующие выводы:

В настоящее время рынок земельных участков сельскохозяйственного назначения показывает значительное превышение предложения над спросом и относительно низкие стоимости продажи.

Реализация программ развития сельского хозяйства, повышение доступности сырья и разработка мер стимулирования прямой продажи собственной продукции увеличат инвестиционную привлекательность сектора, что повлечет за собой рост стоимости земельных участков и дальнейшее развитие рынка земельных участков сельскохозяйственного назначения.

Источник информации: <http://afkgroup.com/analitika-i-metodiki/post-564/>

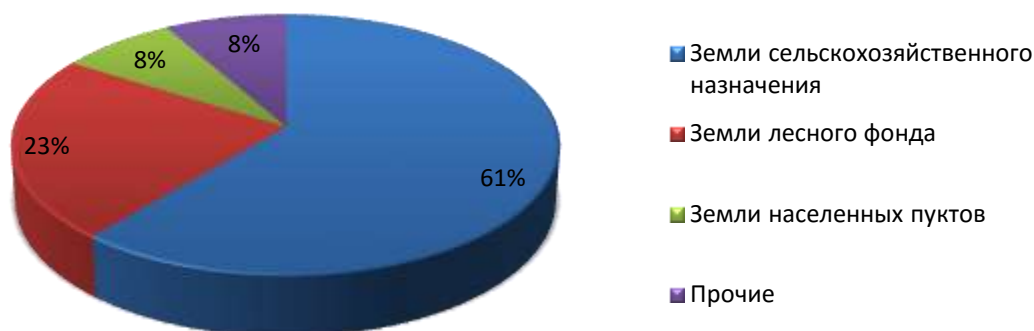
8.6.3. Анализ рынка земельных участков сельскохозяйственного назначения Калужской области

Калужская область, расположенная в центре Европейской части России, является типичным регионом сельскохозяйственного землепользования нечерноземной зоны. Последствия системного кризиса, с которым столкнулся аграрный сектор России в последние 20 лет, и в особенности нечерноземные ее регионы, прослеживаются здесь в полной мере. Однако, благодаря активно внедряемой в регионе инвестиционной политике, и в сельскохозяйственной отрасли постепенно происходят положительные изменения.

По данным Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Калужской области, земельный фонд Калужской области по состоянию на 01.01.2015 составлял 2977,7 тыс. га. Среди всех категорий земель преобладали земли сельскохозяйственного назначения (61,05%), земли лесного фонда (22,94%) и земли населенных пунктов (7,79%).

Диagr. 8.8

Распределение земельного фонда в Калужской области 2015 г.

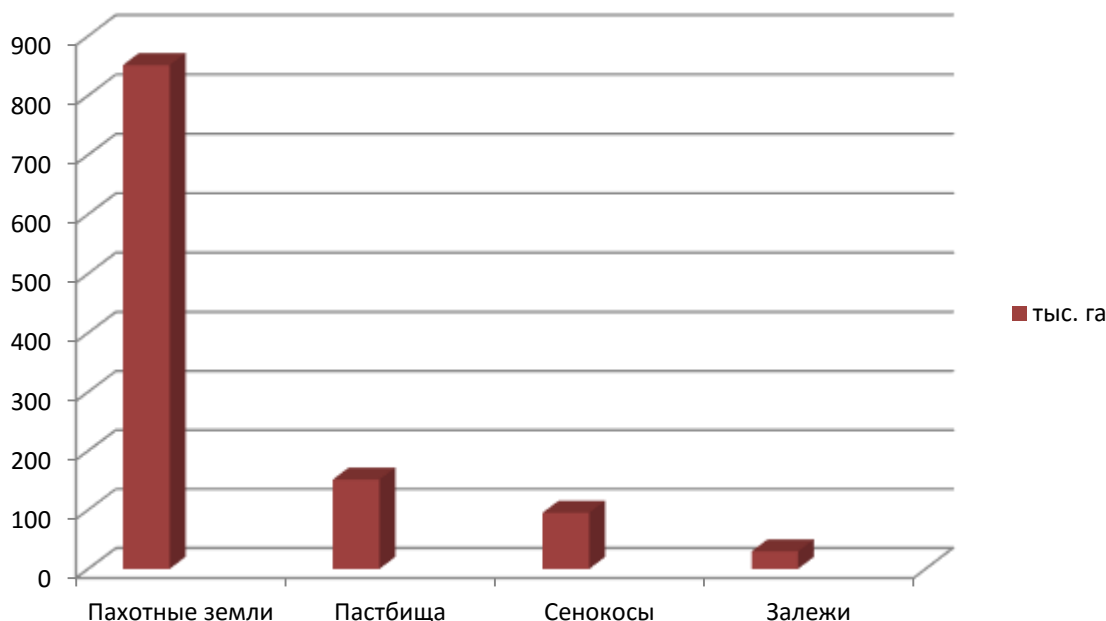


Источник информации: анализ рынка

Согласно официальной статистике почти три четверти всех сельскохозяйственных угодий занимают пахотные земли – это 851,1 тыс. га. Пастбищами заняты 151,3 тыс. га, сенокосами – 95,3 тыс. га, залежами – 29,9 тыс. га, многолетними насаждениями – 14,8 тыс. га.

Диagr. 8.9

Структура земель сельскохозяйственного назначения в Калужской области 2015 г.



Источник информации: анализ рынка

Особенности сельскохозяйственного землепользования Калужской области

Одной из главных проблем сельскохозяйственного землепользования Калужской области, является забрасывание земель, и как следствие, зарастание сельскохозяйственных полей кустарником и мелколесьем. Главным фактором, сдерживающим развитие сельского хозяйства, является низкое потенциальное плодородие преобладающих дерново-подзолистых почв. Содержание гумуса колеблется в пределах от 1,4% до 2%, следовательно, без внесения органических удобрений получение высоких урожаев не представляется возможным. Почвы региона также характеризуются повышенной кислотностью и нуждаются в известковании и иных улучшающих агрохимических и агротехнических мероприятиях. Более высоким плодородием отличаются серые лесные почвы, распространенные в центральной и восточной части области, но и они зачастую заброшены. Значительная часть земель в южных районах области подвержена радиоактивному загрязнению.

Природно-климатические особенности региона и экономическая ситуация также оказывает влияние на характер сельскохозяйственного землепользования Калужской области. Сельскохозяйственные угодья чередуются с лесными, болотными и луговыми массивами. Экономическая ситуация 90-х годов XX века характеризовалась развалом хозяйствующих субъектов советской эпохи и, как следствие, тотальным прекращением использования сельскохозяйственных земель по их назначению. В результате активизировались процессы деградации земель: зарастание древесно-кустарниковой растительностью, засорение, заболачивание, проникновение вредных инвазивных видов растений. Сокращение затрат на внесение удобрений привело к повсеместному снижению плодородия почв.

В настоящее время около половины земель сельскохозяйственного назначения находится в государственной и муниципальной собственности, остальные земли принадлежат физическим и юридическим лицам (агрохолдингам, крестьянским фермерским хозяйствам, личным подсобным хозяйствам граждан). Насчитывается

свыше 320 сельскохозяйственных организаций, около 2 300 крестьянских фермерских хозяйств и свыше 106 тысяч владельцев личных подсобных хозяйств

Ценообразующие факторы

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

- объективные факторы – это экономические факторы, которые определяют средний уровень цен конкретных сделок субъектами недвижимости. Их можно подразделить на макроэкономические (факторы, связанные с общей конъюнктурой рынка – налоги, пошлины, динамика курса доллара, инфляция, безработица, уровень и условия оплаты труда, потребность в объектах недвижимости, развитие внешнеэкономической деятельности и т.д.) и микроэкономические (факторы, характеризующие объективные параметры конкретных сделок);
- физические факторы – местонахождение (удаленность от центра, степень развития инфраструктуры и транспортного сообщения, архитектурно-конструктивные решения, состояние объекта недвижимости, наличие коммуникаций);
- факторы, влияющие на скорость продажи – количество аналогичных предложений, их соотношение со спросом именно в этой части города, характер сделки («прямая» или «встречная» продажа), юридическая «чистота» объекта;
- факторы, связанные с феноменом массово
- о сознания и факторы психологического характера (реклама, инфляционные ожидания, симпатии, осведомленность и т.д.).

Источник информации: <http://geoblog.ru/technology/osobennosti-selskohozjajstvennogo-zemlepolzovaniya-kalugi/>; <http://48.rpn.gov.ru/node/5919>

8.6.4. Анализ рынка офисной недвижимости Московского региона

Состояние рынка офисной недвижимости Московского региона

Офисная, как и вся коммерческая, недвижимость переживает тяжелые времена.

Существующий спрос на офисы и предложения – в дисбалансе. Основной показатель – их не соответствие. Объем спроса на офисные помещения снижается, возможности вовлечения доступного, стабильного финансирования – ограничены, девелоперская динамичность – заметно стремится к нулю, а ввод законченных строительством объектов офисной, коммерческой недвижимости переносится на неопределенное время.

Предложение

Рынок помещений и площадей офисного назначения в Москве и МО составляет более 18,5 млн. кв. м. Из них:

- 3,9 миллиона квадратных метров (21% от общего объема) офисы категории А;
- 14,6 миллиона квадратных метров (79%) пространство офисов категории В.
- 3,2 миллиона квадратных метров – свободны. Макроэкономика России заставляет владельцев помещений и площадей пересматривать условия аренды и идти на уступки потенциальным арендаторам. Договора аренда зачастую формируются по рублевой цене.

Рынок офисной недвижимости вакантен. Свободны 20% помещений и офисных площадей. Это следствие:

- пониженной активности владельцев, инертность которых не позволяет пересматривать ставку аренды и заполнять значительные объемы пустующих площадей;
- низкого показателя ввода новых предложений, актуальных на текущий момент. Существующие предложения не отвечают спросу.

Незанятость:

27% категория А;

20% категория В+;

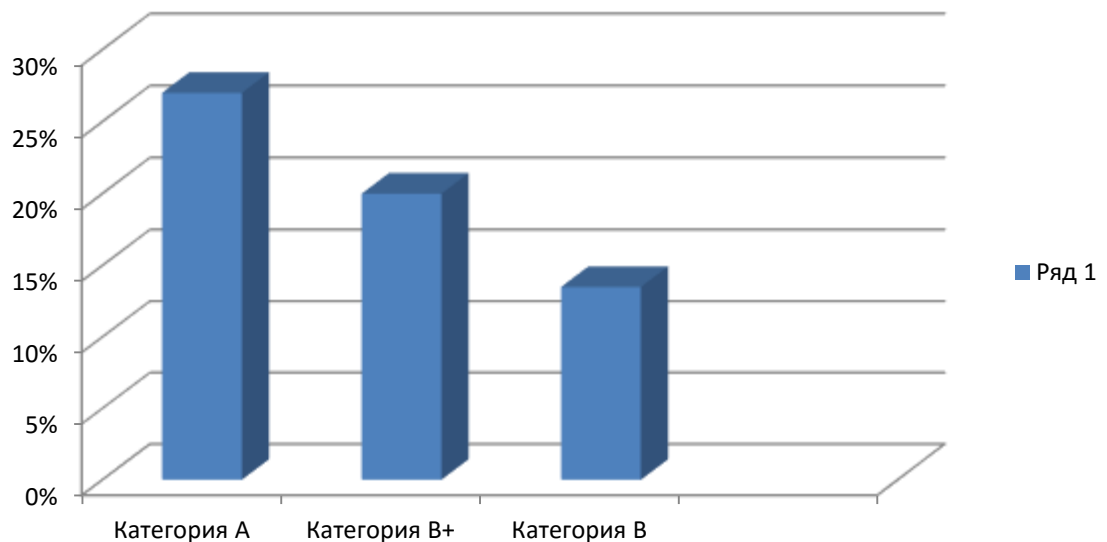
13,5% категория В.

По доле свободных офисных площадей всех категорий лидирует зона МКАД: 36% категория А, 21,5% категории В и В+.

Диagr. 8.10

Незанятость офисных помещений по категориям в Московской области

Ряд 1



Источник информации: анализ рынка

Спрос

Изменчивость курса валют, неопределенность в экономике страны повлекли падение чистого поглощения (востребованности) офисных площадей:

- 166 тысяч квадратных метров – таков объем офисного спроса;
- Если сравнивать спрос за 2014 г. (тот же период), то он уменьшился на 60%;
- Если сравнивать итог общего объема чистой реализации (по продаже и аренде офисной территории) истекшего времени 2015 г. с сопоставимым временным промежутком 2014 г, то он образовал 23 000 м², против 560 000 м²;
- потребности арендаторов в новых, полезных площадях по-прежнему оцениваются как скудные.

Из положительных моментов можно отметить активность переговоров по переоценке договорных условий и принципов и снижение ценовых ставок. Снижение

арендной стоимости произошло в результате нестабильности рублевого и валютного курса и экономических факторов. Аренда площадей офисов в отдаленных районах столицы и МО стала сопоставима с арендой офисных помещений в центре Москвы. Появился интерес потенциальных арендаторов к центральным, качественным офисным помещениям. Компании получили реальную возможность аренды офисного пространства в центральных, развитых, Московских, деловых районах:

- Если сравнивать долю аренды офисного пространства в границах Садового кольца за период 2014 г. и тот же период 2015 г, то она увеличилась на 10%;
- В конъюнктуре спроса на центральные столичные офисные офисы увеличилась доля арендаторов в государственном лице. За истекший период текущего года арендная площадь для лиц правительства обозначилась в 20 000 м²;
- Максимальное количество сделок (покупок и аренд) реализовано по объектам, месторасположение которых обусловлено близостью к МКАД. Составляет 50 тыс. м², (34%) от общего количества сделок.

Из отрицательных моментов:

За прошедший период 2015 года показатель аренды офисных площадей для банков и других финансовых структур достиг исторически минимального числа – более 2,7% от суммарного количества сделок.

Ценовая ситуация

Впервые за долгое время ставки аренды офисной недвижимости замедлили темпы своего падения. Процент снижения по-прежнему зависит от класса офисной недвижимости и локации.

Рис. 8.2

Средние базовые показатели арендных ставок для Московского региона в 1 квартале 2016 года

Класс А:	Класс В+:	Класс В:
в пределах делового центра города (до ТТК) – 25 000 - 30 000 руб./кв.м в год,	в центре города (до ТТК) – 19 000 - 22 000 руб./кв.м в год,	Москва – 15 500 - 16 000 руб./кв.м в год,
за МКАД – 15 000 - 15 500 руб./кв.м в год.	за МКАД – 10 000 - 12 000 руб./кв.м в год.	за МКАД – 8 000 - 10 000 руб./кв.м в год.

Источник информации:
http://www.praedium.ru/upload/iblock/a02/Praedium_Office%20Market%20Q1%202016.pdf

Прогноз и выводы

Рынок территории офисов приспособился к неустойчивым тенденциям:

- значительное понижение ставок аренды – не ожидается;
- конъюнктура офисного рынка – относительно стабильна;
- динамичность будет зависеть от оптимизации договоров аренды и понижения стоимости за м²

Источник информации:
http://www.praedium.ru/upload/iblock/a02/Praedium_Office%20Market%20Q1%202016.pdf;
<http://lookon.ru/blog/397-analitika-i-prognoz-ofisnoy-nedvizhimosti-2015-2016>

8.6.5. Анализ рынка производственно-складской недвижимости Московского региона

Состояние рынка складской недвижимости Московского региона

На протяжении всего 2015 и в начале 2016 года складской сегмент недвижимости находился в состоянии динамичного преобразования взаимосвязей контрагентов рынка. Серьезных потрясений, которые предрекали многие эксперты рынка, не произошло, что в свою очередь является результатом гибкой и адаптивной политики девелоперских компаний. Стоит отметить, что в основу новой политики арендных отношений были положены относительно новые тенденции, которые в предыдущие годы носили скорее исключительных характер. Благодаря разумному, стратегическому подходу к ценообразованию, переходу к рублевым арендным ставкам удалось добиться относительной стабилизации на складском рынке.

Прошедшие 15 месяцев с начала резкого ухудшения ситуации в экономике были достаточно сложным периодом, с финансовой точки зрения. Среди сегментов коммерческой недвижимости, складская и индустриальная недвижимость обладала наибольшим запасом прочности. В 2014 году баланс на рынке, который считался дефицитным (вакантность не превышала 2-3%), был сдвинут в сторону девелоперских компаний (производителей). Спекулятивные проекты достаточно быстро поглощались. Арендные ставки на складские площади находились на уровне 110-125 долларов за кв. м в год или 4226-4800 рублей за кв. м в год. В процессе адаптации под реалии экономики собственники складской недвижимости избрали тактику удержания существующих арендаторов, для чего производился пересмотр ставок аренды, переход на рублевые арендные ставки.

Предложение

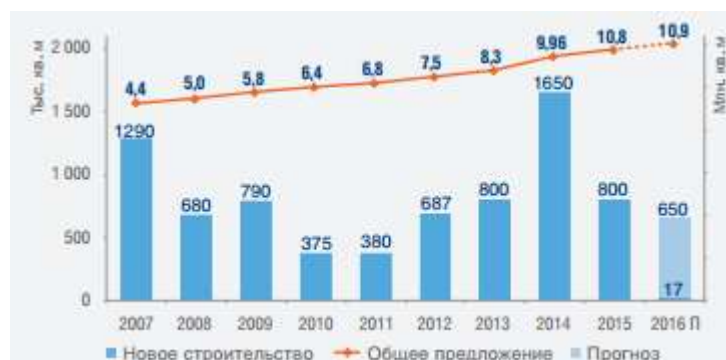
Показатель ввода нового предложения на рынке складской недвижимости Московского региона в I квартале 2016 г. существенно снизился. Был введен в эксплуатацию лишь один складской объект площадью 17 тыс. кв. м, тогда как в аналогичном периоде 2015 г. прирост составлял 235,8 тыс. кв. м. Таким образом, снижение составило 93%.

Девелоперы, реагируя на высокий уровень вакантных площадей в Московском регионе, с осторожностью подходят к вводу новых объектов. Сроки по многим проектам перенеслись на более поздние периоды. Девелоперы не приступают к строительству спекулятивных складов, переориентировавшись на формат строительства под клиента «built-to-suit».

Совокупный объем качественных складских площадей класса А и В на конец I квартала 2016 г. составил 10,8 млн. кв. м. Структура общего предложения за квартал не изменилась, 78% или 8,4 млн. кв. м относятся к классу А и 22% (2,4 млн. кв. м) к классу В.

Диagr. 8.11

Динамика прироста нового предложения складских площадей



Источник информации: http://www.ricci.ru/sites/default/files/analytics-files/s.a.ricci_industrial_market_report_1q_2016.pdf

Основной объем ожидаемых к вводу в эксплуатацию до конца 2016 г. складских объектов расположен по Южному направлению. Симферопольское и Каширское шоссе должны стать главными направлениями прироста предложения. Строительство новых корпусов ведется в таких крупных логопарках, как «Южные Врата», «Сынково», «ПНК-Валищево» и др.

Кроме Юга Московского региона в структуре нового предложения выделяется также Восток, на который по планам девелоперов должно прийти 20,7% годового ввода, и Север, доля которого по прогнозам составит 16%. Прироста складских площадей по основным трассам этих направлений распределен равномерно.

Диagr. 8.12

Структура прироста предложения в зависимости от направления



Источник информации: http://www.ricci.ru/sites/default/files/analytics-files/s.a.ricci_industrial_market_report_1q_2016.pdf

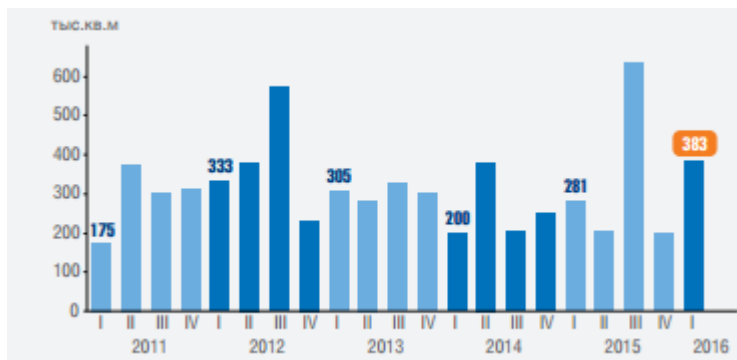
Спрос

Спрос в I квартале 2016 г. побил рекорд по объему, показав самое высокое значение для начала года за последние 5 лет. В этот период в Московском регионе было куплено и арендовано 383 тыс. кв. м складских площадей. Такой показатель превосходит значение I квартала 2012 г. на 15 %, I квартала 2013 г. – на 26 %, I квартала 2014 г. – на 37 %.

В структуре поглощенных площадей за I квартал года количество и объем сделок по аренде складских помещений значительно превосходят данные показатели по сделкам по продаже. В январе-марте 2016 г. их доли составляли 91% и 9% соответственно. Хотя в аналогичном периоде прошлого года распределение было более равномерное и 39% поглощения составляли проданные помещения, такое значение во многом стало результатом одной крупной сделки.

Диagr. 8.13

Динамика объема поглощения складов в Московском регионе

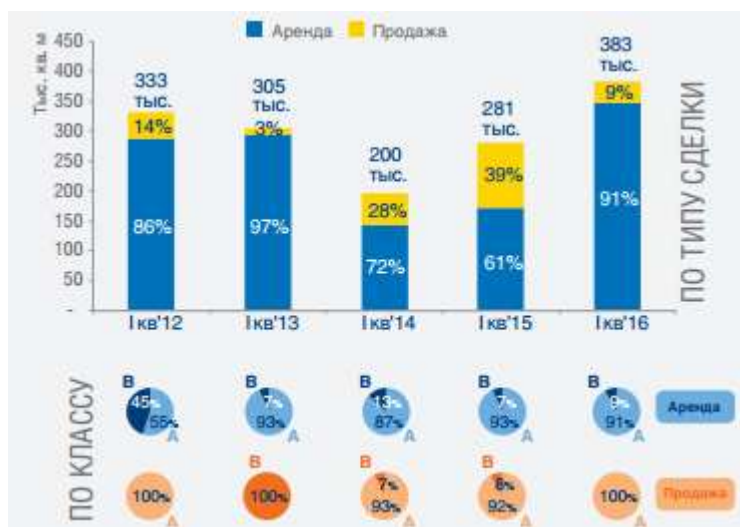


Источник информации: http://www.ricci.ru/sites/default/files/analytics-files/s.a.ricci_industrial_market_report_1q_2016.pdf

Снижение ставок аренды в 2015 г. укрепило интерес арендаторов к складским комплексам класса А, которые стали более доступными. В I квартале 2016 г. доля поглощенных площадей данного класса составила 93%, а на помещения класса В пришлось 7%. Такое же распределение спроса наблюдалось в аналогичном периоде прошлого года.

Диagr. 8.14

Изменение структуры распределения и поглощения по типу и по классу заключаемых сделок



Источник информации: http://www.ricci.ru/sites/default/files/analytics-files/s.a.ricci_industrial_market_report_1q_2016.pdf

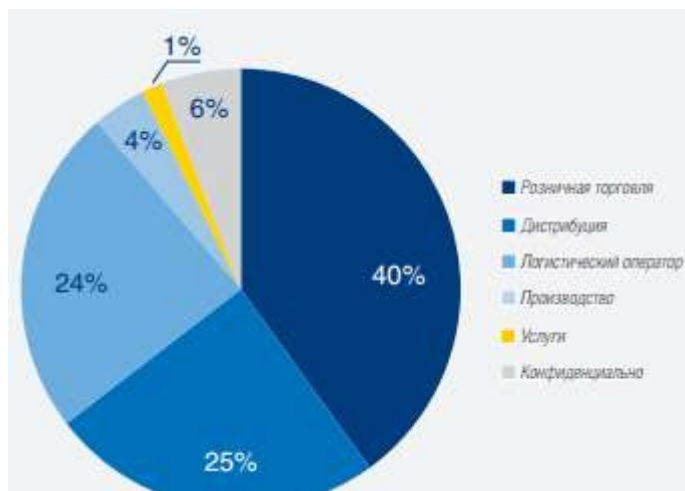
В прошлом году для рынка складской недвижимости была характерна тенденция увеличения среднего размера заключенной сделки, когда по итогам года этот показатель вырос на 26% до 14 тыс. кв. м. Анализ сделок начала 2016 г. пока- зал, что благоприятные для арендаторов и покупателей условия на рынке продолжают быть стимулом для совершения крупных транзакций. В I квартале размер средней сделки оказался на 11% выше, чем в аналогичном периоде 2015 г., и составил почти 16 тыс. кв. м.

Структура сделок по размеру показала снижение интереса к небольшим по площади помещениям до 5 тыс. кв. м., доля которых сократилась более чем в 2 раза по сравнению с I кварталом 2015 г. При этом, если в 2014 г. на крупные сделки (площадью более 20 тыс. кв. м) приходилось 9% от общего числа сделок, то в 2015 г. – уже 21%, а в I квартале 2016 г. – 23%. Наибольшее количество транзакций по итогам

января-марта этого года было закрыто со складскими помещениями площадью от 5 000 до 10 000 кв. м., на которые пришлось 35% сделок за этот период.

Диagr. 8.15

Структур спроса по профилю компаний арендаторов и покупателей



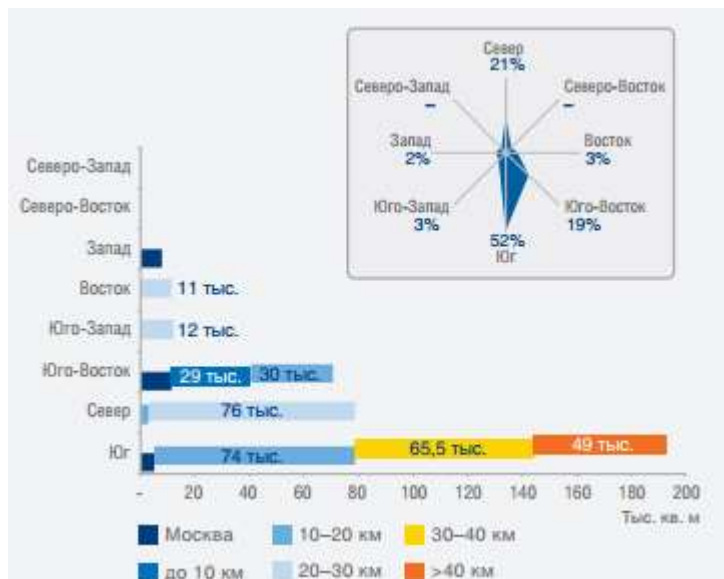
Источник информации: http://www.ricci.ru/sites/default/files/analytics-files/s.a.ricci_industrial_market_report_1q_2016.pdf

Операторы розничной торговли и дистрибуторы продолжают поддерживать спрос на складские помещения. Их доля в структуре поглощений I квартала составляет 65%. Крупные сделки прошли с участием таких компаний как Окей, Castorama, Faberlic и др. Стоит отметить, что заметно активнее в 2016 г. стали логистические компании. На них пришлось 24% объема спроса, что в 2 раза больше, чем в I квартале 2015 г. При этом в абсолютных значениях в январе-марте 2016 г. логистическими операторами было поглощено 45% от совокупного объема сделок представителями этой сферы за весь 2015 г.

Спрос в начале 2016 г. имел явно выраженную ориентацию на Юг Московского региона, где было поглощено 52% складских площадей за квартал. Наиболее востребованными были складские комплексы, расположенные в 10–20 км от МКАД, такие как ПЛК «Северное Домодедово» и СК «Бережки». На Севере и Юго-востоке региона были поглощены почти равные объемы площадей. При этом по сверенному направлению интерес арендаторов был сосредоточен на территориях, прилегающих к Московскому малому кольцу («Логопарк Север-2»), а по юго-восточному направлению – тяготел к МКАД (57% площадей поглощено в объектах с удаленностью до 10 км от МКАД).

Диagr. 8.16

Структур спроса по направлению и удаленности от МКАД



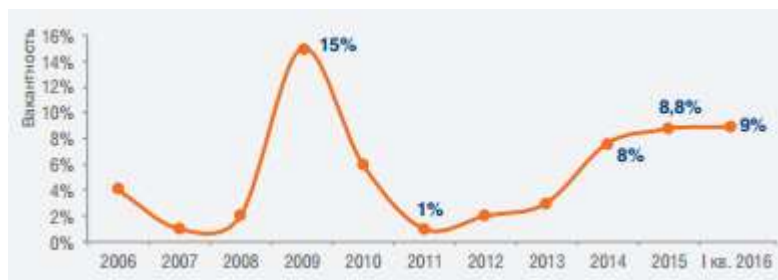
Источник информации: http://www.ricci.ru/sites/default/files/analytics-files/s.a.ricci_industrial_market_report_1q_2016.pdf

Вакантность

Доля вакантных площадей на рынке складской недвижимости держится на стабильно высоком уровне. В I квартале 2016 г. свободными остаются 9% площадей (более 950 тыс. кв. м). Арендаторы имеют большой выбор складских помещений.

Диagr. 8.17

Динамика уровня вакантных площадей



Источник информации: http://www.ricci.ru/sites/default/files/analytics-files/s.a.ricci_industrial_market_report_1q_2016.pdf

Ценовая ситуация

Средневзвешенные ставки аренды в I квартале 2016 г. были стабильны и находились в диапазонах конца 2015 г. Так в складских комплексах класса А ставка сохранилась на уровне 3 900 руб./кв. м/год (triple net)², а складские помещения класса В предлагаются по ставке 3 600 руб./кв. м/год.

Стоит отметить, что в отдельных объектах условия аренды могут в моменте времени принципиально зависеть от индивидуальных особенностей складского комплекса и окружающей конкурентной среды, и колебаться как в сторону увеличения стоимости, так и наоборот. Собственники оперативно реагируют на меняющиеся условия. Если в их объекте много свободных площадей, снижают ставки аренды, при этом при низкой вакантности могут позволить себе поднять цены.

Диagr. 8.18

Динамика средней запрашиваемой ставки аренды



Источник информации: http://www.ricci.ru/sites/default/files/analytcs-files/s.a.ricci_industrial_market_report_1q_2016.pdf

Прогноз

В 2016 году ожидается, что спрос будет ниже, чем в 2015 году, однако, тенденция будет идти к его стабилизации и увеличению количества сделок. В 2016 году возможно увеличение спроса на складскую недвижимость со стороны производственных и логистических компаний.

Выводы

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

Доля вакантных площадей на рынке складской недвижимости держится на стабильно высоком уровне.

Средневзвешенная цена по производственно-складским помещениям в I квартале 2016 г. были стабильны и находились в диапазонах конца 2015 г.

Источник информации: http://www.ricci.ru/sites/default/files/analytcs-files/s.a.ricci_industrial_market_report_1q_2016.pdf; <http://zdanie.info/2393/2421/news/6789>

8.6.6. Анализ рынка офисной недвижимости Ярославской области

Ярославская область - субъект Российской Федерации, входит в состав Центрального федерального округа. Административный центр – город Ярославль. Крупнейшие города: Ярославль, Рыбинск, Переславль-Залесский, Тутаев, Углич, Ростов. Граничит с Владимирской, Вологодской, Ивановской, Костромской, Московской, Тверской областями.

Расстояние от областного центра до Москвы - 282 км. Ярославль – город в России, административный центр Ярославской области Ярославского района, городской округ. Население — 602 400 человек. Ярославль — третий по величине населения город Центрального федерального округа Российской Федерации.

Спрос на коммерческую недвижимость в области, конечно, ниже, чем в центре, но за счет более лояльных цен эти объекты все больше привлекают крупных инвесторов и предпринимателей.

Ярославская область



Источник информации: <http://haveall.net/karty-gorodov-yaroslavskoj-oblasti/>

Коммерческая недвижимость

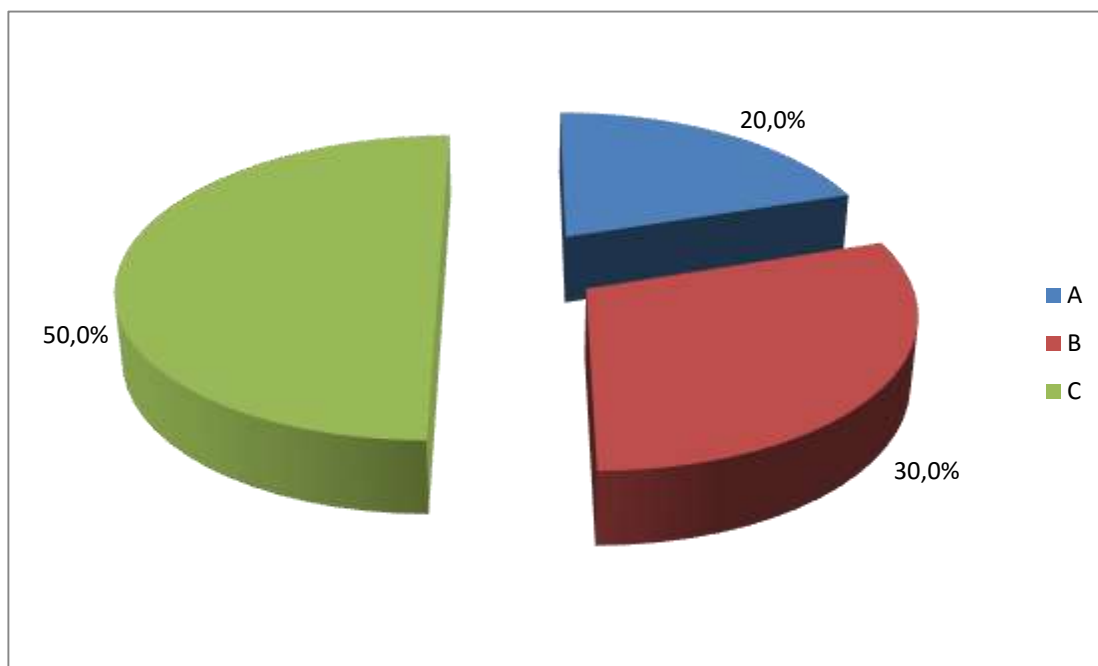
Рынок насыщен предложениями по аренде и продаже коммерческих и технических зданий. Большой выбор производственных и торговых площадей, складов и офисов, так что покупатель может подобрать лучший вариант. Спрос на коммерческую недвижимость в области, конечно, ниже, чем в центре, но за счет более лояльных цен эти объекты все больше привлекают крупных инвесторов и предпринимателей.

Офисная недвижимость

За последние два года в Ярославле было введено в эксплуатацию восемь офисных зданий, два из которых относятся к классу «А». При этом доля офисных зданий класса «А» составляет почти 20% от общей площади новых офисных помещений.

Диagr. 8.19

Структура предложения офисной недвижимости по классам по итогам III квартала 2015 г., %



Источник информации: анализ рынка

На рынке офисной недвижимости г. Ярославль в основном преобладают офисные помещения класса «С» их доля составляет 50%. Затем располагаются бизнес-центры класса «В» - 30%, а класс «А» составляет всего 20%.

Бизнес-центры класса «А»:

БЦ на ул. Володарского 1А.

Бизнес-центры класса «В»:

БЦ на Полиграфической;

БЦ «Североход»;

«ТехноЦентр Плаза».

Бизнес-центры класса «С»:

«Тандем»;

«Омега»;

«Бутусовский район»;

«Гипродвигатель».

Спрос

Основными потребителями офисной недвижимости являются российские компании: их доля составляет почти 70% от общего объема. Подавляющее большинство сделок с офисной недвижимостью заключается компаниями финансового и добывающего сектора, IT-телекоммуникационными компаниями, а так же компаниями из отрасли легкой промышленности. Индивидуальные доли остальных секторов, за исключением строительной отрасли не превышают 5%.

Диagr. 8.20

Распределение спроса на рынке аренды офисных помещений по секторам экономики



Источник информации: анализ рынка

Арендные ставки

В Ярославле, как и во всей стране в 2016 г. сохраняется тенденция к переходу ставок аренды от долларов к рублям. Анализ предпочтений потребителей относительно метража офисных помещений показал, что основной спрос действует на помещения от 50 до 400 кв. м.

Стоимость 1 кв. м офисных площадей имеет значительный разброс в зависимости от административного района расположения. Как и во многих городах Российской Федерации, вся деловая общественность Ярославля располагается в центре, где нет возможности увеличения объемов застройки. Поэтому цены в Кировском, Ленинском районах и на прилегающих к ним территориях самые высокие в городе.

По данным портала Росриэлт2, с начала 2015 г., арендная ставка на офисные помещения снизилась на 34,05%.

Табл. 8.29

Средний диапазон предлагаемых арендных ставок для объектов офисной недвижимости в зависимости от местоположения, руб./кв. м/год, без учета НДС

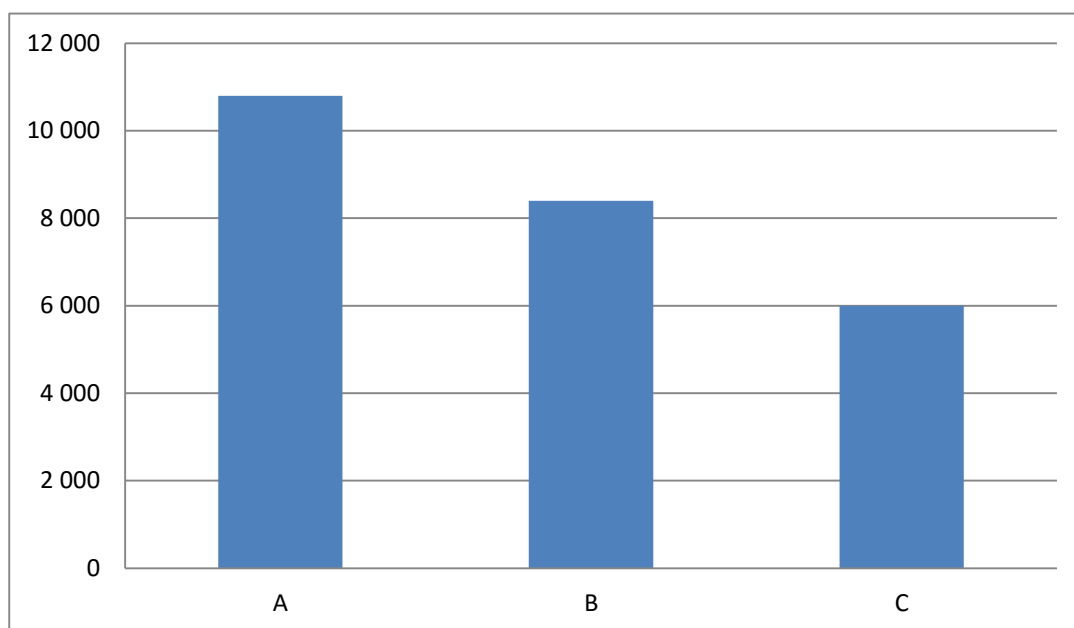
Район расположения	Минимальное значение	Максимальное значение
Центральные районы города	6 000	14 400
Другие районы города	4 200	7 080

Источник информации: анализ рынка

² <http://www.rosrealt.ru/Jaroslavl/cena>

Диagr. 8.21

Средние арендные ставки на офисные помещения, в зависимости от класса руб./кв. м/год, без учета НДС



Источник информации: анализ рынка

Средняя арендная ставка офисных помещений для класса «А» составляет 10 800 руб./кв. м/год, без учета НДС, для класса «В» - 8 400, для «С» - 6 000.

Цены продаж

Табл. 8.30

Средний диапазон цен предложения к продаже объектов офисной недвижимости, руб./кв. м, без учета НДС

Район расположения	Минимальное значение	Максимальное значение
Центральные районы города	52 000	145 000
Другие районы города	26 000	53 000

Источник информации: анализ рынка

В зависимости от расположения и класса офисных помещений цена продажи 1 кв. м варьируется от 26 000 руб. до 145 000 руб.

Средняя стоимость 1 кв. м в центральных районах города составляет 98 500 руб./кв. м, без учета НДС, в то время как средняя стоимость 1 кв. м в других районах города равняется 39 500 руб./кв. м, без учета НДС.

Прогноз

Спрос сохранится на уровне предыдущего квартала. Девелоперы офисных объектов не стремятся начинать новые проекты и переносят сроки ввода в эксплуатацию бизнес-центров, находящихся в стадии строительства.

Вывод:

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

- Основная масса бизнес-центров в г. Ярославле располагается Кировском и Ленинском районе.

- На рынке офисной недвижимости г. Ярославль в основном преобладают офисные помещения класса «С» их доля составляет 50%. Следом располагаются бизнес-центры класса «В» - 30%, а класс «А» составляет всего 20%.
- Основными потребителями офисной недвижимости являются российские компании: их доля составляет почти 70% от общего объема.

8.7. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта

На основании выше представленных анализов рынков недвижимости различного назначения в различных регионах расположения, можно сделать следующие выводы:

- Предложения на рынок сельскохозяйственных земель значительно превышают спрос
- Основной объем предложения (58%) рынка земельных участков Московской области сосредоточился на 5 направлениях: Новорижском (21,5%), Дмитровском (12,2%), Ленинградском шоссе (9,1%), Минском (8%), Ярославском (7,9%). Доля остальных направлений составила менее 6%.
- Рынок земель Подмосковья в настоящее время находится в состоянии стагнации. Объем сделок небольшой и носит точечный характер под конкретный проект.
- Рынок офисной недвижимости приспособился к неустойчивым тенденциям.
- Снижение ставок аренды не ожидается.
- Доля вакантных площадей находится на высоком уровне.
- Доля вакантных площадей производственно-складской недвижимости Московского региона находится на уровне 9%.
- Средневзвешенная цена по производственно-складским помещениям в I квартале 2016 г. были стабильны и находились в диапазонах конца 2015 г.
- Рынок Ярославской области офисной недвижимости представлен в основном объектами класса «С», большая часть арендаторов и собственников – российские компании.

8.8. Оценка ликвидности

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

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

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

Табл. 8.2

Показатели ликвидности

Показатель ликвидности	Высокая	Средняя	Низкая
-------------------------------	----------------	----------------	---------------

Примерный срок реализации, мес.	1-2	3-6	7-18
---------------------------------	-----	-----	------

Источник информации: данные Ассоциации российских банков

Рынок недвижимости в районах расположения оцениваемых объектов достаточно развит, рынок движимого имущества хорошо развит. В зависимости от технического состояния, местонахождения и масштаба объекта оценки типичный срок экспозиции объектов аналогичных объекту оценки, составляет от 6-10 месяцев в зависимости от конкретного объекта.

На объект оценки имеется вся правоустанавливающая документация.

9. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

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

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

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

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

Отбор законодательно допустимых вариантов использования объекта оценки осуществляется на основе:

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

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

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

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

- варианты, не требующие изменения конструктивных решений объекта оценки (вариант текущего использования, вариант изменения

функционального использования с проведением косметического ремонта и т.д.);

- варианты использования объекта оценки, для определения возможности их физической осуществимости требуется проведение специального обследования технического состояния зданий и сооружений.

Требования к проверке каждого из вариантов использования объекта на экономическую целесообразность.

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

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

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

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

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

Анализ наиболее эффективного использования земельного участка как свободного

При проведении анализа наиболее эффективного использования земельного участка как свободного, предполагается, что участок является незастроенным (или может быть освобожден путем сноса имеющихся зданий, сооружений). Оценка земельного участка при этих условиях необходима для корректного применения затратного подхода. Кроме того, необходимо учитывать наличие коммуникаций.

Допустимость с точки зрения законодательства

Различного рода ограничения и сервитуты (обременения) могут повлиять на возможные варианты использования земельного участка.

Предполагается, что на оцениваемый участок распространяется действие типичных сервитутов (ограничения в использовании и обременения земель согласно условиям городских инженерных служб, МГЦ Санэпиднадзора, Управления государственной противопожарной службы, Москомприроды, штаба ГО ЧС), но они не окажут негативного влияния на последующее развитие участка.

Перед тем как перейти к застройке участка, необходимо утверждение планов застройки административными органами, а также получение разрешения на застройку. Любая застройка должна быть совместима с использованием прилегающей территории в функциональном отношении и по архитектурному облику.

Физическая возможность

Рассматриваемый земельный участок имеет ровный спокойный рельеф. Инженерные коммуникации (водопровод, канализация, отопление, электроснабжение) по границе. Физические характеристики участка не накладывают ограничений на возможные варианты его застройки.

Экономическая целесообразность

Учитывая качественные и количественные характеристики земельных участков, можно сделать вывод: вариант использования земельных участков по текущему назначению является наиболее предпочтительным. Анализ местоположения объектов оценки, также свидетельствует о предпочтительности использовании объектов по текущему назначению.

Максимальная стоимость

Максимальная стоимость – это итоговый критерий для выбора НЭИ объекта оценки относительно всех отобранных юридических разрешенных, физически осуществимых и экономически оправданных видов использования. Максимальная стоимость подразумевает соответственно, коммерческое использование объекта оценки.

Вывод:

Наиболее эффективное использование земельных участков как свободных с учетом физической возможности, финансовой целесообразности, максимальной продуктивности и законодательно разрешенных вариантов использования – использование по текущему назначению.

Анализ наиболее эффективного использования земельного участка с улучшениями

Анализ эффективного использования земельного участка с имеющимися объектами капитального строительства позволяет определить такое использование, которое обеспечит максимальную стоимость объекта в долгосрочной перспективе.

Законодательно разрешенное использование

Целевое назначение объекта – нежилое (коммерческое)

Физически возможные варианты использования

Как следует из характеристик объектов капитального строительства – объемно-планировочные решения, инженерного обеспечения, а также, учитывая техническое состояние, наилучшим с точки зрения физической возможности использования является использование по текущему назначению.

Финансово целесообразное использование

Использование объектов недвижимости должно обеспечить доход, превышающий затраты на их содержание и тем самым создавать дополнительную стоимость.

Максимальная стоимость

Вариант использования, обеспечивающий максимальную стоимость из всех физически и законодательно возможных вариантов, при соответствующем уровне ассоциированных рисков является наиболее эффективным использованием имеющихся улучшений. Рассматриваемый земельный участок с улучшениями обеспечивает максимальную стоимость в варианте использования по текущему назначению. Иными словами объекты (земля + строение) имеют максимальную стоимость при использовании по текущему назначению.

Вывод:

Наиболее эффективное использование земельных участков с улучшениями с учетом физической возможности, финансовой целесообразности, максимальной продуктивности и законодательно разрешенных вариантов использования – использование по текущему назначению.

Анализ наиболее эффективного использования объектов движимого имущества

Объектами движимого имущества являются транспортные средства. Рассматривая все критерия НЭИ, делаем выводы: физическая возможность – ограничена, транспортные средства возможно использовать только по прямому его

назначению, и не приспособлены к выполнению других функций. Поэтому наиболее эффективным использованием объектов движимого имущества является – по прямому своему назначению, что соответствует текущему использованию.

Вывод:

Наиболее эффективное использование объектов движимого имущества с учетом физической возможности, финансовой целесообразности, максимальной продуктивности и законодательно разрешенных вариантов использования – использование по текущему назначению.

10. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА (ПОДХОДОВ) К ОЦЕНКЕ

10.1. 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 подходов и установить окончательную оценку объекта собственности на основании данных того подхода или подходов, 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.

Затратный подход является невозможным для определения рыночной стоимости объектов недвижимого имущества по следующим причинам:

- *Оцениваемые объекты являются встроенными помещениями, поэтому с позиции затратного подхода невозможно воссоздать аналогичный объект путем учета затрат на приобретение земельного участка и строительство данных помещений. Требуется оценить все здание и вычленить оцениваемый объект, что может привести к некорректным результатам в рамках данного подхода;*

- *При расчете по затратному подходу одной из основных составляющих его величин является прибыль предпринимателя, числовое значение которой индивидуально для различных объектов. Как правило, подрядчики не склонны разглашать реальные цифры затрат на строительство, так и размера фактической прибыли, поскольку варьирование именно этими показателями позволяет предпринимателю поддерживать разумный баланс цен и регулировать собственное*

присутствие в строительном бизнесе. Таким образом, реальное значение прибыли предпринимателя трудоемко учесть в расчетах и может привести к искажению конечного результата;

- *Затратный подход в текущий условиях рынка не отражает рыночную конъюнктуру, не учитывает баланс спроса и предложения, также данный подход более актуален для объектов вновь построенных, когда как объекты оценки таковыми не являются. Целью оценки является совершение сделки купли-продажи.*

Затратный подход является невозможным для определения рыночной стоимости объектов движимого имущества по следующим причинам:

- *Затратный подход в текущий условиях рынка не отражает рыночную конъюнктуру, не учитывает баланс спроса и предложения, также данный подход более актуален для новых объектов, когда как объекты оценки таковыми не являются.*

Часть объектов движимого имущества относится к объектам специализированного имущества (инкассаторские автомобили), рынок продажи слабо развит, в частности объекты - Автомобили Fiat Ducato 19457-0000010, поэтому для данных объектов применен затратный подход.

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 невозможным применить затратный подход к оценке стоимости объектов недвижимого имущества и счел возможным применить затратный подход к оценке части движимого имущества (Автомобили Fiat Ducato 19457-0000010).

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.

Рынок продажи недвижимого и движимого имущества достаточно хорошо развит, имеется вся необходимая информация по объектам-аналогам для реализации сравнительного подхода, данный подход учитывает цели оценки (совершение сделки купли-продажи).

Рынок продажи движимого имущества специализированного назначения (инкассаторские автомобили) развит слабо, в частности для объектов оценки - Автомобили Fiat Ducato 19457-0000010. На рынке недостаточно объектов-аналогов для реализации сравнительного подхода.

Учитывая вышеизложенное, а также на основании п. 24 Федерального Стандарта Оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО №1), утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г., №297, а также, ст. 14 ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в РФ», Оценщик счел возможным применить сравнительный подход к оценке рыночной стоимости объектов недвижимого и части движимого имущества, для объектов оценки - Автомобили Fiat Ducato 19457-0000010 Оценщик счел невозможным применение сравнительного подхода к оценке.

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

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

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

При определении рыночной стоимости оцениваемых земельных участков доходный подход не применялся так как:

- *Отсутствует рынок аренды земельных участков аналогичного землепользования;*
- *Оценщик не обладает информацией о проекте застройки земельных участков;*
- *Так как целью оценки является совершение сделки купли-продажи, результаты данного подхода исказят конечный результат оценки при согласовании итоговой стоимости.*

При определении рыночной стоимости объектов движимого имущества доходный подход не применялся так как рынок аренды транспортных средств не развит.

При определении рыночной стоимости оцениваемых зданий и помещений доходный подход применялся. Оценщик располагает достоверной информацией, позволяющей прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.

Учитывая вышеизложенное, а также на основании п. 20 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 невозможным применить доходный подход к оценке рыночной стоимости движимого имущества и земельных участков и счел возможным применение доходного подхода к оценке рыночной стоимости оцениваемых помещений и зданий (объектов капитального строительства).

11. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

11.1. Определение рыночной стоимости объекта оценки на основе сравнительного подхода

11.1.1. Расчет рыночной стоимости земельных участков

В соответствии с «Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости земельных участков», утвержденными распоряжением Минимущества РФ от 07 марта 2002 года №568-р, при оценке рыночной стоимости земельных участков выделяют методы: в рамках сравнительного подхода - сравнения продаж и метод распределения, в рамках доходного подхода - метод выделения и метод остатка, в рамках доходного подхода - метод капитализации земельной ренты и метод предполагаемого использования.

Метод сравнения продаж

Применяется для оценки земельных участков, как занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее - застроенных земельных участков), так и земельных участков, не занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее - незастроенных земельных участков). Условие применения метода - наличие информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого. При отсутствии информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложения (спроса).

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

К элементам сравнения относятся факторы стоимости Объекта оценки (факторы, изменение которых влияет на рыночную стоимость объекта оценки) и сложившиеся на рынке характеристики сделок с земельными участками.

Наиболее важными факторами стоимости, как правило, являются:

- местоположение и окружение;
- целевое назначение, разрешенное использование, права иных лиц на земельный участок;
- физические характеристики (рельеф, площадь, конфигурация и др.);
- транспортная доступность;
- инфраструктура (наличие или близость инженерных сетей и условия подключения к ним, объекты социальной инфраструктуры и т.п.).

Метод распределения

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

- наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса);
- наличие информации о наиболее вероятной доле земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости;
- соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, с объектами - аналогами;
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов;
- расчет рыночной стоимости права на оцениваемый земельный участок путем умножения рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, на наиболее вероятное значение доли земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости.

Метод капитализации земельной ренты

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - возможность получения земельной ренты от оцениваемого земельного участка.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- расчет земельной ренты, создаваемой земельным участком;
- определение величины соответствующего коэффициента капитализации земельной ренты;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

Под капитализацией земельной ренты понимается определение на дату проведения оценки стоимости всех будущих равных между собой или изменяющихся с одинаковым темпом величин земельной ренты за равные периоды времени. Расчет производится путем деления величины земельной ренты за первый после даты проведения оценки период на определенный оценщиком соответствующий коэффициент капитализации.

Метод предполагаемого использования

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков.

Метод основан на принципе остаточной продуктивности. Суть метода состоит в том, что в процессе его применения моделируется поток расходов, связанных с освоением земельного участка, и доходов, которые будет генерировать освоенный участок. Разность этих доходов и расходов, представляющая собой доход, приписываемый земле (остаточный доход), последовательно дисконтируется на дату оценки с целью определения стоимости оцениваемых прав на земельный участок.

Последовательность действий при реализации данного подхода:

- определение величины и временной структуры доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;
- определение величины и временной структуры операционных расходов, необходимых для получения доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;
- определение величины ставки дисконтирования, соответствующей уровню риска инвестирования капитала в оцениваемый земельный участок;
- расчет стоимости земельного участка путем дисконтирования всех доходов и расходов, связанных с использованием земельного участка.

Метод остатка

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- расчет стоимости воспроизводства или замещения улучшений, соответствующих наиболее эффективному использованию оцениваемого земельного участка;
- расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени на основе рыночных ставок арендной платы;
- расчет чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения, за определенный период времени как произведения стоимости воспроизводства или замещения улучшений на соответствующий коэффициент капитализации доходов от улучшений;
- расчет величины земельной ренты как разности чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени и чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения за соответствующий период времени;
- расчет рыночной стоимости права на земельный участок путем капитализации земельной ренты.

Метод выделения

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

- наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса);
- соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, с объектами - аналогами;
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов;
- расчет стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений оцениваемого земельного участка;
- расчет рыночной стоимости права на оцениваемый земельный участок путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, стоимости замещения.

Табл. 11.1

Выбор метода оценки земельного участка

№ 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. 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, а также оцениваемые земельные участки являются свободными от застройки
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 соотношении доли земли и улучшений аналогичных объектов, оцениваемые земельные участки являются свободными от застройки

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

Источник информации: анализ Оценщик

Выбор единицы сравнения определяется, как правило, типом недвижимости.

Для земельного участка без улучшений используются удельные характеристики (удельные цены):

Цена за единицу площади участка:

- квадратный метр;
- «сотка» (сто кв. м);

- гектар.

В данном случае для точности оценки в качестве единицы сравнения принят кв. м.

При исследовании рынка сделок купли-продажи земельных участков в качестве ценообразующих факторов рассматриваются характеристики потребительских свойств собственно объекта и среды его функционирования.

Поскольку общее число ценообразующих факторов для любого объекта недвижимости весьма велико для упрощения процедур анализа ценообразующие факторы группируются в основные и базовые элементы сравнения. Базовые элементы сравнения разбивают на подклассы, которые уточняют анализируемый элемент сравнения.

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

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

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

Табл. 11.1

Элементы сравнения, учитываемые при корректировке цен

Основные элементы сравнения	Базовые элементы сравнения
Качество прав	Обременение договорами аренды
	Сервитуты и общественные обременения
	Качество права на земельный участок в составе объекта
Условия финансирования	Льготное кредитование продавцом покупателя
	Платеж эквивалентом денежных средств
Особые условия	Наличие финансового давления на сделку
	Обещание субсидий или льгот на развитие
Условия рынка	Изменение цен во времени
	Отличие цены предложения от цены сделки
Местоположение	Удаленность от МКАД
	Направление (шоссе)
	Район
Физические характеристики	Подъездные пути
	Площадь
	Рельеф
	Наличие ж/д ветки
Экономические характеристики	Категория ЗУ
	Вид разрешенного использования
Сервис и дополнительные элементы	Обеспеченность инженерными коммуникациями

Источник информации: Оценка недвижимости: учебное пособие / Т. Г. Касьяненко, Г.А. Маховикова, В.Е. Есипов, С.К. Мирзажанов. — М.: КНОРУС, 2010.

Последовательность внесения корректировок осуществляется следующим образом:

- корректировки с первого по четвертый элемент сравнения осуществляются всегда в указанной очередности, после каждой корректировки цена продажи объекта-аналога пересчитывается заново (до перехода к последующим корректировкам);

- последующие (после четвертого элемента сравнения) после каждой корректировки цена продажи объекта-аналога заново пересчитывается.

В результате исследования рынка и сбора информации о сделках или предложениях по покупке или продаже объектов, аналогичных объекту оценки, были получены данные о выставленных на продажу объектах на дату проведения оценки. Были проанализированы предложения о продаже земельных участков в районах расположения оцениваемых объектов, на основании данного анализа, были использованы предложения представленные в выборке к анализу данного сегмента рынка³.

Описание объектов аналогов, используемых для расчетов рыночной стоимости оцениваемых земельных участков и расчеты рыночной стоимости оцениваемых земельных участков приведены в Приложении 4 Отчета.

Обоснование внесенных корректировок

Качество прав

Для объектов-аналогов, по которым правовой статус передаваемых прав на земельный участок аналогичен с оцениваемым объектом, корректировка не требуется.

Для объектов-аналогов, передаваемые права которых отличаются от передаваемых прав на оцениваемый объект, требуется введение корректировки.

Для земельных участков, расположенных в регионах, корректировка на передаваемые права рассчитывалась на основании данных «Справочника оценщика недвижимости. Том III. Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков» Приволжского центра финансового консалтинга и оценки под редакцией Лейфера Л.А. 2014 г, выдержка приведена ниже.

Табл. 11.2

Корректировка на передаваемые права на земельный участок

Показатель	Среднее значение	Обратное значение
Отношение удельной цены земельных участков под торгово-офисную застройку в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	-13,00%	14,94%
Отношение удельной цены земельных участков под торгово-офисную застройку в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности	-21,00%	26,58%
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	-14,00%	16,28%
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности	-22,00%	28,21%
Отношение удельной цены земельных участков сельскохозяйственного назначения в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	-15,00%	17,65%
Отношение удельной цены земельных участков сельскохозяйственного назначения в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности	-23,00%	29,87%

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости. Том 3. Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков»/ под редакцией Лейфера Л.А. – Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2014

³ Объекты-аналоги, используемые в расчете, включены в выборки к анализу рынков земельных участков

Для земельных участков, расположенных в г. Москва и Московская область, корректировка на передаваемые права рассчитывалась на основании данных «Сборника рыночных корректировок (СРК)»/под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. – М.: ООО «Научно-практический Центр Профессиональной Оценки, 2016. Выдержка приведена ниже.

Табл. 11.3

Корректировка на передаваемые права на земельный участок

Местонахождение	Назначение	Среднее значение	Обратное значение
Московская область, 6-9 км от МКАД	Складское	0,845	0,1834
Московская область, 8-12 км от МКАД	Офисное	0,902	0,1086
Московская область, 12-20 км от МКАД	Торговое	0,812	0,2315

Источник информации: «Сборника рыночных корректировок (СРК)»/под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. – М.: ООО «Научно-практический Центр Профессиональной Оценки, 2016

Условия финансирования

Условия финансирования при совершении сделки с объектами-аналогами и оцениваемыми участками одинаковы, следовательно, величина поправки равна 0%, как в процентном выражении, так и в абсолютном.

Условия продажи

Условия продажи аналогов и оцениваемыми объектами одинаковы, следовательно, величина поправки равна 0%, как в процентном выражении, так и в абсолютном.

Дата предложения

Для рынка земельных участков срок экспозиции (период времени, начиная с даты предоставления на открытый рынок и до даты совершения сделки) объектов, подобных рассматриваемому, обычно составляет не менее 7 месяцев. По истечении данного срока продавец, как правило, принимает решение о снижении продажной стоимости объекта, величина которого составляет в среднем 0,5% в месяц.

Все объекты аналоги актуальны на дату проведения оценки, поэтому внесение поправок не требуется.

Разница между стоимостью предложения и ценой продажи

Поправка на перевод цены предложения в наиболее вероятное значение цены сделки выполнена на основании средней по рынку уступки от запрашиваемой цены. Поскольку выбранные для анализа сходные объекты представляют собой объекты, предлагаемые на продажу, а в ставку предложений закладывается некоторое завышение с расчетом на процедуру торга с клиентом, даже если указано «без торга», реальная цена по сделке выходит на 8-30% ниже, то необходимо осуществить корректировку цен предложений на уторговывание.

Размер корректировки определялся по данным «Сборника рыночных корректировок (СРК)»/под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. – М.: ООО «Научно-практический Центр Профессиональной Оценки, 2016. Выдержка приведена ниже.

Рис.11.1.

Значения корректировок на уторгование, %

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки	
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа	
Крупные города										
Воронеж	-	10-15 (12,5)	9-12 (10,5)	14-17 (15,5)	-	11-16 (13,5)	-	13-20 (16,5)	-	
Екатеринбург	8-11 (9,5)	9-14 (11,5)	7-11 (9)	12-16 (14)	9-12 (10,5)	10-14 (12)	-	13-18 (15,5)	13-15 (14)	
Краснодар	9-12 (10,5)	11-16 (13,5)	10-14 (12)	10-17 (13,5)	8-11 (9,5)	12-18 (14)	8-12 (10)	13-19 (16)	-	
Москва	8-13 (10,5)	10-14 (12)	10-17 (13,5)	14-20 (17)	9-13 (11)	12-18 (15)	10-16 (13)	12-19 (15,5)	10-17 (13,5)	
Ростов-на-Дону	9-11 (10)	11-16 (13,5)	9-11 (10)	12-16 (14)	-	13-18 (15,5)	-	12-18 (15)	11-14 (12,5)	
Санкт-Петербург		5-12* (8,5)	9-11 (10)	12-18 (15)	10-13 (11,5)	13-20 (16,5)	11-14 (12,5)	12-17 (14,5)	9-14 (11,5)	
Среднее по крупным городам	март 2016 г.	10,1	11,9	10,8	14,8	10,6	14,4	11,8	15,5	12,9
	март 2015 г.	8,2	10,7	9,1	11,8	8,4	10,2	10,2	13,1	11,9
	ноябрь 2014 г.	4,4	7,6	5,9	9,0	5,6	9,2	7,5	11,5	11,1
Средние города										
Владивосток	7-10 (8,5)	10-15 (12,5)	-	14-18 (16)	9-11 (10)	11-16 (13,5)	8-12 (10)	12-17 (14,5)	-	
Новосибирск	-	8-11 (9,5)	9-14 (11,5)	10-18 (14)	-	9-16 (12,5)	9-12 (10,5)	10-16 (13)	12-18 (15)	
Омск	7-9 (8)	10-12 (11)	9-12 (10,5)	12-15 (13,5)	8-10 (9)	11-16 (13,5)	-	14-17 (15,5)	-	
Ставрополь	6-10 (8)	12-16 (14,0)	9-14 (11,5)	10-17 (13,5)	10-14 (12)	12-18 (15)	8-15 (11,5)	12-20 (16)	14-19 (16,5)	
Тамбов	6-9 (7,5)	11-14 (12,5)	-	13-16 (14,5)	-	10-18 (14)		13-19 (16,5)	13-16 (14,5)	
Тверь	6-9 (7,5)	9-14 (11,5)	8-10 (9)	12-16 (14)	9-13 (11)	11-16 (13,5)	9-11 (10)	14-18 (16)	13-16 (14,5)	
Среднее по средним городам	март 2016 г.	7,9	11,8	10,6	14,2	10,5	13,7	10,5	15,2	15,1
	март 2015 г.	5,3	9,3	8,2	11,2	7,5	10,8	8	12,9	13,6
	ноябрь 2014 г.	3,9	7,5	6,6	8,0	5,8	9,9	7,0	12,4	13,2
Небольшие города и населенные пункты										
Московская область	март 2016 г.	8-12 (10)	11-18 (14,5)	9-11 (10)	12-16 (14)	10-14 (12)	11-16 (13,5)	10-16 (13)	13-19 (16)	13-15 (14)
	март 2015 г.	5-6 (5,5)	9-13 (11)	9	10-14 (12)	8-11 (9,5)	10-15 (12,5)	10-15 (12,5)	11-14 (12,5)	12-14 (13)
	ноябрь 2014 г.	3-5 (4)	8-11 (9,5)	7	8-12 (10)	6-10 (8)	9-12 (10,5)	7-11 (9)	9-12 (10,5)	10-13 (11,5)

*В Санкт-Петербурге скидки на эконом-класс квартир 5-8%, на коммерческий класс 7-10%, на элитное жилье 9-12%

Примечание. В скобках указано среднее значение.

По данным исследований рынка жилья РФ минимальные скидки при продаже прав собственности имеются в марте и в мае, а максимальные – в июле и декабре.

Источник информации: «Сборника рыночных корректировок (СРК)»/под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. – М.: ООО «Научно-практический Центр Профессиональной Оценки, 2016

Учитывая выше приведенные данные, корректировка на торг принята как среднее значение из диапазона для Московской области и небольших населенных пунктов, и городов и составляет 14%.

Местонахождение

Цена предложения зависит от места расположения объекта оценки. Это обусловлено сложившимся общественным мнением, различной привлекательностью районов города, удобством положения для объектов недвижимости определенного функционального назначения.

Корректировка на местонахождение в зависимости от оцениваемого объекта рассчитывалась несколькими методами:

- Методом парных продаж;
- На основании статистических исследований рынка земли профильных компаний.

Корректировки на местонахождение методом парных продаж рассчитывались исходя из показателей среднего уровня кадастровой стоимости земли в разрезе местонахождения земли, категории и вида разрешенного использования.

Расчет корректировки методом парных продаж для земельных участков, расположенных в Калужской области, приведен ниже.

Табл. 11.2

Кадастровая стоимость земель сельскохозяйственного назначения в разрезе районов и типа земель в Калужской области

Районы Калужской области	Средний уровень кадастровой стоимости земельных участков сельскохозяйственного назначения, руб./кв. м.
Бабынинский	4,4
Барятинский	1,51
Боровский	1,65
Дзержинский	1,6
Думиничский	1,18
Жиздринский	1,65
Жуковский	1,68
Износковский	1,6
Кировский	1,47
Козельский	3,32
Куйбышевский	1,53
Людиновский	1,29
Малоярославецкий	1,65
Медынский	1,47
Мещовский	3,11
Мосальский	2,02
Перемышльский	2,41
Пригородная зона	1,52
Спас-Деменский	1,64
Сухиничский	3,4
Тарусский	2,43
Ульяновский	1,99
Ферзиковский	1,89
Хвастовичский	1,49
Юхновский	1,53

Источник информации: http://www.admoblkaluga.ru/sub/econom/Zem_imush_otnosh/result_OOT.php

Корректировка определялась по формуле:

$$\Pi = \frac{K_0}{K_a} - 1,$$

где:

Π – корректировка;

K₀ – средняя кадастровая стоимость земли объекта оценки, руб./кв. м;

K_a – средняя кадастровая стоимость земли объекта-аналога, руб./кв. м.

Пример расчета корректировки на местонахождение представлен в таблице ниже.

Табл. 11.3

Расчет корректировки на местонахождение для земельного участка, кад. № 40:15:070202:30, общей площадью 590 937 кв. м, расположенного по адресу: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир населенный пункт. Участок находится примерно в 1000 м от ориентира по направлению на восток. Почтовый адрес ориентира: Калужская область, Мещовский район, д. Хотутино

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Район	Мещовский	Мещовский	Мещовский	Сухиничский
Средний уровень кадастровой стоимости земельных участков сельскохозяйственного назначения, руб./кв. м.	3,11	3,11	3,11	3,40
Корректировка на местонахождение		0,00%	0,00%	-8,53%

Источник информации: расчет Оценщика

Направление (шоссе)

Для земельных участков, расположенных в Московской области одним из ценообразующих факторов является направление (шоссе).

Для объектов-аналогов, расположенных в направлении (шоссе) отличном от оцениваемых объектов, требуется корректировка. Для объектов-аналогов с аналогичным направлением (шоссе) как и у оцениваемых объектов, корректировка не вводилась.

Корректировка на направление (шоссе) рассчитывалась на основании исследования независимого земельного портала «Zemer.ru» выдержка приведена в таблице ниже. Были сопоставлены стоимости земли в зоне удаленности расположения оцениваемого объекта и направления (шоссе) оцениваемого объекта и объектов-аналогов.

Табл. 11.4

Средняя стоимость земли в зависимости от шоссе

Шоссе	Удаленность от МКАД, км	Стоимость, руб./сот.
Горьковское	До 30	-
Дмитровское		407 054
Калужское		617 193
Каширское		426 862
Киевское		446 938
Ленинградское		351 214
Минское		-
Киевское		701 165
Новорязанское		287 617
Симферопольское		496 441
Ярославское		492 869

Источник информации: <http://www.zemer.ru/info/price/resales/>

Корректировка определялась по формуле:

$$\Pi = \frac{K_o}{K_a} - 1,$$

где:

Π – корректировка;

K_o – средняя стоимость земли по направлению (шоссе) объекта оценки, руб./сот;

Ка – средняя стоимость земли по направлению (шоссе) объекта оценки, руб./сот.

Пример расчета корректировки на направление (шоссе) представлен в таблице ниже.

Табл. 11.5

Расчет корректировки на направление (шоссе) для земельного участка, кад. № 50:27:0020441:59, общей площадью 105 900 кв. м, расположенного по адресу: г. Москва, с/о Рязановский, вблизи д. Ерино

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Направление (шоссе)	Симферопольское	Калужское	Калужское	Симферопольское
Стоимость земли, руб./сот.	496 441	617 193	617 193	496 441
Корректировка на направление (шоссе)		-19,56%	-19,56%	0,00%

Источник информации: расчет Оценщика

Удаленность от МКАД

На стоимость земельных участков расположенных в Московской области влияет удаленность от МКАД, чем ближе земельный участок к МКАД, тем дороже его стоимость. В Московской области в зоне 0 - 100 км от МКАД «центром стоимости» является г. Москва (МКАД), т.е. существует ярко выраженная обратная зависимость между стоимостью 1 сотки аналогов и удаленностью от МКАД.

Для оцениваемых объектов были подобраны объекты-аналоги с аналогичной удаленностью от МКАД, корректировка не вводилась.

Удобство подъездных путей

Данный элемент сравнения влияет на стоимость объекта. Оцениваемые земельные участки имеют удобные подъездные пути, как и все объекты сравнения. Таким образом, корректировка не была внесена.

Корректировка на общую площадь

Большие земельные участки продаются дешевле, чем участки меньшего размера в пересчете на стоимость 1 кв. м общей площади.

Корректировки на площадь земельных участков рассчитывались по данным «Справочник оценщика недвижимости. Том 3. Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков» Приволжского центра финансового консалтинга и оценки под редакцией Лейфера Л.А. 2014 г, выдержки приведены ниже.

Табл. 11.6

Корректирующие коэффициенты цен предложений по фактору масштаба для земельных участков сельскохозяйственного назначения

Диапазоны площадей, га	<10	10-30	30-100	>100
<10	1	0,97	0,87	0,79
10-30	1,03	1	0,89	0,81
30-100	1,15	1,13	1	0,91
>100	1,27	1,23	1,1	1

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости. Том 3. Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков»/ под редакцией Лейфера Л.А. – Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2014.

Табл. 11.7

Корректирующие коэффициенты цен предложений по фактору масштаба для земельных участков под индустриальную застройку

Диапазоны площадей, га	<1	1-2,5	2,5-5	5-10	>10
<1	1	0,96	0,93	0,86	0,83
1-2,5	1,04	1	0,96	0,89	0,86
2,5-5	1,08	1,04	1	0,93	0,9
5-10	1,17	1,13	1,08	1	0,97
>10	1,2	1,16	1,11	1,03	1

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости. Том 3. Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков»/ под редакцией Лейфера Л.А. – Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2014.

Табл. 11.8

Корректирующие коэффициенты цен предложений по фактору масштаба для земельных участков под торгово-офисную застройку

Диапазоны площадей, га	<0,1	0,1-0,5	0,5-1,0	1,0-3,0	>3,0
<0,1	1	0,96	0,89	0,71	0,59
0,1-0,5	1,04	1	0,92	0,74	0,61
0,5-1,0	1,12	1,08	1	0,8	0,67
1,0-3,0	1,41	1,36	1,25	1	0,83
>3,0	1,69	1,63	1,5	1,2	1

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости. Том 3. Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков»/ под редакцией Лейфера Л.А. – Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2014.

Коэффициенты приведены для диапазонов земельных участков, поэтому для построения корреляционно-регрессионной зависимости корректирующих коэффициентов от площади были использованы средние значения из приведенных выше диапазонов за исключением крайнего максимального значения. Так как сравнительной единицей расчета выбран кв. м, а корректирующие коэффициенты приведены в гектарах, поэтому для приведения единообразия расчетов, диапазоны, указанные в гектарах, были пересчитаны в квадратные метры. Расчеты приведены в таблицах ниже.

Табл. 11.9

Корректирующие коэффициенты по усредненным диапазонам масштаба для земельных участков сельскохозяйственного назначения

Диапазоны площадей, кв. м.	Среднее значение диапазона площадей, кв. м.	Значение
<100000	50 000	1,27
100000-300000	200 000	1,23
300000-1000000	650 000	1,1
>1000000	1 000 000	1

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости. Том 3. Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков»/ под редакцией Лейфера Л.А. – Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2014, расчет Оценщика

Табл. 11.10

Корректирующие коэффициенты по усредненным диапазонам масштаба для земельных участков под индустриальную застройку

Диапазоны площадей, кв. м.	Среднее значение диапазона площадей, кв. м.	Значение
<10000	5 000	1
10000-25000	17 500	0,96
25000-50000	37 500	0,93
50000-100000	75 000	0,86

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости. Том 3. Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков»/ под редакцией Лейфера Л.А. – Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2014, расчет Оценщика

Табл. 11.11

Корректирующие коэффициенты по усредненным диапазонам масштаба для земельных участков под торгово-офисную застройку

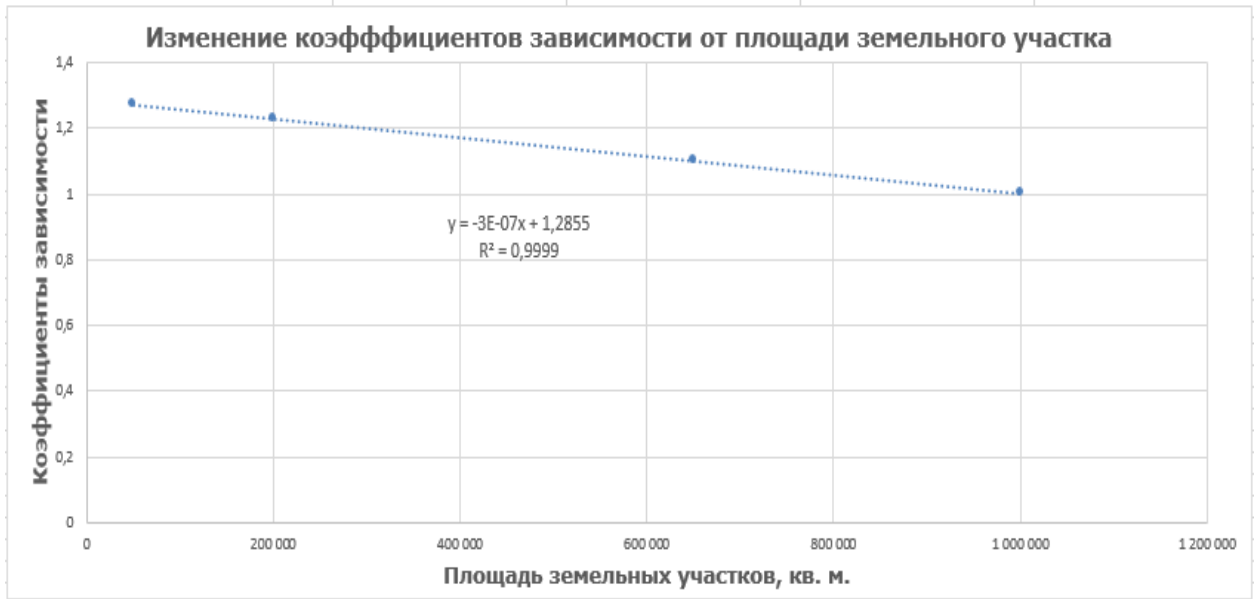
Диапазоны площадей, кв. м.	Среднее значение диапазона площадей, кв. м.	Значение
<1000	500	1
1000-5000	2 500	0,96
5000-10000	7 500	0,89
10000-30000	15 000	0,71

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости. Том 3. Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков»/ под редакцией Лейфера Л.А. – Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2014, расчет Оценщика

На основании средних значений диапазонов площадей и соответствующих им коэффициентов были построены корреляционно-регрессионные зависимости корректирующих коэффициентов от площади земли. Зависимости приведены на рисунках ниже.

Рис.11.2.

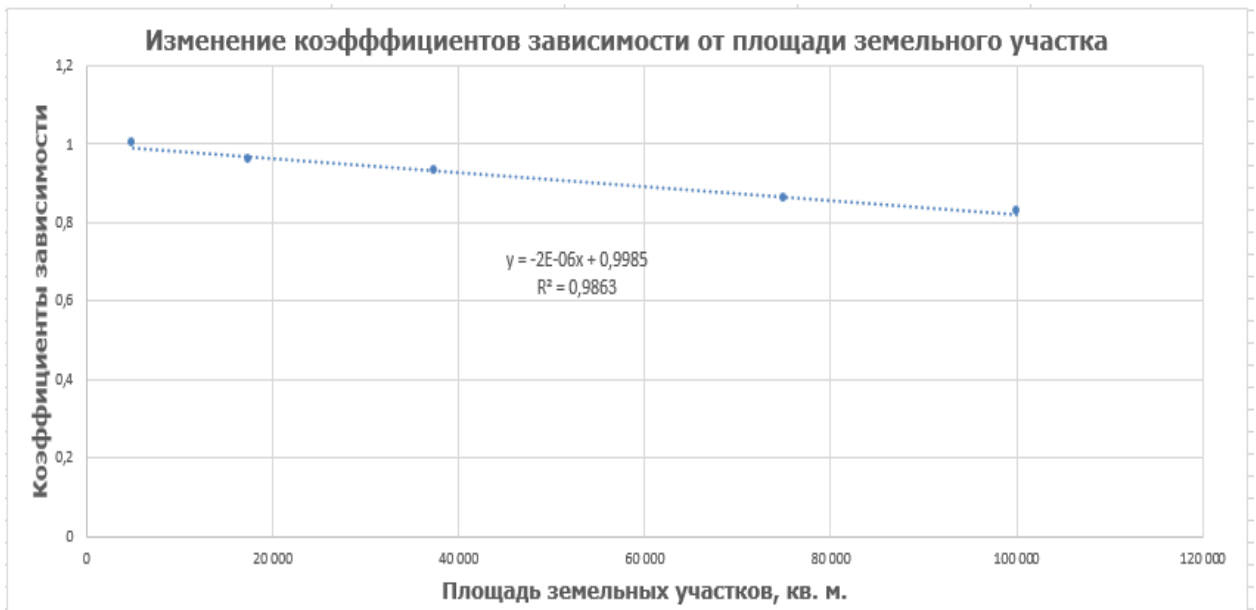
Корреляционно-регрессионная зависимость цен предложений от площади для земельных участков сельскохозяйственного назначения



Источник информации: расчет Оценщика

Рис.11.3.

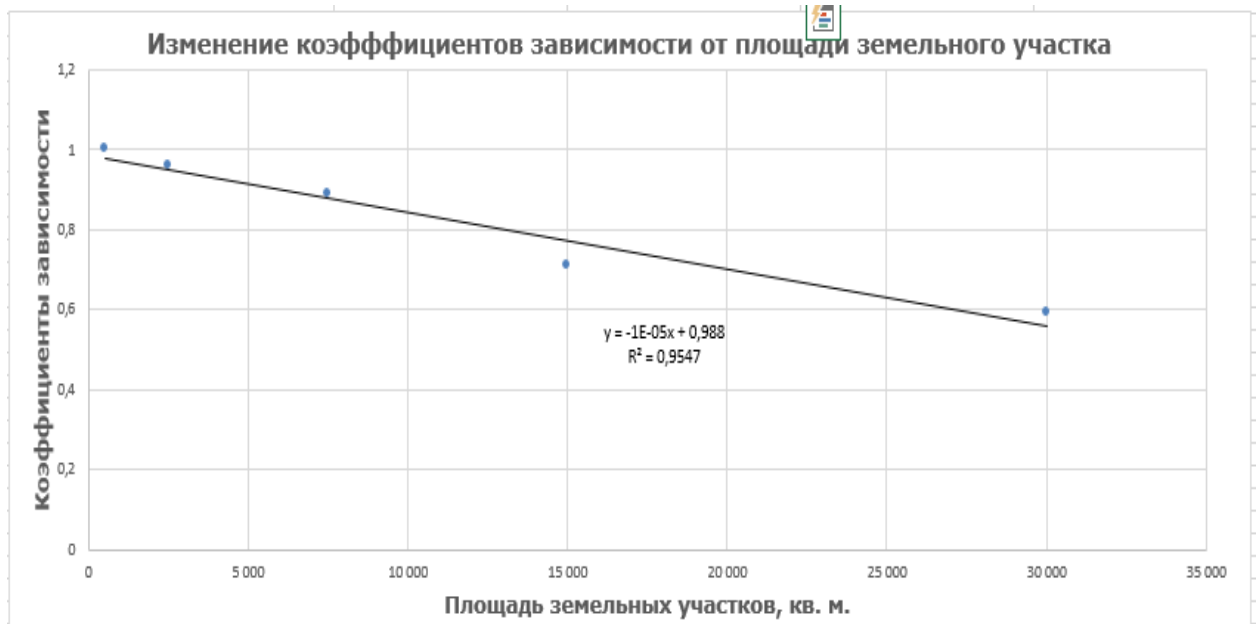
Корреляционно-регрессионная зависимость цен предложений от площади для земельных участков под индустриальную застройку



Источник информации: расчет Оценщика

Рис.11.4.

Корреляционно-регрессионная зависимость цен предложений от площади для земельных участков под торгово-офисную застройку



Источник информации: расчет Оценщика

Наиболее точно описывают данные зависимости линейные функции, коэффициент достоверности (аппроксимации) составляет от 0,9547 до 0,9999.

Формула зависимости для земельных участков сельскохозяйственного назначения:

$$K_p = -0,0000003 \cdot x + 1,2855,$$

Формула зависимости для земельных участков под промышленную застройку:

$$K_p = -0,000002 \cdot x + 0,9985,$$

Формула зависимости для земельных участков под торгово-офисную застройку:

$$K_p = -0,00001 \cdot x + 0,988,$$

где:

K_p – расчетный коэффициент;

x – площадь земельного участка.

Подставляя значения площади оцениваемых земельных участков и объектов-аналогов в данные зависимости получаем расчетные коэффициенты. Далее для расчета итоговой корректировки используем ниже приведенную формулу.

Итоговая корректировка определялась по формуле:

$$\Pi = \frac{K_o}{K_a} - 1,$$

где:

K – корректировка на площадь земельного участка;

K_o – расчетный коэффициент объекта оценки;

K_a – расчетный коэффициент объекта-аналога.

Примеры расчета корректировок на площадь приведены в таблицах ниже.

Табл. 11.4

Расчет корректировок на общую площадь для земельного участка, кад. № 50:55:0030514:36, расположенный по адресу: Московская область, г. Подольск, ул. Кирова, д. 19 под офисную застройку

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Общая площадь, кв. м.	4 703,00	2 759,00	4 450,00	2 700,00
Расчетный коэффициент	0,9410	0,9604	0,9435	0,9610
Корректировка на площадь		-2,02%	-0,26%	-2,08%

Источник информации: расчеты Оценщика

Табл. 11.5

Расчет корректировок на общую площадь для земельного участка, кад. № 40:15:070202:30, расположенный по адресу: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир населенный пункт. Участок находится примерно в 1000 м от ориентира по направлению на восток. Почтовый адрес ориентира: Калужская область, Мещовский район, д. Хотутино сельскохозяйственного назначения

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Общая площадь, кв. м.	590 937,00	500 000,00	670 000,00	460 000,00
Расчетный коэффициент	1,1082	1,1355	1,0845	1,1475
Корректировка на площадь		-2,40%	2,19%	-3,42%

Источник информации: расчеты Оценщика

Табл. 11.6

Расчет корректировок на общую площадь для земельного участка, кад. № 50:55:0020128:31, расположенный по адресу: Московская область, г. Подольск, ул. Бронницкая, д. 3 под индустриальную застройку

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Общая площадь, кв. м.	4 703,00	2 759,00	4 450,00	2 700,00
Расчетный коэффициент	0,9410	0,9604	0,9435	0,9610
Корректировка на площадь		-2,02%	-0,26%	-2,08%

Источник информации: расчеты Оценщика

Категория/вид разрешенного использования земельного участка

Для оцениваемых земельных участков подбирались объекты-аналоги с аналогичной категорией земли и видом разрешенного использования.

Для объектов-аналогов, отличающихся категорией и видом разрешенного использования земли от оцениваемых объектов вводилась корректировка.

Данная корректировка рассчитывалась методом парных продаж исходя из показателей среднего уровня кадастровой стоимости земли в разрезе вида разрешенного использования.

Пример расчета корректировки на вид разрешенного использования земли методом парных продаж для земельного участка, кад. № 76:20:080436:4, расположенного по адресу: Ярославская область, г. Рыбинск, ул. Карякинская, д. 64, входящего в состав объекта оценки, приведен ниже.

Табл. 11.12

Кадастровая стоимость земель населенных пунктов в Ярославской области, г. Рыбинск в разрезе вида разрешенного использования

Функциональное назначение	Среднее значение удельного показателя кадастровой стоимости земли, руб./кв. м.
Земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания	3 619,62
Земельные участки, предназначенные для размещения административных и офисных зданий, объектов образования, науки, здравоохранения и социального обеспечения, физической культуры и спорта, культуры, искусства, религии	6 145,08

Источник информации: <http://lawru.info/dok/2011/09/20/n1256345.htm>

Корректировка определялась по формуле:

$$\Pi = \frac{K_o}{K_a} - 1,$$

где:

Π – корректировка;

K_o – средняя кадастровая стоимость земли объекта оценки, руб./кв. м;

K_a – средняя кадастровая стоимость земли объекта-аналога, руб./кв. м.

Пример расчета корректировки на вид разрешенного использования земельного участка представлен в таблице ниже.

Табл. 11.13

Расчет корректировки на вид разрешенного использования для земельного участка, кад. № 76:20:080436:4, расположенного по адресу: Ярославская область, г. Рыбинск, ул. Карякинская, д. 64, входящего в состав объекта оценки - Незавершенный строительством жилой дом, Инв. №08866, лит. А, А1, кадастровый (условный) номер 76:20:080436:0004:008866\00

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Вид разрешенного использования земельного участка	Офисная застройка	для проектирования и строительства здания общественного назначения	для проектирования и строительства здания общественного назначения	под строительство торгового центра
Среднее значение удельного показателя кадастровой стоимости земли, руб./кв. м.	6 145,08	6 145,08	6 145,08	3 619,62
Корректировка на вид разрешенного использования земельного участка		0,00%	0,00%	69,77%

Источник информации: расчет Оценщика

Рельеф участка

Все подобранные объекты-аналоги имеют ровный рельеф, без перепадов высот, как и оцениваемые участки, корректировка равна 0%.

Наличие улучшений на земельном участке

Все подобранные аналоги – земельные участки без построек. Для оцениваемых земельных участков с улучшениями, земельный участок рассчитывается как условно свободный, а строение учитывалось при расчете улучшения, следовательно, корректировка не вводилась. Для оцениваемых земельных участков без построек корректировка не вводилась.

Наличие железнодорожной ветки

Для земельных участков промышленного назначения наличие железнодорожной ветки увеличивает стоимость земельного участка.

У оцениваемых земельных участков железнодорожная ветка отсутствует, как и у всех подобранных объектов-аналогов. Корректировка не требуется.

Наличие инженерных сетей

Земельные участки, обеспеченные коммуникациями, ценятся выше, чем не обеспеченные коммуникациями.

Если оцениваемые земельные участки отличаются по наличию коммуникаций от объектов-аналогов, требуется корректировка.

Корректировки на наличие коммуникаций рассчитывались по данным «Справочник оценщика недвижимости. Том 3. Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков» Приволжского центра финансового консалтинга и оценки под редакцией Лейфера Л.А. 2014 г, выдержки приведены ниже.

Табл. 11.14

Корректирующие коэффициенты на наличие коммуникаций для земельных участков промышленного назначения

Наличие коммуникаций	Среднее значение	Обратное значение
Отношение удельной цены земельных участков с электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных электроснабжением	1,16	0,8621
Отношение удельной цены земельных участков с газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных газоснабжением	1,17	0,8547
Отношение удельной цены земельных участков с водоснабжением и канализацией, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных водоснабжением и канализацией	1,15	0,8696

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости. Том 3. Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков»/ под редакцией Лейфера Л.А. – Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2014.

Табл. 11.15

Корректирующие коэффициенты на наличие коммуникаций для земельных участков торгово-офисного назначения

Наличие коммуникаций	Среднее значение	Обратное значение
Отношение удельной цены земельных участков с электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных электроснабжением	1,16	0,8621
Отношение удельной цены земельных участков с газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных газоснабжением	1,16	0,8621
Отношение удельной цены земельных участков с водоснабжением и канализацией, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных водоснабжением и канализацией	1,15	0,8696

Наличие коммуникаций	Среднее значение	Обратное значение
участков с водоснабжением и канализацией, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных водоснабжением и канализацией		

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости. Том 3. Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков»/ под редакцией Лейфера Л.А. – Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2014.

При наличии технических условий на коммуникации, Оценщиком принято использовать выше приведенные корректировки с коэффициентом 0,5.

Весовые коэффициенты при расчёте окончательного значения стоимости оцениваемого объекта определялись, исходя из величины общей чистой и валовой коррекции. При этом величина коэффициента тем больше, чем меньше суммарное значение вносимых корректировок.

При согласовании результатов оценщик исходил из того, что чем больше корректировок было применено для конкретного аналога, тем он больше отличается от оцениваемых объектов и тем ниже точность полученного результата.

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

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

где:

K_i – весовой коэффициент i -го результата;

B_i – вес i -го результата;

B_c – сумма весов результатов;

P_i – величина валовой корректировки i -го результата;

P_c – сумма величин валовых корректировок результатов.

Табл. 11.16

Рыночная стоимость оцениваемых земельных участков, полученная на основе сравнительного подхода

Наименование объекта оценки	Местонахождение	Общая площадь, кв. м.	Рыночная стоимость (с НДС), руб.	Рыночная стоимость (без НДС), руб.
Право собственности на земельный участок, кадастровый номер 50:55:0030514:36, категория земли: Земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: по фактическому пользованию	Московская область, г. Подольск, ул. Кирова, д. 19	4 703,00	40 176 271	40 176 271
Право собственности на земельный участок, кадастровый номер 50:55:0020128:31, категория земли: Земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для	Московская область, г. Подольск, ул. Бронницкая, д. 3	1 213,00	2 947 663	2 947 663

Наименование объекта оценки	Местонахождение	Общая площадь, кв. м.	Рыночная стоимость (с НДС), руб.	Рыночная стоимость (без НДС), руб.
промышленных целей				
Право собственности на земельный участок, кадастровый номер 50:27:0020441:59, категория земли: Земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства	г. Москва, с/о Рязановский, вблизи д. Ерино	105 900,00	120 428 421	120 428 421
Право собственности на земельный участок, кадастровый номер 76:07:074701:291, категория земли: Земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для ведения личного и подсобного хозяйства	Участок находится примерно в 137 м по направлению от ориентира на запад, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Ярославская область, Мышкинский район, Охоткинский с/о, д. Неверово	10 000,00	390 900	390 900
Право собственности на земельный участок, кадастровый номер 76:07:074701:296, категория земли: Земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для ведения личного и подсобного хозяйства	Участок находится примерно в 126 м по направлению от ориентира на восток, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Ярославская область, Мышкинский район, Охоткинский с/о, д. Неверово	10 000,00	390 900	390 900
Право собственности на земельный участок, кадастровый номер 76:07:074701:108, категория земли: Земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для ведения личного и подсобного хозяйства	Участок находится примерно в 126 м по направлению от ориентира на запад, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Ярославская область, Мышкинский район, Охоткинский с/о, д. Неверово	10 000,00	390 900	390 900
Право собственности на земельный участок, кадастровый номер 76:07:074701:119, категория земли: Земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для ведения личного и подсобного хозяйства	Участок находится примерно в 136 м по направлению от ориентира на запад, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Ярославская область, Мышкинский район, Охоткинский с/о, д. Неверово	10 000,00	390 900	390 900
Право собственности на земельный участок, кадастровый номер 76:07:074701:115, категория земли: Земли	Участок находится примерно в 144 м по направлению от ориентира на юго-запад, расположенного за	10 000,00	390 900	390 900

Наименование объекта оценки	Местонахождение	Общая площадь, кв. м.	Рыночная стоимость (с НДС), руб.	Рыночная стоимость (без НДС), руб.
сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для ведения личного и подсобного хозяйства	пределами участка, адрес ориентира: Ярославская область, Мышкинский район, Охоткинский с/о, д. Неверово			
Право собственности на земельный участок, кадастровый номер 76:07:074701:123, категория земли: Земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для ведения личного и подсобного хозяйства	Участок находится примерно в 250 м по направлению от ориентира на восток, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Ярославская область, Мышкинский район, Охоткинский с/о, д. Неверово	10 000,00	390 900	390 900
Право собственности на земельный участок, кадастровый номер 76:07:074701:286, категория земли: Земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства	Участок находится примерно в 100 м по направлению от ориентира на юг, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Ярославская область, Мышкинский район, Охоткинский с/о, д. Неверово	40 000,00	1 557 200	1 557 200
Право собственности на земельный участок, кадастровый номер 76:07:074701:153, категория земли: Земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для ведения личного и подсобного хозяйства	Участок находится примерно в 170 м по направлению от ориентира на запад, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Ярославская область, Мышкинский район, Охоткинский с/о, д. Неверово	10 000,00	390 900	390 900
Право собственности на земельный участок, кадастровый номер 76:07:074701:161, категория земли: Земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для ведения личного и подсобного хозяйства	Участок находится примерно в 117 м по направлению от ориентира на запад, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Ярославская область, Мышкинский район, Охоткинский с/о, д. Неверово	10 000,00	390 900	390 900
Право собственности на земельный участок, кадастровый номер 76:07:074701:151, категория земли: Земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для ведения личного и подсобного хозяйства	Участок находится примерно в 132 м по направлению от ориентира на юго-запад, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Ярославская область, Мышкинский район, Охоткинский с/о, д. Неверово	10 000,00	390 900	390 900

Наименование объекта оценки	Местонахождение	Общая площадь, кв. м.	Рыночная стоимость (с НДС), руб.	Рыночная стоимость (без НДС), руб.
подсобного хозяйства	Неверово			
Право собственности на земельный участок, кадастровый номер 76:07:074301:132, категория земли: Земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства	Участок находится примерно в 10 м по направлению от ориентира на север, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Ярославская область, Мышкинский район, Охоткинский с/о, д. Семенково	139 400,00	5 247 016	5 247 016
Право собственности на земельный участок, кадастровый номер 76:07:074301:133, категория земли: Земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства	Участок находится примерно в 6 м по направлению от ориентира на юго-запад, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Ярославская область, Мышкинский район, Охоткинский с/о, д. Семенково	212 000,00	7 854 600	7 854 600
Право собственности на земельный участок, кадастровый номер 40:15:070202:30, категория земли: Земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир населенный пункт. Участок находится примерно в 1000 м от ориентира по направлению на восток. Почтовый адрес ориентира: Калужская область, Мещовский район, д. Хочутино	590 937,00	1 388 702	1 388 702
Право собственности на земельный участок, кадастровый номер 40:15:070202:29, категория земли: Земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир населенный пункт. Участок находится примерно в 900 м от ориентира по направлению на юго-восток. Почтовый адрес ориентира: Калужская область, Мещовский район, д. Хочутино	270 706,00	693 007	693 007
Право собственности на земельный участок, кадастровый номер 40:15:070202:37, категория земли: Земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир населенный пункт. Участок находится примерно в	187 566,00	489 547	489 547

Наименование объекта оценки	Местонахождение	Общая площадь, кв. м.	Рыночная стоимость (с НДС), руб.	Рыночная стоимость (без НДС), руб.
использования: для сельскохозяйственного производства	1900 м от ориентира по направлению на юго-восток. Почтовый адрес ориентира: Калужская область, Мещовский район, д. Хочутино			
Право собственности на земельный участок, кадастровый номер 40:15:070202:28, категория земли: Земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир населенный пункт. Участок находится примерно в 400 м от ориентира по направлению на восток. Почтовый адрес ориентира: Калужская область, Мещовский район, д. Хочутино	189 485,00	494 556	494 556
Право собственности на земельный участок, кадастровый номер 40:15:070202:38, категория земли: Земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир населенный пункт. Участок находится примерно в 1100 м от ориентира по направлению на юго-восток. Почтовый адрес ориентира: Калужская область, Мещовский район, с. Серпейск	181 500,00	473 715	473 715
Право собственности на земельный участок, кадастровый номер 40:15:071201:18, категория земли: Земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир населенный пункт. Участок находится примерно в 1300 м от ориентира по направлению на юго-запад. Почтовый адрес ориентира: Калужская область, Мещовский район, с. Серпейск	332 775,00	838 593	838 593
Право аренды на земельный участок, кадастровый номер 50:55:0020108:0009, категория земли: Земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для эксплуатации складов	Московская область, г. Подольск, Домодедовское шоссе, д. 13 "б"	3 849,00	7 743 880	6 562 610
Право аренды на	Ярославская область,	5 244,00	3 547 409	3 006 279

Наименование объекта оценки	Местонахождение	Общая площадь, кв. м.	Рыночная стоимость (с НДС), руб.	Рыночная стоимость (без НДС), руб.
земельный участок, кадастровый номер 76:20:040514:26, категория земли: Земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для проектирования и строительства здания цеха товаров народного потребления	г. Рыбинск, ул. Пятилетки, д. 76			
Право аренды на земельный участок, кадастровый номер 76:20:080436:4, категория земли: Земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для проектирования и строительства 3-этажного жилого дома	Ярославская область, г. Рыбинск, ул. Карякинская, д. 64	566,00	1 308 869	1 109 211

Источник информации: расчеты Оценщика

11.1.2. Расчет рыночной стоимости зданий и помещений

Сравнительный подход при оценке объектов недвижимости реализуется в следующих методах:

- метод сравнения продаж
- метод соотнесения цены и дохода.

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 сравнения продаж.

Метод 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:

Исследование рынка и сбор информации о сделках или предложениях по покупке или продаже объектов, аналогичных оцениваемому объекту.

Проверка точности и надежности собранной информации и соответствие ее рыночной конъюнктуре.

Выбор типичных для рынка оцениваемого объекта единиц сравнения и проведение сравнительного анализа по выбранной единице.

Сравнение сопоставимых объектов-аналогов с оцениваемой недвижимостью (объектом оценки) с использованием единицы сравнения и внесение поправок в цену каждого объекта-аналога относительно оцениваемого объекта.

Сведение откорректированных значений цен объектов-аналогов, полученных в ходе их анализа, в единое значение или диапазон значений стоимости.

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

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

$$V_{PC} = \sum_i^K \alpha_i \times V_{PCi},$$

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.

Здания и помещения, как правило, сравнивают на основе цены за квадратный метр полезной (арендной, общей площади).

При исследовании рынка сделок купли-продажи и аренды недвижимости в качестве ценообразующих факторов рассматриваются характеристики потребительских свойств собственно объекта и среды его функционирования.

Поскольку общее число ценообразующих факторов для любого объекта недвижимости весьма велико для упрощения процедур анализа ценообразующие факторы группируются в основные и базовые элементы сравнения. Базовые элементы сравнения разбивают на подклассы, которые уточняют анализируемый элемент сравнения.

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

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

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

Табл. 11.17

Элементы сравнения, учитываемые при корректировке цен

Основные элементы сравнения	Базовые элементы сравнения
Качество прав	Обременение договорами аренды
	Сервитуты и общественные обременения
	Качество права на земельный участок в составе объекта
Условия финансирования	Льготное кредитование продавцом покупателя
	Платеж эквивалентом денежных средств
Особые условия	Наличие финансового давления на сделку
	Обещание субсидий или льгот на развитие
Условия рынка	Изменение цен во времени
	Отличие цены предложения от цены сделки
Местоположение	Престижность района
	Близость к центрам деловой активности и жизнеобеспечения
	Качество окружения (рекреация и экология)
Физические характеристики	Доступность объекта (транспортная, пешая)
	Характеристики земельного участка
	Размеры и материалы строений
	Износ и потребность в ремонте строений
	Состояние окружающей застройки
Экономические характеристики	Возможности ресурсосбережения
	Соответствие объекта принципу НЭИ
Сервис и дополнительные элементы	Обеспеченность связью и коммунальными услугами
	Наличие парковки или гаража
	Состояние системы безопасности

Источник информации: Оценка недвижимости: учебное пособие / Т. Г. Касьяненко, Г.А. Маховикова, В.Е. Есипов, С.К. Мирзажанов. — М.: КНОРУС, 2010.

Последовательность внесения корректировок осуществляется следующим образом:

- корректировки с первого по четвертый элемент сравнения осуществляются всегда в указанной очередности, после каждой корректировки цена продажи объекта-аналога пересчитывается заново (до перехода к последующим корректировкам);
- последующие (после четвертого элемента сравнения) после каждой корректировки цена продажи объекта-аналога заново пересчитывается.

Метод сравнения продаж предполагает следующую последовательность действий:

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

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

Выбор объектов-аналогов проводился по следующим основным стоимостнообразующим критериям:

- местоположение объектов;
- площадь земельного участка;
- площадь объектов недвижимости;
- состояние инфраструктуры и доступных коммуникаций;
- наличие железнодорожной ветки;
- техническое состояние недвижимости;
- техническое состояние внутренних помещений.

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

В результате исследования рынка и сбора информации о сделках или предложениях по покупке или продаже объектов, аналогичных объекту оценки, были получены данные о выставленных на продажу объектах на дату проведения оценки. Были проанализированы предложения о продаже зданий и помещений аналогичного назначения месте расположения оцениваемых объектов, на основании данного анализа, были использованы предложения, представленные в выборке к анализу данного сегмента рынка⁴.

Описание объектов аналогов, используемых для расчетов рыночной стоимости оцениваемых объектов и расчеты рыночной стоимости оцениваемых объектов приведены в Приложении 5 Отчета.

Обоснование внесенных корректировок

Качество прав

Для оцениваемых объектов вид права – право собственности, как и для всех объектов-аналогов, корректировка не требуется.

Условия финансирования

Условия финансирования при совершении сделки с объектами-аналогами и оцениваемыми объектами одинаковы, следовательно, величина поправки равна 0%, как в процентном выражении, так и в абсолютном.

Условия продажи

Условия продажи аналогов и оцениваемых объектов одинаковы, следовательно, величина поправки равна 0%, как в процентном выражении, так и в абсолютном.

Дата предложения

Для рынка коммерческой недвижимости срок экспозиции (период времени, начиная с даты предоставления на открытый рынок и до даты совершения сделки) объектов, подобных рассматриваемому, обычно составляет не менее 12 месяцев. По истечении данного срока продавец, как правило, принимает решение о снижении продажной стоимости объекта, величина которого составляет в среднем 0,5% в месяц.

Все объекты-аналоги актуальны на дату проведения оценки, поэтому внесение поправок не требуется.

Разница между стоимостью предложения и ценой продажи

Поправка на перевод цены предложения в наиболее вероятное значение цены сделки выполнена на основании средней по рынку уступки от запрашиваемой цены. Поскольку выбранные для анализа сходные объекты представляют собой объекты, предлагаемые на продажу, а в цены предложений закладывается некоторое завышение

⁴ Объекты-аналоги, используемые для сравнительного подхода, включены в выборку к анализу рынка

с расчетом на процедуру торга с клиентом, даже если указано «без торга», реальная цена по сделке выходит ниже, то необходимо осуществить корректировку цен предложений на уторговывание.

Размер корректировки определялся по данным «Сборника рыночных корректировок (СРК)»/под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. – М.: ООО «Научно-практический Центр Профессиональной Оценки, 2016. Выдержка приведена ниже.

Рис.11.5.

Значения корректировок на уторговывание, %

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки	
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа	
Крупные города										
Воронеж	-	10-15 (12,5)	9-12 (10,5)	14-17 (15,5)	-	11-16 (13,5)	-	13-20 (16,5)	-	
Екатеринбург	8-11 (9,5)	9-14 (11,5)	7-11 (9)	12-16 (14)	9-12 (10,5)	10-14 (12)	-	13-18 (15,5)	13-15 (14)	
Краснодар	9-12 (10,5)	11-16 (13,5)	10-14 (12)	10-17 (13,5)	8-11 (9,5)	12-18 (14)	8-12 (10)	13-19 (16)	-	
Москва	8-13 (10,5)	10-14 (12)	10-17 (13,5)	14-20 (17)	9-13 (11)	12-18 (15)	10-16 (13)	12-19 (15,5)	10-17 (13,5)	
Ростов-на-Дону	9-11 (10)	11-16 (13,5)	9-11 (10)	12-16 (14)	-	13-18 (15,5)	-	12-18 (15)	11-14 (12,5)	
Санкт-Петербург		5-12* (8,5)	9-11 (10)	12-18 (15)	10-13 (11,5)	13-20 (16,5)	11-14 (12,5)	12-17 (14,5)	9-14 (11,5)	
Среднее по крупным городам	март 2016 г.	10,1	11,9	10,8	14,8	10,6	14,4	11,8	15,5	12,9
	март 2015 г.	8,2	10,7	9,1	11,8	8,4	10,2	10,2	13,1	11,9
	ноябрь 2014 г.	4,4	7,6	5,9	9,0	5,6	9,2	7,5	11,5	11,1
Средние города										
Владивосток	7-10 (8,5)	10-15 (12,5)	-	14-18 (16)	9-11 (10)	11-16 (13,5)	8-12 (10)	12-17 (14,5)	-	
Новосибирск	-	8-11 (9,5)	9-14 (11,5)	10-18 (14)	-	9-16 (12,5)	9-12 (10,5)	10-16 (13)	12-18 (15)	
Омск	7-9 (8)	10-12 (11)	9-12 (10,5)	12-15 (13,5)	8-10 (9)	11-16 (13,5)	-	14-17 (15,5)	-	
Ставрополь	6-10 (8)	12-16 (14,0)	9-14 (11,5)	10-17 (13,5)	10-14 (12)	12-18 (15)	8-15 (11,5)	12-20 (16)	14-19 (16,5)	
Тамбов	6-9 (7,5)	11-14 (12,5)	-	13-16 (14,5)	-	10-18 (14)		13-19 (16,5)	13-16 (14,5)	
Тверь	6-9 (7,5)	9-14 (11,5)	8-10 (9)	12-16 (14)	9-13 (11)	11-16 (13,5)	9-11 (10)	14-18 (16)	13-16 (14,5)	
Среднее по средним городам	март 2016 г.	7,9	11,8	10,6	14,2	10,5	13,7	10,5	15,2	15,1
	март 2015 г.	5,3	9,3	8,2	11,2	7,5	10,8	8	12,9	13,6
	ноябрь 2014 г.	3,9	7,5	6,6	8,0	5,8	9,9	7,0	12,4	13,2
Небольшие города и населенные пункты										
Московская область	март 2016 г.	8-12 (10)	11-18 (14,5)	9-11 (10)	12-16 (14)	10-14 (12)	11-16 (13,5)	10-16 (13)	13-19 (16)	13-15 (14)
	март 2015 г.	5-6 (5,5)	9-13 (11)	9	10-14 (12)	8-11 (9,5)	10-15 (12,5)	10-15 (12,5)	11-14 (12,5)	12-14 (13)
	ноябрь 2014 г.	3-5 (4)	8-11 (9,5)	7	8-12 (10)	6-10 (8)	9-12 (10,5)	7-11 (9)	9-12 (10,5)	10-13 (11,5)

*В Санкт-Петербурге скидки на эконом-класс квартир 5-8%, на коммерческий класс 7-10%, на элитное жилье 9-12%

Примечание. В скобках указано среднее значение.

По данным исследований рынка жилья РФ минимальные скидки при продаже прав собственности имеются в марте и в мае, а максимальные – в июле и декабре.

Источник информации: «Сборника рыночных корректировок (СРК)»/под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. – М.: ООО «Научно-практический Центр Профессиональной Оценки, 2016

Учитывая выше приведенные данные, корректировка на торг принята как среднее значение из диапазонов для Московской области и небольших населенных пунктов, и городов и составляет для производственно-складской недвижимости 16%, для офисной, торговой и торгово-офисной недвижимости округленно 14%.

Местонахождение

Цена предложения зависит от места расположения объекта оценки. Это обусловлено сложившимся общественным мнением, различной привлекательностью

районов города, удобством положения для объектов недвижимости определенного функционального назначения.

Корректировки на местонахождение рассчитывались методом парных продаж исходя из величины ставок арендной платы за аналогичные объекты в месте расположения оцениваемого объекта и объекта-аналога.

Пример расчета корректировки на местонахождение методом парных продаж приведен ниже.

Табл. 11.18

Расчет корректировки на местонахождение для объекта оценки - Часть здания - магазин, Инв. №1938, лит. А1, кадастровый (условный) номер 50:56:04:00171:001:0002, общей площадью 637,6 кв. м, расположенный по адресу: Московская область, г. Климовск, пер. Октябрьский, д. 12

Параметры	Пара №1		Пара №2	
	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №1	Аналог №2
Описание	Сдается помещение по адресу: Московская область, г. Климовск, проезд Больничный, д. 1, общей площадью 78 кв. м, расположено на 1 этаже, 1-ая линия домов, отдельный вход с улицы, охрана, парковка, выполнен стандартный ремонт, ставка аренды 100 000 руб./мес.	Сдается помещение по адресу: Московская область, г. Подольск, проезд Электромонтажный, д. 5, общей площадью 25 кв. м, расположено на 1 этаже, 1-ая линия домов, отдельный вход с улицы, выполнен стандартный ремонт, охрана, парковка, ставка аренды 40 000 руб./мес.	Сдается помещение по адресу: Московская область, г. Климовск, ул. Заводская, д. 5, общей площадью 70 кв. м, расположено на 1 этаже, 1-ая линия домов, стандартная отделка, охрана, парковка, отдельный вход с улицы, ставка аренды 80 000 руб./мес.	Сдается помещение по адресу: Московская область, г. Подольск, пр. Революционный, д. 16, общей площадью 210 кв. м, расположено на 1 этаже, 1-ая линия домов, стандартная отделка, охрана, парковка, отдельный вход с улицы, ставка аренды 300 000 руб./мес.
Ставка аренды (с учетом НДС), руб./кв. м/год	15 385	19 200	13 714	17 143
Источник информации	http://www.cian.ru/rent/commercial/14729364/	http://podolsk.cian.ru/rent/commercial/145794609/	http://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-klimovsk-156245933	http://podolsk.cian.ru/rent/commercial/137307631/
Корректировка	-19,87%		-20,00%	
Среднее значение корректировки	-19,94%			

Источник информации: расчет Оценщика

Направление (шоссе)

Для объектов недвижимости производственно-складского назначения, расположенных в Московской области одним из ценообразующих факторов, является направление (шоссе).

Для оцениваемых объектов были подобраны объекты-аналоги с аналогичным направлением (шоссе), корректировка не вводилась.

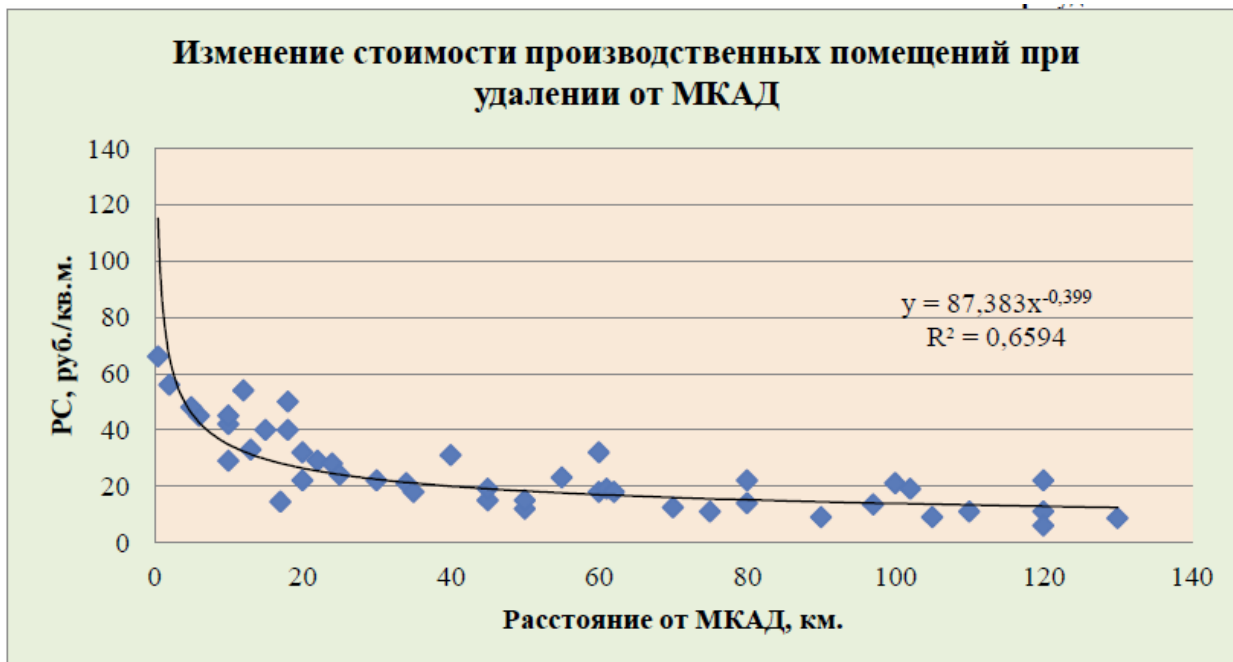
Удаленность от МКАД

На стоимость объектов недвижимости производственно-складского назначения, расположенных в Московской области, влияет удаленность от МКАД, чем ближе объект к МКАД, тем дороже его стоимость. В Московской области в зоне 0 - 100 км от МКАД «центром стоимости» является г. Москва (МКАД), т.е. существует ярко выраженная обратная зависимость между стоимостью 1 кв. м и удаленностью от МКАД.

Корректировки на удаленность от МКАД рассчитывались по данным «Сборника рыночных корректировок (СРК)»/под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. – М.: ООО «Научно-практический Центр Профессиональной Оценки, 2016. Выдержка приведена ниже.

Рис.11.6.

Изменение стоимости производственных помещений при удалении от МКАД



Источник информации: «Сборника рыночных корректировок (СРК)»/под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. – М.: ООО «Научно-практический Центр Профессиональной Оценки, 2016

Подставляя значения удаленность от МКАД (км) объекта оценки и объектов-аналогов в данную зависимость получаем коэффициент для объекта. Далее для расчета итоговой корректировки используем ниже приведенную формулу.

Корректировка определялась по формуле:

$$\Pi = \frac{K_o}{K_a} - 1,$$

где:

Π – корректировка на удаленность от МКАД;

K_o – расчетный коэффициент объекта оценки;

K_a – расчетный коэффициент объекта-аналога.

Пример расчет на удаленность от МКАД приведен в таблице ниже.

Табл. 11.19

**Расчет корректировки на удаленность от МКАД для объекта оценки -
Нежилое здание (склад многоцелевого назначения), Инв. №2838, лит. А,
кадастровый (условный) номер 50:55:02:01142:001**

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Удаленность от МКАД, км.	20	15	30	25
Расчетный коэффициент	26,4433	29,6597	22,4934	24,1907
Корректировка на удаленность от МКАД		-10,84%	17,56%	9,31%

Источник информации: расчеты Оценщика

Тип застройки района

Корректировки на тип застройки района рассчитывались по данным «Справочник оценщика недвижимости. Том 3. Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков»/под редакцией Лейфера Л.А. – Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2014. Выдержка приведена ниже.

Табл. 11.20

Корректировочные коэффициенты в зависимости от территориальной зоны (тип застройки района)

Статус населенного пункта	Отношение цен офисно-торговых объектов по районам города по отношению к самому дорогому району
Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	1,00
Центры административных районов города. Территории бизнес-центров и крупных торговых центров	0,87
Современные кварталы. Микрорайоны застройки после 90-х годов, застроенные современными высокотажными зданиями	0,78
Спальные микрорайоны застройки до 90-х годов, застроенные среднеэтажными зданиями (6-9 этажей)	0,73
Районы вокруг крупных промышленных предприятий. Промзоны. Краины городов, территории старой застройки	0,68
Районы крупных автомагистралей города	0,76

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости. Том 3. Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков»/ под редакцией Лейфера Л.А. – Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2014

Корректировка определялась по формуле:

$$П = \frac{K_o}{K_a} - 1,$$

где:

П – корректировка на тип застройки района;

К_о – корректирующий коэффициент объекта оценки;

К_а – корректирующий коэффициент объекта-аналога.

Пример расчета корректировки на тип застройки района приведен ниже.

Табл. 11.21

**Расчет корректировки на местонахождение для объекта оценки -
Заводоуправление, Инв. №206:063-1806, лит. Г, кадастровый (условный)
номер 50:55:02:00549:004, общей площадью 1 274,5 кв. м, расположенное по
адресу: Московская область, г. Подольск, ул. Бронницкая, д. 3**

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Тип застройки района	Районы вокруг крупных промышленных предприятий. Промзоны. Краины городов, территории старой застройки	Современные кварталы. Микрорайоны застройки после 90-х годов, застроенные современные высокорезными зданиями	Современные кварталы. Микрорайоны застройки после 90-х годов, застроенные современные высокорезными зданиями	Районы вокруг крупных промышленных предприятий. Промзоны. Краины городов, территории старой застройки
Коэффициент	0,68	0,78	0,78	0,68
Корректировка на тип застройки района		-12,82%	-12,82%	0,00%

Источник информации: расчеты Оценщика

Корректировка на земельный участок, приходящийся на объект

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

$$K_{зу} = - S * C_з,$$

где:

$K_{зу}$ – величина корректировки на размер земельного участка;

S – площадь земельного участка в составе объекта-аналога;

$C_з$ – рыночная стоимость земельного участка в составе объекта-аналога.

Для расчета рыночной стоимости земельного участка объектов-аналогов Оценщик счел целесообразным произвести расчет рыночного показателя стоимости для 1 кв. м земельных участков объектов-аналогов на основании рыночной стоимости, полученной в рамках сравнительного подхода при оценке земельных участков, приходящихся на объект оценки.

В виду того, что основой для расчета является рыночная стоимость земельного участка, приходящегося на оцениваемый объект, имеющий свои качественные и количественные характеристики (передаваемые права, площадь, назначение), следовательно, корректировки рассчитываются в обратном отношении.

Пример расчета рыночной стоимости земельных участков для объектов-аналогов и цен предложений без учета стоимости земельных участков приведен в таблице ниже.

Табл. 11.22

Расчет рыночной стоимости прав на земельные участки в составе объектов-аналогов и цен предложений аналогов без учета стоимости земельного участка для объекта оценки - Заводоуправление, Инв. №206:063-1806, лит. Г, кадастровый (условный) номер 50:55:02:00549:004, общей площадью 1 274,5 кв. м, расположенного по адресу: Московская область, г. Подольск, ул. Бронницкая, д. 3

Наименование показателя	Значения			
	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Вид разрешенного использования земельного участка	для промышленных целей	под административное здание	под административное здание	под промышленную застройку
<i>Корректировка на вид разрешенного использования, %</i>		30,00%	30,00%	0,00%
Вид права на земельный участок	Право собственности	Право собственности	Право аренды	Право собственности
<i>Корректировка на передаваемые права на земельный участок, %</i>		0,00%	-9,80%	0,00%
Площадь земельного участка, приходящегося на объект, кв. м.	1 213,00	600,00	1 300,00	1 204,00
<i>Корректировка на площадь земельного участка, находящегося под объектом, %</i>		0,12%	-0,02%	0,00%
Общая процентная корректировка		30,12%	20,18%	0,00%
Рыночная стоимость прав на земельный участок (НДС не облагается), руб./кв. м.	2 430,06	3 161,99	2 920,45	2 430,06
Рыночная стоимость прав на земельный участок (НДС не облагается), руб.		1 897 194	3 796 585	2 925 792

Источник информации: расчеты Оценщика

Обоснование внесенных корректировок при расчете рыночной стоимости земельных участков в составе объектов-аналогов

Вид разрешенного использования земельного участка

Для объектов-аналогов, по которым вид разрешенного использования на земельный участок аналогичен с оцениваемым объектом, корректировка не требуется.

Для объектов-аналогов, вид разрешенного использования которых отличаются от оцениваемых объект, требуется введение корректировки.

Корректировка на вид разрешенного использования земельного участка рассчитывалась на основании данных «Справочника оценщика недвижимости. Том III. Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков» Приволжского центра финансового консалтинга и оценки под редакцией Лейфера Л.А. 2014 г. Выдержка приведена ниже.

Табл. 11.7

Корректировка на вид разрешенного использования земельного участка

	Земельные участки под офисно-торговую застройку	Земельные участки под индустриальную застройку
Земельные участки под офисно-торговую застройку	1	1,3
Земельные участки под индустриальную застройку	0,7	1

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости. Том 3. Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков»/ под редакцией Лейфера Л.А. – Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2014

Качество прав

Для объектов-аналогов, по которым правовой статус передаваемых прав на земельный участок аналогичен с оцениваемым объектом, корректировка не требуется.

Для объектов-аналогов, передаваемые права которых отличаются от передаваемых прав на оцениваемых объект, требуется введение корректировки.

Для земельных участков, расположенных в регионах, корректировка на передаваемые права рассчитывалась на основании данных «Справочника оценщика недвижимости. Том III. Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков» Приволжского центра финансового консалтинга и оценки под редакцией Лейфера Л.А. 2014 г, выдержка приведена ниже.

Табл. 11.8

Корректировка на передаваемые права на земельный участок

Показатель	Среднее значение	Обратное значение
Отношение удельной цены земельных участков под торгово-офисную застройку в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	-13,00%	14,94%
Отношение удельной цены земельных участков под торгово-офисную застройку в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности	-21,00%	26,58%
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	-14,00%	16,28%
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности	-22,00%	28,21%
Отношение удельной цены земельных участков сельскохозяйственного назначения в долгосрочной аренде к	-15,00%	17,65%

Показатель	Среднее значение	Обратное значение
удельной цене аналогичных участков в собственности		
Отношение удельной цены земельных участков сельскохозяйственного назначения в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности	-23,00%	29,87%

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости. Том 3. Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков»/ под редакцией Лейфера Л.А. – Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2014

Для земельных участков, расположенных в г. Москва и Московская область, корректировка на передаваемые права рассчитывалась на основании данных «Сборника рыночных корректировок (СРК)»/под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. – М.: ООО «Научно-практический Центр Профессиональной Оценки, 2016. выдержка приведена ниже.

Табл. 11.9

Корректировка на передаваемые права на земельный участок

Местонахождение	Назначение	Среднее значение	Обратное значение
Московская область, 6-9 км от МКАД	Складское	0,845	0,1834
Московская область, 8-12 км от МКАД	Офисное	0,902	0,1086
Московская область, 12-20 км от МКАД	Торговое	0,812	0,2315

Источник информации: «Сборника рыночных корректировок (СРК)»/под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. – М.: ООО «Научно-практический Центр Профессиональной Оценки, 2016

Площадь земельного участка

Корректировка на площадь определялся по данным «Справочника оценщика недвижимости. Том 3. Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков» Приволжского центра финансового консалтинга и оценки под редакцией Лейфера Л.А. 2014 г. Подробное описание корректировок на площадь приведено в подразделе 11.1.1 «Расчет рыночной стоимости земельных участков» Отчета.

Подставляя значения площади объектов-аналогов и объекта оценки в зависимости для земельных участков различного назначения, получаем расчетный коэффициент для конкретного объекта. Далее для расчета итоговой корректировки используем ниже приведенную формулу.

$$\Pi = \frac{K_a}{K_o} - 1,$$

где:

K – корректировка на площадь земельного участка;

K_o – расчетный коэффициент объекта оценки;

K_a – расчетный коэффициент объекта-аналога.

Пример расчета корректировок на площадь приведен в таблице ниже.

Табл. 11.10

Расчет корректировки на площадь земельного участка при расчете объекта оценки - Заводоуправление, Инв. №206:063-1806, лит. Г, кадастровый (условный) номер 50:55:02:00549:004, общей площадью 1 274,5 кв. м, расположенного по адресу: Московская область, г. Подольск, ул. Бронницкая, д. 3

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Площадь земельного участка, кв. м.	1 213,00	600,00	1 300,00	1 204,00
Расчетный коэффициент	0,9961	0,9973	0,9959	0,9961
Корректировка на площадь		0,12%	-0,02%	0,00%

Источник информации: расчеты Оценщика

Обоснование внесенных корректировок для помещений и зданий без учета земельных участков

Корректировка на функциональное назначение

Для оцениваемых объектов подбирались объекты-аналоги с аналогичным назначением. Корректировка не вводилась.

Тип объекта

Данная корректировка учитывает различие оцениваемых объектов и объектов-аналогов в принадлежности к отдельно стоящим зданиям либо к встроенным помещениям.

Для оцениваемых отдельно стоящих зданий, были подобраны отдельно стоящие здания, для оцениваемых помещений были подобраны помещения. Корректировка не вводилась.

Расположение относительно линии домов

Для объектов Street Retail, объектов свободного назначения и торгового назначения расположение относительно линии домов играет важную роль. Объекты, расположенные на 1-ой линии домов ценятся дороже, чем объекты, расположенные в глубине квартала.

Для оцениваемых объектов подбирались объекты-аналоги с аналогичными характеристиками, корректировка не вводилась.

Корректировка на общую площадь

Большие помещения продаются дешевле, чем помещения меньшего размера в пересчете на стоимость 1 кв. м общей площади. В данном случае за единицу сравнения принимается площадь объекта оценки.

Корректировка на площадь рассчитывалась по данным «Справочника оценщика недвижимости. Том 1. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода» Приволжского центра финансового консалтинга и оценки под редакцией Лейфера Л.А. 2014 г. Выдержки приведены ниже.

Табл. 11.11

Корректирующие коэффициенты цен предложений по фактору масштаба производственно-складского назначения

Диапазоны площадей, кв. м.	<100	100-300	300-1000	>1000
<100	1	1,03	1,15	1,25
100-300	0,98	1	1,12	1,09
300-1000	0,87	0,89	1	1,03
>1000	0,8	0,92	0,98	1

Источник информации: «Справочника оценщика недвижимости. Том 1. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода» Приволжского центра финансового консалтинга и оценки под редакцией Лейфера Л.А. 2014 г.

Табл. 11.12

Корректирующие коэффициенты цен предложений по фактору масштаба торгово-офисного назначения

Диапазоны площадей, кв. м.	<100	100-300	300-1000	>1000
<100	1	0,98	0,91	0,86
100-300	1,02	1	0,93	0,88
300-1000	1,1	1,08	1	0,95
>1000	1,16	1,14	1,06	1

Источник информации: «Справочника оценщика недвижимости. Том 1. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода» Приволжского центра финансового консалтинга и оценки под редакцией Лейфера Л.А. 2014 г.

Коэффициенты приведены для диапазонов площадей, поэтому для построения корреляционно-регрессионной зависимости корректирующих коэффициентов от площади были использованы средние значения из приведенных выше диапазонов за исключением крайнего максимального значения.

Расчеты приведены в таблицах ниже.

Табл. 11.23

Корректирующие коэффициенты по усредненным диапазонам масштаба для объектов производственно-складского назначения

Диапазоны площадей, кв. м.	Среднее значение диапазона площадей, кв. м.	Значение
<100	50	1,25
100-300	200	1,09
300-1000	650	1,03
>1000	1 000	1

Источник информации: «Справочника оценщика недвижимости. Том 1. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода» Приволжского центра финансового консалтинга и оценки под редакцией Лейфера Л.А. 2014 г, расчет Оценщика

Табл. 11.24

Корректирующие коэффициенты по усредненным диапазонам масштаба для объектов торгово-офисного назначения

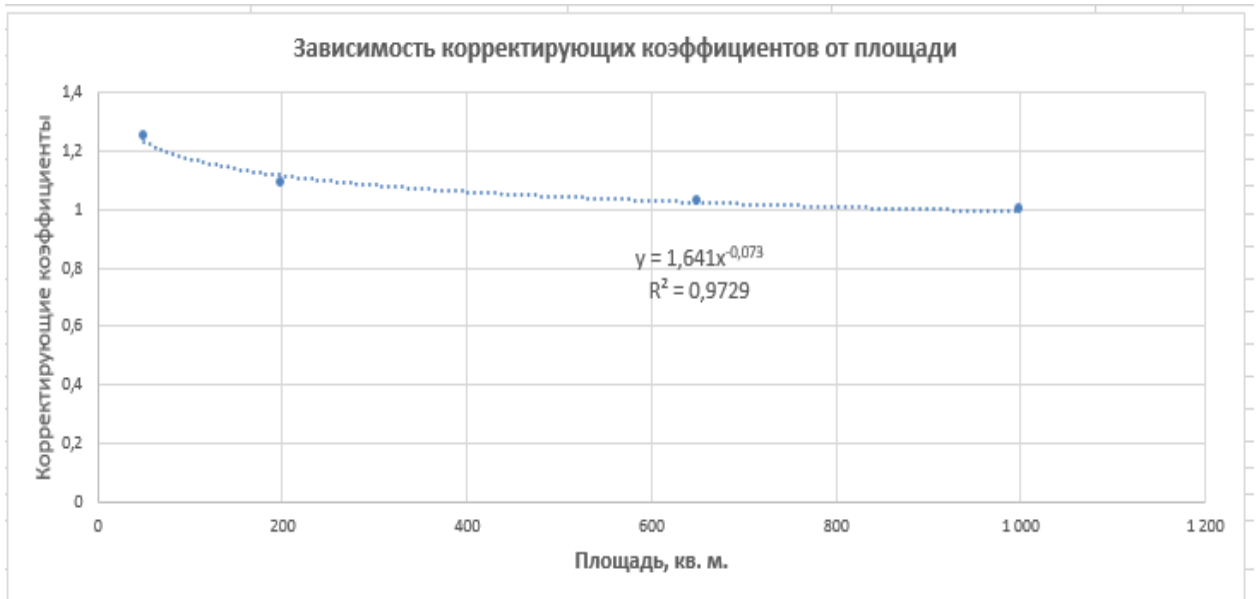
Диапазоны площадей, кв. м.	Среднее значение диапазона площадей, кв. м.	Значение
<100	50	1
100-300	200	0,98
300-1000	650	0,91
>1000	1 000	0,86

Источник информации: «Справочника оценщика недвижимости. Том 1. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода» Приволжского центра финансового консалтинга и оценки под редакцией Лейфера Л.А. 2014 г, расчет Оценщика

На основании средних значений диапазонов площадей и соответствующих им коэффициентов были построены корреляционно-регрессионные зависимости корректирующих коэффициентов от площади объекта. Зависимости приведены на рисунках ниже.

Рис.11.7.

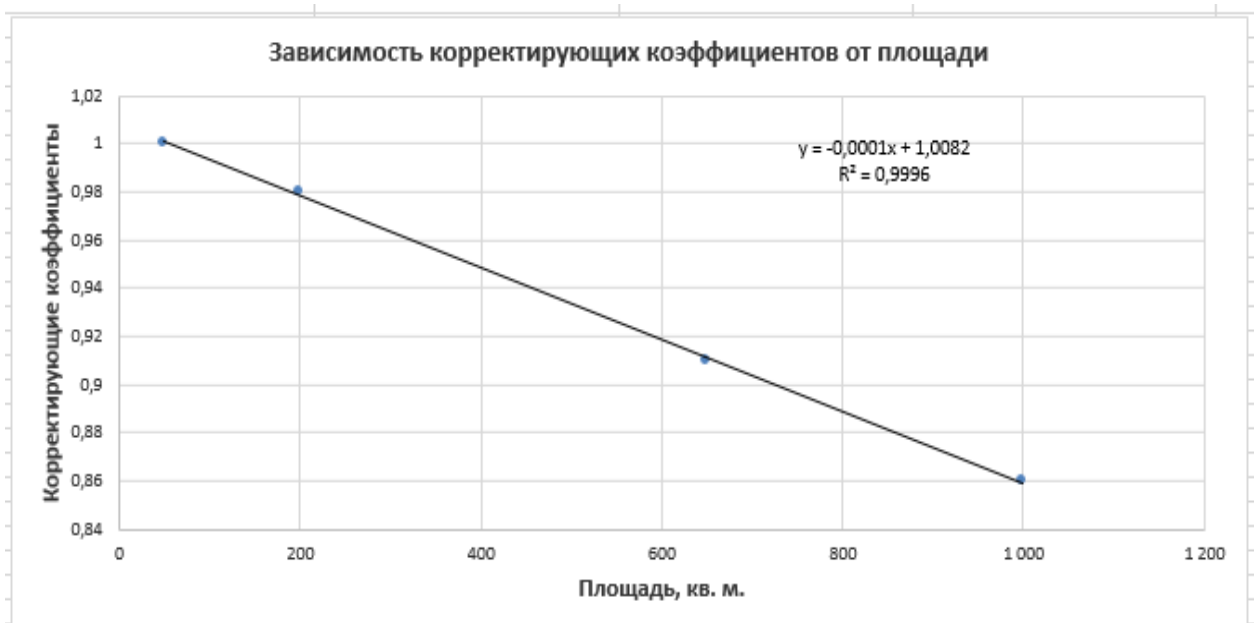
Корреляционно-регрессионная зависимость цен предложений от площади для объектов производственно-складского назначения



Источник информации: расчет Оценщика

Рис.11.8.

Корреляционно-регрессионная зависимость цен предложений от площади для объектов торгово-офисного назначения



Источник информации: расчет Оценщика

Наиболее точно описывают данные зависимости степенная и линейная функции, коэффициент достоверности (аппроксимации) составляют 0,9729 и 0,9996.

Формула зависимости для объектов производственно-складского назначения:

$$K_p = 1,641 * x^{-0,073},$$

Формула зависимости для объектов торгово-офисного назначения:

$$K_p = -0,0001 * x + 1,0082,$$

где:

Кр – расчетный коэффициент;

х – площадь объекта.

Подставляя значения площади оцениваемых объектов и объектов-аналогов в данные зависимости получаем расчетные коэффициенты. Далее для расчета итоговой корректировки используем ниже приведенную формулу.

Итоговая корректировка определялась по формуле:

$$\Pi = \frac{K_o}{K_a} - 1,$$

где:

К – корректировка на площадь;

К_о – расчетный коэффициент объекта оценки;

К_а – расчетный коэффициент объекта-аналога.

Примеры расчетов корректировок на площадь приведены в таблицах ниже.

Табл. 11.13

Расчет корректировки на площадь для объекта оценки - Заводоуправление, Инв. №206:063-1806, лит. Г, кадастровый (условный) номер 50:55:02:00549:004, расположенного по адресу: Московская область, г. Подольск, ул. Бронницкая, д. 3

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Площадь, кв. м.	871,70	3 200,00	3 600,00	1 200,00
Расчетный коэффициент	1,0011	0,9104	0,9026	0,9780
Корректировка на площадь		9,96%	10,91%	2,36%

Источник информации: расчеты Оценщика

Табл. 11.14

Расчет корректировки на площадь для объекта оценки - Помещение банка, Инв. №7013, лит. А, кадастровый (условный) номер 50:55:03:00564:001:0012, расположенное по адресу: Московская область, г. Подольск, проспект Ленина, д. 154, пом. 1

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Площадь, кв. м.	428,60	63,00	190,30	130,00
Расчетный коэффициент	0,9653	1,0019	0,9892	0,9952
Корректировка на площадь		-3,65%	-2,42%	-3,00%

Источник информации: расчеты Оценщика

Корректировка на техническое состояние здания

Разные по техническому состоянию объекты ценятся на рынке по-разному. Новые объекты стоят дороже, чем объекты старой постройки.

Данная корректировка была рассчитана на основе исследования «Влияние физических и функциональных износов на рыночную стоимость объектов недвижимости. Взаимовлияние износов» (<http://www.ocenchik.ru/docs/10.html>). На основании исследования была установлена зависимость между относительной стоимостью объекта и относительным физическим износом. Выдержка приведена в таблице ниже.

Табл. 11.15

Зависимость стоимости объекта от физического износа

Назначение помещений:	Линейно-квадратичная зависимость	
	Формула	Коэффициент корреляции
Производственные помещения	$y = 0,98 - 0,94 \cdot \text{ОИ}^2$	0,97
Офисные помещения	$y = 1,02 - 0,91 \cdot \text{ОИ}^2$	0,94

Источник информации: <http://www.ocenchik.ru/docs/10.html>

Для объекта оценки и объектов-аналогов физический износ определялся по данным «Методики определения физического износа гражданских зданий», утвержденная приказом по Министерству коммунального хозяйства РСФСР от 27 октября 1970 г. №404. Выдержка приведена ниже.

Табл. 11.16

Характеристика технического состояния здания в зависимости от физического износа

Физический износ, %	Оценка технического состояния	Общая характеристика технического состояния
0-20	Хорошее	Повреждений и деформаций нет. Имеются отдельные, устраняемые при текущем ремонте, мелкие дефекты, не влияющие на эксплуатацию конструктивного элемента. Капитальный ремонт может производиться лишь на отдельных участках, имеющих относительно повышенный износ.
21-40	Удовлетворительное	Конструктивные элементы в целом пригодны для эксплуатации, но требуют некоторого капитального ремонта, который наиболее целесообразен именно на данной стадии.
41-60	Неудовлетворительное	Эксплуатация конструктивных элементов возможна лишь при условии значительного капитального ремонта.
61-80	Ветхое	Состояние несущих конструктивных элементов аварийное, а ненесущих - весьма ветхое. Ограниченное выполнение конструктивными элементами своих функций возможно лишь по проведении охранных мероприятий или полной смены конструктивного элемента
81-100	Негодное	Конструктивные элементы находятся в разрушенном состоянии. При износе 100% остатки конструктивного элемента полностью ликвидированы

Источник информации: http://www.infosait.ru/norma_doc/50/50432/index.htm

На основе выше приведенных данных, информации полученной от продавцов и фотоматериалов объектов-аналогов, и визуального осмотра объектов оценки были определены оценки технического состояния зданий. Далее в соответствии с оценкой технического состояния зданий были рассчитаны соответствующие средние значения физического износа из приведенных диапазонов для объектов оценки и объектов-аналогов.

Подставляя значения физического износа объектов оценки и объектов-аналогов в зависимости, получаем расчетный коэффициент для конкретного объекта. Далее для расчета итоговой корректировки используем ниже приведенную формулу.

$$\Pi = \frac{K_o}{K_a} - 1,$$

где:

К – корректировка на техническое состояние здания;

К_о – расчетный коэффициент объекта оценки;

К_а – расчетный коэффициент объекта-аналога.

Примеры расчетов корректировок на техническое состояние зданий приведены ниже.

Табл. 11.17

Расчет корректировки разницу в техническом состоянии для объекта оценки - Заводоуправление, Инв. №206:063-1806, лит. Г, кадастровый (условный) номер 50:55:02:00549:004, общей площадью 1 274,5 кв. м, расположенного по адресу: Московская область, г. Подольск, ул. Бронницкая, д. 3

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Техническое состояние здания	Удовлетворительное	Хорошее	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Физический износ	30,50%	10,00%	30,50%	30,50%
Расчетный коэффициент	0,9353	1,0109	0,9353	0,9353
Корректировка на техническое состояние зданий, %		-7,48%	0,00%	0,00%

Источник информации: расчет Оценщика

Табл. 11.18

Расчет корректировки разницу в техническом состоянии для объекта оценки - Нежилое здание (склад многоцелевого назначения), Инв. №2838, лит. А, кадастровый (условный) номер 50:55:02:01142:001, общей площадью 871,7 кв. м, расположенного по адресу: Московская область, г. Подольск, Домодедовское шоссе, д. 136

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Техническое состояние здания	Удовлетворительное	Хорошее	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Физический износ	30,50%	10,00%	30,50%	30,50%
Расчетный коэффициент	0,8926	0,9706	0,8926	0,8926
Корректировка на техническое состояние зданий, %		-8,04%	0,00%	0,00%

Источник информации: расчет Оценщика

Наличие коммуникаций

Для оцениваемых объектов к которым были подобраны объекты-аналоги с аналогичным составом коммуникаций корректировка не вводилась. Для объектов-аналогов отличных по составу коммуникаций от оцениваемых объектов, требуется корректировка.

Корректировка рассчитывалась по данным «Справочника оценщика недвижимости-2016. Том 1. Часть 1. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов» Приволжского центра финансового консалтинга и оценки под редакцией Лейфера Л.А, 2016 г. Выдержка приведена ниже.

Табл. 11.19

Отношение удельных цен за помещения неотапливаемые производственно-складского назначения к ценам помещений отапливаемых производственно-складского назначения

Показатель	Среднее значение	Обратное значение
Отношение удельной цены неотапливаемого объекта к удельной цене такого же отапливаемого объекта	0,73	1,3699

Источник информации: «Справочника оценщика недвижимости-2016. Том 1. Часть 1. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов» Приволжского центра финансового консалтинга и оценки под редакцией Лейфера Л.А, 2016 г.

Состояние подъездных путей, возможность круглогодичного доступа

Оцениваемые объекты имеют асфальтированный круглогодичный подъезд, как и все подобранные объекты сравнения. Таким образом, корректировка не была внесена.

Корректировка на наличие банковского оборудования

Часть объектов недвижимого имущества является банковскими помещениями, поэтому у данных объектов недвижимости возможно наличие банковского оборудования. Данный фактор необходимо учесть. Расчет корректировки на наличие банковского оборудования производился методом парного анализа ставок аренды за схожие помещения, имеющие банковское оборудование и не имеющие банковское оборудование. Расчет представлен в таблице ниже.

Табл. 11.20

Расчет корректировки на наличие/отсутствие банковского оборудования

Параметры	Пара №1		Пара №2	
	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №1	Аналог №2
Описание	Сдается помещение по адресу: г. Москва, район Таганский, Большой Дровяной пер., 18, общей площадью 134 кв. м, расположено на 1 этаже, 1-ая линия домов, отдельный вход с улицы, охрана, парковка, выполнен стандартный ремонт, оборудовано под банк (2 кассовых узла, хранилище, операционный зал, сертифицировано ЦБ) , ставка аренды 296 610 руб./мес.	Сдается помещение по адресу: г. Москва, район Таганский, Краснохолмская наб., 13С1, общей площадью 160 кв. м, расположено на 1 этаже, 1-ая линия домов, отдельный вход с улицы, выполнен стандартный ремонт, охрана, парковка, ставка аренды 320000 руб./мес.	Сдается помещение по адресу: г. Москва, район Раменки, ул. Столетова, 7, м. Университет, общей площадью 75 кв. м, расположено на 1 этаже, 1-ая линия домов, стандартная отделка, оборудовано под банк (кассовый узел, хранилище, операционный зал, сертифицировано ЦБ) , охрана, парковка, отдельный вход с улицы, зально-кабинетная планировка, ставка аренды 120 000 руб./мес.	Сдается помещение по адресу: г. Москва, район Ломоносовский, ул. Марии Ульяновой, 11, м. Университет, общей площадью 92 кв. м, расположено на 1 этаже, 1-ая линия домов, стандартная отделка, охрана, парковка, отдельный вход с улицы, ставка аренды 135 000руб./мес.
Ставка аренды (с учетом НДС), руб./кв. м/год	26 562	24 000	19 200	17 609
Источник информации	http://www.cian.ru/rent/commercial/13856672/	http://www.cian.ru/rent/commercial/13180122/	http://www.cian.ru/rent/commercial/8398102/	http://www.cian.ru/rent/commercial/8603824/
Корректировка	10,68%		9,04%	
Среднее значение корректировки	9,86%			
Корректировка	-9,65%		-8,29%	
Обратное среднее	-8,97%			

Параметры	Пара №1		Пара №2	
	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №1	Аналог №2
значение корректировки				

Источник информации: расчет Оценщика, анализ рынка

Корректировка на наличие железнодорожной ветки

Для объектов производственно-складского назначения наличие железнодорожной ветки увеличивает стоимость.

У оцениваемых объектов железнодорожная ветка отсутствует, как и у подобранных к ним аналогов, корректировка не вводилась.

Корректировка на долю офисных/производственно-складских помещений в общей площади здания

Разные по функциональному назначению помещения имеют различную стоимость. Наибольшей стоимостью обладают офисные помещения, поэтому для получения адекватного результата рыночной стоимости объекта оценки была введена корректировка на наличие офисных/производственно-складских помещений, которая была рассчитана как отношение доли площадей различного функционального назначения у объекта оценки к доле площадей различного функционального назначения у объекта-аналога.

Корректировка рассчитывалась по данным «Справочника оценщика недвижимости-2016. Том 1. Часть 1. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов» Приволжского центра финансового консалтинга и оценки под редакцией Лейфера Л.А, 2016 г. Выдержка приведена ниже.

Табл. 11.21

Отношение удельных цен за помещения различного функционального назначения

Параметр	Среднее значение	Обратное значение
Отношение удельной цены административно-офисной части комплекса к удельной цене производственно-складской части комплекса	1,54	0,6494
Отношение удельной цены неотапливаемого объекта к удельной цене такого же отапливаемого объекта	0,73	1,3699
Отношение удельной цены административно-офисной части комплекса к удельной цене неотапливаемой производственно-складской части комплекса	2,11	0,4739

Источник информации: «Справочника оценщика недвижимости-2016. Том 1. Часть 1. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов» Приволжского центра финансового консалтинга и оценки под редакцией Лейфера Л.А, 2016 г.

Примеры расчетов корректировок на наличие офисных/производственно-складских помещений представлены в таблицах ниже.

Табл. 11.22

Расчет корректировки на долю офисных помещений для объекта оценки - Нежилое здание (склад многоцелевого назначения), Инв. №2838, лит. А, кадастровый (условный) номер 50:55:02:01142:001, общей площадью 871,7 кв. м, расположенного по адресу: Московская область, г. Подольск, Домодедовское шоссе, д. 136

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Площадь офисных	150,70	0,00	107,90	200,00

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
помещений в общей площади зданий, кв. м.				
Доля офисных помещений в общей площади зданий, %	17,29%	0,00%	3,00%	16,67%
Расчетный коэффициент на площадь офисных помещений относительно каждого из объектов	1,1919	1,0000	1,0333	1,1850
Корректировка на долю офисных помещений		19,19%	15,35%	0,58%

Источник информации: Расчет Оценщика

Табл. 11.23

Расчет корректировки на долю производственно-складских помещений для объекта оценки - Заводуправление, Инв. №206:063-1806, лит. Г, кадастровый (условный) номер 50:55:02:00549:004, общей площадью 1 274,5 кв. м, расположенного по адресу: Московская область, г. Подольск, ул. Бронницкая, д. 3

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Площадь производственно-складских помещений в общей площади зданий, кв. м.	0,00	0,00	0,00	245,00
Доля производственно-складских помещений в общей площади зданий, %	0,00%	0,00%	0,00%	24,50%
Расчетный коэффициент на площадь производственно-складских помещений относительно каждого из объектов	1,0000	1,0000	1,0000	0,9141
Корректировка на наличие производственно-складских площадей относительно объекта оценки		0,00%	0,00%	9,40%

Источник информации: Расчет Оценщика

Этаж расположения в здании

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

Корректировка на этаж расположения для объектов-аналогов определялась с использованием методики определения стоимости права собственности за объекты нежилого фонда г. Санкт-Петербурга, разработанная Санкт-Петербургским Государственным Унитарным Предприятием «Городское управление инвентаризации и оценки недвижимости». Итоговая величина поправки определялась по следующей формуле:

$$\Pi = \frac{K_o}{K_a} - 1,$$

Где:

П – корректировка на этаж расположения;

Ко – коэффициент объекта оценки;

Ка – коэффициент объекта-аналога.

Табл. 11.24

Исходные данные для расчета корректировки на расположение помещения в здании

Занимаемые этажи	Торг.	Произ-склад.	Офис
1 этаж	1	1	1
2 этаж с лифтом	0,84	0,94	0,95
2 этаж без лифта	0,82	0,74	0,9
Выше 2-го с лифтом	0,74	0,85	0,9
Выше 2-го без лифта	0,68	0,67	0,79
Подвал с заглублением до 1,5 м	0,7	0,72	0,63
Подвал с заглублением более 1,5 м	0,63	0,70	0,59
Цокольный этаж с заглублением до 0,5 м	0,89	0,92	0,87
Цокольный этаж с заглублением более 0,5 м	0,78	0,83	0,69

Источник информации: «Порядок определения базовых ставок и коэффициентов, используемых в методике определения прав собственности за объекты нежилого фонда методом массовой оценки в г. Санкт-Петербурге с изменениями на 1 квартал 2016 г», <http://www.guion.spb.ru/userfiles/%D0%9C%D0%BE%D0%B4%D0%B5%D0%BB%D1%8C%20%D1%81%D1%82%D0%BE%D0%B8%D0%BC%D0%BE%D1%81%D1%82%D0%B8%20%D0%BF%D1%80%D0%B0%D0%B2%D0%B0%20%D1%81%D0%BE%D0%B1%D1%81%D1%82%D0%B2%D0%B5%D0%BD%D0%BD%D0%BE%D1%81%D1%82%D0%B8%201%20%D0%BA%D0%B2%D0%B0%D1%80%D1%82%D0%B0%D0%BB%202016.pdf>

Объекты оценки, которые представляют собой недвижимость формата street retail/ПСН, корректировка на этаж расположения рассчитывалась как среднее значение между корректировками для офисного и торгового назначения.

Если объект оценки или объекты-аналоги, расположены на нескольких этажах, то коэффициент расположения в здании определялся пропорционально доле, занимаемой на каждом этаже.

$$K = n \cdot K_n + m \cdot K_m \dots,$$

где:

K – коэффициент расположения в здании;

n – доля, занимаемая n-ым этажом в общей площади объекта, %;

m – доля, занимаемая m-ым этажом в общей площади объекта, %;

K1 – коэффициент расположения в здании для n-го этажа;

K2 – коэффициент расположения в здании для m-го этажа.

Пример расчета корректировок на этаж расположения представлен в таблице ниже.

Табл. 11.25

Расчет корректировки на этаж расположения для объекта оценки - Нежилое помещение - инженерный корпус (заоводуправление), кадастровый (условный) номер 50-50-56/002/2005-284, общей площадью 208,4 кв. м, расположенное по адресу: Московская область, г. Климовск, ул. Ленина, д. 1

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Расположение в здании	1 этаж	1 этаж	Цокольный этаж с заглублением более 0,5 м	1 этаж
Коэффициент зависимости для офисных помещений	1,00	1,00	0,69	1,00

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Коэффициент зависимости для торговых помещений	1,00	1,00	0,78	1,00
Корректировка для офисных помещений		0,00%	44,93%	0,00%
Корректировка для торговых помещений		0,00%	28,21%	0,00%
Корректировка на этаж расположения в здании		0,00%	36,57%	0,00%

Источник информации: расчеты Оценщика

Тип входа

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

Для всех оцениваемых объектов были подобраны объекты-аналоги с аналогичным типом входа, корректировка не требуется.

Наличие парковки

У оцениваемых объектов имеется парковка, все объекты-аналоги также имеют парковку, корректировка не вводилась.

Наличие охраны

Все объекты-аналоги, также, как и объект оценки, имеют охрану, поэтому по данному фактору поправка не требуется.

Техническое состояние внутренних помещений

Внесение корректировки на состояние обусловлено различиями в уровне отделки, а также технического состояния объектов-аналогов и объекта оценки.

На основании данных строительных и ремонтных компаний уровень отделки офисных и торговых помещений (по составу и степени сложности работ) можно условно разделить на следующие категории:

Табл. 11.26

Уровни отделки помещений

Уровень отделки помещений	Описание
Евроотделка	Современная отделка помещения согласно требованиям европейских стандартов, с использованием новейших строительных технологий и лучших на настоящий момент отделочных материалов. Стоимость ремонта рассчитана относительно рабочего состояния помещений
Стандартный ремонт	Отделка помещения с использованием классических технологий и современных материалов). Стоимость этого вида ремонта с учетом отделочных материалов рассчитана относительно рабочего состояния помещений
Рабочее состояние	Отечественный ремонт, выполненный несколько лет назад
Требуется косметический ремонт	Наличие незначительных дефектов в отделке помещения. Стоимость ремонта до приведения состояния помещения к рабочему, с учетом отделочных материалов
Требуется косметический ремонт с элементами капитальных работ	Незначительные дефекты в отделке, частичное отсутствие какого-либо (напольного, настенного, потолочного) покрытия
Требуется капитальный ремонт	Отсутствие напольного, настенного и потолочного покрытия. Капитальный ремонт предусматривает штукатурку и шпатлевку стен, прокладку/замену электрики и слаботоочных сетей, монтаж сантехнического оборудования, монтаж оконных/дверных блоков, и т. д. Стоимость ремонта до приведения состояния

Уровень отделки помещений	Описание
	помещения к рабочему с учетом отделочных материалов.

Источник информации: данные строительных компаний

Расчет стоимости ремонтных работ (с учетом отделочных материалов) различной сложности был определен в соответствии с расценками, приведенными на сайтах строительных и ремонтных компаний г. Москвы, специализирующихся на отделке нежилых помещений офисного, торгового и прочих назначений. Стоимость ремонта для каждого уровня отделки была определена как среднее округленное значение стоимостей отделок, представленных ремонтными и строительными компаниями. Исходные данные для расчета корректировки на состояние отделки приведены далее в таблице ниже.

Табл. 11.27

Исходные данные для определения величины корректировки на техническое состояние с учетом НДС, с учетом стоимости строительных материалов

№ п/п	Косметический ремонт, руб./кв. м	Стандартный ремонт, руб./кв. м	Капитальный ремонт, руб./кв. м	Евроотделка, руб./кв. м	Источник информации	Компания
1	2 000	4 000	9 000	11 000	http://www.sovstroy.ru/	Компания «СОВСТРОЙ», тел. (495)543-86-39
2	2 000	3 500	10 000	9 000	http://www.rsksputnik.ru/	Компания «РСК Спутник» тел. (495) 922-75-47
3	2 170	3 100	9 500	10 000	http://www.monoliticity.ru/	Строительная компания «МОНОЛИТ» тел. (495) 642-41-36
5	4 000	5 000	10 500	9 000	http://www.otremont.ru	ООО «ИНТЕРСТРОЙ» тел. (495) 778-81-56
6	3 500	6 500	9 000	10 000	http://www.alphaholding.ru/	Строительная компания «Альпсигма» тел. (495) 7559425
7	3 410	4 030	10 000	8 370	http://www.goldenhouse.ru/	Группа компаний «Золотой дом» тел. (499) 142 3092
Среднее значение	2 847	4 355	9 667	9 562		

Источник информации: анализ рынка

Значение корректировок на разницу в затратах на отделку помещений приведено в таблице ниже.

Табл. 11.28

Значение корректировок на разницу в затратах на отделку помещений с НДС/без НДС, руб./кв. м

Уровень отделки помещений	Стоимость ремонта с учетом отделочных материалов за 1 кв. м. (с НДС), руб.
Евроотделка	9 562
Стандартный ремонт	4 355
Рабочее состояние	0
Требуется косметический ремонт	-2 847
Требуется косметический ремонт с элементами капитальных работ	-6 257
Требуется капитальный ремонт (без отделки)	-9 667

Источник: данные строительных и ремонтных компаний, расчеты Оценщика

Так как вышеприведенные цены на строительно-ремонтные работы актуальны для г. Москвы и Московской области, для объектов оценки, расположенных в других регионах необходимо скорректировать цены в зависимости от региона расположения объекта оценки.

Данная корректировка была рассчитана на основании данных Межрегионального информационно-аналитического бюллетеня КО-Инвест «Индексы цен в строительстве», выпуск 94, январь 2016 г. таблица 8.2, стр. 150 «Региональные коэффициенты стоимости строительства по характерным системам зданий и сооружений по РФ». Пример расчет корректировки на разницу в ценах строительно-монтажных работ представлен в таблице ниже.

Табл. 11.29

Расчет корректировки на разницу в ценах ремонтно-строительных работ для Ярославской области

Местоположение	Класс конструктивных элементов	Среднее значение индексов цен на строительно-монтажные работы для различных конструктивных систем зданий	Коэффициент
г. Москва	КС-1, КС-1А, КС-2, КС-3, КС-4, КС-5, КС-6, КС-6А, КС-6Б, КС-7	1,2014	0,6906
Ярославская область		0,8297	

Источник информации: Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень КО-Инвест «Индексы цен в строительстве», выпуск 94, январь 2016 г, расчеты Оценщика

Весовые коэффициенты при расчете окончательного значения стоимости оцениваемого нежилого здания определялись, исходя из величины общей чистой и валовой коррекции. При этом величина коэффициента тем больше, чем меньше суммарное значение вносимых корректировок.

При согласовании результатов оценщик исходил из того, что чем больше корректировок было применено для конкретного аналога, тем он больше отличается от оцениваемых объектов и тем ниже точность полученного результата.

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

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

где:

K_i – весовой коэффициент i -го результата;

B_i – вес i -го результата;

B_c – сумма весов результатов;

P_i – величина валовой корректировки i -го результата;

P_c – сумма величин валовых корректировок результатов.

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

Рыночная стоимость, представленного к оценке объекта оценки, полученная на основе применения сравнительного подхода, по состоянию на дату оценки составляет:

Табл. 11.25

Рыночная стоимость объекта оценки, полученная на основе сравнительного подхода

№	Наименование объекта оценки	Местонахождение	Общая площадь, кв. м.	Рыночная стоимость объекта оценки (с НДС), руб.	Рыночная стоимость объекта оценки (без НДС), руб.
1	Нежилое здание (банк), Инв. №3382, лит. А, кадастровый (условный) номер 50:55:0030514:90	Московская область, г. Подольск, ул. Кирова, д. 19	4 154,50	274 122 654	232 307 334
2	Пристройка к основному зданию ЗАО "Подольскпромкомбанк" с цокольным этажом, кадастровый (условный) номер 50-50-55/026/2005-59	Московская область, г. Подольск, ул. Кирова, д. 19	251,20		
3	Нежилые помещения гаража (бокс1, бокс2), кадастровый (условный) номер 50-50-55/060/2006-215	Московская область, г. Подольск, ул. Кирова, д. 19, пом. 1,2	57,90	1 841 127	1 560 277
4	Заводоуправление, Инв. №206:063-1806, лит. Г, кадастровый (условный) номер 50:55:02:00549:004	Московская область, г. Подольск, ул. Бронницкая, д. 3	1 274,50	37 033 147	31 384 023
5	Нежилое здание (склад многоцелевого назначения), Инв. №2838, лит. А, кадастровый (условный) номер 50:55:02:01142:001	Московская область, г. Подольск, Домодедовское шоссе, д. 136	871,70	27 119 156	22 982 336
6	Помещение банка, Инв. №7013, лит. А, кадастровый (условный) номер 50:55:03:00564:001:0012	Московская область, г. Подольск, проспект Ленина, д. 154, пом. 1	428,60	76 046 927	64 446 548
7	Нежилое помещение, кадастровый (условный) номер 50:55:02:00077:001:0014	Московская область, г. Подольск, ул. Машиностроителей, д. 10, пом. 1	336,20	27 843 748	23 596 397
8	Помещение, кадастровый (условный) номер 50-50-55/017/2012-021	Московская область, г. Подольск, ул. Колхозная, д. 18, пом. 3	70,30	7 045 044	5 970 376
9	Нежилое помещение №1, Инв. №3637, лит. А, А1, кадастровый (условный) номер 50:55:01:00008:001:0019	Московская область, г. Подольск, ул. Быковская, д. 5/36, пом. I	682,10	106 891 209	90 585 770
10	Помещение, кадастровый (условный) номер 50-50-56/018/2011-288	Московская область, г. Климовск, пл. Октябрьская, д. 2А, пом. I	556,20	36 467 319	30 904 508
11	Нежилое помещение - инженерный корпус (заводоуправление), кадастровый (условный) номер 50-50-56/002/2005-284	Московская область, г. Климовск, ул. Ленина, д.1	208,40	14 143 900	11 986 356
12	Часть здания - магазин, Инв. №1938, лит. А1, кадастровый (условный) номер 50:56:04:00171:001:0002	Московская область, г. Климовск, пер. Октябрьский, д. 12	637,60	26 684 835	22 614 267

№	Наименование объекта оценки	Местонахождение	Общая площадь, кв. м.	Рыночная стоимость объекта оценки (с НДС), руб.	Рыночная стоимость объекта оценки (без НДС), руб.
13	Здание цеха товаров народного потребления, не завершённое строительством (нет акта ввода в эксплуатацию), Инв. №10876, лит. А, кадастровый (условный) номер 76:20:040514:0026:010876\00	Ярославская область, г. Рыбинск, ул. Пятилетки, д. 76	2 036,10	33 543 234	28 426 469
14	Незавершённое строительством жилой дом, Инв. №08866, лит. А, А1, кадастровый (условный) номер 76:20:080436:0004:008866\00	Ярославская область, г. Рыбинск, ул. Карякинская, д. 64	555,60	13 099 257	11 101 065
15	Право собственности на земельный участок, кадастровый номер 50:55:0030514:36, категория земли: Земли населённых пунктов, вид разрешённого использования: по фактическому пользованию	Московская область, г. Подольск, ул. Кирова, д. 19	4 703,00	40 176 271	34 047 687
16	Право собственности на земельный участок, кадастровый номер 50:55:0020128:31, категория земли: Земли населённых пунктов, вид разрешённого использования: для промышленных целей	Московская область, г. Подольск, ул. Бронницкая, д. 3	1 213,00	2 947 663	2 498 019
17	Право собственности на земельный участок, кадастровый номер 50:27:0020441:59, категория земли: Земли населённых пунктов, вид разрешённого использования: для сельскохозяйственного производства	г. Москва, с/о Рязановский, вблизи д. Ерино	105 900,00	120 428 421	102 057 984
18	Право собственности на земельный участок, кадастровый номер 76:07:074701:291, категория земли: Земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешённого использования: для ведения личного и подсобного хозяйства	Участок находится примерно в 137 м по направлению от ориентира на запад, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Ярославская область, Мышкинский район, Охоткинский с/о, д. Неверово	10 000,00	390 900	331 271
19	Право собственности на земельный участок, кадастровый номер 76:07:074701:296, категория земли: Земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешённого использования: для ведения личного и подсобного хозяйства	Участок находится примерно в 126 м по направлению от ориентира на восток, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Ярославская область, Мышкинский район,	10 000,00	390 900	331 271

№	Наименование объекта оценки	Местонахождение	Общая площадь, кв. м.	Рыночная стоимость объекта оценки (с НДС), руб.	Рыночная стоимость объекта оценки (без НДС), руб.
		Охоткинский с/о, д. Неверово			
20	Право собственности на земельный участок, кадастровый номер 76:07:074701:108, категория земли: Земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для ведения личного и подсобного хозяйства	Участок находится примерно в 126 м по направлению от ориентира на запад, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Ярославская область, Мышкинский район, Охоткинский с/о, д. Неверово	10 000,00	390 900	331 271
21	Право собственности на земельный участок, кадастровый номер 76:07:074701:119, категория земли: Земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для ведения личного и подсобного хозяйства	Участок находится примерно в 136 м по направлению от ориентира на запад, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Ярославская область, Мышкинский район, Охоткинский с/о, д. Неверово	10 000,00	390 900	331 271
22	Право собственности на земельный участок, кадастровый номер 76:07:074701:115, категория земли: Земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для ведения личного и подсобного хозяйства	Участок находится примерно в 144 м по направлению от ориентира на юго-запад, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Ярославская область, Мышкинский район, Охоткинский с/о, д. Неверово	10 000,00	390 900	331 271
23	Право собственности на земельный участок, кадастровый номер 76:07:074701:123, категория земли: Земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для ведения личного и подсобного хозяйства	Участок находится примерно в 250 м по направлению от ориентира на восток, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Ярославская область, Мышкинский район, Охоткинский с/о, д. Неверово	10 000,00	390 900	331 271
24	Право собственности на земельный участок, кадастровый номер 76:07:074701:286, категория земли: Земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства	Участок находится примерно в 100 м по направлению от ориентира на юг, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Ярославская область, Мышкинский район, Охоткинский с/о, д. Неверово	40 000,00	1 557 200	1 319 661
25	Право собственности на земельный участок, кадастровый номер	Участок находится примерно в 170 м по направлению от	10 000,00	390 900	331 271

№	Наименование объекта оценки	Местонахождение	Общая площадь, кв. м.	Рыночная стоимость объекта оценки (с НДС), руб.	Рыночная стоимость объекта оценки (без НДС), руб.
	76:07:074701:153, категория земли: Земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для ведения личного и подсобного хозяйства	ориентира на запад, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Ярославская область, Мышкинский район, Охоткинский с/о, д. Неверово			
26	Право собственности на земельный участок, кадастровый номер 76:07:074701:161, категория земли: Земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для ведения личного и подсобного хозяйства	Участок находится примерно в 117 м по направлению от ориентира на запад, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Ярославская область, Мышкинский район, Охоткинский с/о, д. Неверово	10 000,00	390 900	331 271
27	Право собственности на земельный участок, кадастровый номер 76:07:074701:151, категория земли: Земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для ведения личного и подсобного хозяйства	Участок находится примерно в 132 м по направлению от ориентира на юго-запад, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Ярославская область, Мышкинский район, Охоткинский с/о, д. Неверово	10 000,00	390 900	331 271
28	Право собственности на земельный участок, кадастровый номер 76:07:074301:132, категория земли: Земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства	Участок находится примерно в 10 м по направлению от ориентира на север, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Ярославская область, Мышкинский район, Охоткинский с/о, д. Семеново	139 400,00	5 247 016	4 446 624
29	Право собственности на земельный участок, кадастровый номер 76:07:074301:133, категория земли: Земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства	Участок находится примерно в 6 м по направлению от ориентира на юго-запад, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Ярославская область, Мышкинский район, Охоткинский с/о, д. Семеново	212 000,00	7 854 600	6 656 441
30	Право собственности на земельный участок, кадастровый номер 40:15:070202:30, категория земли: Земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир населенный пункт. Участок находится примерно в 1000 м от ориентира	590 937,00	1 388 702	1 176 866

№	Наименование объекта оценки	Местонахождение	Общая площадь, кв. м.	Рыночная стоимость объекта оценки (с НДС), руб.	Рыночная стоимость объекта оценки (без НДС), руб.
		по направлению на восток. Почтовый адрес ориентира: Калужская область, Мещовский район, д. Хочутино			
31	Право собственности на земельный участок, кадастровый номер 40:15:070202:29, категория земли: Земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир населенный пункт. Участок находится примерно в 900 м от ориентира по направлению на юго-восток. Почтовый адрес ориентира: Калужская область, Мещовский район, д. Хочутино	270 706,00	693 007	587 294
32	Право собственности на земельный участок, кадастровый номер 40:15:070202:37, категория земли: Земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир населенный пункт. Участок находится примерно в 1900 м от ориентира по направлению на юго-восток. Почтовый адрес ориентира: Калужская область, Мещовский район, д. Хочутино	187 566,00	489 547	414 870
33	Право собственности на земельный участок, кадастровый номер 40:15:070202:28, категория земли: Земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир населенный пункт. Участок находится примерно в 400 м от ориентира по направлению на восток. Почтовый адрес ориентира: Калужская область, Мещовский район, д. Хочутино	189 485,00	494 556	419 115
34	Право собственности на земельный участок, кадастровый номер 40:15:070202:38, категория земли: Земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир населенный пункт. Участок находится примерно в 1100 м от ориентира по направлению на юго-восток. Почтовый адрес ориентира: Калужская область, Мещовский	181 500,00	473 715	401 453

№	Наименование объекта оценки	Местонахождение	Общая площадь, кв. м.	Рыночная стоимость объекта оценки (с НДС), руб.	Рыночная стоимость объекта оценки (без НДС), руб.
		район, с. Серпейск			
35	Право собственности на земельный участок, кадастровый номер 40:15:071201:18, категория земли: Земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир населенный пункт. Участок находится примерно в 1300 м от ориентира по направлению на юго-запад. Почтовый адрес ориентира: Калужская область, Мещовский район, с. Серпейск	332 775,00	838 593	710 672

Источник информации: расчеты Оценщика

11.2. Определение рыночной стоимости объекта оценки на основе доходного подхода

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

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

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

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

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

В Воронежской области прогнозируются плавно изменяющиеся с незначительным темпом роста доходы от сдачи помещений 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.

11.2.1. Расчет потенциального валового дохода

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:

- Определяется потенциальный валовой доход от сдачи недвижимости в аренду в первый после даты оценки год на условиях рыночной арендной платы.
- Определяется действительный валовой доход посредством вычитания из потенциального валового дохода предполагаемых убытков из-за незагруженности помещений, смены арендаторов, потерь при сборе арендной платы.

- 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:

$$\text{ПВД} = A \times S,$$

Где:

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

S – площадь, сдаваемая в аренду, кв. м.

Расчет ставки арендной платы для объекта оценки

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

Для расчета текущей рыночной стоимости права аренды 1 кв. м оцениваемых помещений, оценщиком был проанализирован рынок аренды схожих по своему техническому состоянию и назначению помещений.

Данные по предложениям аренды коммерческих площадей были взяты из баз данных по недвижимости. Критерием отбора аналогов служили: единство функционального назначения, местонахождения, наличие коммуникаций.

Последовательность внесения корректировок осуществляется следующим образом:

- корректировки с первого по четвертый элемент сравнения осуществляются всегда в указанной очередности, после каждой корректировки цена продажи объекта-аналога пересчитывается заново (до перехода к последующим корректировкам);
- последующие (после четвертого элемента сравнения) корректировки могут быть выполнены в любом порядке, после каждой корректировки цена продажи объекта-аналога заново не пересчитывается.

Описание объектов аналогов, используемых для расчетов рыночной стоимости ставки арендной платы за оцениваемые объекты и расчеты рыночной ставки арендной платы за оцениваемые объекты приведены в Приложении 6 Отчета.

Обоснование внесенных корректировок

Качество прав

Правовой статус одинаков по всем объектам-аналогам – передача права прямой аренды, как и у оцениваемых объектов. Корректировка не требуется.

Условия финансирования

Условия финансирования при совершении сделки с объектами-аналогами и оцениваемыми объектами одинаковы, следовательно, величина поправки равна 0%, как в процентном выражении, так и в абсолютном.

Условия продажи

Условия продажи аналогов и оцениваемых объектов одинаковы, следовательно, величина поправки равна 0%, как в процентном выражении, так и в абсолютном.

Дата предложения

Для рынка коммерческой недвижимости срок экспозиции (период времени, начиная с даты предоставления на открытый рынок и до даты совершения сделки) объектов, подобных рассматриваемому, обычно составляет не менее 12 месяцев. По истечении данного срока продавец, как правило, принимает решение о снижении продажной стоимости объекта, величина которого составляет в среднем 0,5% в месяц.

Все объекты-аналоги актуальны на дату проведения оценки, поэтому внесение поправок не требуется.

Разница между стоимостью предложения и ценой продажи

Поправка на перевод цены предложения в наиболее вероятное значение цены сделки выполнена на основании средней по рынку уступки от запрашиваемой цены. Поскольку выбранные для анализа сходные объекты представляют собой объекты, предлагаемые на продажу, а в цены предложений закладывается некоторое завышение с расчетом на процедуру торга с клиентом, даже если указано «без торга», реальная цена по сделке выходит ниже, то необходимо осуществить корректировку цен предложений на уторговывание.

Размер корректировки определялся по данным «Сборника рыночных корректировок (СРК)»/под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. – М.: ООО «Научно-практический Центр Профессиональной Оценки, 2016. Выдержка приведена ниже.

Рис.11.9.

Значения корректировок на уторгование, %

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственная-складская		Земельные участки	
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа	
Крупные города										
Воронеж	-	10-15 (12,5)	9-12 (10,5)	14-17 (15,5)	-	11-16 (13,5)	-	13-20 (16,5)	-	
Екатеринбург	8-11 (9,5)	9-14 (11,5)	7-11 (9)	12-16 (14)	9-12 (10,5)	10-14 (12)	-	13-18 (15,5)	13-15 (14)	
Краснодар	9-12 (10,5)	11-16 (13,5)	10-14 (12)	10-17 (13,5)	8-11 (9,5)	12-18 (14)	8-12 (10)	13-19 (16)	-	
Москва	8-13 (10,5)	10-14 (12)	10-17 (13,5)	14-20 (17)	9-13 (11)	12-18 (15)	10-16 (13)	12-19 (15,5)	10-17 (13,5)	
Ростов-на-Дону	9-11 (10)	11-16 (13,5)	9-11 (10)	12-16 (14)	-	13-18 (15,5)	-	12-18 (15)	11-14 (12,5)	
Санкт-Петербург		5-12* (8,5)	9-11 (10)	12-18 (15)	10-13 (11,5)	13-20 (16,5)	11-14 (12,5)	12-17 (14,5)	9-14 (11,5)	
Среднее по крупным городам	март 2016 г.	10,1	11,9	10,8	14,8	10,6	14,4	11,8	15,5	12,9
	март 2015 г.	8,2	10,7	9,1	11,8	8,4	10,2	10,2	13,1	11,9
	ноябрь 2014 г.	4,4	7,6	5,9	9,0	5,6	9,2	7,5	11,5	11,1
Средние города										
Владивосток	7-10 (8,5)	10-15 (12,5)	-	14-18 (16)	9-11 (10)	11-16 (13,5)	8-12 (10)	12-17 (14,5)	-	
Новосибирск	-	8-11 (9,5)	9-14 (11,5)	10-18 (14)	-	9-16 (12,5)	9-12 (10,5)	10-16 (13)	12-18 (15)	
Омск	7-9 (8)	10-12 (11)	9-12 (10,5)	12-15 (13,5)	8-10 (9)	11-16 (13,5)	-	14-17 (15,5)	-	
Ставрополь	6-10 (8)	12-16 (14,0)	9-14 (11,5)	10-17 (13,5)	10-14 (12)	12-18 (15)	8-15 (11,5)	12-20 (16)	14-19 (16,5)	
Тамбов	6-9 (7,5)	11-14 (12,5)	-	13-16 (14,5)	-	10-18 (14)		13-19 (16,5)	13-16 (14,5)	
Тверь	6-9 (7,5)	9-14 (11,5)	8-10 (9)	12-16 (14)	9-13 (11)	11-16 (13,5)	9-11 (10)	14-18 (16)	13-16 (14,5)	
Среднее по средним городам	март 2016 г.	7,9	11,8	10,6	14,2	10,5	13,7	10,5	15,2	15,1
	март 2015 г.	5,3	9,3	8,2	11,2	7,5	10,8	8	12,9	13,6
	ноябрь 2014 г.	3,9	7,5	6,6	8,0	5,8	9,9	7,0	12,4	13,2
Небольшие города и населенные пункты										
Московская область	март 2016 г.	8-12 (10)	11-18 (14,5)	9-11 (10)	12-16 (14)	10-14 (12)	11-16 (13,5)	10-16 (13)	13-19 (16)	13-15 (14)
	март 2015 г.	5-6 (5,5)	9-13 (11)	9	10-14 (12)	8-11 (9,5)	10-15 (12,5)	10-15 (12,5)	11-14 (12,5)	12-14 (13)
	ноябрь 2014 г.	3-5 (4)	8-11 (9,5)	7	8-12 (10)	6-10 (8)	9-12 (10,5)	7-11 (9)	9-12 (10,5)	10-13 (11,5)

*В Санкт-Петербурге скидки на эконом-класс квартир 5-8%, на коммерческий класс 7-10%, на элитное жилье 9-12%

Примечание. В скобках указано среднее значение.

По данным исследований рынка жилья РФ минимальные скидки при продаже прав собственности имеют в марте и в мае, а максимальные – в июле и декабре.

Источник информации: «Сборника рыночных корректировок (СРК)»/под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. – М.: ООО «Научно-практический Центр Профессиональной Оценки, 2016

Учитывая выше приведенные данные, корректировка на торг принята как среднее значение из диапазонов для Московской области и небольших населенных пунктов, и городов и составляет для производственно-складской недвижимости 13%, для офисной недвижимости 12%, для торговой – 10%, для торгово-офисной – 11%.

Местонахождение

Цена предложения зависит от места расположения объекта оценки. Это обусловлено сложившимся общественным мнением, различной привлекательностью районов города, удобством положения для объектов недвижимости определенного функционального назначения.

Для оцениваемых объектов подбирались объекты-аналоги с аналогичным местонахождением, корректировка не вводилась.

Направление (шоссе)

Для объектов недвижимости производственно-складского назначения, расположенных в Московской области одним из ценообразующих факторов, является направление (шоссе).

Для оцениваемых объектов были подобраны объекты-аналоги с аналогичным направлением (шоссе), корректировка не вводилась.

Удаленность от МКАД

На стоимость объектов недвижимости производственно-складского назначения, расположенных в Московской области, влияет удаленность от МКАД, чем ближе объект к МКАД, тем дороже его стоимость. В Московской области в зоне 0 - 100 км от МКАД «центром стоимости» является г. Москва (МКАД), т.е. существует ярко выраженная обратная зависимость между стоимостью 1 кв. м и удаленностью от МКАД.

Для оцениваемых объектов были подобраны объекты-аналоги с аналогичной удаленностью от МКАД, корректировка не вводилась.

Тип застройки района

Корректировки на тип застройки района рассчитывались по данным «Справочник оценщика недвижимости. Том 3. Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков»/под редакцией Лейфера Л.А. – Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2014. Выдержка приведена ниже.

Табл. 11.26

Корректировочные коэффициенты в зависимости от территориальной зоны (тип застройки района)

Статус населенного пункта	Отношение ставок аренды низкокласных офисно-торговых объектов по районам города по отношению к самому дорогому району
Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	1,00
Центры административных районов города. Территории бизнес-центров и крупных торговых центров	0,87
Современные кварталы. Микрорайоны застройки после 90-х годов, застроенные современными высокэтажными зданиями	0,78
Спальные микрорайоны застройки до 90-х годов, застроенные среднеэтажными зданиями (6-9 этажей)	0,73
Районы вокруг крупных промышленных предприятий. Промзоны. Окраины городов, территории старой застройки	0,68
Районы крупных автомагистралей города	0,77

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости. Том 3. Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков»/ под редакцией Лейфера Л.А. – Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2014

Корректировка определялась по формуле:

$$П = \frac{K_o}{K_a} - 1,$$

где:

П – корректировка на тип застройки района;

К_о – корректирующий коэффициент объекта оценки;

К_а – корректирующий коэффициент объекта-аналога.

Пример расчета корректировки на тип застройки района приведен ниже.

Табл. 11.27

Расчет корректировки на тип застройки района для объекта оценки - Незавершенный строительством жилой дом, Инв. №08866, лит. А, А1, кадастровый (условный) номер 76:20:080436:0004:008866\00, общей площадью 555,60 кв. м, расположенный по адресу: Ярославская область, г. Рыбинск, ул. Карякинская, д. 64

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Тип застройки района	Центры административных районов города. Территории бизнес-центров и крупных торговых центров	Центры административных районов города. Территории бизнес-центров и крупных торговых центров	Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)
Коэффициент	0,87	0,87	1,00	1,00
Корректировка на тип застройки района		0,00%	-13,00%	-13,00%

Источник информации: расчеты Оценщика

Корректировка на функциональное назначение

Для оцениваемых объектов подбирались объекты-аналоги с аналогичным назначением. Корректировка не вводилась.

Тип объекта

Данная корректировка учитывает различие оцениваемых объектов и объектов-аналогов в принадлежности к отдельно стоящим зданиям либо к встроенным помещениям.

Оценщик счел малозначительным различие в типе объектов, так как здание расположено на земельном участке, необходимым для его эксплуатации, и не представляет каких-либо преимуществ перед встроенными помещениями. Поэтому корректировка не требуется.

Расположение относительно линии домов

Для объектов Street Retail, объектов свободного назначения и торгового назначения расположение относительно линии домов играет важную роль. Объекты, расположенные на 1-ой линии домов ценятся дороже, чем объекты, расположенные в глубине квартала.

Для оцениваемых объектов подбирались объекты-аналоги с аналогичными характеристиками, корректировка не вводилась.

Корректировка на общую площадь

Большие помещения продаются дешевле, чем помещения меньшего размера в пересчете на стоимость 1 кв. м общей площади. В данном случае за единицу сравнения принимается площадь объекта оценки.

Корректировка на площадь рассчитывалась по данным «Справочника оценщика недвижимости. Том 1. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода» Приволжского центра финансового консалтинга и оценки под редакцией Лейфера Л.А. 2014 г. Выдержки приведены ниже.

Табл. 11.30

Корректирующие коэффициенты ставок аренды по фактору масштаба торгово-офисного назначения

Диапазоны площадей, кв. м.	<100	100-300	300-1000	>1000
<100	1	0,98	0,91	0,86
100-300	1,02	1	0,93	0,88
300-1000	1,1	1,08	1	0,95
>1000	1,16	1,14	1,06	1

Источник информации: «Справочника оценщика недвижимости. Том 1. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода» Приволжского центра финансового консалтинга и оценки под редакцией Лейфера Л.А. 2014 г.

Коэффициенты приведены для диапазонов площадей, поэтому для построения корреляционно-регрессионной зависимости корректирующих коэффициентов от площади были использованы средние значения из приведенных выше диапазонов за исключением крайнего максимального значения.

Расчет приведен в таблице ниже.

Табл. 11.28

Корректирующие коэффициенты по усредненным диапазонам масштаба для объектов торгово-офисного назначения

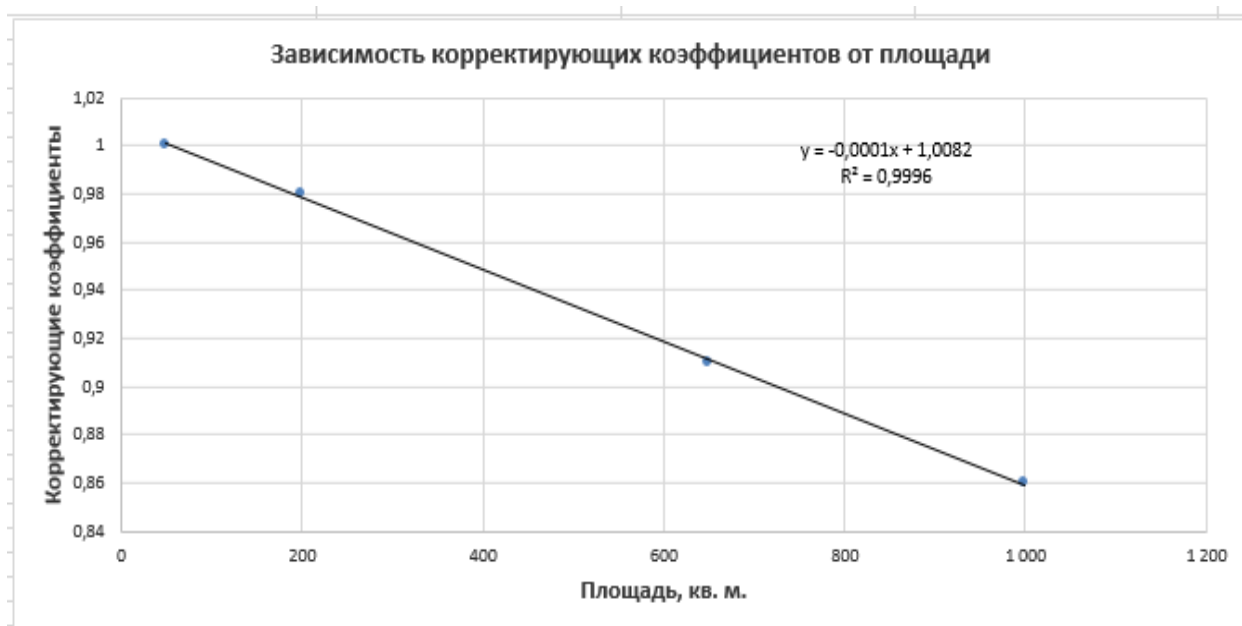
Диапазоны площадей, кв. м.	Среднее значение диапазона площадей, кв. м.	Значение
<100	50	1
100-300	200	0,98
300-1000	650	0,91
>1000	1 000	0,86

Источник информации: «Справочника оценщика недвижимости. Том 1. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода» Приволжского центра финансового консалтинга и оценки под редакцией Лейфера Л.А. 2014 г, расчет Оценщика

На основании средних значений диапазонов площадей и соответствующих им коэффициентов была построена корреляционно-регрессионная зависимость корректирующих коэффициентов от площади объекта. Зависимость приведена на рисунке ниже.

Рис.11.10.

Корреляционно-регрессионная зависимость цен предложений от площади для объектов торгово-офисного назначения



Источник информации: расчет Оценщика

Наиболее точно описывает данную зависимость линейная функция, коэффициент достоверности (аппроксимации) составляет 0,9996.

Формула зависимости для объектов торгово-офисного назначения:

$$K_p = -0,0001 \cdot x + 1,0082,$$

где:

K_p – расчетный коэффициент;

x – площадь объекта.

Подставляя значения площади оцениваемых объектов и объектов-аналогов в данную зависимость получаем расчетные коэффициенты. Далее для расчета итоговой корректировки используем ниже приведенную формулу.

Итоговая корректировка определялась по формуле:

$$\Pi = \frac{K_o}{K_a} - 1,$$

где:

K – корректировка на площадь;

K_o – расчетный коэффициент объекта оценки;

K_a – расчетный коэффициент объекта-аналога.

Пример расчета корректировок на площадь приведен в таблице ниже.

Табл. 11.31

Расчет корректировки на площадь для объекта оценки - Помещение банка, Инв. №7013, лит. А, кадастровый (условный) номер 50:55:03:00564:001:0012, расположенное по адресу: Московская область, г. Подольск, проспект Ленина, д. 154, пом. 1

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
----------	---------------	------------------	------------------	------------------

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Площадь, кв. м.	428,60	74,00	144,00	154,00
Расчетный коэффициент	0,9653	1,0008	0,9938	0,9928
Корректировка на площадь		-3,55%	-2,87%	-2,77%

Источник информации: расчеты Оценщика

Для оцениваемых объектов, представляющих собой отдельно стоящие здания, корректировка на общую площадь не вводилась, так как рациональный собственник будет сдавать объект частями, а не целиком одному арендатору.

Наличие коммуникаций

Для всех оцениваемых объектов были подобраны объекты-аналоги с аналогичным составом коммуникаций корректировка не вводилась.

Состояние подъездных путей, возможность круглогодичного доступа

Оцениваемые объекты имеют асфальтированный круглогодичный подъезд, как и все подобранные объекты сравнения. Таким образом, корректировка не была внесена.

Корректировка на наличие банковского оборудования

Часть объектов недвижимого имущества является банковскими помещениями, поэтому у данных объектов недвижимости возможно наличие банковского оборудования. Данный фактор необходимо учесть. Расчет корректировки на наличие банковского оборудования производился методом парного анализа ставок аренды за схожие помещения, имеющие банковское оборудование и не имеющие банковское оборудование. Расчет представлен в таблице ниже.

Табл. 11.32

Расчет корректировки на наличие/отсутствие банковского оборудования

Параметры	Пара №1		Пара №2	
	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №1	Аналог №2
Описание	Сдается помещение по адресу: г. Москва, район Таганский, Большой Дровяной пер., 18, общей площадью 134 кв. м, расположено на 1 этаже, 1-ая линия домов, отдельный вход с улицы, охрана, парковка, выполнен стандартный ремонт, оборудовано под банк (2 кассовых узла, хранилище, операционный зал, сертифицировано ЦБ) , ставка аренды 296 610 руб./мес.	Сдается помещение по адресу: г. Москва, район Таганский, Краснохолмская наб., 13С1, общей площадью 160 кв. м, расположено на 1 этаже, 1-ая линия домов, отдельный вход с улицы, выполнен стандартный ремонт, охрана, парковка, ставка аренды 320000 руб./мес.	Сдается помещение по адресу: г. Москва, район Раменки, ул. Столетова, 7, м. Университет, общей площадью 75 кв. м, расположено на 1 этаже, 1-ая линия домов, стандартная отделка, оборудовано под банк (кассовый узел, хранилище, операционный зал, сертифицировано ЦБ) , охрана, парковка, отдельный вход с улицы, зально-кабинетная планировка, ставка аренды 120 000 руб./мес.	Сдается помещение по адресу: г. Москва, район Ломоносовский, ул. Марии Ульяновой, 11, м. Университет, общей площадью 92 кв. м, расположено на 1 этаже, 1-ая линия домов, стандартная отделка, охрана, парковка, отдельный вход с улицы, ставка аренды 135 000руб./мес.
Ставка аренды (с учетом НДС), руб./кв. м/год	26 562	24 000	19 200	17 609
Источник информации	http://www.cian.ru/rent/commercial/13856672/	http://www.cian.ru/rent/commercial/13180122/	http://www.cian.ru/rent/commercial/8398102/	http://www.cian.ru/rent/commercial/8603824/
Корректировка	10,68%		9,04%	
Среднее значение	9,86%			

Параметры	Пара №1		Пара №2	
	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №1	Аналог №2
корректировки				
Корректировка	-9,65%		-8,29%	
Обратное среднее значение корректировки	-8,97%			

Источник информации: расчет Оценщика, анализ рынка

Корректировка на наличие железнодорожной ветки

Для объектов производственно-складского назначения наличие железнодорожной ветки увеличивает стоимость.

У оцениваемых объектов железнодорожная ветка отсутствует, как и у подобранных к ним аналогов, корректировка не вводилась.

Этаж расположения в здании

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

Корректировка на этаж расположения для объектов-аналогов определялась с использованием методики определения стоимости права аренды за объекты нежилого фонда г. Санкт-Петербурга, разработанная Санкт-Петербургским Государственным Унитарным Предприятием «Городское управление инвентаризации и оценки недвижимости». Итоговая величина поправки определялась по следующей формуле:

$$\Pi = \frac{K_o}{K_a} - 1,$$

Где:

Π – корректировка на этаж расположения;

K_o – коэффициент объекта оценки;

K_a – коэффициент объекта-аналога.

Табл. 11.33

Исходные данные для расчета корректировки на расположение помещения в здании

Занимаемые этажи	Торг.	Офис
1 этаж	1	1
2 этаж с лифтом	0,83	0,92
2 этаж без лифта	0,78	0,88
Выше 2-го с лифтом	0,71	0,85
Выше 2-го без лифта	0,63	0,76
Подвал с заглублением до 1,5 м	0,68	0,68
Подвал с заглублением более 1,5 м	0,59	0,59
Цокольный этаж с заглублением до 0,5 м	0,87	0,87
Цокольный этаж с заглублением более 0,5 м	0,72	0,71

Источник информации: «Порядок определения базовых ставок и коэффициентов, используемых в методике определения прав аренды за объекты нежилого фонда методом массовой оценки в г. Санкт-Петербурге с изменениями на 1 квартал 2016 г»,

<http://www.guion.spb.ru/userfiles/%D0%9C%D0%BE%D0%B4%D0%B5%D0%BB%D1%8C%20%D0%B0%D1%80%D0%B5%D0%BD%D0%B4%D1%8B%201%20%D0%BA%D0%B2%D0%B0%D1%80%D1%82%D0%B0%D0%BB%202016.pdf>

Объекты оценки, которые представляют собой недвижимость формата street retail/ПСН, корректировка на этаж расположения рассчитывалась как среднее значение между корректировками для офисного и торгового назначения.

Если объект оценки или объекты-аналоги, расположены на нескольких этажах, то коэффициент расположения в здании определяется пропорционально доле, занимаемой на каждом этаже.

$$K = n \cdot K_n + m \cdot K_m \dots,$$

где:

K – коэффициент расположения в здании;

n – доля, занимаемая n-ым этажом в общей площади объекта, %;

m – доля, занимаемая m-ым этажом в общей площади объекта, %;

K1 – коэффициент расположения в здании для n-го этажа;

K2 – коэффициент расположения в здании для m-го этажа.

Пример расчета корректировок на этаж расположения представлен в таблице ниже.

Табл. 11.34

Распределение площадей по этажам объекта оценки - Незавершенный строительством жилой дом, Инв. №08866, лит. А, А1, кадастровый (условный) номер 76:20:080436:0004:008866\00, общей площадью 555,6 кв. м, расположенный по адресу: Ярославская область, г. Рыбинск, ул. Карякинская, д. 64

Этаж	Площадь, кв. м.	Доля
1 этаж	173,1	31,33%
2 этаж	189,4	34,28%
3 этаж	190	34,39%
ИТОГО:	552,5	100,00%

Источник информации: данные, предоставленные Заказчиком Оценки, расчеты Оценщика

Табл. 11.35

Расчет корректировки на этаж расположения для объекта оценки - Незавершенный строительством жилой дом, Инв. №08866, лит. А, А1, кадастровый (условный) номер 76:20:080436:0004:008866\00, общей площадью 555,6 кв. м, расположенный по адресу: Ярославская область, г. Рыбинск, ул. Карякинская, д. 64

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Этаж расположения в здании	1-3 этажи без лифта	1 этаж	1-2 этажи без лифта	1 этаж
Коэффициент зависимости для офисных помещений	0,88	1,00	0,94	1,00
Корректировка на этаж расположения в здании		-12,00%	-6,38%	-12,00%

Источник информации: расчеты Оценщика

Тип входа

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

Корректировка на тип входа для объектов-аналогов определялась с использованием методики определения стоимости права аренды объектов нежилого фонда г. Санкт-Петербурга, разработанная Санкт-Петербургским Государственным Унитарным Предприятием «Городское управление инвентаризации и оценки недвижимости». Итоговая величина поправки определялась по следующей формуле:

$$\Pi = \frac{K_o}{K_a} - 1,$$

Где:

П – корректировка на тип входа;

Ко – коэффициент объекта оценки;

Ка – коэффициент объекта-аналога.

Табл. 11.36

Исходные данные для расчета корректировки на тип входа

Тип входа	Торг.	Произ-склад.	Офис
Отдельный с улицы	1	1	1
Общий с улицы	0,9	0,92	0,93
Отдельный со двора	0,75	0,90	0,87
Общий со двора	0,69	0,84	0,81
Через проходную	0,6	0,76	0,75

Источник информации: «Порядок определения базовых ставок и коэффициентов, используемых в методике определения прав аренды за объекты нежилого фонда методом массовой оценки в г. Санкт-Петербурге с изменениями на 1 квартал 2016 г», <http://www.guion.spb.ru/userfiles/%D0%9C%D0%BE%D0%B4%D0%B5%D0%BB%D1%8C%20%D0%B0%D1%80%D0%B5%D0%BD%D0%B4%D1%8B%20%20%D0%BA%D0%B2%D0%B0%D1%80%D1%82%D0%B0%D0%BB%202016.pdf>

Объекты оценки, которые представляют собой недвижимость формата street retail/ПСН, корректировка на тип входа рассчитывалась как среднее значение между корректировками для офисного и торгового назначения.

Пример расчета корректировок тип входа представлен в таблице ниже.

Табл. 11.37

Расчет корректировки на тип входа для объекта оценки - Незавершенный строительством жилой дом, Инв. №08866, лит. А, А1, кадастровый (условный) номер 76:20:080436:0004:008866\00, общей площадью 555,6 кв. м, расположенный по адресу: Ярославская область, г. Рыбинск, ул. Карякинская, д. 64

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Тип входа	Общий с улицы	Отдельный с улицы	Отдельный с улицы	Отдельный с улицы
Коэффициент зависимости для офисных помещений	0,93	1,00	1,00	1,00
Корректировка на тип входа		-7,00%	-7,00%	-7,00%

Источник информации: расчеты Оценщика

Наличие парковки

У оцениваемых объектов имеется парковка, все объекты-аналоги также имеют парковку, корректировка не вводилась.

Наличие охраны

Все объекты-аналоги, также, как и объект оценки, имеют охрану, поэтому по данному фактору поправка не требуется.

Техническое состояние внутренних помещений

Внесение корректировки на состояние обусловлено различиями в уровне отделки, а также технического состояния объектов-аналогов и объекта оценки.

На основании данных строительных и ремонтных компаний уровень отделки офисных и торговых помещений (по составу и степени сложности работ) можно условно разделить на следующие категории:

Табл. 11.38

Уровни отделки помещений

Уровень отделки помещений	Описание
Евроотделка	Современная отделка помещения согласно требованиям европейских стандартов, с использованием новейших строительных технологий и лучших на настоящий момент отделочных материалов. Стоимость ремонта рассчитана относительно рабочего состояния помещений
Стандартный ремонт	Отделка помещения с использованием классических технологий и современных материалов). Стоимость этого вида ремонта с учетом отделочных материалов рассчитана относительно рабочего состояния помещений
Рабочее состояние	Отечественный ремонт, выполненный несколько лет назад
Требуется косметический ремонт	Наличие незначительных дефектов в отделке помещения. Стоимость ремонта до приведения состояния помещения к рабочему, с учетом отделочных материалов
Требуется косметический ремонт с элементами капитальных работ	Незначительные дефекты в отделке, частичное отсутствие какого-либо (напольного, настенного, потолочного) покрытия
Требуется капитальный ремонт	Отсутствие напольного, настенного и потолочного покрытия. Капитальный ремонт предусматривает штукатурку и шпатлевку стен, прокладку/замену электрики и слаботочных сетей, монтаж сантехнического оборудования, монтаж оконных/дверных блоков, и т. д. Стоимость ремонта до приведения состояния помещения к рабочему с учетом отделочных материалов.

Источник информации: данные строительных компаний

Расчет стоимости ремонтных работ (с учетом отделочных материалов) различной сложности был определен в соответствии с расценками, приведенными на сайтах строительных и ремонтных компаний г. Москвы, специализирующихся на отделке нежилых помещений офисного, торгового и прочих назначений. Стоимость ремонта для каждого уровня отделки была определена как среднее округленное значение стоимостей отделок, представленных ремонтными и строительными компаниями. Исходные данные для расчета корректировки на состояние отделки приведены далее в таблице ниже.

Табл. 11.39

Исходные данные для определения величины корректировки на техническое состояние с учетом НДС, с учетом стоимости строительных материалов

№ п/п	Косметический ремонт, руб./кв. м	Стандартный ремонт, руб./кв. м	Капитальный ремонт, руб./кв. м	Евроотделка, руб./кв. м	Источник информации	Компания
1	2 000	4 000	9 000	11 000	http://www.sovstroy.ru/	Компания «СОВСТРОЙ», тел. (495)543-86-39
2	2 000	3 500	10 000	9 000	http://www.rsksputnik.ru/	Компания «РСК Спутник» тел. (495) 922-75-47
3	2 170	3 100	9 500	10 000	http://www.monoliticity.ru/	Строительная компания «МОНОЛИТ» тел. (495) 642-41-36
5	4 000	5 000	10 500	9 000	http://www.otremont.ru/	ООО «ИНТЕРСТРОЙ» тел. (495) 778-81-56
6	3 500	6 500	9 000	10 000	http://www.alphaholding.ru/	Строительная компания «Альпсити» тел. (495) 7559425
7	3 410	4 030	10 000	8 370	http://www.goldenhouse.ru/	Группа компаний «Золотой дом» тел. (499) 142 3092
Среднее значение	2 847	4 355	9 667	9 562		

Источник информации: анализ рынка

Значение корректировок на разницу в затратах на отделку помещений приведено в таблице ниже.

Табл. 11.40

Значение корректировок на разницу в затратах на отделку помещений с НДС/без НДС, руб./кв. м

Уровень отделки помещений	Стоимость ремонта с учетом отделочных материалов за 1 кв. м. (с НДС), руб.
Евроотделка	9 562
Стандартный ремонт	4 355
Рабочее состояние	0
Требуется косметический ремонт	-2 847
Требуется косметический ремонт с элементами капитальных работ	-6 257
Требуется капитальный ремонт (без отделки)	-9 667

Источник: данные строительных и ремонтных компаний, расчеты Оценщика

Так как вышеприведенные цены на строительно-ремонтные работы актуальны для г. Москвы и Московской области, для объектов оценки, расположенных в других регионах необходимо скорректировать цены в зависимости от региона расположения объекта оценки.

Данная корректировка была рассчитана на основании данных Межрегионального информационно-аналитического бюллетеня КО-Инвест «Индексы цен в строительстве», выпуск 94, январь 2016 г. таблица 8.2, стр. 150 «Региональные коэффициенты стоимости строительства по характерным системам зданий и сооружений по РФ». Пример расчет корректировки на разницу в ценах строительно-монтажных работ представлен в таблице ниже.

Табл. 11.41

Расчет корректировки на разницу в ценах ремонтно-строительных работ для Ярославской области

Местоположение	Класс конструктивных элементов	Среднее значение индексов цен на строительно-монтажные работы для различных конструктивных систем зданий	Коэффициент
г. Москва	КС-1, КС-1А, КС-2, КС-3, КС-4, КС-5, КС-6, КС-6А, КС-6Б, КС-7	1,2014	0,6906
Ярославская область		0,8297	

Источник информации: Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень КО-Инвест «Индексы цен в строительстве», выпуск 94, январь 2016 г, расчеты Оценщика

Так как стоимость ремонта приведена для прав собственности, необходимо данные затраты привести к праву аренды. Для расчета были использованы значения валового рентного мультипликатора (ВРМ - соотношение цены к аренде).

Табл. 11.42

Значение показателя ВРМ для различных типов и классов недвижимости

Местонахождение	Назначение, класс	Среднее значение ВРМ
г. Москва (центр)	Торговые помещения, "В"	9,9
г. Москва (центр)	Торговые помещения, "С"	8,8
г. Москва (центр)	Офисные помещения, "В"	9,4
г. Москва (центр)	Офисные помещения, "С"	8,8
г. Москва (середина)	Торговые помещения, "В"	8,4
г. Москва (середина)	Торговые помещения, "С"	7,8
г. Москва (середина)	Офисные помещения, "В"	9,9
г. Москва (середина)	Офисные помещения, "С"	7,9
г. Москва (окраина)	Торговые помещения, "В"	8
г. Москва (окраина)	Торговые помещения, "С"	6,9

Местонахождение	Назначение, класс	Среднее значение ВРМ
г. Москва (окраина)	Офисные помещения, "В"	8,5
г. Москва (окраина)	Офисные помещения, "С"	8
Среднее значение:		8,5

Источник информации: «Сборника рыночных корректировок (СРК)»/под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. – М.: ООО «Научно-практический Центр Профессиональной Оценки, 2016, расчеты Оценщика

Таким образом, стоимость ремонта необходимо разделить на среднее значение ВРМ (8,5).

Табл. 11.43

Значение корректировок на разницу в затратах на отделку помещений с НДС/без НДС, руб./кв. м для арендной ставки

Уровень отделки помещений	Стоимость ремонта с учетом отделочных материалов за 1 кв. м. (с НДС), руб.	Стоимость ремонта с учетом отделочных материалов за 1 кв. м. (с НДС), руб. для арендной ставки
Евроотделка	9 562	1 125
Стандартный ремонт	4 355	512
Рабочее состояние	0	0
Требуется косметический ремонт	-2 847	-335
Требуется косметический ремонт с элементами капитальных работ	-6 257	-736
Требуется капитальный ремонт (без отделки)	-9 667	-1 137

Источник: данные строительных и ремонтных компаний, расчеты Оценщика

Весовые коэффициенты при расчете окончательного значения стоимости оцениваемого нежилого здания определялись, исходя из величины общей чистой и валовой коррекции. При этом величина коэффициента тем больше, чем меньше суммарное значение вносимых корректировок.

При согласовании результатов оценщик исходил из того, что чем больше корректировок было применено для конкретного аналога, тем он больше отличается от оцениваемых объектов и тем ниже точность полученного результата.

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

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

где:

K_i – весовой коэффициент i -го результата;

B_i – вес i -го результата;

B_c – сумма весов результатов;

P_i – величина валовой корректировки i -го результата;

P_c – сумма величин валовых корректировок результатов.

Для оцениваемых объектов, у которых в составе площадей имеют различные по функциональному назначению площади, ставка аренды за офисные помещения в составе объекта рассчитывались по данным «Справочника оценщика недвижимости-2016. Том 1. Часть 1. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов» Приволжского центра финансового консалтинга и оценки под редакцией Лейфера Л.А, 2016 г. Выдержка приведена ниже.

Табл. 11.44

Отношение ставок аренды за помещения различного функционального назначения

Показатель	Среднее значение	Обратное значение
Отношение удельной ставки аренды административно-офисной части производственно-складского комплекса к удельной арендной ставке производственно-складской части комплекса	1,55	1,55
Отношение удельной ставки аренды неотапливаемого объекта, к удельной арендной ставке такого же отапливаемого объекта	0,72	0,72
Отношение удельной ставки аренды административно-офисной части производственно-складского комплекса к удельной арендной ставке неотапливаемой производственно-складской части комплекса	2,15	2,15

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости-2016. Том 1. Часть 1. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов» Приволжского центра финансового консалтинга и оценки под редакцией Лейфера Л.А, 2016 г.

Табл. 11.45

Расчет ставки аренды за офисные помещения в составе общей площади объекта оценки - Здание цеха товаров народного потребления, не завершённое строительством (нет акта ввода в эксплуатацию), Инв. №10876, лит. А, кадастровый (условный) номер 76:20:040514:0026:010876\00, общей площадью 2 036,1 кв. м, расположенный по адресу: Ярославская область, г. Рыбинск, ул. Пятилетки, д. 76

Показатель	Ставка арендной платы (без учета НДС), руб./кв. м в год
Производственно-складские отапливаемые помещения	2 049
Отношение удельной ставки аренды административно-офисной части производственно-складского комплекса к удельной арендной ставке производственно-складской части комплекса	1,55
Офисные помещения	3 176

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости-2016. Том 1. Часть 1. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов» Приволжского центра финансового консалтинга и оценки под редакцией Лейфера Л.А, 2016 г, расчет Оценщика

Табл. 11.46

Расчет ставки аренды за офисные помещения в составе общей площади объекта оценки - Нежилое здание (склад многоцелевого назначения), Инв. №2838, лит. А, кадастровый (условный) номер 50:55:02:01142:001, общей площадью 871,7 кв. м, расположенный по адресу: Московская область, г. Подольск, Домодедовское шоссе, д. 136

Показатель	Ставка арендной платы (без учета НДС), руб./кв. м в год
Производственно-складские неотапливаемые помещения	2 536
Отношение удельной ставки аренды административно-офисной части производственно-складского комплекса к удельной арендной ставке неотапливаемой производственно-складской части комплекса	2,15
Офисные помещения	5 452

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости-2016. Том 1. Часть 1. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов» Приволжского центра финансового консалтинга и оценки под редакцией Лейфера Л.А, 2016 г, расчет Оценщика

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

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

Поэтому Оценщиком было принято для отдельно стоящих зданий (в составе площадей которых имеются вспомогательные помещения) рассчитать потенциальный валовой доход от объекта оценки путем сдачи в аренду основной площади (арендопригодной).

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

Для расчета арендопригодных площадей использовались ниже представленные данные.

Табл. 11.47

Соотношение арендопригодных площадей к общей площади в зданиях различного назначения (коэффициент БОМА)

Тип объекта	Нетто/Брутто
Административные помещения	0,67
Офис	0,75
Склад	0,93

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

Таким образом, арендопригодная площадь оцениваемых объектов получена путем умножения соответствующего коэффициента на общую площадь.

Для нежилого здания (склад многоцелевого назначения), Инв. №2838, лит. А, кадастровый (условный) номер 50:55:02:01142:001, общей площадью 871,7 кв. м, расположенного по адресу: Московская область, г. Подольск, Домодедовское шоссе, д. 136 коэффициент БОМА не применялся, так как согласно визуальному осмотру и технической документации объект представляет собой единое пространство без вспомогательных помещений.

Расчет величины потенциального валового дохода приведен в таблице ниже.

Табл. 11.48

Расчет величины потенциального валового дохода оцениваемых объектов

Наименование объекта оценки	Местонахождение	Общая площадь, кв. м.	Арендопригодная площадь, кв. м.	Ставка арендной платы (без учета НДС), руб.	Потенциальный валовой доход (без НДС), руб.
Нежилое здание (банк), Инв. №3382, лит. А, кадастровый (условный) номер 50:55:0030514:90	Московская область, г. Подольск, ул. Кирова, д. 19	4 154,50	3 304,28	11 012	36 386 731
Пристройка к основному зданию ЗАО "Подольскпромкомбанк" с цокольным этажом, кадастровый (условный) номер 50-50-55/026/2005-59	Московская область, г. Подольск, ул. Кирова, д. 19	251,20			
Заводоуправление, Инв. №206:063-1806, лит. Г, кадастровый (условный) номер 50:55:02:00549:004	Московская область, г. Подольск, ул. Бронницкая, д. 3	1 274,50	853,92	7 010	5 985 979
Нежилое здание (склад многоцелевого назначения), Инв. №2838, лит. А, кадастровый (условный) номер 50:55:02:01142:001	Московская область, г. Подольск, Домодедовское шоссе, д. 136	871,70	721,00 (производственно-складская часть)	2 536	1 828 456
			150,70 (офисная часть)	5 452	821 616
Помещение банка, Инв. №7013, лит. А, кадастровый (условный) номер 50:55:03:00564:001:0012	Московская область, г. Подольск, проспект Ленина, д. 154, пом. 1	428,60	428,60	20 147	8 635 004
Нежилое помещение, кадастровый (условный) номер 50:55:02:00077:001:0014	Московская область, г. Подольск, ул. Машиностроителей, д. 10, пом. 1	336,20	336,20	9 535	3 205 667
Помещение, кадастровый (условный) номер 50-50-55/017/2012-021	Московская область, г. Подольск, ул. Колхозная, д. 18, пом. 3	70,30	70,30	11 311	795 163
Нежилое помещение №1, Инв. №3637, лит. А, А1, кадастровый (условный) номер 50:55:01:00008:001:0019	Московская область, г. Подольск, ул. Быковская, д. 5/36, пом. I	682,10	682,10	18 146	12 377 387
Помещение, кадастровый (условный) номер 50-50-56/018/2011-288	Московская область, г. Климовск, пл. Октябрьская, д. 2А, пом. I	556,20	556,20	9 259	5 149 856
Нежилое помещение - инженерный корпус (заводоуправление), кадастровый (условный) номер 50-50-56/002/2005-284	Московская область, г. Климовск, ул. Ленина, д.1	208,40	208,40	9 513	1 982 509
Часть здания - магазин, Инв. №1938, лит. А1, кадастровый (условный) номер 50:56:04:00171:001:0002	Московская область, г. Климовск, пер. Октябрьский, д. 12	637,60	637,60	8 167	5 207 279

Наименование объекта оценки	Местонахождение	Общая площадь, кв. м.	Арендпригодная площадь, кв. м.	Ставка арендной платы (без учета НДС), руб.	Потенциальный валовой доход (без НДС), руб.
Здание цеха товаров народного потребления, не завершённое строительством (нет акта ввода в эксплуатацию), Инв. №10876, лит. А, кадастровый (условный) номер 76:20:040514:0026:010876\00	Ярославская область, г. Рыбинск, ул. Пятилетки, д. 76	2 036,10	630,63 (производственно-складская часть)	2 049	1 292 161
			909,86 (офисная часть)	3 176	2 889 715
Незавершённый строительством жилой дом, Инв. №08866, лит. А, А1, кадастровый (условный) номер 76:20:080436:0004:008866\00	Ярославская область, г. Рыбинск, ул. Карякинская, д. 64	555,60	372,25	4 524	1 684 059

Источник информации: Расчеты Оценщика

11.2.2. Расчет чистого операционного дохода

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

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.

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

Процент недозагрузки для производственно-складской недвижимости определялся по данным «Справочника оценщика недвижимости-2016. Том 1. Часть 2. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов» Приволжского центра финансового консалтинга и оценки под редакцией Лейфера Л.А, 2016 г, процент недозагрузки для торгово-офисной недвижимости определялся по данным «Справочника оценщика недвижимости. Том 2. Текущие и прогнозные характеристики для доходного подхода» Приволжского центра финансового консалтинга и оценки под редакцией Лейфера Л.А. 2014 г. Выдержка приведена ниже.

Табл. 11.49

Процент недозагрузки при сдаче в аренду

Показатель	Среднее значение
Процент недозагрузки при сдаче в аренду универсальных производственно-складских объектов	12,00%
Процент недозагрузки при сдаче в аренду универсальных низкокласных офисно-торговых объектов	10,00%

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости-2016. Том 1. Часть 2. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов» Приволжского центра финансового консалтинга и оценки под редакцией Лейфера Л.А, 2016 г, «Справочника оценщика недвижимости. Том 2. Текущие и прогнозные характеристики для доходного подхода» Приволжского центра финансового консалтинга и оценки под редакцией Лейфера Л.А. 2014 г.

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 прочие расходы.

К расходам на замещение относятся расходы на периодическую замену быстроизнашивающихся улучшений (кровля, покрытие пола, санитарно-техническое оборудование, электроарматура).

Рассчитанные арендные ставки для оцениваемых объектов не включают в себя коммунальных расходов, соответственно, они не будут учитываться при определении величины чистого операционного дохода.

Для расчета величины операционных расходов (за исключением коммунальных расходов) для производственно-складской недвижимости использовались данные

«Справочника оценщика недвижимости-2016. Том 1. Часть 2. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов» Приволжского центра финансового консалтинга и оценки под редакцией Лейфера Л.А, 2016 г, для торгово-офисной недвижимости данные «Справочника оценщика недвижимости. Том 2. Текущие и прогнозные характеристики для доходного подхода» Приволжского центра финансового консалтинга и оценки под редакцией Лейфера Л.А. 2014 г. Выдержка приведена ниже.

Табл. 11.50

Уровень операционных расходов (без учета коммунальных платежей)

Показатель	Среднее значение
Процент операционных расходов от потенциального валового дохода универсальных производственно-складских объектов	18,00%
Процент операционных расходов от потенциального валового дохода универсальных офисно-торговых объектов	18,00%

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости-2016. Том 1. Часть 2. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов» Приволжского центра финансового консалтинга и оценки под редакцией Лейфера Л.А, 2016 г, «Справочника оценщика недвижимости. Том 2. Текущие и прогнозные характеристики для доходного подхода» Приволжского центра финансового консалтинга и оценки под редакцией Лейфера Л.А. 2014 г.

Расчет чистого операционного дохода оцениваемых объектов представлен в таблице ниже.

Табл. 11.51

Расчет чистого операционного дохода

Наименование объекта оценки	Местонахождение	Общая площадь, кв. м.	Потенциальный валовой доход (без НДС), руб.	Коэффициент недозагрузки	Действительный валовой доход (без НДС), руб.	Операционные расходы	Операционные расходы, руб.	Чистый операционный доход (без НДС), руб.
Нежилое здание (банк), Инв. №3382, лит. А, кадастровый (условный) номер 50:55:0030514:90	Московская область, г. Подольск, ул. Кирова, д. 19	4 154,50	36 386 731	0,10	32 748 058	18%	6 549 612	26 198 446
Пристройка к основному зданию ЗАО "Подольскпромкомбанк" с цокольным этажом, кадастровый (условный) номер 50-50-55/026/2005-59	Московская область, г. Подольск, ул. Кирова, д. 19	251,20						
Заводоуправление, Инв. №206:063-1806, лит. Г, кадастровый (условный) номер 50:55:02:00549:004	Московская область, г. Подольск, ул. Бронницкая, д. 3	1 274,50	5 985 979	0,10	5 387 381	18%	1 077 476	4 309 905
Нежилое здание (склад многоцелевого назначения), Инв. №2838, лит. А, кадастровый (условный) номер 50:55:02:01142:001	Московская область, г. Подольск, Домодедовское шоссе, д. 136	871,70	1 828 456	0,12	1 609 041	18%	329 122	1 279 919
			821 616		723 022		147 891	575 131
Помещение банка, Инв. №7013, лит. А, кадастровый (условный) номер 50:55:03:00564:001:0012	Московская область, г. Подольск, проспект Ленина, д. 154, пом. 1	428,60	8 635 004	0,10	7 771 504	18%	1 554 301	6 217 203
Нежилое помещение, кадастровый (условный) номер 50:55:02:00077:001:0014	Московская область, г. Подольск, ул. Машиностроителей, д. 10, пом. 1	336,20	3 205 667	0,10	2 885 100	18%	577 020	2 308 080
Помещение, кадастровый (условный) номер 50-50-55/017/2012-021	Московская область, г. Подольск, ул. Колхозная, д. 18, пом. 3	70,30	795 163	0,10	715 647	18%	143 129	572 518
Нежилое помещение №1, Инв. №3637, лит. А, А1, кадастровый (условный) номер 50:55:01:00008:001:0019	Московская область, г. Подольск, ул. Быковская, д. 5/36, пом. I	682,10	12 377 387	0,10	11 139 648	18%	2 227 930	8 911 718
Помещение, кадастровый (условный) номер 50-50-56/018/2011-288	Московская область, г. Климовск, пл. Октябрьская, д. 2А, пом. I	556,20	5 149 856	0,10	4 634 870	18%	926 974	3 707 896
Нежилое помещение - инженерный корпус (заводоуправление), кадастровый (условный) номер 50-50-56/002/2005-284	Московская область, г. Климовск, ул. Ленина, д.1	208,40	1 982 509	0,10	1 784 258	18%	356 852	1 427 406
Часть здания - магазин, Инв.	Московская область,	637,60	5 207 279	0,10	4 686 551	18%	937 310	3 749 241

Наименование объекта оценки	Местонахождение	Общая площадь, кв. м.	Потенциальный валовой доход (без НДС), руб.	Коэффициент недозагрузки	Действительный валовой доход (без НДС), руб.	Операционные расходы	Операционные расходы, руб.	Чистый операционный доход (без НДС), руб.
№1938, лит. А1, кадастровый (условный) номер 50:56:04:00171:001:0002	г. Климовск, пер. Октябрьский, д. 12							
Здание цеха товаров народного потребления, не завершённое строительством (нет акта ввода в эксплуатацию), Инв. №10876, лит. А, кадастровый (условный) номер 76:20:040514:0026:010876\00	Ярославская область, г. Рыбинск, ул. Пятилетки, д. 76	2 036,10	1 292 161	0,12	1 137 102	18%	232 589	904 513
			2 889 715	0,10	2 600 744	18%	520 149	2 080 595
Незавершённый строительством жилой дом, Инв. №08866, лит. А, А1, кадастровый (условный) номер 76:20:080436:0004:008866\00	Ярославская область, г. Рыбинск, ул. Карякинская, д. 64	555,60	1 684 059	0,10	1 515 653	18%	303 131	1 212 522

Источник информации: Расчеты Оценщика

11.2.3. Расчет ставки капитализации

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

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

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

С учетом вышеизложенного, расчет ставки капитализации производится по следующей формуле:

$$R_o = Y_{on} + Y_{of},$$

где:

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

В данном отчете Оценщик счел возможным произвести расчет нормы дохода на капитал с использованием модели кумулятивного построения. Кумулятивный метод исходит из безрисковой ставки, к которой последовательно добавляются премии за риск, характерные для отрасли бизнеса, конкретной компании, премия за риски низкой ликвидности и премии за основной пакет рисков, характерных для проектов, связанных с недвижимостью.

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

$$Y_{on} = Y_{rf} + Y_{fm} + Y_L + Y_u,$$

где:

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

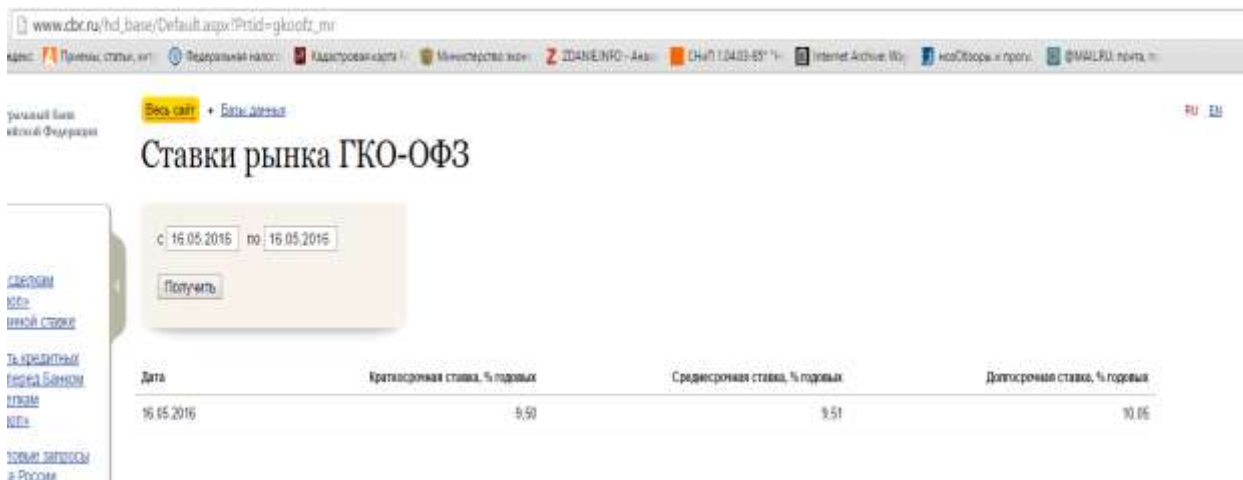
Под безрисковой ставкой понимают ставку сложного процента, которую в виде прибыли можно получить при вложении денег в абсолютно надежные финансовые активы.

Для определения безрисковой ставки необходимо из возможного набора инвестиционных инструментов выделить активы, обладающие наименьшими рисками. Эти активы имеют следующие характеристики: известные доходы (не прогнозируемые), минимальный риск потери стоимости, высокая ликвидность, соизмеримость срока обращения «безрискового» финансового инструмента со сроком погашения, равным сроку реализации моделируемого инвестиционного проекта.

В качестве безрисковой ставки Оценщик принял эффективную доходность к погашению долгосрочных государственных облигаций ГКО-ОФЗ, сложившуюся на дату проведения оценки (16.05.2016) и равную 10,05% по данным сайта www.crb.ru.

Рис.11.11.

Безрисковая ставка



Источник информации: www.cbr.ru

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

Табл. 11.52

Расчет риска вложения в недвижимость на примере объекта оценки - Помещение банка, Инв. №7013, лит. А, кадастровый (условный) номер 50:55:03:00564:001:0012, общей площадью 428,6 кв. м, расположенное по адресу: Московская область, г. Подольск, проспект Ленина, д. 154, пом. 1

Вид и наименование риска	Категория риска	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Систематический риск											
Ухудшение общей экономической ситуации	динамичный		1								
Увеличение числа конкурирующих объектов	динамичный	1									
Изменение федерального местного законодательства	динамичный	1									
Несистематический риск											
Природные и антропогенные чрезвычайные ситуации	статичный	1									
Ускоренный износ здания	статичный	1									
Финансирование инвестиций	динамичный			1							
Неэффективный менеджмент	динамичный			1							
Криминогенные факторы	динамичный	1									
Финансовые проверки	динамичный	1									
Неправильное оформление правоустанавливающих документов	динамичный	1									
Количество наблюдений		7	1	2	0	0	1	0	0	0	0

Вид и наименование риска	Категория риска	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Взвешенный итог		7	2	6	0	0	6	0	0	0	0
Сумма											15
Количество факторов											10
Средневзвешенное значение, %											1,50

Источник: расчеты Оценщика

Риск ликвидности – возможность быстро и без потерь продать недвижимость по реальной рыночной цене. Поправка на низкую ликвидность, т.е. это поправка на потерю прибыли в течение срока экспозиции объекта, рассчитывается по формуле сложного процента и составляет для данных объектов:

$$НЛ = i/n*t,$$

где:

НЛ - поправка на низкую ликвидность, %;

i - периодическая ставка процента (безрисковая ставка процента 10,05 %);

n – количество месяцев в году (n=12);

t - срок экспозиции в годах

Среднее время экспозиции объекта недвижимости аналогичных оцениваемым на рынке составляет от 6 до 10 месяцев. Поправка на низкую ликвидность для оцениваемых объектов составит от 5,03% до 8,38%.

Риск управления недвижимостью отражает потенциальную возможность неадекватного управления собственностью, что может привести к снижению ее стоимости.

Табл. 11.29

Шкала премий за инвестиционный менеджмент

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

Управление объектом	Премия за инвестиционный менеджмент	Премия за инвестиционный менеджмент
характерны плохо поставленная работа с клиентами, растянутая во времени процедура заключения договора аренды, невнимательное отношение к арендаторам, которые рассматриваются как временное явление.		
Объект используется для своих нужд, сдача в аренду не предусмотрена	Высокое значение (5%)	5%

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

Учитывая выше приведенные данные, премия за риск управления недвижимостью принят на уровне 2%.

Норма возврата капитала - ежегодная ставка, по которой капитал, инвестированный в актив с уменьшающейся стоимостью, возмещается из дохода, получаемого от этого актива.

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

Существует три способа расчета нормы возврата капитала:

- Прямолинейный возврат капитала (метод Ринга): предполагает возврат капитала равными частями в течение срока владения активом, норма возврата в этом случае представляет собой ежегодную долю первоначального капитала, отчисляемую в беспроцентный фонд возмещения.
- Возврат капитала по фонду возмещения и безрисковой ставке процента (метод Хоскольда): предполагает, что фонд возмещения формируется по минимальной из возможных ставок – «безрисковой» ставке.
- Возврат капитала по фонду возмещения и ставке дохода на инвестиции (метод Инвуда): предполагает, что фонд возмещения формируется по ставке процента, равной норме дохода на инвестиции (ставке дисконтирования).

В данной оценке используется метод Инвуда, который, по мнению Оценщика, в наибольшей степени отвечает условиям инвестирования в России⁵

Расчет коэффициента капитализации проводился по следующей формуле⁶:

$$R_{\text{кап}} = Y_{\text{оп}} \pm \Delta * R_{\text{сff}},$$

где:

$R_{\text{кап}}$ – коэффициент капитализации;

$Y_{\text{оп}}$ – ставка дохода на капитал;

$R_{\text{сff}}$ – фактор фонда возмещения;

Δ - изменение стоимости недвижимости за прогнозный период

Расчет фактора фонда возмещения производится по формуле:

$$R_{\text{сff}} = \frac{Y}{(1 + Y)^k - 1},$$

⁵ Применение метода Инвуда рассмотрено в книге «Оценка земли и иной недвижимости», Т.5, авт. А.А. Варламов, А.В. Севостьянов.

⁶ Статья д.э.н, профессор Грибовский С.В. «Еще раз о ставках капитализации и дисконтирования» (<http://www.pandia.ru/text/77/221/13408.php>)

где:

R_{sff} – фактор фонда возмещения;

Y – ставка дохода на капитал;

k – прогнозный период.

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

Соответственно, в случае продажи объекта оценки в будущем не только обеспечивается возврат вложенного капитала, но и обеспечивается прирост (на уровне темпа инфляции). Поэтому коэффициент капитализации должен быть уменьшен с учетом ожидаемого прироста капитала. Рассчитаем изменение стоимости недвижимости за 5 лет при заданном темпе инфляции $1,00 * 1,104 * 1,086 * 1,068 * 1,062 * 1,065 = 1,4483$, что соответствует 44,83%. Из ставки доходности инвестиций на капитал вычитается отложенный доход и, таким образом, определяется коэффициент капитализации.

Расчет ставок капитализации оцениваемых объектов приведен в таблице ниже.

Табл. 11.53

Расчет ставок капитализации оцениваемых объектов

Наименование объекта оценки	Местонахождение	Безрисковая ставка	Премия за риск рынка недвижимости	Премия за риск управления недвижимостью	Премия за ликвидность	Ставка дохода на капитал	Δ	Норма возврата на капитал	Ставка капитализации
Нежилое здание (банк), Инв. №3382, лит. А, кадастровый (условный) номер 50:55:0030514:90	Московская область, г. Подольск, ул. Кирова, д. 19								
Пристройка к основному зданию ЗАО "Подольскпромкомбанк" с цокольным этажом, кадастровый (условный) номер 50-50-55/026/2005-59	Московская область, г. Подольск, ул. Кирова, д. 19	10,05%	1,50%	2,00%	5,03%	18,58%	44,83%	6,20%	12,38%
Заводоуправление, Инв. №206:063-1806, лит. Г, кадастровый (условный) номер 50:55:02:00549:004	Московская область, г. Подольск, ул. Бронницкая, д. 3	10,05%	1,50%	2,00%	6,70%	20,25%	44,83%	5,99%	14,26%
Нежилое здание (склад многоцелевого назначения), Инв. №2838, лит. А, кадастровый (условный) номер 50:55:02:01142:001	Московская область, г. Подольск, Домодедовское шоссе, д. 136	10,05%	1,50%	2,00%	8,38%	21,93%	44,83%	5,80%	16,13%
Помещение банка, Инв. №7013, лит. А, кадастровый (условный) номер 50:55:03:00564:001:0012	Московская область, г. Подольск, проспект Ленина, д. 154, пом. 1	10,05%	1,50%	2,00%	5,03%	18,58%	44,83%	6,20%	12,38%
Нежилое помещение, кадастровый (условный) номер 50:55:02:00077:001:0014	Московская область, г. Подольск, ул. Машиностроителей, д. 10, пом. 1	10,05%	1,50%	2,00%	5,03%	18,58%	44,83%	6,20%	12,38%
Помещение, кадастровый (условный) номер 50-50-55/017/2012-021	Московская область, г. Подольск, ул. Колхозная, д. 18, пом. 3	10,05%	1,50%	2,00%	5,03%	18,58%	44,83%	6,20%	12,38%
Нежилое помещение №1, Инв. №3637, лит. А, А1, кадастровый (условный) номер 50:55:01:00008:001:0019	Московская область, г. Подольск, ул. Быковская, д. 5/36, пом. I	10,05%	1,50%	2,00%	5,03%	18,58%	44,83%	6,20%	12,38%
Помещение, кадастровый (условный) номер 50-50-56/018/2011-288	Московская область, г. Климовск, пл. Октябрьская, д. 2А, пом. I	10,05%	1,50%	2,00%	5,03%	18,58%	44,83%	6,20%	12,38%
Нежилое помещение - инженерный корпус (заводоуправление), кадастровый (условный) номер 50-50-56/002/2005-284	Московская область, г. Климовск, ул. Ленина, д.1	10,05%	1,50%	2,00%	5,03%	18,58%	44,83%	6,20%	12,38%
Часть здания - магазин, Инв.	Московская область, г. Климовск,	10,05%	1,50%	2,00%	5,03%	18,58%	44,83%	6,20%	12,38%

Наименование объекта оценки	Местонахождение	Безрисковая ставка	Премия за риск рынка недвижимости	Премия за риск управления недвижимостью	Премия за ликвидность	Ставка дохода на капитал	Δ	Норма возврата на капитал	Ставка капитализации
№1938, лит. А1, кадастровый (условный) номер 50:56:04:00171:001:0002	пер. Октябрьский, д. 12								
Здание цеха товаров народного потребления, не завершено строительством (нет акта ввода в эксплуатацию), Инв. №10876, лит. А, кадастровый (условный) номер 76:20:040514:0026:010876\00	Ярославская область, г. Рыбинск, ул. Пятилетки, д. 76	10,05%	1,50%	2,00%	6,70%	20,25%	44,83%	5,99%	14,26%
Незавершенный строительством жилой дом, Инв. №08866, лит. А, А1, кадастровый (условный) номер 76:20:080436:0004:008866\00	Ярославская область, г. Рыбинск, ул. Карякинская, д. 64	10,05%	1,50%	2,00%	6,70%	20,25%	44,83%	5,99%	14,26%

Источник информации: расчет Оценщика

11.2.4. Расчет рыночной стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода

Подставляем найденные значения в формулу для расчета стоимости объекта оценки доходным подходом:

$$V = \frac{NOI}{Ro} \times 1,18,$$

где:

V – рыночная стоимость объекта оценки, полученная в рамках доходного подхода, руб.;

NOI – чистый операционный доход (без НДС), руб.;

Ro – ставка капитализации;

1,18 – НДС.

Табл. 11.54

Расчет рыночной стоимости оцениваемых объектов в рамках доходного подхода

Наименование объекта оценки	Местонахождение	Общая площадь, кв. м.	Чистый операционный доход (без НДС), руб.	Ставка капитализации	Рыночная стоимость объекта оценки, полученная в рамках доходного подхода с учетом стоимости прав на земельный участок (с НДС), руб.	Рыночная стоимость права собственности на земельный участок (НДС не облагается), руб.	Рыночная стоимость объекта оценки, полученная в рамках доходного подхода (с НДС), руб.	Рыночная стоимость объекта оценки, полученная в рамках доходного подхода (без НДС), руб.
Нежилое здание (банк), Инв. №3382, лит. А, кадастровый (условный) номер 50:55:0030514:90	Московская область, г. Подольск, ул. Кирова, д. 19	4 154,50	26 198 446	12,38%	249 710 552	40 176 271	209 534 280 ⁷	177 571 424
Пристройка к основному зданию ЗАО "Подольскпромкомбанк" с цокольным этажом, кадастровый (условный) номер 50-50-55/026/2005-59	Московская область, г. Подольск, ул. Кирова, д. 19	251,20						
Заводоуправление, Инв. №206:063-1806, лит. Г, кадастровый (условный) номер 50:55:02:00549:004	Московская область, г. Подольск, ул. Бронницкая, д. 3	1 274,50	4 309 905	14,26%	35 664 011	2 947 663	32 716 348 ⁸	27 725 719
Нежилое здание (склад многоцелевого назначения), Инв. №2838, лит. А, кадастровый (условный) номер 50:55:02:01142:001	Московская область, г. Подольск, Домодедовское шоссе, д. 136	871,70	1 279 919	16,13%	13 570 732	-	13 570 732	11 500 620
			575 131					
Помещение банка, Инв. №7013, лит. А, кадастровый (условный) номер 50:55:03:00564:001:0012	Московская область, г. Подольск, проспект Ленина, д. 154,	428,60	6 217 203	12,38%	59 259 285	-	59 259 285	50 219 733

⁷ Рыночная стоимость объекта оценки приведена без учета прав на земельный участок. Рыночная стоимость прав на данный земельный участок выделена отдельным объектом (согласно Задания на оценку)

⁸ Рыночная стоимость объекта оценки приведена без учета прав на земельный участок. Рыночная стоимость прав на данный земельный участок выделена отдельным объектом (согласно Задания на оценку)

Наименование объекта оценки	Местонахождение	Общая площадь, кв. м.	Чистый операционный доход (без НДС), руб.	Ставка капитализации	Рыночная стоимость объекта оценки, полученная в рамках доходного подхода с учетом стоимости прав на земельный участок (с НДС), руб.	Рыночная стоимость права собственности на земельный участок (НДС не облагается), руб.	Рыночная стоимость объекта оценки, полученная в рамках доходного подхода (с НДС), руб.	Рыночная стоимость объекта оценки, полученная в рамках доходного подхода (без НДС), руб.
	пом. 1							
Нежилое помещение, кадастровый (условный) номер 50:55:02:00077:001:0014	Московская область, г. Подольск, ул. Машиностроителей, д. 10, пом. 1	336,20	2 308 080	12,38%	21 999 470	-	21 999 470	18 643 619
Помещение, кадастровый (условный) номер 50-50-55/017/2012-021	Московская область, г. Подольск, ул. Колхозная, д. 18, пом. 3	70,30	572 518	12,38%	5 456 957	-	5 456 957	4 624 540
Нежилое помещение №1, Инв. №3637, лит. А, А1, кадастровый (условный) номер 50:55:01:00008:001:0019	Московская область, г. Подольск, ул. Быковская, д. 5/36, пом. I	682,10	8 911 718	12,38%	84 942 062	-	84 942 062	71 984 798
Помещение, кадастровый (условный) номер 50-50-56/018/2011-288	Московская область, г. Климовск, пл. Октябрьская, д. 2А, пом. I	556,20	3 707 896	12,38%	35 341 820	-	35 341 820	29 950 695
Нежилое помещение - инженерный корпус (заводоуправление), кадастровый (условный) номер 50-50-56/002/2005-284	Московская область, г. Климовск, ул. Ленина, д.1	208,40	1 427 406	12,38%	13 605 324	-	13 605 324	11 529 936
Часть здания - магазин, Инв. №1938, лит. А1, кадастровый (условный) номер 50:56:04:00171:001:0002	Московская область, г. Климовск, пер. Октябрьский, д. 12	637,60	3 749 241	12,38%	35 735 900	-	35 735 900	30 284 661

Наименование объекта оценки	Местонахождение	Общая площадь, кв. м.	Чистый операционный доход (без НДС), руб.	Ставка капитализации	Рыночная стоимость объекта оценки, полученная в рамках доходного подхода с учетом стоимости прав на земельный участок (с НДС), руб.	Рыночная стоимость права собственности на земельный участок (НДС не облагается), руб.	Рыночная стоимость объекта оценки, полученная в рамках доходного подхода (с НДС), руб.	Рыночная стоимость объекта оценки, полученная в рамках доходного подхода (без НДС), руб.
Здание цеха товаров народного потребления, не завершённое строительством (нет акта ввода в эксплуатацию), Инв. №10876, лит. А, кадастровый (условный) номер 76:20:040514:0026:010876\00	Ярославская область, г. Рыбинск, ул. Пятилетки, д. 76	2 036,10	904 513	14,26%	24 701 455	-	24 701 455	20 933 436
			2 080 595					
Незавершённый строительством жилой дом, Инв. №08866, лит. А, А1, кадастровый (условный) номер 76:20:080436:0004:008866\00	Ярославская область, г. Рыбинск, ул. Карякинская, д. 64	555,60	1 212 522	14,26%	10 033 492	-	10 033 492	8 502 959

Источник информации: расчет Оценщика

12. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

12.1. Определение рыночной стоимости объекта оценки на основе сравнительного подхода

Сравнительный подход основан на принципе замещения. Практическая реализация этого подхода предполагает наличие баз данных ценовой информации и развитых средств поиска в них объектов, аналогичных оцениваемым.

ЭТАП 1. Выбор аналога

Выбор аналога должен осуществляться в первую очередь на следующих уровнях:

- конструктивном, т.е. по степени совпадения конструкции;
- параметрическом, т.е. по степени совпадения основных параметров.

ЭТАП 2. Внесение корректировок

После нахождения аналога и определения его рыночной стоимости, необходимо привести стоимость аналога к стоимости объекта оценки путем введения корректировочных коэффициентов к стоимости аналога на техническое состояние, характеристики, устаревание оцениваемых объектов по отношению к новому аналогу или наоборот.

Скорректированная рыночная стоимость аналога на дату проведения оценки определяется по формуле:

$$C_A = Ц \times K_1 \times K_2 \times K_3 \times \dots \times K_i \pm C_{доп},$$

Где:

- CA - скорректированная рыночная стоимость аналога на дату проведения оценки;
- Ц - цена продажи (предложения) объекта аналога;
- K1, K2, K3, Ki - корректирующие коэффициенты, учитывающие отличия в техническом, конструктивном состоянии и местоположение, значениях технических и конструктивных параметров у оцениваемого объекта и аналога;
- Сдоп - стоимость дополнительных устройств, наличием или отсутствием которых отличается оцениваемый объект и объекты аналога.

В результате исследования рынка транспортных средств были получены данные о выставленных на продажу объектах. Большая часть информации о данном сегменте рынка представлена в Интернете.

Обоснование выбора объекта-аналога

Выбор объекта-аналога основан на том факте, что функциональные и параметрические характеристики и характеристики объекта оценки полностью совпадают – объект идентичен или наиболее близок (прямой аналог).

Обоснование внесенных корректировок:

Корректировка на торг

Размер корректировки определялся по данным «Сборника рыночных корректировок (СРК)»/под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. – М.: ООО «Научно-практический Центр Профессиональной Оценки, 2016. Выдержка приведена ниже.

Рис.12.1.

Значения корректировок на уторгование, %

Таблица 61. Коэффициенты уторгования на вторичном рынке (Европейская часть РФ)

№ п/п	Наименование товара	Величина коэффициента уторгования, %									
		СРД-9, ноябрь 2011 г.	СРД-10, май 2012 г.	СРД-11, ноябрь 2012 г.	СРД-12, май 2013 г.	СРД-13, ноябрь 2013 г.	СРД-14, май 2014 г.	СРД-15, ноябрь 2014 г.	СРД-16, май 2015 г.	СРД-17, ноябрь 2015 г.	март 2016 г.
1.	Легковой автотранспорт отечественного производства	2 - 4		4 - 6	2 - 5	4 - 7	3 - 6	5 - 7	7 - 9	7 - 10	
2.	Грузовой автотранспорт отечественного производства	6 - 12			8 - 14	9 - 15	10 - 13		11 - 13		12 - 15
3.	Легковой автотранспорт импортного производства	3 - 7		2 - 6		3 - 8	4 - 10		8 - 12	10 - 14	
4.	Грузовой автотранспорт импортного производства	6 - 10			4 - 9	5 - 10	5 - 12	8 - 11	10 - 13		9 - 10

Источник информации: «Сборника рыночных корректировок (СРК)»/под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. – М.: ООО «Научно-практический Центр Профессиональной Оценки, 2016

Корректировка на техническое состояние

Расчет коэффициента на отличие технического состояния для объектов-аналогов, производился по формуле:

$$K_T = \frac{1 - \frac{Ифиз_o}{100\%}}{1 - \frac{Ифиз_a}{100\%}}$$

Где:

К_Т – коэффициент, учитывающий техническое состояние оцениваемого объекта;

Ифиз_о – величина физического износа оцениваемого объекта, %;

Ифиз_а – величина физического износа объекта-аналога, %

Подробное описание и расчет физического износа оцениваемых объектов приведен в разделе 7.2 «Юридическое, экономическое и строительно-техническое описание объекта оценки».

Табл. 12.1

Расчет физического износа объектов оценки

Наименование объекта оценки	Государственный регистрационный номер	Идентификационный номер (VIN)	Год выпуска	Пробег, тыс. км	Физический износ, %
Автомобиль Volvo S80	x 914 хо 190	YV1AS61H0D1165923	2012	86,076	33,98
Автомобиль Volvo S80	x 916 хо 190	YV1AS61H0D1167031	2012	93,286	35,16
Автомобиль Volvo S80	x 909 хо 190	YV1AS61H0D1165356	2012	82,16	33,33
Автомобиль Volvo S40	т 552 ем 50	YV1MS214282380204	2007	76,81	47,38
Автомобиль Mercedes-Benz E 250 CGI	с 635 ек 197	WDD2120471A341623	2010	121,484	45,32
Автомобиль Renault Logan	к 429 та 190	X7LLSRB1HCH523328	2012	103,21	47,34
Автомобиль Renault SR	x 468 ну 190	X7LLSRB1HBH393329	2011	194,012	64,27
Автомобиль Renault Logan	к 431 та 190	X7LLSRB1HCH523326	2012	96,065	46,00
Автомобиль	к 430 та 190	X7LLSRB1HCH523325	2012	108,786	48,35

Наименование объекта оценки	Государственный регистрационный номер	Идентификационный номер (VIN)	Год выпуска	Пробег, тыс. км	Физический износ, %
Renault Logan					
Автомобиль Renault Logan	у 952 ае 50	X7LLSRB1HDH624274	2013	68	36,11
Автомобиль Renault Logan	к 433 та 190	X7LLSRB1HCH523327	2012	140,332	53,75
Автомобиль Renault SR	х 467 ну 190	X7LLSRB1HBN393328	2011	196,242	64,54
Автомобиль ГАЗ-330232	х 740 ну 190	X96330232BO715026	2011	150,03	61,33
Автомобиль Ford Transit 19457-0000010	к 056 ве 50	X89194530D0DM1090	2013	48,845	40,41
Автомобиль Fiat Ducato 19457-0000010	о 605 ст 190	X89194570C0DM1023	2012	56	48,93
Автомобиль Ford Transit 19457-0000010	к 054 ве 50	X89194530D0DM1091	2013	59,94	41,72
Автомобиль Ford Transit 19457-0000010	к 057 ве 50	X89194530D0DM1092	2013	53,67	40,98

Источник информации: данные, предоставленные Заказчиком оценки, расчеты Оценщика

Аналогичным образом, рассчитывался физический износ объектов-аналогов.

Корректировка на параметрические отличия

Корректировка на параметрические отличия рассчитывалась через коэффициент торможения цены.

Табл. 12.2

Параметрическое описание функции Ω , зависящей от фактического возраста и пробега

Вид транспортного средства	Коэффициент торможения цены
Легковые отечественные автомобили	0,7

Источник информации: Андрианов Ю.В. Оценка транспортных средств. - 2-е изд., испр. - М.: Дело, 2003

Формула для расчета коэффициента, учитывающего параметрические отличия следующая:

$$C_0 = (X_0/X_1) ^\gamma,$$

Где: С – коэффициент, учитывающий параметрические отличия;

X_0 – параметр объекта оценки;

X_1 – параметр объекта-аналога;

γ – коэффициент торможения цены.

Расчет рыночной стоимости объекта оценки на основе сравнительного подхода представлен в таблице ниже.

Табл. 12.3

Расчет рыночной стоимости объектов оценки в рамках сравнительного подхода

Цена предложения (с НДС), руб.	Источник информации	Торг	Пробег, тыс. км	Год выпуска	Физический износ, %	Корректировка на техническое состояние	Корректировка на параметрические отличия	Скорректированная стоимость (с НДС), руб.	Среднее значение стоимости (с НДС), руб.	Рыночная стоимость объекта оценки (с НДС), руб.
Автомобиль Volvo S80, государственный регистрационный номер: х 914 хо 190, идентификационный номер (VIN): YV1AS61H0D1165923										
1 050 000	https://auto.ru/cars/use/d/sale/volvo/s80/1035108915-007565/	0,88	101	2012	36,40	1,0380	1,0000	959 126	921 776	921 776
1 115 000	https://auto.ru/cars/use/d/sale/volvo/s80/1038452410-c183e/	0,88	71	2012	31,44	0,9630	1,0000	944 907		
950 000	https://auto.ru/cars/use/d/sale/volvo/s80/1034610495-7e68a3/	0,88	98	2012	35,92	1,0303	1,0000	861 296		
Автомобиль Volvo S80, государственный регистрационный номер: х 916 хо 190, идентификационный номер (VIN): YV1AS61H0D1167031										
1 050 000	https://auto.ru/cars/use/d/sale/volvo/s80/1035108915-007565/	0,88	101	2012	36,40	1,0195	1,0000	941 992	905 310	905 310
1 115 000	https://auto.ru/cars/use/d/sale/volvo/s80/1038452410-c183e/	0,88	71	2012	31,44	0,9458	1,0000	928 027		
950 000	https://auto.ru/cars/use/d/sale/volvo/s80/1034610495-7e68a3/	0,88	98	2012	35,92	1,0119	1,0000	845 911		
Автомобиль Volvo S80, государственный регистрационный номер: х 909 хо 190, идентификационный номер (VIN): YV1AS61H0D1165356										
1 050 000	https://auto.ru/cars/use/d/sale/volvo/s80/1035108915-007565/	0,88	101	2012	36,40	1,0482	1,0000	968 562	930 845	930 845
1 115 000	https://auto.ru/cars/use/d/sale/volvo/s80/1038452410-c183e/	0,88	71	2012	31,44	0,9725	1,0000	954 203		
950 000	https://auto.ru/cars/use/d/sale/volvo/s80/1034610495-7e68a3/	0,88	98	2012	35,92	1,0404	1,0000	869 770		
Автомобиль Volvo S40, государственный регистрационный номер: т 552 ем 50, идентификационный номер (VIN): YV1MS214282380204										
400 000	https://auto.ru/cars/use/d/sale/volvo/s40/1038573758-049658/	0,88	110	2007	51,57	1,0865	1,0000	382 453	387 436	387 436
420 000	https://auto.ru/cars/use/d/sale/volvo/s40/1038573764-4936c/	0,88	98	2007	50,09	1,0544	1,0000	389 707		
395 000	https://auto.ru/cars/use/d/sale/volvo/s40/1033760735-812f96/	0,88	123	2007	53,12	1,1224	1,0000	390 148		

Цена предложения (с НДС), руб.	Источник информации	Торг	Пробег, тыс. км	Год выпуска	Физический износ, %	Корректировка на техническое состояние	Корректировка на параметрические отличия	Скорректированная стоимость (с НДС), руб.	Среднее значение стоимости (с НДС), руб.	Рыночная стоимость объекта оценки (с НДС), руб.
Автомобиль Mercedes-Benz E 250 CGI, государственный регистрационный номер: с 635 ек 197, идентификационный номер (VIN): WDD2120471A341623										
980 000	https://auto.ru/cars/use/sale/mercedes/e_klasse/1036749284-f0da/	0,88	129	2010	46,34	1,0190	1,0000	878 758	916 982	916 982
1 050 000	https://auto.ru/cars/use/sale/mercedes/e_klasse/1037424734-1c81/	0,88	114,8	2010	44,40	0,9834	1,0000	908 688		
1 110 000	https://auto.ru/cars/use/sale/mercedes/e_klasse/1035597092-91f24e/	0,88	116	2010	44,57	0,9864	1,0000	963 499		
Автомобиль Renault Logan, государственный регистрационный номер: к 429 та 190, идентификационный номер (VIN): X7LLSRB1HCH523328										
285 000	https://auto.ru/cars/use/sale/renault/logan/1037965679-4b24b6/	0,915	128,4	2012	51,78	1,0922	1,0000	284 810	272 127	272 127
285 000	https://auto.ru/cars/use/sale/renault/logan/1036334244-c1a2/	0,915	96,7	2012	46,12	0,9775	1,0000	254 900		
290 000	https://auto.ru/cars/use/sale/renault/logan/1037803956-7c1640/	0,915	115,146	2012	49,49	1,0427	1,0000	276 670		
Автомобиль Renault SR, государственный регистрационный номер: х 468 ну 190, идентификационный номер (VIN): X7LLSRB1HBH393329										
220 000	https://auto.ru/cars/use/sale/renault/logan/1038546434-3896/	0,915	180	2011	62,47	0,9521	1,0000	191 666	209 261	209 261
240 000	https://auto.ru/cars/use/sale/renault/logan/1037479000-39fab/	0,915	190	2011	63,76	0,9861	1,0000	216 538		
235 000	https://auto.ru/cars/use/sale/renault/logan/1038528072-6def8d/	0,915	200	2011	65,01	1,0212	1,0000	219 579		
Автомобиль Renault Logan, государственный регистрационный номер: к 431 та 190, идентификационный номер (VIN): X7LLSRB1HCH523326										
285 000	https://auto.ru/cars/use/sale/renault/logan/1037965679-4b24b6/	0,915	128,4	2012	51,78	1,1198	1,0000	292 022	279 018	279 018
285 000	https://auto.ru/cars/use/sale/renault/logan/1036334244-c1a2/	0,915	96,7	2012	46,12	1,0022	1,0000	261 355		
290 000	https://auto.ru/cars/use/sale/renault/logan/1037803956-7c1640/	0,915	115,146	2012	49,49	1,0691	1,0000	283 676		
Автомобиль Renault Logan, государственный регистрационный номер: к 430 та 190, идентификационный номер (VIN): X7LLSRB1HCH523325										
285 000	https://auto.ru/cars/use/sale/renault/logan/1037965679-4b24b6/	0,915	128,4	2012	51,78	1,0711	1,0000	279 306	266 868	266 868

Цена предложения (с НДС), руб.	Источник информации	Торг	Пробег, тыс. км	Год выпуска	Физический износ, %	Корректировка на техническое состояние	Корректировка на параметрические отличия	Скорректированная стоимость (с НДС), руб.	Среднее значение стоимости (с НДС), руб.	Рыночная стоимость объекта оценки (с НДС), руб.
	37965679-4b24b6/									
285 000	https://auto.ru/cars/used/sale/renault/logan/1036334244-c1a2/	0,915	96,7	2012	46,12	0,9586	1,0000	249 974		
290 000	https://auto.ru/cars/used/sale/renault/logan/1037803956-7c1640/	0,915	115,146	2012	49,49	1,0225	1,0000	271 323		
Автомобиль Renault Logan, государственный регистрационный номер: у 952 ае 50, идентификационный номер (VIN): X7LLSRB1HNDH624274										
350 000	https://auto.ru/cars/used/sale/renault/logan/1038571894-41a4e/	0,915	74,833	2013	37,62	1,0242	1,0000	328 001		
300 000	https://auto.ru/cars/used/sale/renault/logan/1037884654-025e5/	0,915	70	2013	36,56	1,0070	1,0000	276 428	303 319	303 319
355 000	https://auto.ru/cars/used/sale/renault/logan/1038599930-ddeedb/	0,915	50,5	2013	32,07	0,9406	1,0000	305 527		
Автомобиль Renault Logan, государственный регистрационный номер: к 433 та 190, идентификационный номер (VIN): X7LLSRB1HCH523327										
285 000	https://auto.ru/cars/used/sale/renault/logan/1037965679-4b24b6/	0,915	128,4	2012	51,78	0,9591	1,0000	250 109		
285 000	https://auto.ru/cars/used/sale/renault/logan/1036334244-c1a2/	0,915	96,7	2012	46,12	0,8584	1,0000	223 843	238 971	238 971
290 000	https://auto.ru/cars/used/sale/renault/logan/1037803956-7c1640/	0,915	115,146	2012	49,49	0,9156	1,0000	242 960		
Автомобиль Renault SR, государственный регистрационный номер: х 467 ну 190, идентификационный номер (VIN): X7LLSRB1HBN393328										
220 000	https://auto.ru/cars/used/sale/renault/logan/1038546434-3896/	0,915	180	2011	62,47	0,9447	1,0000	190 176		
240 000	https://auto.ru/cars/used/sale/renault/logan/1037479000-39fab/	0,915	190	2011	63,76	0,9784	1,0000	214 854	207 634	207 634
235 000	https://auto.ru/cars/used/sale/renault/logan/1038528072-6def8d/	0,915	200	2011	65,01	1,0132	1,0000	217 872		
Автомобиль ГАЗ-330232, государственный регистрационный номер: х 740 ну 190, идентификационный номер (VIN): X96330232B0715026										
300 000	http://trucks.auto.ru/lig ht_trucks/used/sale/6025088-9ffa45.html	0,865	103	2011	55,47	0,8684	1,0000	225 353	232 963	232 963
300 000	http://trucks.auto.ru/lig ht_trucks/used/sale/592	0,865	110	2011	56,40	0,8868	1,0000	230 135		

Цена предложения (с НДС), руб.	Источник информации	Торг	Пробег, тыс. км	Год выпуска	Физический износ, %	Корректировка на техническое состояние	Корректировка на параметрические отличия	Скорректированная стоимость (с НДС), руб.	Среднее значение стоимости (с НДС), руб.	Рыночная стоимость объекта оценки (с НДС), руб.
	6050-80eae.html									
325 000	http://trucks.auto.ru/lig ht_trucks/used/sale/6016794-078528.html	0,865	102	2011	55,34	0,8658	1,0000	243 401		
Автомобиль Ford Transit 19457-0000010, государственный регистрационный номер: к 056 ве 50, идентификационный номер (VIN): X89194530D0DM1090										
580 000	https://www.avito.ru/lipetsk/avtomobili/ford_transit_2011_776398058	0,865	125	2011	61,33	1,5408	1,0738	830 112	796 415	796 415
600 000	https://www.avito.ru/moskva/avtomobili/ford_transit_2011_789877175	0,865	92,5	2011	58,73	1,4438	1,0738	804 694		
690 000	http://carsguru.net/use d/10492272/view.html	0,865	96	2012	52,86	1,2640	1,0000	754 440		
Автомобиль Ford Transit 19457-0000010, государственный регистрационный номер: к 054 ве 50, идентификационный номер (VIN): X89194530D0DM1091										
580 000	https://www.avito.ru/lipetsk/avtomobili/ford_transit_2011_776398058	0,865	125	2011	61,33	1,5070	1,0738	811 894	778 937	778 937
600 000	https://www.avito.ru/moskva/avtomobili/ford_transit_2011_789877175	0,865	92,5	2011	58,73	1,4122	1,0738	787 034		
690 000	http://carsguru.net/use d/10492272/view.html	0,865	96	2012	52,86	1,2363	1,0000	737 883		
Автомобиль Ford Transit 19457-0000010, государственный регистрационный номер: к 057 ве 50, идентификационный номер (VIN): X89194530D0DM1092										
580 000	https://www.avito.ru/lipetsk/avtomobili/ford_transit_2011_776398058	0,865	125	2011	61,33	1,5260	1,0738	822 140	788 767	788 767
600 000	https://www.avito.ru/moskva/avtomobili/ford_transit_2011_789877175	0,865	92,5	2011	58,73	1,4300	1,0738	796 966		
690 000	http://carsguru.net/use d/10492272/view.html	0,865	96	2012	52,86	1,2519	1,0000	747 195		

Источник информации: данные рынка, расчеты Оценщика

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

Рыночная стоимость, представленного к оценке объекта оценки, полученная на основе применения сравнительного подхода, по состоянию на дату оценки составляет:

Табл. 12.4

Рыночной стоимости объектов оценки, полученная на основе сравнительного подхода

Наименование объекта оценки	Государственный регистрационный номер	Рыночная стоимость объекта оценки, полученная в рамках сравнительного подхода (с НДС), руб.	Рыночная стоимость объекта оценки, полученная в рамках сравнительного подхода (без НДС), руб.
Автомобиль Volvo S80, идентификационный номер (VIN): YV1AS61H0D1165923	x 914 хо 190	921 776	781 166
Автомобиль Volvo S80, идентификационный номер (VIN): YV1AS61H0D1167031	x 916 хо 190	905 310	767 212
Автомобиль Volvo S80, идентификационный номер (VIN): YV1AS61H0D1165356	x 909 хо 190	930 845	788 852
Автомобиль Volvo S40, идентификационный номер (VIN): YV1MS214282380204	т 552 ем 50	387 436	328 336
Автомобиль Mercedes-Benz E 250 CGI, идентификационный номер (VIN): WDD2120471A341623	с 635 ек 197	916 982	777 103
Автомобиль Renault Logan, идентификационный номер (VIN): X7LLSRB1HCH523328	к 429 та 190	272 127	230 616
Автомобиль Renault SR, идентификационный номер (VIN): X7LLSRB1HВH393329	x 468 ну 190	209 261	177 340
Автомобиль Renault Logan, идентификационный номер (VIN): X7LLSRB1HCH523326	к 431 та 190	279 018	236 456
Автомобиль Renault Logan, идентификационный номер (VIN): X7LLSRB1HCH523325	к 430 та 190	266 868	226 159
Автомобиль Renault Logan, идентификационный номер (VIN): X7LLSRB1HDH624274	y 952 ае 50	303 319	257 050
Автомобиль Renault Logan, идентификационный номер (VIN): X7LLSRB1HCH523327	к 433 та 190	238 971	202 518
Автомобиль Renault SR, идентификационный номер (VIN): X7LLSRB1HВH393328	x 467 ну 190	207 634	175 961
Автомобиль ГАЗ-330232, идентификационный номер (VIN): X96330232B0715026	x 740 ну 190	232 963	197 426
Автомобиль Ford Transit 19457-0000010, идентификационный номер (VIN): X89194530D0DM1090	к 056 ве 50	796 415	674 928
Автомобиль Ford Transit 19457-0000010, идентификационный номер (VIN): X89194530D0DM1091	к 054 ве 50	778 937	660 116
Автомобиль Ford Transit 19457-0000010, идентификационный номер (VIN): X89194530D0DM1092	к 057 ве 50	788 767	668 447

Источник информации: расчеты Оценщика

12.2. Определение рыночной стоимости объекта оценки на основе затратного подхода

Затратный подход основан на принципе замещения. Практическая реализация этого метода предполагает наличие баз данных ценовой информации и развитых средств поиска в них объектов, аналогичных оцениваемым.

Определение стоимости объекта оценки на основе затратного подхода состоит из трех основных этапов:

ЭТАП 1. Выбор аналога

Выбор объекта-аналога осуществляется в первую очередь на следующих уровнях:

- конструктивном, т.е. по степени совпадения конструкции;
- параметрическом, т.е. по степени совпадения основных параметров.

ЭТАП 2. Определение затрат на замещение объекта оценки

После нахождения аналога и определения его рыночной стоимости, необходимо привести стоимость аналога к стоимости объекта оценки на дату проведения оценки, путем введения необходимых корректировок на отличие в характеристиках.

ЭТАП 3. Определение величины накопленного износа и устареваний

Расчет величин физического износа, экономического и функционального устареваний, а также определение величины накопленного износа и устареваний объекта по состоянию на дату проведения оценки.

ЭТАП 4. Расчет рыночной стоимости объекта оценки

Расчет рыночной стоимости объекта оценки с учетом накопленного износа и устареваний по состоянию на дату проведения оценки.

Стоимость объекта оценки по затратному подходу определяется по формуле:

$$C = C_H \times \left(1 - \frac{\text{Инак}}{100}\right),$$

где:

C - рыночная стоимость объекта оценки, ден. ед.

C_H - затраты на замещение/воспроизводство объекта оценки, руб.

Инак - величина накопленного износа и устареваний, %.

12.2.1. Расчет затрат на замещение

Для определения затрат на замещение/воспроизводство оцениваемого имущества была использована информация о ценах, полученная от торговых компаний и организаций по производству/реализации аналогичных транспортных средств (интернет-сайты).

Затраты на замещение объектов движимого имущества методом однородного аналога на дату оценки приведены ниже.

Табл. 12.5

**Расчет затрат на замещение оцениваемого имущества методом
однородного аналога**

Наименование объекта оценки	Затраты на замещение (с НДС), руб.	Источник информации
Автомобиль Fiat Ducato 19457-0000010, государственный регистрационный номер: о 604 ст 190, идентификационный номер (VIN): X89194570C0DM1022	1 839 000	http://www.fiatprofessional.ru/model/ducato_merci/review/ , http://www.fiatprofessional.ru/model/special_car/spec_transpor t/broneavto/
Автомобиль Fiat Ducato 19457-0000010, государственный регистрационный номер: о 603 ст 190, идентификационный номер (VIN): X89194570C0DM1021	1 839 000	http://www.fiatprofessional.ru/model/ducato_merci/review/ , http://www.fiatprofessional.ru/model/special_car/spec_transpor t/broneavto/
Автомобиль Fiat Ducato 19457-0000010, государственный регистрационный номер: у 698 оу 190, идентификационный номер (VIN): X89194570C0DM1020	1 839 000	http://www.fiatprofessional.ru/model/ducato_merci/review/ , http://www.fiatprofessional.ru/model/special_car/spec_transpor t/broneavto/
Автомобиль Fiat Ducato 19457-0000010, государственный регистрационный номер: у 702 оу 190, идентификационный номер (VIN): X89194570C0DM1019	1 839 000	http://www.fiatprofessional.ru/model/ducato_merci/review/ , http://www.fiatprofessional.ru/model/special_car/spec_transpor t/broneavto/
Автомобиль Fiat Ducato 19457-0000010, государственный регистрационный номер: о 605 ст 190, идентификационный номер (VIN): X89194570C0DM1023	1 839 000	http://www.fiatprofessional.ru/model/ducato_merci/review/ , http://www.fiatprofessional.ru/model/special_car/spec_transpor t/broneavto/

Источник информации: данные рынка

12.2.2. Расчет величины накопленного износа и устареваний

Износ – это технико-экономическое понятие, выражающее уменьшение степени дальнейшей эксплуатационной пригодности или уменьшение потребительской привлекательности тех или иных свойств объекта со временем.

$$I_{\text{нак}} = (K_{\text{физ}}/100) \times (1 - U_{\text{функц}}/100) \times (1 - U_{\text{эконом}}/100),$$

Где:

$K_{\text{нак}}$ - накопленный износ и устаревания;

$K_{\text{физ}}$ - физический износ;

$U_{\text{функц}}$ - функциональное устаревание;

$U_{\text{эконом}}$ - экономическое устаревание.

Физический износ ($K_{\text{физ}}$) - является результатом нормального износа в процессе эксплуатации или конструктивных дефектов имущества. Такой тип износа может быть, как восстановимым, так и не восстановимым.

В целях определения физического износа Оценщик учитывал возраст объекта оценки и пробег на дату проведения оценки.

Расчет физического износа транспортных средств с учетом возраста и пробега проводился по формуле:

$$I_{TC} = 100 \times (1 - e^{-\Omega}),$$

Где: e - основание натуральных логарифмов, $e = 2,72$;

Ω - функция, зависящая от возраста, фактического пробега

транспортного средства с начала эксплуатации, страны производства и типа транспортного средства.

Табл. 12.6

Параметрическое описание функции Ω , зависящей от фактического возраста и пробега

Вид транспортного средства	Вид зависимости Ω
Специализированные автотранспортные средства отечественные	$\Omega = 0,14 \times T\phi + 0,002 \times L\phi$

Источник информации: Андрианов Ю.В. Оценка транспортных средств. - 2-е изд., испр. - М.: Дело, 2003

Для объектов оценки, по которым не были предоставлены данные о фактическом пробеге, Оценщиком было принято использовать средние показатели пробега. Выдержка по среднегодовым пробегам приведена ниже.

Среднегодовые пробеги автомобилей отечественного производства, эксплуатирующийся на территории РФ

Год эксплуатации	Пробег с начала эксплуатации, тыс. км
1	15
2	30
3	44
4	56
5	66
6	76

Источник информации: Андрианов Ю.В. Оценка транспортных средств. - 2-е изд., испр. - М.: Дело, 2003

Функциональное устаревание ($U_{\text{функц}}$) - уменьшение потребительской привлекательности тех или иных свойств объекта, обусловленное развитием новых технологий в сфере производства аналогичных машин или оборудования. Снижение привлекательности машин или оборудования вследствие указанных причин влечет за собой ее обесценение. Функциональное устаревание приводит к вытеснению из производства и с рынка целых поколений машин, оборудования. Такое устаревание может возникнуть уже на стадии проектирования новой техники и технологии, приводя к их устареванию еще до запуска в производство.

Исходя из причин, которыми вызывается этот вид устаревания, выделяют моральное и технологическое устаревание.

Функциональное устаревание – устаревание, причина которого заключается в улучшении технико-экономических параметров или конструктивных решений при производстве аналогичных машин и оборудования.

Технологическое устаревание вызывается изменениями всего технологического цикла, наличие избыточной производительности данного объекта по сравнению с производительностью всей технологической цепочки. Выявить и оценить технологическое устаревание в чистом виде для конкретного объекта оценки довольно проблематично, этот фактор снижения стоимости «тонет» в общем потоке наблюдаемой в настоящее время инфляции, в практике оценки определяют только функциональное (моральное) устаревание.

В данном случае оцениваемые объекты движимого имущества соответствуют современным технологиям и техническому прогрессу, функциональное устаревание не выявлено.

Экономическое устаревание ($U_{\text{эконом}}$) – потеря стоимости, обусловленная влиянием экономических (внешних) факторов:

- переходом на вторичный рынок;
- отраслевыми;
- общенациональными;
- политическими;

- социально-экономическими;
- экологическими.

Табл. 12.7

Расчет экономического устаревания

Наименование параметра	Пара аналогов 1		Пара аналогов 1	
	Значение	Значение	Значение	Значение
Наименование объекта	Автомобиль Fiat Ducato бронированный		Автомобиль Volkswagen Caddy бронированный	
Цена предложения (с НДС), руб.	1 839 000	515 000	1 500 000	350 000
Источник информации	http://www.fiatprofessional.ru/model/ducato_merci/review/ , http://www.fiatprofessional.ru/model/special_car/spec_transport/broneavto/	http://trucks.auto.ru/light_trucks/used/sale/5877617-b9368.html	http://www.avtobronevik.ru/catalog/volkswagen-caddy/	https://auto.ru/cars/used/sale/volkswagen/caddy/1026301859-91fcd/
Год выпуска	2016	2010	2016	2010
Пробег, тыс. км.	0	84	0	172
Физический износ	0,00%	63,51%	0,00%	69,39%
Цена предложения с учетом физического износа (с НДС), руб.	671 140	515 000	459 078	350 000
Экономическое устаревание	30,32%		31,17%	
Среднее значение экономического устаревания	30,74%			

Источник информации: данные рынка, расчет Оценщика

Табл. 12.8

Расчет накопленного износа и устареваний объекта оценки

Наименование объекта оценки	Год выпуска	Пробег, тыс. км	Физический износ	Функциональное устаревание	Экономическое устаревание	Накопленный износ и устаревания
Автомобиль Fiat Ducato 19457-0000010, государственный регистрационный номер: о 604 ст 190, идентификационный номер (VIN): X89194570C0DM1022	2012	56	48,93%	0,00%	30,74%	64,63%
Автомобиль Fiat Ducato 19457-0000010, государственный регистрационный номер: о 603 ст 190, идентификационный номер (VIN): X89194570C0DM1021	2012	56	48,93%	0,00%	30,74%	64,63%
Автомобиль Fiat Ducato 19457-0000010, государственный регистрационный номер: у 698 оу 190, идентификационный номер (VIN): X89194570C0DM1020	2011	151,516	63,32%	0,00%	30,74%	74,60%
Автомобиль Fiat Ducato 19457-0000010, государственный регистрационный номер: у 702 оу 190, идентификационный номер (VIN): X89194570C0DM1019	2011	66	56,48%	0,00%	30,74%	69,86%
Автомобиль Fiat Ducato 19457-0000010, государственный регистрационный номер: о 605 ст 190, идентификационный номер (VIN): X89194570C0DM1023	2012	56	40,41%	0,00%	30,74%	58,73%

Источник информации: расчет Оценщика

12.2.3. Расчет рыночной стоимости объекта оценки в рамках затратного подхода

Табл. 12.9

Расчет рыночной стоимости объекта оценки в рамках затратного подхода

Наименование объекта оценки	Затраты на замещение (с НДС), руб.	Накопленный износ и устаревания	Рыночная стоимость объекта оценки (с НДС), руб.	Рыночная стоимость объекта оценки (без НДС), руб.
Автомобиль Fiat Ducato 19457-0000010, государственный регистрационный номер: о 604 ст 190, идентификационный номер (VIN): X89194570C0DM1022	1 839 000	64,63%	650 440	551 220
Автомобиль Fiat Ducato 19457-0000010, государственный регистрационный номер: о 603 ст 190, идентификационный номер (VIN): X89194570C0DM1021	1 839 000	64,63%	650 440	551 220
Автомобиль Fiat Ducato 19457-0000010, государственный регистрационный номер: у 698 оу 190, идентификационный номер (VIN): X89194570C0DM1020	1 839 000	74,60%	467 134	395 877
Автомобиль Fiat Ducato 19457-0000010, государственный регистрационный номер: у 702 оу 190, идентификационный номер (VIN): X89194570C0DM1019	1 839 000	69,86%	554 268	469 719
Автомобиль Fiat Ducato 19457-0000010, государственный регистрационный номер: о 605 ст 190, идентификационный номер (VIN): X89194570C0DM1023	1 839 000	58,73%	758 967	643 193

Источник информации: расчет Оценщика

13. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

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

Задача согласования заключается в сведении различных результатов в единую интегрированную оценку стоимости имущества. При согласовании результатов оценки стоимости с учётом вклада каждого из них, вероятность получения более точного и объективного значения стоимости объекта значительно возрастает.

В зависимости от особенностей использованных для расчетов подходов, полученные результаты могут в большей или меньшей степени отличаться друг от друга. Поэтому выбор итоговой величины стоимости происходит на основе промежуточных данных с помощью различных методов обработки результатов.

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. 13.1

Результаты расчета рыночной стоимости объектов недвижимого имущества, полученные различными подходами

№	Наименование объекта оценки	Местонахождение	Общая площадь, кв. м.	Рыночная стоимость объекта оценки, полученная в рамках сравнительного подхода (с НДС), руб.	Рыночная стоимость объекта оценки, полученная в рамках доходного подхода (с НДС), руб.	Рыночная стоимость объекта оценки, полученная в рамках затратного подхода (с НДС), руб.
1	Нежилое здание (банк), Инв. №3382, лит. А, кадастровый (условный) номер 50:55:0030514:90	Московская область, г. Подольск, ул. Кирова, д. 19	4 154,50	274 122 654	209 534 280	Не применялся
2	Пристройка к основному зданию ЗАО "Подольскпромкомбанк" с цокольным этажом, кадастровый (условный) номер 50-50-55/026/2005-59	Московская область, г. Подольск, ул. Кирова, д. 19	251,20			
3	Нежилые помещения гаража (бокс1, бокс2), кадастровый (условный) номер 50-50-55/060/2006-215	Московская область, г. Подольск, ул. Кирова, д. 19, пом. 1,2	57,90	1 841 127	Не применялся	Не применялся
4	Заводоуправление, Инв. №206:063-1806, лит. Г, кадастровый (условный) номер 50:55:02:00549:004	Московская область, г. Подольск, ул. Бронницкая, д. 3	1 274,50	37 033 147	32 716 348	Не применялся
5	Нежилое здание (склад многоцелевого назначения), Инв. №2838, лит. А, кадастровый (условный) номер 50:55:02:01142:001	Московская область, г. Подольск, Домодедовское шоссе, д. 136	871,70	27 119 156	13 570 732	Не применялся
6	Помещение банка, Инв. №7013, лит. А, кадастровый (условный) номер 50:55:03:00564:001:0012	Московская область, г. Подольск, проспект Ленина, д. 154, пом. 1	428,60	76 046 927	59 259 285	Не применялся
7	Нежилое помещение, кадастровый (условный) номер 50:55:02:00077:001:0014	Московская область, г. Подольск, ул. Машиностроителей, д. 10, пом. 1	336,20	27 843 748	21 999 470	Не применялся
8	Помещение, кадастровый (условный) номер 50-50-55/017/2012-021	Московская область, г. Подольск, ул. Колхозная, д. 18, пом. 3	70,30	7 045 044	5 456 957	Не применялся
9	Нежилое помещение №1, Инв. №3637, лит. А, А1, кадастровый (условный) номер 50:55:01:00008:001:0019	Московская область, г. Подольск, ул. Быковская, д. 5/36, пом. I	682,10	106 891 209	84 942 062	Не применялся
10	Помещение, кадастровый (условный) номер 50-50-56/018/2011-288	Московская область, г. Климовск, пл. Октябрьская, д. 2А, пом. I	556,20	36 467 319	35 341 820	Не применялся
11	Нежилое помещение - инженерный	Московская область, г.	208,40	14 143 900	13 605 324	Не применялся

№	Наименование объекта оценки	Местонахождение	Общая площадь, кв. м.	Рыночная стоимость объекта оценки, полученная в рамках сравнительного подхода (с НДС), руб.	Рыночная стоимость объекта оценки, полученная в рамках доходного подхода (с НДС), руб.	Рыночная стоимость объекта оценки, полученная в рамках затратного подхода (с НДС), руб.
	корпус (заводоуправление), кадастровый (условный) номер 50-50-56/002/2005-284	Климовск, ул. Ленина, д.1				
12	Часть здания - магазин, Инв. №1938, лит. А1, кадастровый (условный) номер 50:56:04:00171:001:0002	Московская область, г. Климовск, пер. Октябрьский, д. 12	637,60	26 684 835	35 735 900	Не применялся
13	Здание цеха товаров народного потребления, не завершённое строительством (нет акта ввода в эксплуатацию), Инв. №10876, лит. А, кадастровый (условный) номер 76:20:040514:0026:010876\00	Ярославская область, г. Рыбинск, ул. Пятилетки, д. 76	2 036,10	33 543 234	24 701 455	Не применялся
14	Незавершённое строительством жилой дом, Инв. №08866, лит. А, А1, кадастровый (условный) номер 76:20:080436:0004:008866\00	Ярославская область, г. Рыбинск, ул. Карякинская, д. 64	555,60	13 099 257	10 033 492	Не применялся
15	Право собственности на земельный участок, кадастровый номер 50:55:0030514:36, категория земли: Земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: по фактическому пользованию	Московская область, г. Подольск, ул. Кирова, д. 19	4 703,00	40 176 271	Не применялся	Не применялся
16	Право собственности на земельный участок, кадастровый номер 50:55:0020128:31, категория земли: Земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для промышленных целей	Московская область, г. Подольск, ул. Бронницкая, д. 3	1 213,00	2 947 663	Не применялся	Не применялся
17	Право собственности на земельный участок, кадастровый номер 50:27:0020441:59, категория земли: Земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства	г. Москва, с/о Рязановский, вблизи д. Ерино	105 900,00	120 428 421	Не применялся	Не применялся
18	Право собственности на земельный участок, кадастровый номер 76:07:074701:291, категория земли: Земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для ведения личного	Участок находится примерно в 137 м по направлению от ориентира на запад, расположенного за пределами участка, адрес ориентира:	10 000,00	390 900	Не применялся	Не применялся

№	Наименование объекта оценки	Местонахождение	Общая площадь, кв. м.	Рыночная стоимость объекта оценки, полученная в рамках сравнительного подхода (с НДС), руб.	Рыночная стоимость объекта оценки, полученная в рамках доходного подхода (с НДС), руб.	Рыночная стоимость объекта оценки, полученная в рамках затратного подхода (с НДС), руб.
	и подсобного хозяйства	Ярославская область, Мышкинский район, Охоткинский с/о, д. Неверово				
19	Право собственности на земельный участок, кадастровый номер 76:07:074701:296, категория земли: Земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для ведения личного и подсобного хозяйства	Участок находится примерно в 126 м по направлению от ориентира на восток, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Ярославская область, Мышкинский район, Охоткинский с/о, д. Неверово	10 000,00	390 900	Не применялся	Не применялся
20	Право собственности на земельный участок, кадастровый номер 76:07:074701:108, категория земли: Земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для ведения личного и подсобного хозяйства	Участок находится примерно в 126 м по направлению от ориентира на запад, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Ярославская область, Мышкинский район, Охоткинский с/о, д. Неверово	10 000,00	390 900	Не применялся	Не применялся
21	Право собственности на земельный участок, кадастровый номер 76:07:074701:119, категория земли: Земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для ведения личного и подсобного хозяйства	Участок находится примерно в 136 м по направлению от ориентира на запад, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Ярославская область, Мышкинский район, Охоткинский с/о, д. Неверово	10 000,00	390 900	Не применялся	Не применялся
22	Право собственности на земельный участок, кадастровый номер 76:07:074701:115, категория земли: Земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для ведения личного	Участок находится примерно в 144 м по направлению от ориентира на юго-запад, расположенного за пределами участка, адрес	10 000,00	390 900	Не применялся	Не применялся

№	Наименование объекта оценки	Местонахождение	Общая площадь, кв. м.	Рыночная стоимость объекта оценки, полученная в рамках сравнительного подхода (с НДС), руб.	Рыночная стоимость объекта оценки, полученная в рамках доходного подхода (с НДС), руб.	Рыночная стоимость объекта оценки, полученная в рамках затратного подхода (с НДС), руб.
	и подсобного хозяйства	ориентира: Ярославская область, Мышкинский район, Охоткинский с/о, д. Неверово				
23	Право собственности на земельный участок, кадастровый номер 76:07:074701:123, категория земли: Земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для ведения личного и подсобного хозяйства	Участок находится примерно в 250 м по направлению от ориентира на восток, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Ярославская область, Мышкинский район, Охоткинский с/о, д. Неверово	10 000,00	390 900	Не применялся	Не применялся
24	Право собственности на земельный участок, кадастровый номер 76:07:074701:286, категория земли: Земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства	Участок находится примерно в 100 м по направлению от ориентира на юг, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Ярославская область, Мышкинский район, Охоткинский с/о, д. Неверово	40 000,00	1 557 200	Не применялся	Не применялся
25	Право собственности на земельный участок, кадастровый номер 76:07:074701:153, категория земли: Земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для ведения личного и подсобного хозяйства	Участок находится примерно в 170 м по направлению от ориентира на запад, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Ярославская область, Мышкинский район, Охоткинский с/о, д. Неверово	10 000,00	390 900	Не применялся	Не применялся
26	Право собственности на земельный участок, кадастровый номер 76:07:074701:161, категория земли: Земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для ведения личного и подсобного хозяйства	Участок находится примерно в 117 м по направлению от ориентира на запад, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Ярославская область,	10 000,00	390 900	Не применялся	Не применялся

№	Наименование объекта оценки	Местонахождение	Общая площадь, кв. м.	Рыночная стоимость объекта оценки, полученная в рамках сравнительного подхода (с НДС), руб.	Рыночная стоимость объекта оценки, полученная в рамках доходного подхода (с НДС), руб.	Рыночная стоимость объекта оценки, полученная в рамках затратного подхода (с НДС), руб.
		Мышкинский район, Охоткинский с/о, д. Неверово				
27	Право собственности на земельный участок, кадастровый номер 76:07:074701:151, категория земли: Земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для ведения личного и подсобного хозяйства	Участок находится примерно в 132 м по направлению от ориентира на юго-запад, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Ярославская область, Мышкинский район, Охоткинский с/о, д. Неверово	10 000,00	390 900	Не применялся	Не применялся
28	Право собственности на земельный участок, кадастровый номер 76:07:074301:132, категория земли: Земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства	Участок находится примерно в 10 м по направлению от ориентира на север, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Ярославская область, Мышкинский район, Охоткинский с/о, д. Семеново	139 400,00	5 247 016	Не применялся	Не применялся
29	Право собственности на земельный участок, кадастровый номер 76:07:074301:133, категория земли: Земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства	Участок находится примерно в 6 м по направлению от ориентира на юго-запад, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Ярославская область, Мышкинский район, Охоткинский с/о, д. Семеново	212 000,00	7 854 600	Не применялся	Не применялся
30	Право собственности на земельный участок, кадастровый номер 40:15:070202:30, категория земли: Земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир населенный пункт. Участок находится	590 937,00	1 388 702	Не применялся	Не применялся

№	Наименование объекта оценки	Местонахождение	Общая площадь, кв. м.	Рыночная стоимость объекта оценки, полученная в рамках сравнительного подхода (с НДС), руб.	Рыночная стоимость объекта оценки, полученная в рамках доходного подхода (с НДС), руб.	Рыночная стоимость объекта оценки, полученная в рамках затратного подхода (с НДС), руб.
		примерно в 1000 м от ориентира по направлению на восток. Почтовый адрес ориентира: Калужская область, Мещовский район, д. Хочутино				
31	Право собственности на земельный участок, кадастровый номер 40:15:070202:29, категория земли: Земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир населенный пункт. Участок находится примерно в 900 м от ориентира по направлению на юго-восток. Почтовый адрес ориентира: Калужская область, Мещовский район, д. Хочутино	270 706,00	693 007	Не применялся	Не применялся
32	Право собственности на земельный участок, кадастровый номер 40:15:070202:37, категория земли: Земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир населенный пункт. Участок находится примерно в 1900 м от ориентира по направлению на юго-восток. Почтовый адрес ориентира: Калужская область, Мещовский район, д. Хочутино	187 566,00	489 547	Не применялся	Не применялся
33	Право собственности на земельный участок, кадастровый номер 40:15:070202:28, категория земли: Земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир населенный пункт. Участок находится	189 485,00	494 556	Не применялся	Не применялся

№	Наименование объекта оценки	Местонахождение	Общая площадь, кв. м.	Рыночная стоимость объекта оценки, полученная в рамках сравнительного подхода (с НДС), руб.	Рыночная стоимость объекта оценки, полученная в рамках доходного подхода (с НДС), руб.	Рыночная стоимость объекта оценки, полученная в рамках затратного подхода (с НДС), руб.
		примерно в 400 м от ориентира по направлению на восток. Почтовый адрес ориентира: Калужская область, Мещовский район, д. Хочутино				
34	Право собственности на земельный участок, кадастровый номер 40:15:070202:38, категория земли: Земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир населенный пункт. Участок находится примерно в 1100 м от ориентира по направлению на юго-восток. Почтовый адрес ориентира: Калужская область, Мещовский район, с. Серпейск	181 500,00	473 715	Не применялся	Не применялся
35	Право собственности на земельный участок, кадастровый номер 40:15:071201:18, категория земли: Земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир населенный пункт. Участок находится примерно в 1300 м от ориентира по направлению на юго-запад. Почтовый адрес ориентира: Калужская область, Мещовский район, с. Серпейск	332 775,00	838 593	Не применялся	Не применялся

Источник информации: расчет Оценщика

Табл. 13.2

Результаты расчета рыночной стоимости объектов движимого имущества, полученные различными подходами

Наименование объекта оценки	Государственный регистрационный номер	Рыночная стоимость объекта оценки, полученная в рамках сравнительного подхода (с НДС), руб.	Рыночная стоимость объекта оценки, полученная в рамках доходного подхода (с НДС), руб.	Рыночная стоимость объекта оценки, полученная в рамках затратного подхода (с НДС), руб.
Автомобиль Volvo S80, идентификационный номер (VIN): YV1AS61HOD1165923	х 914 хо 190	921 776	Не применялся	Не применялся
Автомобиль Volvo S80, идентификационный номер (VIN): YV1AS61HOD1167031	х 916 хо 190	905 310	Не применялся	Не применялся
Автомобиль Volvo S80, идентификационный номер (VIN): YV1AS61HOD1165356	х 909 хо 190	930 845	Не применялся	Не применялся
Автомобиль Volvo S40, идентификационный номер (VIN): YV1MS214282380204	т 552 ем 50	387 436	Не применялся	Не применялся
Автомобиль Mercedes-Benz E 250 CGI, идентификационный номер (VIN): WDD2120471A341623	с 635 ек 197	916 982	Не применялся	Не применялся
Автомобиль Renault Logan, идентификационный номер (VIN): X7LLSRB1HCH523328	к 429 та 190	272 127	Не применялся	Не применялся
Автомобиль Renault SR, идентификационный номер (VIN): X7LLSRB1HBN393329	х 468 ну 190	209 261	Не применялся	Не применялся
Автомобиль Renault Logan, идентификационный номер (VIN): X7LLSRB1HCH523326	к 431 та 190	279 018	Не применялся	Не применялся
Автомобиль Renault Logan, идентификационный номер (VIN): X7LLSRB1HCH523325	к 430 та 190	266 868	Не применялся	Не применялся
Автомобиль Renault Logan, идентификационный номер (VIN): X7LLSRB1HDH624274	у 952 ае 50	303 319	Не применялся	Не применялся
Автомобиль Renault Logan, идентификационный номер (VIN): X7LLSRB1HCH523327	к 433 та 190	238 971	Не применялся	Не применялся
Автомобиль Renault SR, идентификационный номер (VIN): X7LLSRB1HBN393328	х 467 ну 190	207 634	Не применялся	Не применялся
Автомобиль ГАЗ-330232, идентификационный номер (VIN):	х 740 ну 190	232 963	Не применялся	Не применялся

Наименование объекта оценки	Государственный регистрационный номер	Рыночная стоимость объекта оценки, полученная в рамках сравнительного подхода (с НДС), руб.	Рыночная стоимость объекта оценки, полученная в рамках доходного подхода (с НДС), руб.	Рыночная стоимость объекта оценки, полученная в рамках затратного подхода (с НДС), руб.
X96330232BO715026				
Автомобиль Fiat Ducato 19457-0000010, идентификационный номер (VIN): X89194570C0DM1022	о 604 ст 190	Не применялся	Не применялся	650 440
Автомобиль Fiat Ducato 19457-0000010, идентификационный номер (VIN): X89194570C0DM1021	о 603 ст 190	Не применялся	Не применялся	650 440
Автомобиль Fiat Ducato 19457-0000010, идентификационный номер (VIN): X89194570C0DM1020	у 698 оу 190	Не применялся	Не применялся	467 134
Автомобиль Fiat Ducato 19457-0000010, идентификационный номер (VIN): X89194570C0DM1019	у 702 оу 190	Не применялся	Не применялся	554 268
Автомобиль Ford Transit 19457-0000010, идентификационный номер (VIN): X89194530D0DM1090	к 056 ве 50	796 415	Не применялся	Не применялся
Автомобиль Fiat Ducato 19457-0000010, идентификационный номер (VIN): X89194570C0DM1023	о 605 ст 190	Не применялся	Не применялся	758 967
Автомобиль Ford Transit 19457-0000010, идентификационный номер (VIN): X89194530D0DM1091	к 054 ве 50	778 937	Не применялся	Не применялся
Автомобиль Ford Transit 19457-0000010, идентификационный номер (VIN): X89194530D0DM1092	к 057 ве 50	788 767	Не применялся	Не применялся

Источник информации: расчет Оценщика

Для окончательного согласования результатов оценки необходимо придать весовые коэффициенты результатам оценки, полученным каждым из подходов. Весовые коэффициенты показывают, какая доля стоимости, полученной в результате использования каждого из применяемых подходов к оценке, присутствует в итоговой величине рыночной стоимости годовой арендной ставки. Сумма весов должна составлять 100%.

Оцениваемые объекты, которые определялись в рамках одного подхода согласования не требуют, применяемому подходу присвоен вес 100%.

Обоснованный отказ от применения других подходов приведен в разделе 10.1 «Подходы к оценке».

Сравнительный подход использует информацию по продажам объектов, сравнимых с оцениваемым объектом. Преимущество данного подхода состоит в его способности учитывать реакцию продавцов и покупателей на сложившуюся конъюнктуру рынка. Метод сравнения продаж является точным инструментом оценки в тех случаях, когда имеется достаточное количество рыночных данных для проведения сопоставлений с оцениваемым объектом. Однако, вносимые корректировки могут исказить конечный результат.

Доходный подход капитализирует сегодняшние и будущие выгоды от использования объекта. Преимущество данного подхода заключается в том, что он непосредственно принимает во внимание выгоды от использования объекта и возможности рынка в течение срока предполагаемого владения. Недостаток доходного подхода в настоящих расчетах заключается в сложности точного определения таких показателей, как операционные расходы, ставка дисконтирования и прочее.

Исходя из вышесказанного, а также из того факта, что целью оценки является совершение сделки купли-продажи (т.е. продавец и потенциальный покупатель будут ориентироваться на цены предложений, выставленный на открытом рынке), с другой стороны данная недвижимость является коммерческой, что также подразумевает тот факт что и продавец и потенциальный покупатель будут опираться на доходность объекта, поэтому в рамках настоящего отчета весомость результатов, полученных сравнительным подходом, составила 50 %, доходным подходом – 50 %.

Согласование рыночной стоимости объекта оценки выполнено в таблице.

Табл. 13.3

Согласование результатов рыночной стоимости объектов недвижимого имущества

№	Наименование объекта оценки	Местонахождение	Общая площадь, кв. м.	Рыночная стоимость объекта оценки, полученная в рамках сравнительного подхода (с НДС), руб.	Вес подхода	Рыночная стоимость объекта оценки, полученная в рамках доходного подхода (с НДС), руб.	Вес подхода	Рыночная стоимость объекта оценки, полученная в рамках затратного подхода (с НДС), руб.	Вес подхода	Итоговая рыночная стоимость объекта оценки (с НДС), руб.
1	Нежилое здание (банк), Инв. №3382, лит. А, кадастровый (условный) номер 50:55:0030514:90	Московская область, г. Подольск, ул. Кирова, д. 19	4 154,50							
2	Пристройка к основному зданию ЗАО "Подольскпромкомбанк" с цокольным этажом, кадастровый (условный) номер 50-50-55/026/2005-59	Московская область, г. Подольск, ул. Кирова, д. 19	251,20	274 122 654	50%	209 534 280	50%	Не применялся	0%	241 828 467
3	Нежилые помещения гаража (бокс1, бокс2), кадастровый (условный) номер 50-50-55/060/2006-215	Московская область, г. Подольск, ул. Кирова, д. 19, пом. 1,2	57,90	1 841 127	100%	Не применялся	0%	Не применялся	0%	1 841 127
4	Заводоуправление, Инв. №206:063-1806, лит. Г, кадастровый (условный) номер 50:55:02:00549:004	Московская область, г. Подольск, ул. Бронницкая, д. 3	1 274,50	37 033 147	50%	32 716 348	50%	Не применялся	0%	34 874 748
5	Нежилое здание (склад многоцелевого назначения), Инв. №2838, лит. А, кадастровый (условный) номер 50:55:02:01142:001	Московская область, г. Подольск, Домодедовское шоссе, д. 136	871,70	27 119 156	50%	13 570 732	50%	Не применялся	0%	20 344 944
6	Помещение банка, Инв. №7013, лит. А, кадастровый (условный) номер 50:55:03:00564:001:0012	Московская область, г. Подольск, проспект Ленина, д. 154, пом. 1	428,60	76 046 927	50%	59 259 285	50%	Не применялся	0%	67 653 106
7	Нежилое помещение, кадастровый (условный) номер 50:55:02:00077:001:0014	Московская область, г. Подольск, ул. Машиностроителей, д. 10, пом. 1	336,20	27 843 748	50%	21 999 470	50%	Не применялся	0%	24 921 609
8	Помещение, кадастровый (условный) номер 50-50-55/017/2012-021	Московская область, г. Подольск, ул. Колхозная, д. 18, пом. 3	70,30	7 045 044	50%	5 456 957	50%	Не применялся	0%	6 251 001
9	Нежилое помещение №1, Инв. №3637, лит. А, А1, кадастровый (условный) номер 50:55:01:00008:001:0019	Московская область, г. Подольск, ул. Быковская, д. 5/36, пом. I	682,10	106 891 209	50%	84 942 062	50%	Не применялся	0%	95 916 636

№	Наименование объекта оценки	Местонахождение	Общая площадь, кв. м.	Рыночная стоимость объекта оценки, полученная в рамках сравнительного подхода (с НДС), руб.	Вес подхода	Рыночная стоимость объекта оценки, полученная в рамках доходного подхода (с НДС), руб.	Вес подхода	Рыночная стоимость объекта оценки, полученная в рамках затратного подхода (с НДС), руб.	Вес подхода	Итоговая рыночная стоимость объекта оценки (с НДС), руб.
10	Помещение, кадастровый (условный) номер 50-50-56/018/2011-288	Московская область, г. Климовск, пл. Октябрьская, д. 2А, пом. I	556,20	36 467 319	50%	35 341 820	50%	Не применялся	0%	35 904 570
11	Нежилое помещение - инженерный корпус (заводоуправление), кадастровый (условный) номер 50-50-56/002/2005-284	Московская область, г. Климовск, ул. Ленина, д.1	208,40	14 143 900	50%	13 605 324	50%	Не применялся	0%	13 874 612
12	Часть здания - магазин, Инв. №1938, лит. А1, кадастровый (условный) номер 50:56:04:00171:001:0002	Московская область, г. Климовск, пер. Октябрьский, д. 12	637,60	26 684 835	50%	35 735 900	50%	Не применялся	0%	31 210 368
13	Здание цеха товаров народного потребления, не завершено строительством (нет акта ввода в эксплуатацию), Инв. №10876, лит. А, кадастровый (условный) номер 76:20:040514:0026:010876\00	Ярославская область, г. Рыбинск, ул. Пятилетки, д. 76	2 036,10	33 543 234	50%	24 701 455	50%	Не применялся	0%	29 122 345
14	Незавершенный строительством жилой дом, Инв. №08866, лит. А, А1, кадастровый (условный) номер 76:20:080436:0004:008866\00	Ярославская область, г. Рыбинск, ул. Карякинская, д. 64	555,60	13 099 257	50%	10 033 492	50%	Не применялся	0%	11 566 375
15	Право собственности на земельный участок, кадастровый номер 50:55:0030514:36, категория земли: Земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: по фактическому пользованию	Московская область, г. Подольск, ул. Кирова, д. 19	4 703,00	40 176 271	100%	Не применялся	0%	Не применялся	0%	40 176 271
16	Право собственности на земельный участок, кадастровый номер 50:55:0020128:31, категория земли: Земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для промышленных целей	Московская область, г. Подольск, ул. Бронницкая, д. 3	1 213,00	2 947 663	100%	Не применялся	0%	Не применялся	0%	2 947 663
17	Право собственности на земельный участок,	г. Москва, с/о Рязановский, вблизи д. Ерино	105 900,00	120 428 421	100%	Не применялся	0%	Не применялся	0%	120 428 421

№	Наименование объекта оценки	Местонахождение	Общая площадь, кв. м.	Рыночная стоимость объекта оценки, полученная в рамках сравнительного подхода (с НДС), руб.	Вес подхода	Рыночная стоимость объекта оценки, полученная в рамках доходного подхода (с НДС), руб.	Вес подхода	Рыночная стоимость объекта оценки, полученная в рамках затратного подхода (с НДС), руб.	Вес подхода	Итоговая рыночная стоимость объекта оценки (с НДС), руб.
	кадастровый номер 50:27:0020441:59, категория земли: Земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства									
18	Право собственности на земельный участок, кадастровый номер 76:07:074701:291, категория земли: Земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для ведения личного и подсобного хозяйства	Участок находится примерно в 137 м по направлению от ориентира на запад, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Ярославская область, Мышкинский район, Охоткинский с/о, д. Неверово	10 000,00	390 900	100%	Не применялся	0%	Не применялся	0%	390 900
19	Право собственности на земельный участок, кадастровый номер 76:07:074701:296, категория земли: Земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для ведения личного и подсобного хозяйства	Участок находится примерно в 126 м по направлению от ориентира на восток, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Ярославская область, Мышкинский район, Охоткинский с/о, д. Неверово	10 000,00	390 900	100%	Не применялся	0%	Не применялся	0%	390 900
20	Право собственности на земельный участок, кадастровый номер 76:07:074701:108, категория земли: Земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для ведения личного и подсобного хозяйства	Участок находится примерно в 126 м по направлению от ориентира на запад, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Ярославская область, Мышкинский район, Охоткинский с/о, д. Неверово	10 000,00	390 900	100%	Не применялся	0%	Не применялся	0%	390 900
21	Право собственности на земельный участок, кадастровый номер 76:07:074701:119, категория земли: Земли сельскохозяйственного назначения, вид	Участок находится примерно в 136 м по направлению от ориентира на запад, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Ярославская область, Мышкинский район,	10 000,00	390 900	100%	Не применялся	0%	Не применялся	0%	390 900

№	Наименование объекта оценки	Местонахождение	Общая площадь, кв. м.	Рыночная стоимость объекта оценки, полученная в рамках сравнительного подхода (с НДС), руб.	Вес подхода	Рыночная стоимость объекта оценки, полученная в рамках доходного подхода (с НДС), руб.	Вес подхода	Рыночная стоимость объекта оценки, полученная в рамках затратного подхода (с НДС), руб.	Вес подхода	Итоговая рыночная стоимость объекта оценки (с НДС), руб.
	разрешенного использования: для ведения личного и подсобного хозяйства	Охоткинский с/о, д. Неверово								
22	Право собственности на земельный участок, кадастровый номер 76:07:074701:115, категория земли: Земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для ведения личного и подсобного хозяйства	Участок находится примерно в 144 м по направлению от ориентира на юго-запад, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Ярославская область, Мышкинский район, Охоткинский с/о, д. Неверово	10 000,00	390 900	100%	Не применялся	0%	Не применялся	0%	390 900
23	Право собственности на земельный участок, кадастровый номер 76:07:074701:123, категория земли: Земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для ведения личного и подсобного хозяйства	Участок находится примерно в 250 м по направлению от ориентира на восток, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Ярославская область, Мышкинский район, Охоткинский с/о, д. Неверово	10 000,00	390 900	100%	Не применялся	0%	Не применялся	0%	390 900
24	Право собственности на земельный участок, кадастровый номер 76:07:074701:286, категория земли: Земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства	Участок находится примерно в 100 м по направлению от ориентира на юг, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Ярославская область, Мышкинский район, Охоткинский с/о, д. Неверово	40 000,00	1 557 200	100%	Не применялся	0%	Не применялся	0%	1 557 200
25	Право собственности на земельный участок, кадастровый номер 76:07:074701:153, категория земли: Земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для ведения личного и подсобного хозяйства	Участок находится примерно в 170 м по направлению от ориентира на запад, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Ярославская область, Мышкинский район, Охоткинский с/о, д. Неверово	10 000,00	390 900	100%	Не применялся	0%	Не применялся	0%	390 900
26	Право собственности на	Участок находится примерно в	10 000,00	390 900	100%	Не применялся	0%	Не применялся	0%	390 900

№	Наименование объекта оценки	Местонахождение	Общая площадь, кв. м.	Рыночная стоимость объекта оценки, полученная в рамках сравнительного подхода (с НДС), руб.	Вес подхода	Рыночная стоимость объекта оценки, полученная в рамках доходного подхода (с НДС), руб.	Вес подхода	Рыночная стоимость объекта оценки, полученная в рамках затратного подхода (с НДС), руб.	Вес подхода	Итоговая рыночная стоимость объекта оценки (с НДС), руб.
	земельный участок, кадастровый номер 76:07:074701:161, категория земли: Земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для ведения личного и подсобного хозяйства	117 м по направлению от ориентира на запад, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Ярославская область, Мышкинский район, Охоткинский с/о, д. Неверово								
27	Право собственности на земельный участок, кадастровый номер 76:07:074701:151, категория земли: Земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для ведения личного и подсобного хозяйства	Участок находится примерно в 132 м по направлению от ориентира на юго-запад, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Ярославская область, Мышкинский район, Охоткинский с/о, д. Неверово	10 000,00	390 900	100%	Не применялся	0%	Не применялся	0%	390 900
28	Право собственности на земельный участок, кадастровый номер 76:07:074301:132, категория земли: Земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства	Участок находится примерно в 10 м по направлению от ориентира на север, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Ярославская область, Мышкинский район, Охоткинский с/о, д. Семеново	139 400,00	5 247 016	100%	Не применялся	0%	Не применялся	0%	5 247 016
29	Право собственности на земельный участок, кадастровый номер 76:07:074301:133, категория земли: Земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства	Участок находится примерно в 6 м по направлению от ориентира на юго-запад, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Ярославская область, Мышкинский район, Охоткинский с/о, д. Семеново	212 000,00	7 854 600	100%	Не применялся	0%	Не применялся	0%	7 854 600
30	Право собственности на земельный участок, кадастровый номер 40:15:070202:30, категория земли: Земли	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир населенный пункт. Участок находится	590 937,00	1 388 702	100%	Не применялся	0%	Не применялся	0%	1 388 702

№	Наименование объекта оценки	Местонахождение	Общая площадь, кв. м.	Рыночная стоимость объекта оценки, полученная в рамках сравнительного подхода (с НДС), руб.	Вес подхода	Рыночная стоимость объекта оценки, полученная в рамках доходного подхода (с НДС), руб.	Вес подхода	Рыночная стоимость объекта оценки, полученная в рамках затратного подхода (с НДС), руб.	Вес подхода	Итоговая рыночная стоимость объекта оценки (с НДС), руб.
	сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства	примерно в 1000 м от ориентира по направлению на восток. Почтовый адрес ориентира: Калужская область, Мещовский район, д. Хотутино								
31	Право собственности на земельный участок, кадастровый номер 40:15:070202:29, категория земли: Земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир населенный пункт. Участок находится примерно в 900 м от ориентира по направлению на юго-восток. Почтовый адрес ориентира: Калужская область, Мещовский район, д. Хотутино	270 706,00	693 007	100%	Не применялся	0%	Не применялся	0%	693 007
32	Право собственности на земельный участок, кадастровый номер 40:15:070202:37, категория земли: Земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир населенный пункт. Участок находится примерно в 1900 м от ориентира по направлению на юго-восток. Почтовый адрес ориентира: Калужская область, Мещовский район, д. Хотутино	187 566,00	489 547	100%	Не применялся	0%	Не применялся	0%	489 547
33	Право собственности на земельный участок, кадастровый номер 40:15:070202:28, категория земли: Земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир населенный пункт. Участок находится примерно в 400 м от ориентира по направлению на восток. Почтовый адрес ориентира: Калужская область, Мещовский район, д. Хотутино	189 485,00	494 556	100%	Не применялся	0%	Не применялся	0%	494 556
34	Право собственности на земельный участок, кадастровый номер 40:15:070202:38, категория земли: Земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир населенный пункт. Участок находится примерно в 1100 м от ориентира по направлению на юго-восток. Почтовый адрес ориентира: Калужская область,	181 500,00	473 715	100%	Не применялся	0%	Не применялся	0%	473 715

№	Наименование объекта оценки	Местонахождение	Общая площадь, кв. м.	Рыночная стоимость объекта оценки, полученная в рамках сравнительного подхода (с НДС), руб.	Вес подхода	Рыночная стоимость объекта оценки, полученная в рамках доходного подхода (с НДС), руб.	Вес подхода	Рыночная стоимость объекта оценки, полученная в рамках затратного подхода (с НДС), руб.	Вес подхода	Итоговая рыночная стоимость объекта оценки (с НДС), руб.
	производства	Мещовский район, с. Серпейск								
35	Право собственности на земельный участок, кадастровый номер 40:15:071201:18, категория земли: Земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир населенный пункт. Участок находится примерно в 1300 м от ориентира по направлению на юго-запад. Почтовый адрес ориентира: Калужская область, Мещовский район, с. Серпейск	332 775,00	838 593	100%	Не применялся	0%	Не применялся	0%	838 593

Источник информации: расчет Оценщика

Табл. 13.4

Согласование результатов рыночной стоимости объектов движимого имущества

№	Наименование объекта оценки	Государственный регистрационный номер	Рыночная стоимость объекта оценки, полученная в рамках сравнительного подхода (с НДС), руб.	Вес подхода	Рыночная стоимость объекта оценки, полученная в рамках доходного подхода (с НДС), руб.	Вес подхода	Рыночная стоимость объекта оценки, полученная в рамках затратного подхода (с НДС), руб.	Вес подхода	Итоговая рыночная стоимость объекта оценки (с НДС), руб.
1	Автомобиль Volvo S80, идентификационный номер (VIN): YV1AS61H0D1165923	x 914 хо 190	921 776	100%	Не применялся	0%	Не применялся	0%	921 776
2	Автомобиль Volvo S80, идентификационный номер (VIN): YV1AS61H0D1167031	x 916 хо 190	905 310	100%	Не применялся	0%	Не применялся	0%	905 310
3	Автомобиль Volvo S80, идентификационный номер (VIN): YV1AS61H0D1165356	x 909 хо 190	930 845	100%	Не применялся	0%	Не применялся	0%	930 845
4	Автомобиль Volvo S40, идентификационный номер (VIN): YV1MS214282380204	т 552 ем 50	387 436	100%	Не применялся	0%	Не применялся	0%	387 436
5	Автомобиль Mercedes-Benz E 250 CGI, идентификационный номер (VIN): WDD2120471A341623	с 635 ек 197	916 982	100%	Не применялся	0%	Не применялся	0%	916 982
6	Автомобиль Renault Logan, идентификационный номер	к 429 та 190	272 127	100%	Не применялся	0%	Не применялся	0%	272 127

№	Наименование объекта оценки	Государственный регистрационный номер	Рыночная стоимость объекта оценки, полученная в рамках сравнительного подхода (с НДС), руб.	Вес подхода	Рыночная стоимость объекта оценки, полученная в рамках доходного подхода (с НДС), руб.	Вес подхода	Рыночная стоимость объекта оценки, полученная в рамках затратного подхода (с НДС), руб.	Вес подхода	Итоговая рыночная стоимость объекта оценки (с НДС), руб.
	(VIN): X7LLSRB1HCH523328								
7	Автомобиль Renault SR, идентификационный номер (VIN): X7LLSRB1HCH393329	x 468 ну 190	209 261	100%	Не применялся	0%	Не применялся	0%	209 261
8	Автомобиль Renault Logan, идентификационный номер (VIN): X7LLSRB1HCH523326	к 431 та 190	279 018	100%	Не применялся	0%	Не применялся	0%	279 018
9	Автомобиль Renault Logan, идентификационный номер (VIN): X7LLSRB1HCH523325	к 430 та 190	266 868	100%	Не применялся	0%	Не применялся	0%	266 868
10	Автомобиль Renault Logan, идентификационный номер (VIN): X7LLSRB1HCH624274	y 952 ae 50	303 319	100%	Не применялся	0%	Не применялся	0%	303 319
11	Автомобиль Renault Logan, идентификационный номер (VIN): X7LLSRB1HCH523327	к 433 та 190	238 971	100%	Не применялся	0%	Не применялся	0%	238 971
12	Автомобиль Renault SR, идентификационный номер (VIN): X7LLSRB1HCH393328	x 467 ну 190	207 634	100%	Не применялся	0%	Не применялся	0%	207 634
13	Автомобиль ГАЗ-330232, идентификационный номер (VIN): X96330232BO715026	x 740 ну 190	232 963	100%	Не применялся	0%	Не применялся	0%	232 963
14	Автомобиль Fiat Ducato 19457-0000010, идентификационный номер (VIN): X89194570C0DM1022	o 604 ст 190	Не применялся	0%	Не применялся	0%	650 440	100%	650 440
15	Автомобиль Fiat Ducato 19457-0000010, идентификационный номер (VIN): X89194570C0DM1021	o 603 ст 190	Не применялся	0%	Не применялся	0%	650 440	100%	650 440
16	Автомобиль Fiat Ducato 19457-0000010, идентификационный номер (VIN): X89194570C0DM1020	y 698 оу 190	Не применялся	0%	Не применялся	0%	467 134	100%	467 134
17	Автомобиль Fiat Ducato 19457-0000010, идентификационный номер (VIN): X89194570C0DM1019	y 702 оу 190	Не применялся	0%	Не применялся	0%	554 268	100%	554 268
18	Автомобиль Ford Transit 19457-0000010, идентификационный номер (VIN): X89194530D0DM1090	к 056 ве 50	796 415	100%	Не применялся	0%	Не применялся	0%	796 415
19	Автомобиль Fiat Ducato 19457-0000010,	o 605 ст 190	Не применялся	0%	Не применялся	0%	758 967	100%	758 967

№	Наименование объекта оценки	Государственный регистрационный номер	Рыночная стоимость объекта оценки, полученная в рамках сравнительного подхода (с НДС), руб.	Вес подхода	Рыночная стоимость объекта оценки, полученная в рамках доходного подхода (с НДС), руб.	Вес подхода	Рыночная стоимость объекта оценки, полученная в рамках затратного подхода (с НДС), руб.	Вес подхода	Итоговая рыночная стоимость объекта оценки (с НДС), руб.
	идентификационный номер (VIN): X89194570C0DM1023								
20	Автомобиль Ford Transit 19457-0000010, идентификационный номер (VIN): X89194530D0DM1091	к 054 ве 50	778 937	100%	Не применялся	0%	Не применялся	0%	778 937
21	Автомобиль Ford Transit 19457-0000010, идентификационный номер (VIN): X89194530D0DM1092	к 057 ве 50	788 767	100%	Не применялся	0%	Не применялся	0%	788 767

Источник информации: расчет Оценщика

Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки на дату проведения оценки составляет:

Табл. 13.5

Рыночная стоимость объектов недвижимого имущества

№	Наименование объекта оценки	Местонахождение	Общая площадь, кв. м.	Рыночная стоимость объекта оценки (с НДС), руб.	Рыночная стоимость объекта оценки (без НДС), руб.
1	Нежилое здание (банк), Инв. №3382, лит. А, кадастровый (условный) номер 50:55:0030514:90	Московская область, г. Подольск, ул. Кирова, д. 19	4 154,50	228 040 122	193 254 341
2	Пристройка к основному зданию ЗАО "Подольскпромкомбанк" с цокольным этажом, кадастровый (условный) номер 50-50-55/026/2005-59	Московская область, г. Подольск, ул. Кирова, д. 19	251,20	13 788 345	11 685 038
3	Нежилые помещения гаража (бокс1, бокс2), кадастровый (условный) номер 50-50-55/060/2006-215	Московская область, г. Подольск, ул. Кирова, д. 19, пом. 1,2	57,90	1 841 127	1 560 277
4	Заводоуправление, Инв. №206:063-1806, лит. Г, кадастровый (условный) номер 50:55:02:00549:004	Московская область, г. Подольск, ул. Бронницкая, д. 3	1 274,50	34 874 748	29 554 871
5	Нежилое здание (склад многоцелевого назначения), Инв. №2838, лит. А, кадастровый (условный) номер 50:55:02:01142:001	Московская область, г. Подольск, Домодедовское шоссе, д. 136	871,70	20 344 944	17 241 478
6	Помещение банка, Инв. №7013, лит. А, кадастровый (условный) номер 50:55:03:00564:001:0012	Московская область, г. Подольск, проспект Ленина, д. 154, пом. 1	428,60	67 653 106	57 333 141
7	Нежилое помещение, кадастровый (условный) номер 50:55:02:00077:001:0014	Московская область, г. Подольск, ул. Машиностроителей, д. 10, пом. 1	336,20	24 921 609	21 120 008
8	Помещение, кадастровый (условный) номер 50-50-55/017/2012-021	Московская область, г. Подольск, ул. Колхозная, д. 18, пом. 3	70,30	6 251 001	5 297 458
9	Нежилое помещение №1, Инв. №3637, лит. А, А1, кадастровый (условный) номер 50:55:01:00008:001:0019	Московская область, г. Подольск, ул. Быковская, д. 5/36, пом. I	682,10	95 916 636	81 285 285
10	Помещение, кадастровый (условный) номер 50-50-56/018/2011-288	Московская область, г. Климовск, пл. Октябрьская, д. 2А, пом. I	556,20	35 904 570	30 427 602
11	Нежилое помещение - инженерный корпус (заводоуправление), кадастровый (условный) номер 50-50-56/002/2005-284	Московская область, г. Климовск, ул. Ленина, д.1	208,40	13 874 612	11 758 146
12	Часть здания - магазин, Инв. №1938, лит. А1, кадастровый (условный) номер 50:56:04:00171:001:0002	Московская область, г. Климовск, пер. Октябрьский, д. 12	637,60	31 210 368	26 449 464
13	Здание цеха товаров народного потребления, не завершённое строительством (нет акта ввода в эксплуатацию), Инв. №10876, лит. А, кадастровый	Ярославская область, г. Рыбинск, ул. Пятилетки, д. 76	2 036,10	29 122 345	24 679 953

№	Наименование объекта оценки	Местонахождение	Общая площадь, кв. м.	Рыночная стоимость объекта оценки (с НДС), руб.	Рыночная стоимость объекта оценки (без НДС), руб.
	(условный) номер 76:20:040514:0026:010876\00				
14	Незавершенный строительством жилой дом, Инв. №08866, лит. А, А1, кадастровый (условный) номер 76:20:080436:0004:008866\00	Ярославская область, г. Рыбинск, ул. Карякинская, д. 64	555,60	11 566 375	9 802 013
15	Право собственности на земельный участок, кадастровый номер 50:55:0030514:36, категория земли: Земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: по фактическому пользованию	Московская область, г. Подольск, ул. Кирова, д. 19	4 703,00	40 176 271	40 176 271
16	Право собственности на земельный участок, кадастровый номер 50:55:0020128:31, категория земли: Земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для промышленных целей	Московская область, г. Подольск, ул. Бронницкая, д. 3	1 213,00	2 947 663	2 947 663
17	Право собственности на земельный участок, кадастровый номер 50:27:0020441:59, категория земли: Земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства	г. Москва, с/о Рязановский, вблизи д. Ерино	105 900,00	120 428 421	120 428 421
18	Право собственности на земельный участок, кадастровый номер 76:07:074701:291, категория земли: Земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для ведения личного и подсобного хозяйства	Участок находится примерно в 137 м по направлению от ориентира на запад, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Ярославская область, Мышкинский район, Охоткинский с/о, д. Неверово	10 000,00	390 900	390 900
19	Право собственности на земельный участок, кадастровый номер 76:07:074701:296, категория земли: Земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для ведения личного и подсобного хозяйства	Участок находится примерно в 126 м по направлению от ориентира на восток, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Ярославская область, Мышкинский район, Охоткинский с/о, д. Неверово	10 000,00	390 900	390 900
20	Право собственности на земельный участок, кадастровый номер 76:07:074701:108, категория земли: Земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования:	Участок находится примерно в 126 м по направлению от ориентира на запад, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Ярославская	10 000,00	390 900	390 900

№	Наименование объекта оценки	Местонахождение	Общая площадь, кв. м.	Рыночная стоимость объекта оценки (с НДС), руб.	Рыночная стоимость объекта оценки (без НДС), руб.
	для ведения личного и подсобного хозяйства	область, Мышкинский район, Охоткинский с/о, д. Неверово			
21	Право собственности на земельный участок, кадастровый номер 76:07:074701:119, категория земли: Земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для ведения личного и подсобного хозяйства	Участок находится примерно в 136 м по направлению от ориентира на запад, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Ярославская область, Мышкинский район, Охоткинский с/о, д. Неверово	10 000,00	390 900	390 900
22	Право собственности на земельный участок, кадастровый номер 76:07:074701:115, категория земли: Земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для ведения личного и подсобного хозяйства	Участок находится примерно в 144 м по направлению от ориентира на юго-запад, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Ярославская область, Мышкинский район, Охоткинский с/о, д. Неверово	10 000,00	390 900	390 900
23	Право собственности на земельный участок, кадастровый номер 76:07:074701:123, категория земли: Земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для ведения личного и подсобного хозяйства	Участок находится примерно в 250 м по направлению от ориентира на восток, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Ярославская область, Мышкинский район, Охоткинский с/о, д. Неверово	10 000,00	390 900	390 900
24	Право собственности на земельный участок, кадастровый номер 76:07:074701:286, категория земли: Земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства	Участок находится примерно в 100 м по направлению от ориентира на юг, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Ярославская область, Мышкинский район, Охоткинский с/о, д. Неверово	40 000,00	1 557 200	1 557 200
25	Право собственности на земельный участок, кадастровый номер 76:07:074701:153, категория земли: Земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для ведения личного и подсобного хозяйства	Участок находится примерно в 170 м по направлению от ориентира на запад, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Ярославская область, Мышкинский район, Охоткинский с/о, д. Неверово	10 000,00	390 900	390 900

№	Наименование объекта оценки	Местонахождение	Общая площадь, кв. м.	Рыночная стоимость объекта оценки (с НДС), руб.	Рыночная стоимость объекта оценки (без НДС), руб.
26	Право собственности на земельный участок, кадастровый номер 76:07:074701:161, категория земли: Земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для ведения личного и подсобного хозяйства	Участок находится примерно в 117 м по направлению от ориентира на запад, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Ярославская область, Мышкинский район, Охоткинский с/о, д. Неверово	10 000,00	390 900	390 900
27	Право собственности на земельный участок, кадастровый номер 76:07:074701:151, категория земли: Земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для ведения личного и подсобного хозяйства	Участок находится примерно в 132 м по направлению от ориентира на юго-запад, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Ярославская область, Мышкинский район, Охоткинский с/о, д. Неверово	10 000,00	390 900	390 900
28	Право собственности на земельный участок, кадастровый номер 76:07:074301:132, категория земли: Земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства	Участок находится примерно в 10 м по направлению от ориентира на север, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Ярославская область, Мышкинский район, Охоткинский с/о, д. Семеново	139 400,00	5 247 016	5 247 016
29	Право собственности на земельный участок, кадастровый номер 76:07:074301:133, категория земли: Земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства	Участок находится примерно в 6 м по направлению от ориентира на юго-запад, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Ярославская область, Мышкинский район, Охоткинский с/о, д. Семеново	212 000,00	7 854 600	7 854 600
30	Право собственности на земельный участок, кадастровый номер 40:15:070202:30, категория земли: Земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир населенный пункт. Участок находится примерно в 1000 м от ориентира по направлению на восток. Почтовый адрес ориентира: Калужская область, Мещовский район,	590 937,00	1 388 702	1 388 702

№	Наименование объекта оценки	Местонахождение	Общая площадь, кв. м.	Рыночная стоимость объекта оценки (с НДС), руб.	Рыночная стоимость объекта оценки (без НДС), руб.
		д. Хочутино			
31	Право собственности на земельный участок, кадастровый номер 40:15:070202:29, категория земли: Земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир населенный пункт. Участок находится примерно в 900 м от ориентира по направлению на юго-восток. Почтовый адрес ориентира: Калужская область, Мещовский район, д. Хочутино	270 706,00	693 007	693 007
32	Право собственности на земельный участок, кадастровый номер 40:15:070202:37, категория земли: Земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир населенный пункт. Участок находится примерно в 1900 м от ориентира по направлению на юго-восток. Почтовый адрес ориентира: Калужская область, Мещовский район, д. Хочутино	187 566,00	489 547	489 547
33	Право собственности на земельный участок, кадастровый номер 40:15:070202:28, категория земли: Земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир населенный пункт. Участок находится примерно в 400 м от ориентира по направлению на восток. Почтовый адрес ориентира: Калужская область, Мещовский район, д. Хочутино	189 485,00	494 556	494 556
34	Право собственности на земельный участок, кадастровый номер 40:15:070202:38, категория земли: Земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир населенный пункт. Участок находится примерно в 1100 м от ориентира по направлению на	181 500,00	473 715	473 715

№	Наименование объекта оценки	Местонахождение	Общая площадь, кв. м.	Рыночная стоимость объекта оценки (с НДС), руб.	Рыночная стоимость объекта оценки (без НДС), руб.
		юго-восток. Почтовый адрес ориентира: Калужская область, Мещовский район, с. Серпейск			
35	Право собственности на земельный участок, кадастровый номер 40:15:071201:18, категория земли: Земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир населенный пункт. Участок находится примерно в 1300 м от ориентира по направлению на юго-запад. Почтовый адрес ориентира: Калужская область, Мещовский район, с. Серпейск	332 775,00	838 593	838 593

Источник информации: расчет Оценщика

Табл. 13.6

Рыночная стоимость объектов движимого имущества

№	Наименование объекта оценки	Государственный регистрационный номер	Рыночная стоимость объекта оценки (с НДС), руб.	Рыночная стоимость объекта оценки (без НДС), руб.
1	Автомобиль Volvo S80, идентификационный номер (VIN): YV1AS61H0D1165923	х 914 хо 190	921 776	781 166
2	Автомобиль Volvo S80, идентификационный номер (VIN): YV1AS61H0D1167031	х 916 хо 190	905 310	767 212
3	Автомобиль Volvo S80, идентификационный номер (VIN): YV1AS61H0D1165356	х 909 хо 190	930 845	788 852
4	Автомобиль Volvo S40, идентификационный номер (VIN): YV1MS214282380204	т 552 ем 50	387 436	328 336
5	Автомобиль Mercedes-Benz E 250 CGI, идентификационный номер (VIN): WDD2120471A341623	с 635 ек 197	916 982	777 103
6	Автомобиль Renault Logan, идентификационный номер (VIN): X7LLSRB1HCH523328	к 429 та 190	272 127	230 616
7	Автомобиль Renault SR, идентификационный номер (VIN): X7LLSRB1HBN393329	х 468 ну 190	209 261	177 340
8	Автомобиль Renault Logan, идентификационный номер (VIN): X7LLSRB1HCH523326	к 431 та 190	279 018	236 456
9	Автомобиль Renault Logan, идентификационный номер (VIN): X7LLSRB1HCH523325	к 430 та 190	266 868	226 159
10	Автомобиль Renault Logan, идентификационный номер (VIN): X7LLSRB1HCH624274	у 952 ае 50	303 319	257 050
11	Автомобиль Renault Logan, идентификационный номер	к 433 та 190	238 971	202 518

№	Наименование объекта оценки	Государственный регистрационный номер	Рыночная стоимость объекта оценки (с НДС), руб.	Рыночная стоимость объекта оценки (без НДС), руб.
	(VIN): X7LLSRB1HCH523327			
12	Автомобиль Renault SR, идентификационный номер (VIN): X7LLSRB1HBN393328	х 467 ну 190	207 634	175 961
13	Автомобиль ГАЗ-330232, идентификационный номер (VIN): X96330232BO715026	х 740 ну 190	232 963	197 426
14	Автомобиль Fiat Ducato 19457-0000010, идентификационный номер (VIN): X89194570C0DM1022	о 604 ст 190	650 440	551 220
15	Автомобиль Fiat Ducato 19457-0000010, идентификационный номер (VIN): X89194570C0DM1021	о 603 ст 190	650 440	551 220
16	Автомобиль Fiat Ducato 19457-0000010, идентификационный номер (VIN): X89194570C0DM1020	у 698 оу 190	467 134	395 876
17	Автомобиль Fiat Ducato 19457-0000010, идентификационный номер (VIN): X89194570C0DM1019	у 702 оу 190	554 268	469 719
18	Автомобиль Ford Transit 19457-0000010, идентификационный номер (VIN): X89194530D0DM1090	к 056 ве 50	796 415	674 928
19	Автомобиль Fiat Ducato 19457-0000010, идентификационный номер (VIN): X89194570C0DM1023	о 605 ст 190	758 967	643 192
20	Автомобиль Ford Transit 19457-0000010, идентификационный номер (VIN): X89194530D0DM1091	к 054 ве 50	778 937	660 116
21	Автомобиль Ford Transit 19457-0000010, идентификационный номер (VIN): X89194530D0DM1092	к 057 ве 50	788 767	668 447

Источник информации: расчет Оценщика

14. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ

- 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 29.07.1998 г «Об оценочной деятельности в РФ», № 135-ФЗ, №143-ФЗ;
 - ✓ Стандарты и правила НП СПО «СМАО»;
 - ✓ 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).

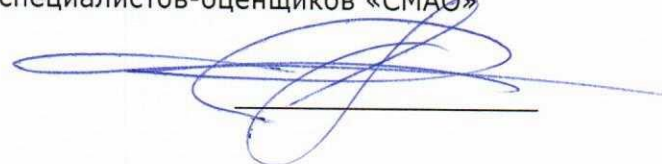
Дипломированный оценщик,

Бондарев С.В.

(диплом ПП №711003)

Член Некоммерческого партнерства «Сообщество специалистов-оценщиков «СМАО»

Номер по реестру 1745 от 01.02.2008



15. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

13.1. Нормативные документы

1. Федеральный закон Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г., №135-ФЗ в редакции Федерального закона Российской Федерации от 24.07.2007 г. №220-ФЗ.
2. Федеральный закон Российской Федерации «О внесении изменений в Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 2006 г. №157-ФЗ.
3. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)» (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. №297).
4. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)» (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. №298).
5. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)» (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. №299).
6. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 25 сентября 2014 N 611).
7. Федеральный стандарт оценки «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО № 10)» (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 01 июня 2015 N 328).

13.2. Справочная литература

1. «Справочник оценщика недвижимости», Том I «Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода», под ред. Лейфер Л.А., - НН.: Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2014.
2. «Справочник оценщика недвижимости», Том II «Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода», под ред. Лейфер Л.А., - НН.: Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2014.
3. «Справочник оценщика недвижимости», Том III «Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков», под ред. Лейфер Л.А., - НН.: Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2014.
4. «Справочник оценщика недвижимости-2016», Том I часть 1 «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов», под ред. Лейфер Л.А., - НН.: Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2016.
5. Internet-ресурсы.
6. Сборник рыночных корректировок (СРК)/под ред. канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. М.: ООО «Научно-практический центр Профессиональной оценки», 2016.

13.3. 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. Соколов Г.А. Математическая статистика: учебник для вузов. – М. Экзамен, 2007., 432 с.

16. ПРИЛОЖЕНИЕ 1. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ПРАВОМОЧИЕ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

ОАО «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 002839

Серия ПООЦ

ОАО «Национальная страховая компания ТАТАРСТАН» (далее - Страховщик) и ООО «Инвест Проект» (далее - Страхователь) в соответствии с "Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков" в редакции от 06.06.2006 г. заключили договор страхования.

1. Страхователь: ООО «Инвест Проект», Адрес юридический: Московская область, Ногинский район,

г. Электроугли, ул. Школьная, д. 38, оф. 2. Адрес фактический: 107207, г. Москва, Щелковское шоссе, д.77 стр.1
ИНН 5031064998 КПП 503101001

р/с 40702810503600141031 в ОАО Банк Возрождение, кор/с 30101810900000000181 БИК 044525181

2. Объект страхования: не противоречащее законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям (Третьим лицам), включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности

3. Страховой случай: возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Третьих лиц, включая вред, причиненный имуществу Третьих лиц, а также возникновение ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки, в результате непреднамеренных ошибок, упущений (которыми по настоящему Договору являются нарушения Страхователем требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности), допущенных Страхователем при осуществлении оценочной деятельности.

Ущерб, причиненный оценщиком в период действия договора страхования ответственности, подлежит возмещению в течение срока исковой давности (3 года). Факт причинения вреда Выгодоприобретателю устанавливается судом, арбитражным судом или третейским судом.

4. Потребители услуг Оценщика: третьи лица с которыми Страхователь заключил договор об оценке.

5. Страховая сумма (лимит возмещения): 500 000 000,00 (Пятьсот миллионов) рублей

в т.ч. по одному страховому случаю: 500 000 000,00 (Пятьсот миллионов) рублей

6. Франшиза отсутствует.

7. Страховая премия к уплате: 135 000,00 (Сто тридцать пять тысяч рублей 00 копеек) рублей.

Порядок уплаты: безналичным перечислением; первый взнос до "02" октября 2015 г. в размере 65 000,00 (Шестидесяти пяти тысяч) рублей, второй взнос - до "25" декабря 2015 г. в размере 35 000,00 (Тридцати пяти тысяч) рублей, третий взнос до «31» мая 2016 г. в размере 35 000,00 (Тридцати пяти тысяч) рублей.

Уплачено "02" октября 2015 г. в размере: 65 000,00 (Шестидесяти пяти тысяч) рублей пл. поручение № 440.

8. Срок действия договора с "02" октября 2015 г. по "01" октября 2016 г.

9. Иные условия и оговорки: ретроактивный период с 22 июля 2014 г.

10. Договор может быть изменен и прекращен в соответствии с условиями, изложенными в Правилах страхования.

11. Заявление о страховании профессиональной ответственности оценщиков от "01" октября 2015 г. и Правила страхования профессиональной ответственности оценщиков являются неотъемлемыми частями настоящего договора страхования.

Страхователь: / А.Н. Гурьев /

Страховщик: / Л.П. Фомина /

С правилами страхования ознакомлен и согласен. Правила страхования получил.
"02" октября 2015 г.

М.П.

Подпись выдана: "02" октября 2015 г. в г. Москва

М.П.

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»



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ИП № 711003

Настоящий диплом выдан Бондареву Сергею Владимировичу

в том, что он(а) с 1 октября 2007 г. по 10 июля 2008 г.

прошел(а) профессиональную подготовку в (на) Московском государственном институте профессионального менеджмента

по программе "Сфера стилистики парикмахера (мужа)"

Государственная аттестационная комиссия решением от 22 июля 2008 г. удостоверяет право (соответствие квалификации) Бондарева Сергея Владимировича на занятие профессиональной деятельности в сфере Сфера стилистики парикмахера (мужа)

Город Москва 2008 год

Диплом является государственном документом о профессиональной переподготовке

Диплом дает право на ведение нового вида профессиональной деятельности

Регистрационный номер 190

А.И.В. Гуськов, ИПК



ОАО «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 002454 Серия ПООЦ**

ОАО «Национальная страховая компания ТАТАРСТАН» (далее - Страховщик) и, **Бондарев Сергей Владимирович** (далее - Страхователь) в соответствии с "Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков" в редакции от 06.06.2006 г. заключили договор страхования.

1. Страхователь:

Бондарев Сергей Владимирович

Адрес юридический: г. Москва, ул. Щербаковская д. 58/20, кв. 72

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.

4. Страховая сумма (лимит возмещения): **30 000 000,00 (Тридцать миллионов)** рублей в т.ч. по одному страховому случаю: **30 000 000,00 (Тридцать миллионов)** рублей

5. Франшиза отсутствует.

6. Страховая премия к уплате: **16 500,00 (Шестнадцать тысяч пятьсот)** рублей.

Порядок уплаты: - безналичным перечислением/ наличными деньгами/ единовременно до 09 сентября 2015 г. - **16 500,00 (Шестнадцать тысяч пятьсот)** рублей.

Уплачено "09" сентября 2015 г. в размере: **16 500,00 (Шестнадцать тысяч пятьсот)** рублей.

пл. поручение № 396 от "09" сентября 2015 г.

7. Срок действия договора с "**03" октября 2015 г. по "02" октября 2016 г.**

8. Иные условия и оговорки: согласно Договора № 335-ПООЦ от 07.09.2015 г.

9. Договор может быть изменен и прекращен в соответствии с условиями, изложенными в Правилах страхования.

10. Заявление о страховании профессиональной ответственности оценщиков от "07" сентября 2015 г. и Правила страхования профессиональной ответственности оценщиков являются неотъемлемыми частями настоящего договора страхования.

Страхователь:

/С.В. Бондарев /

С правилами страхования ознакомлен и согласен. Правила страхования получил.

"09" сентября 2015 г.

М.П.

Полис выдан: "09" сентября 2015 г. в г. Москва

Страховщик:



/С.В. Гончаров /

"09" сентября 2015 г.

М.П.

17. ПРИЛОЖЕНИЕ 2. ДОКУМЕНТЫ ИНФОРМАЦИОННО-АНАЛИТИЧЕСКОГО ХАРАКТЕРА

17.1. Копии интернет-страниц, используемых при определении рыночной стоимости земельных участков в рамках сравнительного подхода

Московская область, г. Подольск, ул. Кирова, д. 19

Объект - аналог №1

www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-podolsk-151752995

Высшаяя ул 19а, Подольск, Московская область
Подольск

Существующее состояние

Компания:
Марина
Размещено объявлений: 2 года
Объявлений о продаже: 1
Объявлений об аренде: 1
Всего за 3 месяца: 3

89166642999

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

Ваше имя

Ваш e-mail

Ваш телефон

Мне интересно этот объект, пожалуйста, расскажите о нем подробнее.

Запомнить меня

Я хочу получать на почту похожие объявления от Domofond.ru

Введите символы с картинки:

Отправить

Отправив это сообщение, вы принимаете условия Пользовательского соглашения

Зарегистрироваться

Следите за информацией об избранных объектах недвижимости

Торговое здание на ж/д станции Подольска

Продается торговое здание (отдельно стоящее) на ж/д станции Подольска у перрона (50 метров). Электростанция - 100квт, кондиционирование, вентиляция, водоснабжение, теплоснабжение. На 1-м этаже - ведутся переговоры с крупными арендаторами. На 2-м этаже - временный арендатор "Заспич" Высокая пешеходная проходимость, высокий автомобильный трафик. Получены документы на 3-й этаж. Возможно расширение здания через возведение 3-го этажа 263 кв.м. Общая площадь здания с 3 этажом 813 кв.м. Проектная документация на 2 этаж. Контактное лицо - Денис

Создать записку об этом предложении в личном кабинете

89166642999

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

Информация о предложении

Цена: 60 000 000 RUB	Площадь: 550м²
Цена за м²: 109 091 RUB	Дата обновления объявления: 26/05/2016



Объект - аналог №2

Красногорск, Московская область, Красногорский район, Красногорск, Райцентр мкр, ул. Циолковского, 6 [Показать на карте](#)

Максимум 10 мин. на дороге

110 000 000 руб.
115 425 руб за м²

Общая информация:



Площадь:	953,0 м²
Здание:	административное
Тип договора:	продажа объекта
Препарация системы:	нет
Парковка:	есть
Охрана:	есть
Интернет:	есть

продается отдельно стоящее нежилое здание 953 м² в центре города Красногорска, у венного огня, свободная парковка вокруг здания, собственность на землю - 690 кв.м. Стабильный арендный бизнес с ср. потоками более 1 млн.руб. ежемесячно. Банк занимает подвал (133,3 м²) и первый этаж (262 м²), второй этаж (247,6 м²) и мансарда (190,3 м²) занимают офисы, центральные коммуникации, прямые договоры, есть внутренний дворик с парковкой и гараж

Представитель: ID125607
+7 926 716-56-69
Получить ключ, сканните QR-код или обратившись к ЦДАН

Продать Выставку

Посмотреть всего 2Е за сегодня 1 Принять энерг. 1E08



Новый уровень комфорта в офисе на Дмитровской


Объект - аналог №3

www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-podolsk-160198732

Получить статус, сайт | Федеральная кадастр. | Кадастровая карта | Министерство экон. | ЗДАНИЕ ИПО - Анал. | СНИЛС 10403-85* | Internet Archive Wo | Облады и пропн.

ул. Сидорова, 13а, Подольск, Московская область

Подольск



Domofond.ru

Компания: **АССОЦИАЦИЯ ПРЕДПРИЯТИЙ**
Размещает объявления: 4 мес.
Объявлений о продаже: 1
Объявлений об аренде: 14
Всего за 3 месяца: 47

[Показать номер](#)

Ваше имя:

Ваш e-mail:

Ваш телефон:

Меня интересует этот объект, пожалуйста, расскажите о нем подробнее.

Затолкать меня

Я хочу получить на почту последние объявления от Domofond.ru

Введите символы с картинки: 02552

[Отправить](#)

Отправив это сообщение, вы принимаете условия Пользовательского соглашения

[Зарегистрироваться](#)

Следите за информацией об избранных объектах недвижимости с помощью вашего аккаунта...

Торговое помещение, 1572 м²

Предлагается к продаже торгово-офисное здание, расположенное в центре города Подольска. Действующий торговый центр, заполненный арендаторами. Площадь здания 1572 кв.м., здание продается вместе с земельным участком, площадь участка 1200 кв.м., из них 600 кв.м. парковка, огороженная. Имеется своя котельная, выделено 100 кВт на все здание. Хорошие рекламные возможности. Большой пешеходный трафик. ПРЯМАЯ ПРОДАЖА.

[Создать заметку об этом предложении в личном кабинете](#)

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

Информация о предложении

Цена: 173 000 000 РУБ.	Площадь: 1 572м²
Цена за м²: 110 051 РУБ.	Дата обновления объявления: 24/05/2016
Тип: Коммерческая недвижимость	Дата публикации объявления: 24/05/2016
Тип объекта: Магазины	Номер в каталоге: 160198732

Московская область, г. Подольск, ул. Кирова, д. 19, пом. 1, 2
Объект - аналог №1

https://www.avito.ru/podolsk/garazhi_i_mashinomesta/garazh_30_m_755063041


Гараж, 30 м²
Размещено объявление в 11:31. Редактировать, удалить, показать объявление

Цена: **1 000 000 руб.**

Продавец: Андрей
☎ 8 (903) 730-2431 | 📧 [Написать сообщение](#)

Покажите, сколько продавцов, что вы нашли это объявление на Avito

Район: Московская область, Подольск
Адрес: ул. Свердлова



Продан скрепленный кирпичный гараж 30 м²

Продается кирпичный гараж в Подольске, ул. Свердлова, в ГСК «Молот». Общая площадь 30,50 кв. м. в подвале по всему периметру гаража, сухая штукатурка, свет вывес. Подвал с лестницей. Металлические дверные косяки. Ограждение территории, центр города, удобное транспортное сообщение. Свежесть и экологичность. Подробности по телефону

Номер объявления: 755063041

📧 [Написать продавцу](#) | 📧 [Написать объявлению](#) | 📧 [Показать объявление](#)

Продайте гараж быстрее!
 📧 [Пример размещения](#)
 📧 [Сделать VIP-объявление](#)
 📧 [Выделить объявление](#)
 📧 [Позвать объявление в топ](#)

Хотите большего?
 📧 [Привлечь посетителя](#)

Domofond.ru
Смотри, последние этажи строят!
Тысячи новостроек на Domofond.ru
[Узнать больше](#)

Не используйте Вайфай!
Новая модель Raspberry Pi-карты Test в подарок за 1070 руб! Срочно!

Объект - аналог №2

https://www.avito.ru/podolsk/garazhi_i_mashinomesta/garazh_18_m_791494166


Гараж, 18 м²
Размещено объявление в 10:05. Редактировать, удалить, показать объявление

Цена: **500 000 руб.**

Продавец: Ольга
☎ 8 (903) 730-4621 | 📧 [Написать сообщение](#)

Покажите, сколько продавцов, что вы нашли это объявление на Avito

Район: Московская область, Подольск
Адрес: Космонавтов 51



Продан скрепленный кирпичный гараж 18 м²

Срочно! Продан гараж в ГСК «Тонг» в центре Подольска. Объект деревянный. Имеется сухой подвал на весь гараж. Срочно!

Номер объявления: 791494166

📧 [Написать продавцу](#) | 📧 [Написать объявлению](#) | 📧 [Показать объявление](#)

Продайте гараж быстрее!
 📧 [Пример размещения](#)
 📧 [Сделать VIP-объявление](#)
 📧 [Выделить объявление](#)
 📧 [Позвать объявление в топ](#)

Хотите большего?
 📧 [Привлечь посетителя](#)


Domofond.ru
Что будет с ценами на жилье в Москве в 2016 году?
[Узнать](#)

БЫЛИ В ДТП?
с 2013г. - 2014г?
Получи от 10369р. вперед!
Заплати Вам за кражу ДТТ в 2013г.-2014г! Уведомление посылать тут!

Объект - аналог №3

https://www.avito.ru/podolsk/garazhi_i_mashinomesta/garazh_791099028

Гараж
Размещено 4 июня в 18:18. ✕ Редактировать, закрыть, поднять объявление



Цена: **550 000 руб.**

Агентство: Юлия
на Avito с января 2015
[Показать телефон](#)

Город: Московская область, Подольск
Адрес: ул. Кlementsа Готвальда

Продам охраняемый кирпичный гараж
Продам кирпичный гараж в ЖК "Майка" подвал на весь гараж. 1 этаж из 2, высота 2,30

Номер объявления: 791099028

★ В избранное ▲ Показать еще

Похожие объявления:

Продайте гараж быстрее!

- Премии-размещение
- Создать VIP-объявление
- Выделить объявление
- Поднять объявление в поиске


Хотите большего?

- Принять пакет услуг

Domofond.ru
Найдите свою идеальную квартиру

Поиск квартир по районам

[Начать поиск](#)



Ремонт санузла по плану.
Индивидуальный дизайн. Опытные мастера. Материал со склада. Заказывайте!

[Пр. beget.ru](#)

Московская область, г. Подольск, ул. Бронницкая, д. 3

Объект - аналог №1

podolsk.cian.ru/sale/commertial/145553300/

здание
Московская область, Подольск городской округ, Подольск, Шелпинки мкр, ул. Чайковского, 48А [Показать на карте](#)

13 000 000 руб.
41 300 руб за кв. м

Общая информация:

Площадь:	2100 кв. м
Этаж:	административное
Тип сделки:	продажа объекта
Проектная система:	нет
Соплевание:	есть
Охрана:	есть
Интернет:	есть

СРОЧНО срочно продаю 2-этажное кирпичное здание с площадью общей площадью 2100 кв.м, 2000 года постройки и земельный участок 600 кв.м., который земель: земли населенных пунктов, предназначение для эксплуатации административного здания. Здание и земельный участок находится в собственности более 3 лет, полная стоимость. Водоснабжение, канализация, электричество централизованы, автономное отопление радиаторными батареями (отопление стационарное). Планировка кабинеты: 1 этаж - 4 кабинета и конференц-зал, 2 этаж - 3 кабинета, санузел на каждом этаже, автономная вентиляция, детализированный этаж в подвале, отличное планирование и прилегающей территории. Полное архитектурное оформление на 8 машин. Хороший крупнопанельный вход. <http://podolsk.cian.ru/sale/commertial/145553300/>


Елена Горшкова
Частный менеджер
+7 968 448-49-94
Помогите купить, продать или обменять недвижимость

Комментарий Показать еще Экспорт Показать все

Дополнительные услуги
[Рассчитать стоимость переезда](#)

Новый уровень комфорта в офисе на Дмитровской
Продаю офисное со складом на Дмитровской в БЦ "Серебряный Сити от Загородной" (от 120 кв.м). Создаю условия для бизнеса!

Продаю офисное, БЦ "Парк Легенд"
Новый офис в центре БЦ "Парк Легенд" площадью от 45 до 95 кв.м. Стоимость от 130 000 руб./кв.м. Срок сдачи - 1 квартал 2017 г.



Объект - аналог №2

balashikha.cian.ru/sale/commercial/146028974/

здание
Московская область, Балашихинский район, Балашиха городская округ, Балашиха, ул. Маяковского, 25
 Показать на карте

43 748 000 руб.
 53 351 руб за м²

Общая информация:
 Площадь: 820,0 м²
 Здание: административное
 Тип договора: продажа объекта
 Пропускная система: есть
 Парковка: есть
 Охрана: есть
 Интернет: есть

г.Железнодорожный, ул.Маяковского д.19, продается административно-бытовое здание, 2-х этажное, общей площадью 820 кв.м. на земельном участке 13 соток, здание в собственности, земельный участок в аренде. Все городские коммуникации функционируют. От МКАД 10 км. Центр города. Высокий автомобильный и пешеходный трафик. Асфальтированный подъезд. Все документы готовы. Просмотр в удобное для Вас время. Полный комплект в договоре купли-продажи. Возможен торг.

Игорь Терехов
 Агент
 +7 926 258-37-62

Фотографии объекта

Водный – новый квартал. Офис рядом с домом!

Объект - аналог №3

podolsk.cian.ru/sale/commercial/160403443/

здание
Московская область, Подольск городская округ, Подольск, ул. Лобачева, 6
 Показать на карте

40 000 000 руб.
 52 980 руб за м²

Общая информация:
 Площадь: 755,0 м²
 Здание: административное
 Тип договора: продажа объекта
 Пропускная система: есть
 Парковка: есть
 Охрана: есть
 Интернет: есть

Предлагается в продаже отдельно стоящее здание на земельном участке площадью 1,204 кв.м. и все в собственности, на территории есть овраг - 1,000 кв.м. Коммуникации центральные: канализация, отопление, водопровод. Электросчетчик 50 кВт, возможность увеличения! Пропускная система, охрана, видеонаблюдение. Хорошие подъездные пути. Близкая парковка транспорта и платформа Подольск в шаговой доступности.

Представитель: Ю73166
 +7 925 508-77-12, +7 925 508-77-12
 Подольск.ру/аргент-информация/объекты/160403443/

Комментарий Показать фото Заказать Подать заявку

Дополнительные услуги
 Рассчитать стоимость перевода

Водный – новый квартал. Офис рядом с домом!
 Офис в действующем БЦ класса А Водный. Напротив от Застройщик! Офисы со свидетельствами от 130 т.д.

Офисы класса «А» в БЦ «Летос»
 117 офисы со свидетельствами от 110т.д в БЦ «Летос», панорамные виды, напартию от Застройщика. Офисы отдают. Звоните!

Продажа торговых помещений
 Продажа формата Офиса и торговых площадей в ТЦ. От 10 кв.м. Бюджет Логистика от 0,1 млн руб. 01 100/Павлова
 Тел: (495) 844-55-07

Московская область, г. Подольск, Домодедовское шоссе, д. 136

Объект - аналог №1

www.beboss.ru Продажа склада, 3500 м² Московская область Варшавское ш. 15 км от МКАД - объект №18881 на БИБОСС



Мой город: Черноголовка

35 Сообщения Эксперты

Продажа склада, 3500 м², Варшавское ш. 15 км от МКАД

Площадь: 3500 м²
 Цена продажи: 125 000 000 руб.
 Цена: 35 715 руб./м²

Варшавское ш., 15 км от МКАД, Подольск, Московская область

ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА

Местоположение:

Варшавское шоссе

15 км от МКАД

Первая линия

Описание объекта

КОНТАКТНЫЕ ДАННЫЕ
 +7 495 540-52-80
 Пожалуйста, помните, что Вы видите это объявление на БИБОСС.ру

Разумихин
 ДЕЛОВОЙ ЦЕНТР
 ОФИСЫ ОТ 15 М²
 СТАВКА

www.beboss.ru Продажа склада, 3500 м² Московская область Варшавское ш. 15 км от МКАД - объект №18881 на БИБОСС



Мой город: Черноголовка

35 Сообщения Эксперты

Продажа склада, 3500 м², Варшавское ш. 15 км от МКАД

Площадь: 3500 м²
 Цена продажи: 125 000 000 руб.
 Цена: 35 715 руб./м²

Варшавское ш., 15 км от МКАД, Подольск, Московская область

ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА

Местоположение:

Варшавское шоссе

15 км от МКАД

Первая линия

Описание объекта

Складской комплекс: 3200 м²

Вакантная площадь:

Верхний уровень: 1600 м²

Нижний уровень: 1600 м²

Парковка: 1000 м²

Готовность к въезду: июнь 2012 г.

Свидетельство о собственности в наличии.

КОНТАКТНЫЕ ДАННЫЕ
 +7 (495) 54X-XX-XX
 Показать телефон

Разумихин
 ДЕЛОВОЙ ЦЕНТР
 ОФИСЫ ОТ 15 М²
 СТАВКА

Объект - аналог №2

areks-nedvizhimost.ru Продажа склада, 3600 м² Московская область Металлургов ул - объект №1725677 на БИБОСС

С объявлениями Банковская недвижимость Склады


Коммерческая недвижимость в Московской области

ПРОДАЖА Обновлено 12.06.2016, 9:05:00 1725677

Продажа склада, 3600 м², Металлургов ул

Площадь: 3600 м²
Цена продажи: 120 000 000 руб.
Цена: 33 334 руб./м²

Металлургов ул, Подольск, Московская область

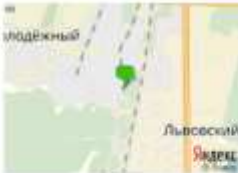


ОБ ОБЪЕКТЕ
Этаж: расположение помещений 1 этаж

ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА
Продается производственно-складской комплекс класса С площадью 3600 м2. Участок 2 Га, все коммуникации, электричество 300 кВт, вода, газ, отопление, канализация. Огороженная охраняемая территория, удобные подъездные пути. Цена 120 000 000 рублей. ID 171318 Тип: Алексей Юрьевич


НАПИСАТЬ ПРЕДСТАВИТЕЛЮ
Алекс Недвижимость

Алекс Недвижимость - контактный лист
Написать сообщение



КОНТАКТНЫЕ ДАННЫЕ
74951254920
Пожалуйста, сообщите, что вы нашли это объявление на БИБОСС.ру

КОМПАНИЯ
"Алекс Недвижимость"



Объект - аналог №3


www.beboss.ru Продажа склада, 1200 м² Московская область Симферопольское ш. 25 км от МКАД - объект №1133604 на БИБО...

Мой город: Черноголовка

Продажа склада, 1200 м², Симферопольское ш. 25 км от МКАД

Площадь: 1200 м²
Цена продажи: 55 000 000 руб.
Цена: 45 834 руб./м²

Симферопольское ш. 25 км от МКАД, Подольск, Московская область



ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА


Местоположение

Симферопольское ш. 25 км от МКАД.

Описание объекта

Склад: 1000 м²;
Офис: 200 м²;
Земельный участок: 0,5 Га.


Написать сообщение



КОНТАКТНЫЕ ДАННЫЕ


+7 495 540-52-80

Показать, чтобы не было его объявления на BeBoss.ru



www.beboss.ru Продажа склада, 1200 м² Московская область Симферопольское ш. 25 км от МКАД - объект №1133604 на БИБО...

Мой город: Черноголовка



ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА

Местоположение

Симферопольское ш. 25 км от МКАД.

Описание объекта

Склад: 1000 м²;
Офис: 200 м²;
Земельный участок: 0,5 Га.


Технические характеристики

Этажность: 1 этаж;
Высота потолков: 6 м;
Хол-во ворот: 1 на уровне ЦУ;
Пол: бетонная стяжка;
Пожарная безопасность: гидранты;
Вода: скважина, канализация: септик;
Электрическая мощность: 130 кВт.

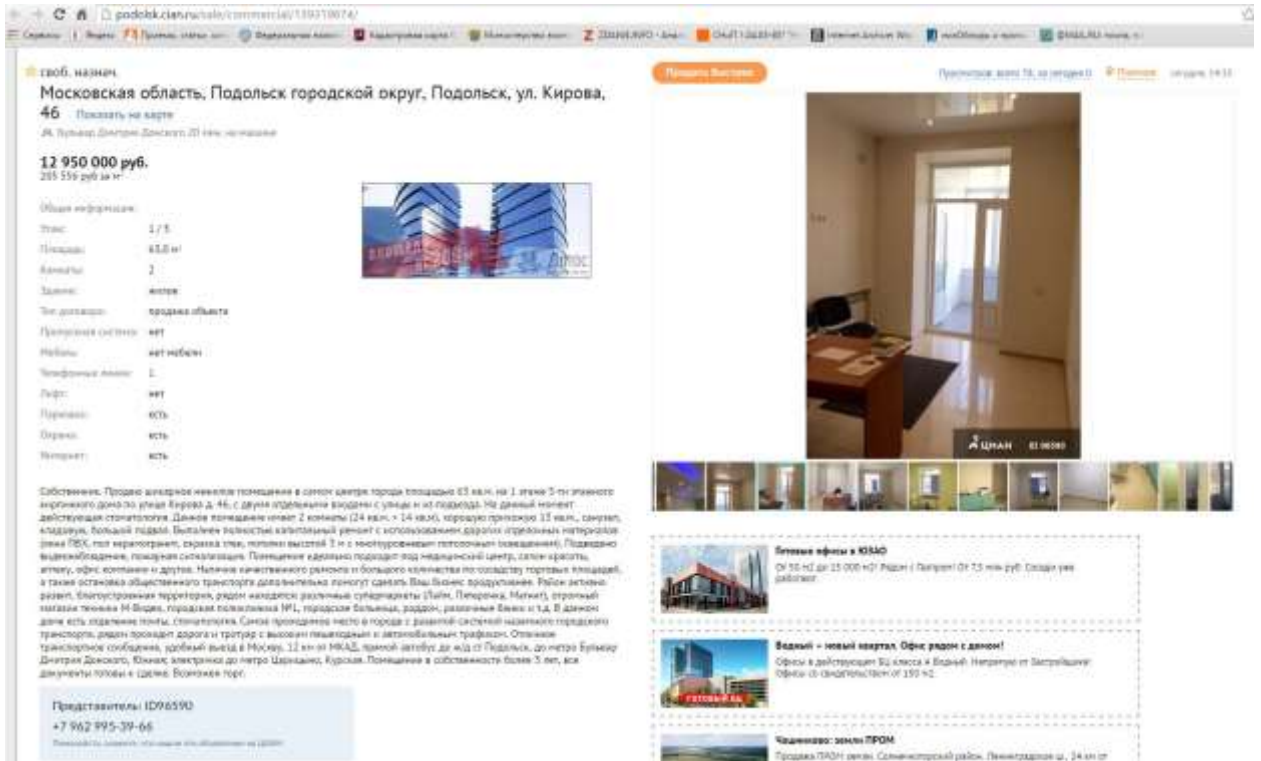
КОНТАКТНЫЕ ДАННЫЕ

+7 (495) 54X-XX-XX

Показать телефон



Московская область, г. Подольск, проспект Ленина, д. 154, пом. 1
 Объект - аналог №1



своб. назнач.
 Московская область, Подольск городской округ, Подольск, ул. Кирова, 46
 Показать на карте
 Ял. Туларов Дмитрий Дмитриевич Иск. не назначена

12 950 000 руб.
 285 259 руб за м²

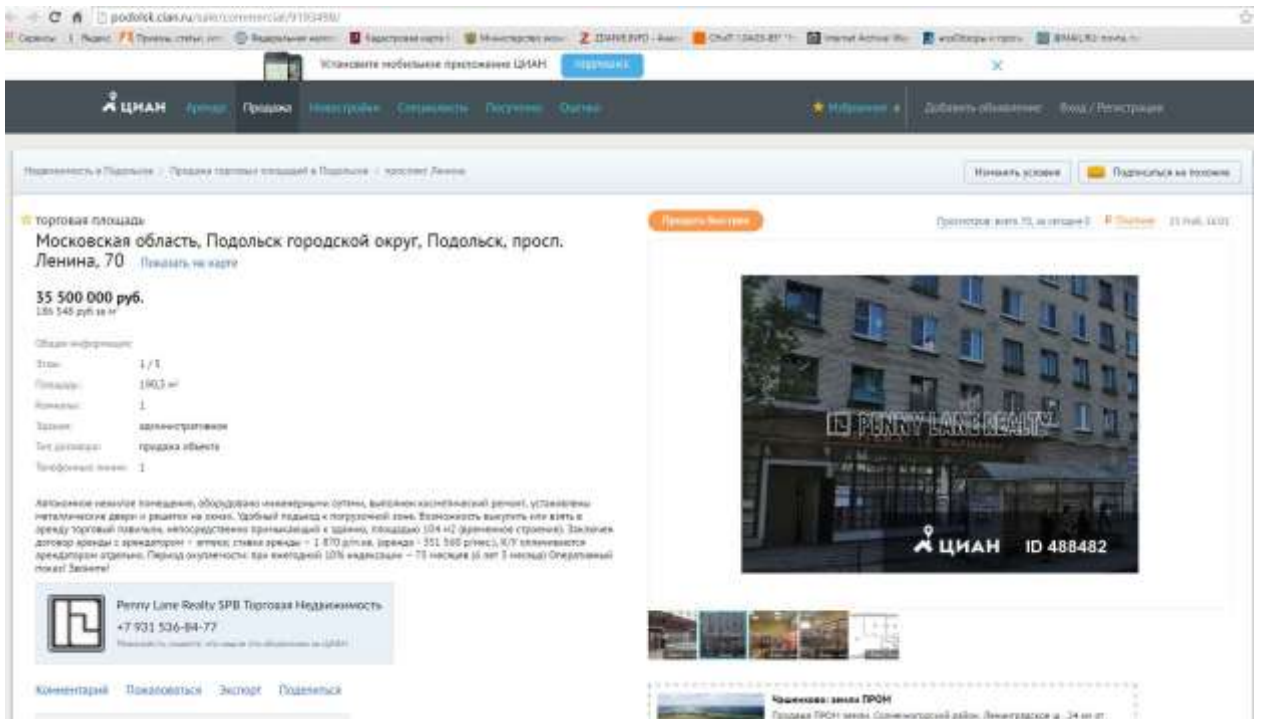
Общая информация:

Этаж:	1 / 5
Площадь:	43,0 м²
Комнаты:	2
Здание:	кирпич
Тип сделки:	продажа объекта
Средства связи:	ИП
Мебель:	ИП мебель
Телефонная линия:	1
Лифт:	ИП
Парковка:	бесп.
Охрана:	бесп.
Интернет:	бесп.

Собственность. Проводя анализ рынка недвижимости в данном сегменте города площадью 43 кв.м. на 1 этаже 5-ти этажного кирпичного дома по ул.в. Кирова д. 46, с двумя отдельными входами с улицы и из подъезда. На данный момент действующая стихийная. Данное помещение имеет 2 комнаты (24 кв.м. + 14 кв.м), коридор площадью 13 кв.м., санузел, кладовку, большой лоджия. Выдаются возможности капитальный ремонт с использованием барных стоек/барной стойки/барной стойки ППС, пол паркет/паркет, скандинавский стиль, потолки высотой 3 м и мультимедийный проекционный экран/экран, Подпольно выделенное помещение, парковочное место/место. Помещение идеально подходит под медицинский центр, салон красоты, аптеку, офис, консьерж и другое. Наличие качественного района и большого количества по соседству торговых площадей, а также остановка общественного транспорта делает данную локацию самым Ваш бизнес/предприятие. Район активно развивается, благоустроенная территория, район находится в шаговой доступности от метро (Павловский, Митинский, ст. Павловский парк/парк И.И.Филина, торговый комплекс/комплекс ИИ, торговые центры/центры, рестораны, различные банки и т.д. В данном доме есть все необходимое: сантехника, сантехника. Также преимуществом места в городе с развитой системой наземного городского транспорта, развитой дорожной сетью и тротуар с выделенными пешеходными и автомобильными траекториями. Отличные транспортные сообщения, удобный выезд в Москву, 12 км от МКАД, прямой автобус до жд ст. Подольск, до метро Бульвар Дмитрия Донского, Южная, электричка до метро Шаховская, Курская. Помещение в собственности более 3 лет, все документы готовы к сделке. Возможна перепродажа.

Представители ID76590
 +7 962 995-39-66

Объект - аналог №2



Установите мобильные приложения ЦИАН

торговая площадь
 Московская область, Подольск городской округ, Подольск, просп. Ленина, 70
 Показать на карте

35 500 000 руб.
 180 540 руб за м²

Общая информация:

Этаж:	1 / 4
Площадь:	190,3 м²
Комнаты:	1
Здание:	административное
Тип сделки:	продажа объекта
Телефонная линия:	1

Автомобильное место/место, оборудовано инженерными сетями, выделенное административное помещение, установлены металлические двери и решетки на окна. Удобный подъезд к парковочной зоне. Возможность выкупить или взять в аренду торговый павильон, непосредственно примыкающий к зданию, площадью 304 м² (двухэтажное строение). Заключен договор аренды с арендатором - аптека, ставка аренды - 1 870 руб/м.кв, аренда - 551 540 руб/год, 9/9 принадлежит арендатору/арендатору. Период окупаемости при ежегодной 10% индексации - 78 месяцев (6 лет 3 месяца) Ожидаемый доход/доход!

Penny Lane Realty SPB Торговая Недвижимость
 +7 931 536-84-77


Объект - аналог №3

https://www.avito.ru/podolsk/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_130_m_743688169

Все объявления в Подольске / Недвижимость / Коммерческая недвижимость / Продам / Торговое помещение

Торговое помещение, 130 м²

Размещено 25 мая в 18:43 [✎](#) [✕](#) Редактировать, закрыть, поднять объявление



Цена **27 000 000 руб.**

Продавец **Сергей**
[8 926 271-63-63](tel:89262716363) [Написать сообщение](#)
Пожалуйста, скажите продавцу, что вы нашли это объявление на Авито.

Город: Московская область, Подольск
Адрес: Революционный пр-кт 32/34

Продам торговое помещение 130 м²
Продается готовый бизнес! торговое помещение 130 кв. м. 27 000 000 руб. за помещение, 207 692 руб./м2 с арендаторами готовы к дальнейшему сотрудничеству! Самая оживленная улица города. В 2х минутах пешком от станции! 17 км от МКАД. Торгово-общественный центр. Назначение помещения - торговое. Этаж 1 из 5. Первый линия домов. Отдельный вход. Отличный ремонт. Материал стен: кирпичный. Парковка. Возможна продажа как два отдельных помещения 80 и 50 кв. м. с отдельными входами! Возможен небольшой торг!

Нашло объявлений: 743688169

Просмотров:

Продайте быстрее!

- Премия
- Сделка
- Выдел
- Поднять

Хотите бы...

Премия

Офисы в
Аренда офи
Автоаводо

www.sitopla

Объект - аналог №4

Помещение свободного назначения, 190 м²
Размещено 17 мая в 13:34

Цена: **38 900 000 руб.**

Продавец: **Дмитрий**
+7 925 759-61-14

Город: Московская область, Подольск
Адрес: Светлогорь ул. 41/5

Продам помещение свободного назначения 190 м²
Центральная часть г. Подольска.
Отдельный вход.
Большой пешеходный и авто трафик.
Дом бизнес класса.
Рядом спорткомплекс "Дон Спорт"
Подземный и наземный паркинг.
Помещение оборудовано под банковскую деятельность.
Депозитарий - капсула с использованием армирования и усиления стен, пола и потолка.
Классовая броня косяков на 3 окна.
Все центральные коммуникации.
Электричество 50 квт.

На Avito – миллионы покупателей

Московская область, г. Подольск, ул. Машиностроителей, д. 10, пом. 1

Объект - аналог №1

Подольск, Московская область, Подольск городской округ, Подольск, Молодежная ул., 6

Цена: **8 100 000 руб.**
81 000 руб. за м²

Общая информация:
Этаж: 6 / 14
Площадь: 300,0 м²
Земельный участок: нет
Тип здания: торговый объект
Планировка: нет
Мебель: нет
Телефонный номер: 1+
Лифт: есть
Парковка: есть
Сторона: есть
Интернет: есть

Очень светлая и теплая нежилая постройка с двумя отдельными входами, два отдельных санузла, 11-12 номеров, оба с арендаторами до конца 2016 г. Просторное место (то нетронуто от дома супермаркет Перекресток, Дикси, торговые палаты). Хорошее транспортное сообщение с Московской областью по Симферопольскому шоссе (рядом с автозаправочной станцией) и д. ст. станция Купцовское, трамвайная и автобусная до ст. Подольск.

Представитель: ID50350
+7 905 623-89-01, +7 905 575-53-22


Объект - аналог №2

Подольск, проезд Электромонтажный, 7

13 900 000 руб.
86 223 руб за м²

Общая информация:
Этаж: 1 / 18
Площадь: 144,0 м²
Комнаты: 5
Этаж: жилой
Тип здания: продажа объекта
Пространство системы: нет
Мебель: нет мебели
Лифт: есть
Парковка: есть
Охрана: нет
Интернет: есть

Предоставитель: ID209156
+7 920 992-86-33, +7 499 992-96-33



Продается нежилое помещение 144 кв.м, №1 этаж, с ремонтом, удобный подъезд Бизнес. Есть возможность разделить на 2 помещения 2 входа.

Продажа начинается здесь!
Торгово-офисный комплекс, ул. Ташкентская, участок 2.111, 2-я очередь, площадью 1740 кв.м. Торговая сеть «Деловая линия» арендует бизнес.


Объект - аналог №3

Подольск, Молодежная ул., 6

9 690 000 руб.
80 750 руб за м²

Общая информация:
Этаж: 1 / 18
Площадь: 120,0 м²
Этаж: нежилая
Тип здания: продажа объекта
Пространство системы: нет
Мебель: нет мебели
Лифт: есть
Парковка: есть
Охрана: есть
Интернет: есть

БИЗНЕС-ЦЕНТР ЛОТОС УЖЕ ГОТОВ!



Предлагается нежилое помещение 120 кв.м, с отделкой в Подольске ул. Молодежная д.6 на 1-м этаже 18-этажного многоквартирного жилого дома Бизнес – класс, с охраняемым паркингом, видеонаблюдением, 2-хэтажный вход с просторными холлами. Отличная транспортная инфраструктура, круглосуточно, круглосуточно, до м.д. Куржовская 15 минут пешком. Стоимость 9 690 000 рублей. Оперативный выезд, звоните, на все вопросы отвечу по телефону.

Представитель: ID102789
+7 967 260-40-54 - +7 967 260-40-55

15% ГОТОВ! Инвестиция 146,7 млн! Последний участок от застройщика (18/11/2011). Арендаторы в 8 кв от МКАД. Транспортная доступность, коммуникации.

Офисные офисы от 50 кв.м. Вдоль участка аренда от застройщика, 3 кв от МКАД в торговую, под парковку. Промышлен 2-х этажные парковка.

Объект - аналог №4

podolsk.cian.ru/sale/commercial/11717060/

Находимость в Подольске > Продажа нежилой недвижимости в Подольске > улица Авиана > Подольский район

своб. назван

Московская область, Подольск городской округ, Подольск, Молодежная ул., 6 Показать на карте

46 Авиана 12 этаж, не на первом

7 990 000 руб.
89 873 руб за м²

Общая информация:

Этаж:	1 / 16
Площадь:	89,8 м ²
Здание:	жилое
Тип договора:	продажа объекта
Прогрессивная система:	нет
Наблюдение:	нет мебели
Охрана:	есть

Средств: С ремонтом! Общественный вход, Закрытая охраняемая территория, охраняемая Собственником.

Представитель: ID209156
+7 929 992-96-33, +7 499 992-96-33


Комментарий Ликвидность Экспорт Поделиться

Дополнительные услуги

Расчитать стоимость переезда >

Бизнес - новый квартал. Офис рядом с метро!
Офис в действующем БЦ класса А. Видный имиджевый от Застройщика. Офис от МКАД/МТК от 150 м!

ЛОФТ-офисы в новом БЦ
Ипотека-50% на покупку нового коммерческого помещения: офисы, ПСК.



Объект - аналог №5

podolsk.cian.ru/sale/commercial/117902980/

Находимость в Подольске > Продажа торговых площадей в Подольске > улица Барамзиной

торговая площадь

Московская область, Подольск городской округ, Подольск, ул. Барамзиной, 3к1 Показать на карте

4 000 000 руб.
85 105 руб за м²

Общая информация:


Этаж:	1 / 18
Площадь:	47,0 м ²
Комнаты:	1
Здание:	жилое
Тип договора:	продажа объекта
Прогрессивная система:	нет
Наблюдение:	есть мебель
Телефонный звонок:	1 +
Парковка:	есть
Охрана:	нет
Интернет:	есть

Продается нежилое помещение в центральном районе города Подольска с обходом и отдельным входом. Помещение с ремонтом.
Сайт: http://podolsk.cian.ru/sale/commercial/117902980/

Представитель: ID234113
+7 903 184-91-36, +7 915 179-92-10

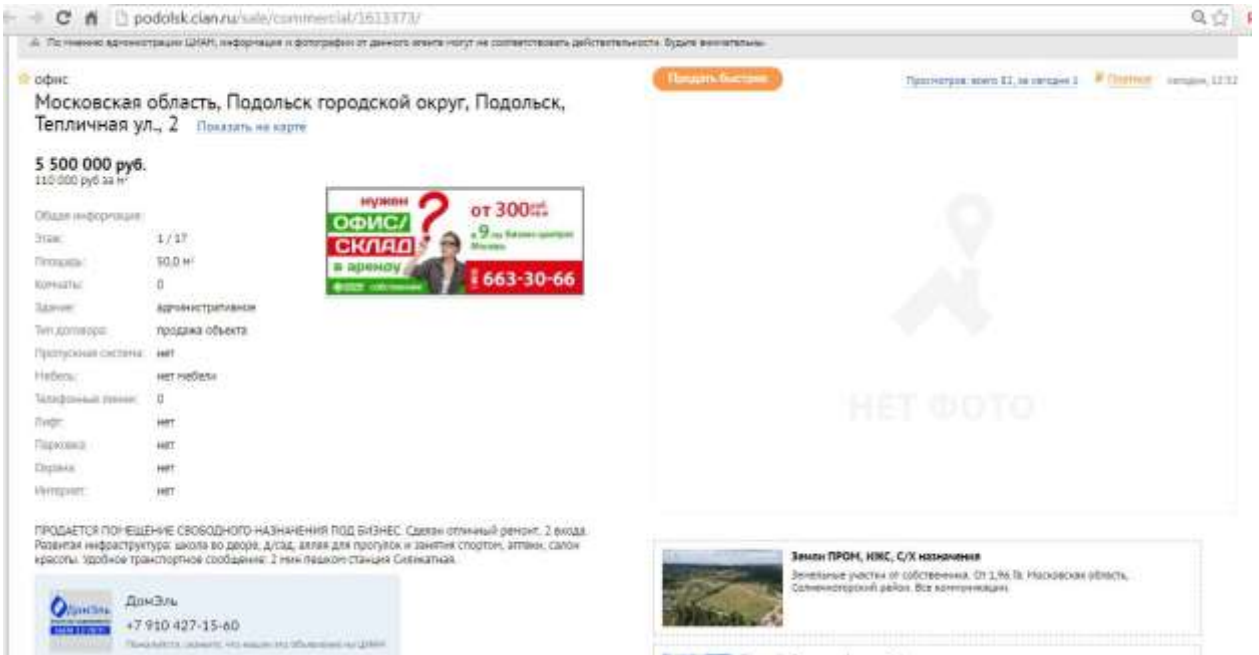
Бизнес - новый квартал. Офис рядом с метро!
Офис в действующем БЦ класса А. Видный имиджевый от Застройщика. Офис от МКАД/МТК от 150 м!

ЛОФТ-офисы в новом БЦ
Ипотека-50% на покупку нового коммерческого помещения: офисы, ПСК.



Московская область, г. Подольск, ул. Колхозная, д. 18, пом. 3

Объект - аналог №1



podolsk.cian.ru/sale/commercial/1613377/

Последние администрации ЦИАН, информация и фотографии от данного владельца могут не соответствовать действительности. Будьте внимательны.

офис

Московская область, Подольск городской округ, Подольск, Тепличная ул., 2 [Показать на карте](#)

5 500 000 руб.
110 000 руб за м²

Общая информация:

Этаж:	1 / 17
Площадь:	90,0 м²
Комнаты:	0
Здание:	административное
Тип сделки:	продажа объекта
Препьюция системы:	нет
Небось:	нет небось
Телефонный звонок:	0
Лифт:	нет
Парковка:	нет
Сирена:	нет
Интернет:	нет

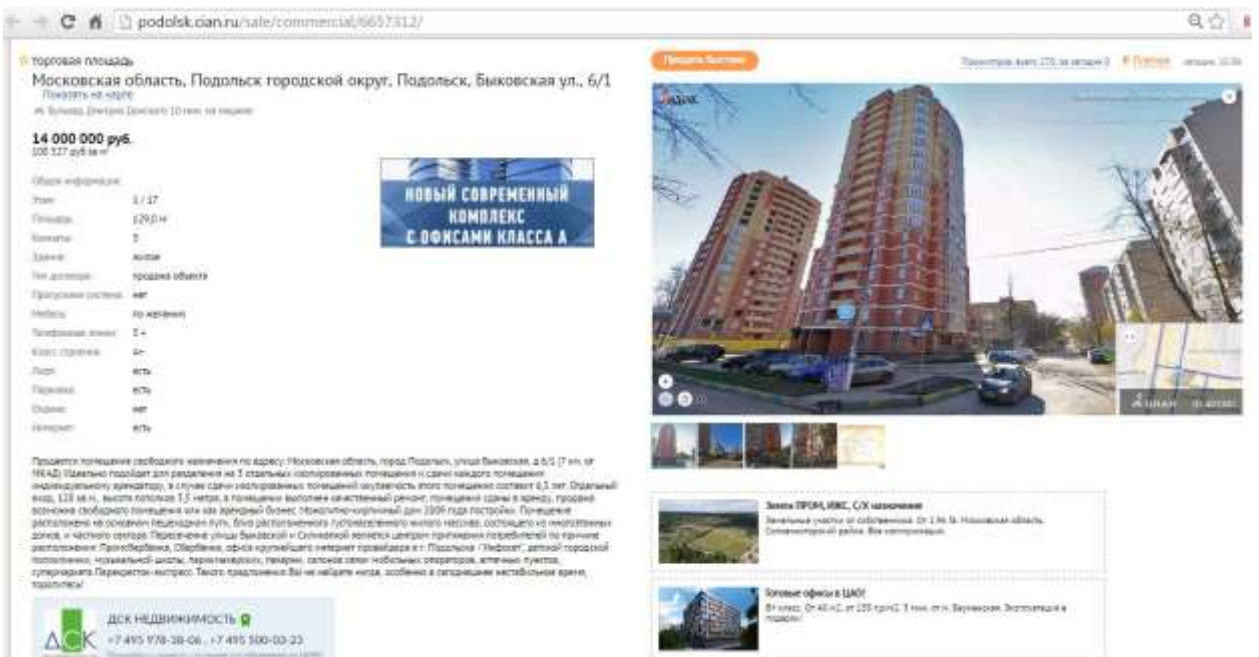
нужен ОФИС/СКЛАД в аренду от 300 м² с 9 кв. метрами склада Москва 663-30-66

ПРОДАЕТСЯ ПОМЕЩЕНИЕ СВОБОДНОГО НАЗНАЧЕНИЯ ПОД БИЗНЕС. Сдается отличный ремонт. 2 входа. Развитая инфраструктура: школа во дворе, Д/сад, пляж для прогулок и занятия спортом, аттрак, салон красоты, здоровое транспортное сообщение. 2 км от метро станция Сибирская.

ДСК ЭЛЬ
+7 910 427-15-60

Земли ПРОМ, ИЖС, С/Х назначения
Земельные участки от собственников. От 1,96 га. Московская область, Солнечногорский район. Все категории.

Объект - аналог №2



podolsk.cian.ru/sale/commercial/6657312/

торговая площадь

Московская область, Подольск городской округ, Подольск, Быковская ул., 6/1 [Показать на карте](#)

14 000 000 руб.
106 127 руб за м²

Общая информация:

Этаж:	1 / 17
Площадь:	129,0 м²
Комнаты:	0
Здание:	жилое
Тип сделки:	продажа объекта
Препьюция системы:	нет
Небось:	по желанию
Телефонный звонок:	2+
Класс строения:	4+
Лифт:	есть
Парковка:	есть
Сирена:	нет
Интернет:	есть

НОВЫЙ СОВРЕМЕННЫЙ КОМПЛЕКС С ОФИСАМИ КЛАССА А

Продается помещение свободного назначения по адресу: Московская область, город Подольск, улица Быковская, д. 6/1 (7 кв. от ИЖС) (объект подходит для раздела на 3 отдельных современных помещения и один нежилого помещения индивидуальной планировки, в случае сдачи нескольких помещений функциональность этого помещения составит 0,5 кв. Отдельный вход, 128 кв.м., высота потолка 3,5 метра, в помещении выполнен капитальный ремонт, помещены лампы в аренду, проведены все работы по освобождению помещения как для арендного бизнеса. Многофункциональный дом 2009 года постройки. Помещение расположено на оживленном пешеходном пути, близ деловых центров, функционально многоэтажные, состоящие из индивидуальных домов, и частного сектора. Подключены улица Быковской и Силивской проспекты, развитая инфраструктура. В пешеходной доступности: Парк Победы, Общественный офис крупнейшего интернет провайдера в г. Подольске "Телефон", деловой городской поселок, муниципальный центр, парк культуры, театры, салоны салонов, рестораны, фитнес-клубы, торговые центры, супермаркет Парамонто-вытаско. Такое предложение Вы не найдете нигде, особенно в сегменте инвестиционных сделок, торговля!

ДСК НЕДВИЖИМОСТЬ
+7 495 978-38-06, +7 495 500-03-23

Земли ПРОМ, ИЖС, С/Х назначения
Земельные участки от собственников. От 1 кв. га. Московская область, Солнечногорский район. Все категории.

Жилые офисы в ЦИАН
В центре. От 40 кв.м. от 200 евро. 3 км. от. Вузовская. Экологичная и тихая.


Объект - аналог №2

https://www.avito.ru/podolsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_190_m_763873601

Все объявления в Подольске / Недвижимость / Коммерческая недвижимость / Цанам / Помещения свободного назначения

Помещение свободного назначения, 190 м²

Размещено 17 мая в 12:34



Цена: **38 900 000 руб.**

Продвец: **Дмитрий**
9 025 758-61-14

Город: Московская область, Подольск
Адрес: Светлогорь ул. 41/5

Продам помещение свободного назначения 190 м²
Центральная часть г. Подольска.
Отдельный вход.
Большой пешеходный и авто трафик.
Дом бизнес класса.
Рядом спорткомплекс "Дон Спорт"
Подземный и наземный паркинг.
Помещение оборудовано под банковскую деятельность.
Депозитарий - капсула с использованием армирования и усиления стен, пола и потолка.
Классовая броня кабината на 3 окна.
Все центральные коммуникации.
Электричество 50 квт.

Просторное жилье 231, квартира 3

Продайте недвижимость быстрее!

- Принимать размещение
- Сделать VIP-объявление
- Выделить объявление
- Поднять объявление в топике

Хотите большего?

- Принимать заявки сразу

На Avito – миллионы покупателей

Кабинет парикмахера! Кабинет парикмахера в аренду. Салон красоты LofBeauty. Все включено!

Объект - аналог №3

podolsk.cian.ru/annonce/91934950

Исканите недвижимость предложения ЦИАН

торговая площадь

Московская область, Подольск городской округ, Подольск, просп. Ленина, 70

35 500 000 руб.
180 540 руб. за м²


Общая информация:

Этаж	1 / 1
Площадь	190,3 м ²
Комнаты	1
Целевое	административное
Тип сделки	продажа объекта
Типовой этаж	1

Автоматическое межэтажное перекрытие, оборудовано инженерными сетями, выполнено капитальный ремонт, установлены металлические двери и решетки на окна. Удобный подъезд к парковочной зоне. Возможна выкупить эту квартиру в аренду торговой площади. Незосудственно трансформация в здание, площадью 104 м² (двухэтажное строение). Заключен договор аренды с арендатором - аптека, ставка аренды - 1 870 руб/мес, аренда - 351 500 руб/мес, 6/7 этажности арендатором отдельно. Перспектива окупаемости: при ежегодной 10% индексации - 71 месяцев (6 лет 3 месяца) Оперативный покуп! Заранее!

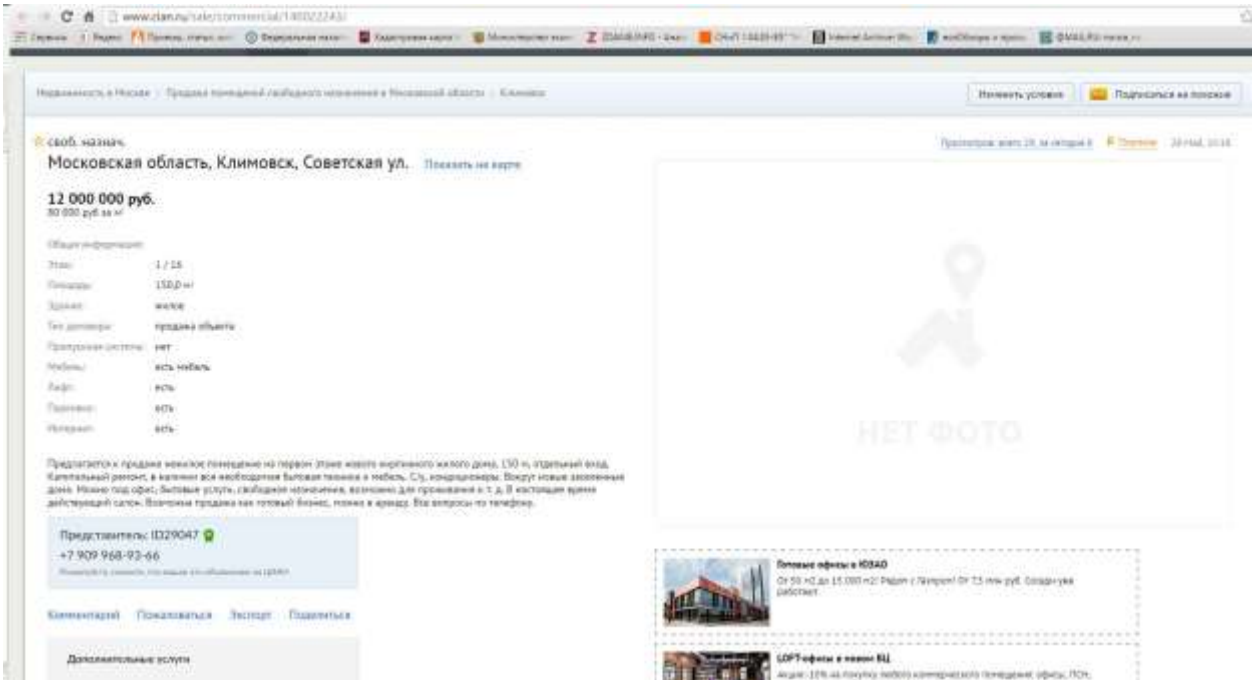
Penny Lane Realty SPB Торговая Недвижимость
+7 931 536-84-77

Комментарий Пожаловаться Экспорт Поделиться

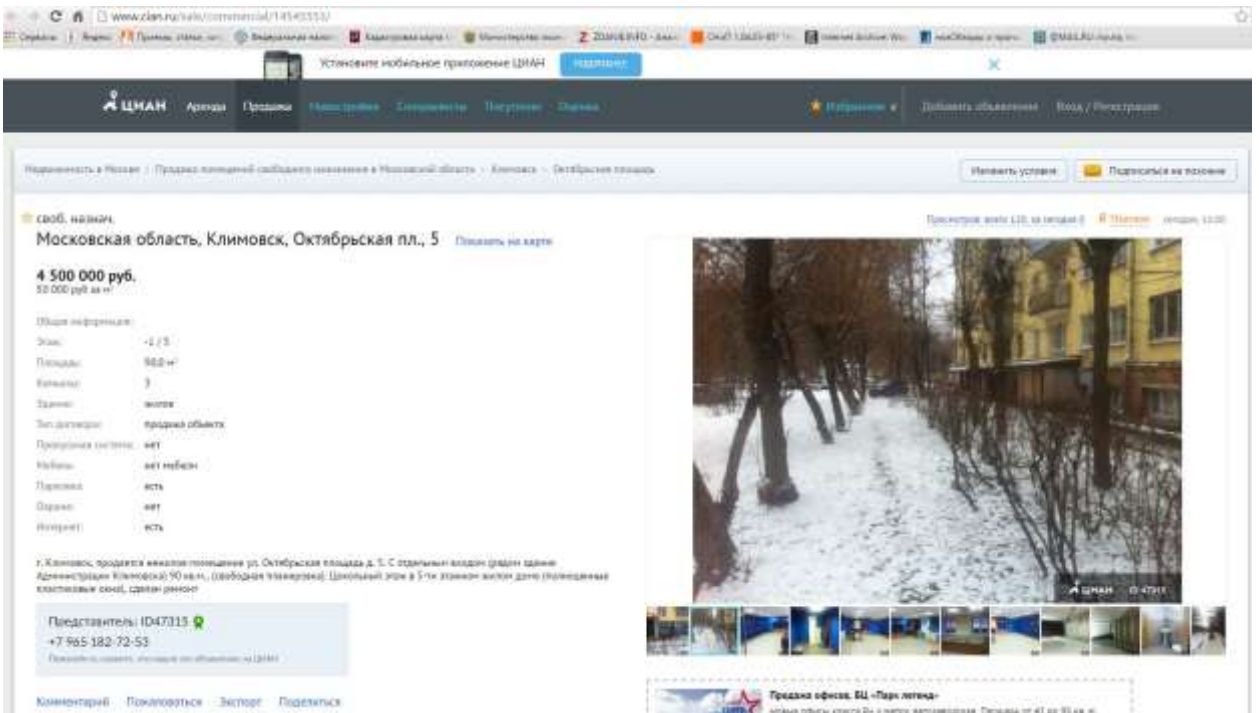


Продажа PRON земли Солнечногорский район, Ленинградское ш., 24 кв. м.

Московская область, г. Климовск, пл. Октябрьская, д. 2А, пом. I
Объект - аналог №1



Объект - аналог №2



Объект - аналог №3

podolsk.cian.ru/sale/commercial/6751278/

своб. назнач.

Московская область, Подольск городской округ, Подольск, Молодежная ул., 6 [Показать на карте](#)

М. Автомагистраль 15 км. на шоссе

9 690 000 руб.
80 750 руб за м²

Общая информация:

Этаж:	1 / 18
Площадь:	120,0 м²
Этажи:	жилое
Тип договора:	продажа объекта
Противопож. система:	нет
Мебель:	нет мебели
Лифт:	есть
Парковка:	есть
Охрана:	есть
Интернет:	есть

Предлагается нежилое помещение 120 кв.м. с отделкой в Подольске ул. Молодежная д.б на 1-м этаже 18-этажного монолитно-кирпичного жилого дома бизнес-класса, охраняемая территория, видеонаблюдение. Зональных входов с противопожарных створок. Отличное транспортное сообщение, магазины, аптеки, до ж/д Курская 15 минут пешком. Стоимость 9 690 000 рублей. Оперативный показ, смотрите на все вопросы отвечу по телефону.

Представитель: ID102789
+7 967 260-40-54, +7 967 260-40-55

Продажа выстроена

Прозрачные стены 114, за стенами 0 **Позитив** 23 Май, 10:22

нет фото

Земельный участок от собственника. От 1,34 Га. Московская область, Солнечногорский район. Все коммуникации.

Московская область, г. Климовск, ул. Ленина, д.1

Объект - аналог №1

www.cian.ru/ Продажа площади свободного назначения Советская ул., г. Климовск - база ЦИАН, объявление №140022249

Установите мобильное приложение ЦИАН

Минимум информации Показ на карте Опции

ЦИАН Аренда Продажа Инвестиции Услуги Коммерческая

Добавить объявление

Назначение в Насел. - Бизнес/офис - Продажа площади свободного назначения в Московской области - Климовск

своб. назнач.

Московская область, Климовск, Советская ул. [Показать на карте](#)

Прозрачные стены 41, за стенами 3 **Позитив** январь 14:23

12 000 000 руб.
80 000 руб за м²

Общая информация:

Этаж:	1 / 18
Площадь:	150,0 м²
Этажи:	жилое
Тип договора:	продажа объекта
Противопож. система:	нет
Мебель:	есть мебель
Лифт:	есть
Парковка:	есть
Интернет:	есть

Предлагается в продаже нежилое помещение на первом этаже жилого кирпичного дома, 150 м, отдельный вход. Капитальный ремонт в здании все необходимое бытовая техника и мебель. С/у, кондиционеры. Вокруг новые застроенные дома. Можно под офис, бытовые услуги, свободная планировка. Удобное для парковки и т.д. В настоящее время доступный салон. Бизнесные площади на тоталь бизнес, рынок в аренду. Все вопросы по телефону.

Представитель: ID29047
+7 908 988-93-66

нет фото

Продажа апартаментов в Соко

Продажа апартаментов с отделкой на берегу канала Москва. Все коммуникации, отличный вид.

Объект - аналог №2

www.cian.ru/sale/commercial/14542550/

История мобильных приложений CIAN

ЦИАН Архивы Подать объявление Настройки Свойства Профиль Поиск

Подать объявление в России | Продажа коммерческой недвижимости в Московской области | Климовск | Октябрьская площадь

Иметь уведомление Подписаться на новости

своб. назнач.
Московская область, Климовск, Октябрьская пл., 5 Показать на карте

4 500 000 руб.
50 000 руб за м²

Общая информация:

Этаж:	-1 / 5
Площадь:	900 м²
Комнат:	3
Этаж:	жилое
Тип договора:	продажа объекта
Препарация системы:	нет
Набел:	нет мебели
Лифт:	есть
Охрана:	нет
Интернет:	есть

г. Климовск, продается инвестиционное ул. Октябрьская площадь д. 5. С отдельным входом (своя парковка) Адрес: (от МКАД в Климовск) 50 км.ч., (от МКАД в Мытищи) 100 км.ч. Школьный двор в 5-ти этажном жилом доме (индивидуальное отопление, свой, сделан ремонт)

Представитель: ID47315
+7 965 182-72-53

Комментарий Пожаловаться Экспорт Поделиться

Грейджи офисы. БЦ «Парк летучий»
Новые офисы класса B+ у метро Железнодорожная. Площадь от 40 до 15 кв. м.

Объект - аналог №3

podolsk.cian.ru/sale/commercial/6751278/

своб. назнач.
Московская область, Подольск городской округ, Подольск, Молодежная ул., 6 Показать на карте

9 690 000 руб.
80 750 руб за м²

Общая информация:

Этаж:	1 / 16
Площадь:	120,0 м²
Этаж:	жилое
Тип договора:	продажа объекта
Препарация системы:	нет
Набел:	нет мебели
Лифт:	есть
Парковка:	есть
Охрана:	есть
Интернет:	есть

Продается нежилое помещение 120 кв.м. с отделкой в Подольске ул. Молодежная д.6 на 1-м этаже 16-этажного монолитно-кирпичного жилого дома бизнес-класса, охраняемая территория, видеонаблюдение. Девятичасовая парковка с противоположной стороны. Отличная транспортная ситуация, магазины, школы, дожд. Культурная 15 минут пешком. Стоимость 9 690 000 рублей. Оперативный показ, звоните, на все вопросы отвечу по телефону.

Представитель: ID102789
+7 967 260-40-54, +7 967 260-40-55

Земельный участок от собственника. От 1,34 Га. Московская область, Солнечногорский район. Все коммуникации.

Московская область, г. Климовск, пер. Октябрьский, д. 12


Объект - аналог №1

www.kvmetar.ru Продам торговое помещение 507 м², улица Советская 10, город Климовск, Московская область. 21 000 000

Регистрация Войти Новое объявление В f t g+

Продам торговое помещение 507 м², 21 000 000 Р, улица Советская 10, город Климовск, Московская область, в 24 км от МКАД

Цена продажи:	21 000 000 Р ≈ 315 241 \$ ≈ 282 981 €
Адрес:	Московская область, город Климовск, улица Советская, 10
Шоссе:	Синферопольское, Варшавское, Дододедовское
Пассажирские ж/д станции:	Гриново – 970 метров (~12 мин. пешком) Кутузовская – 5 км (~40 мин. пешком)
Удаленность от МКАД:	24 км
Площадь:	507 м ²
Описание:	Предлагается к продаже нежилое помещение в пристройке к жилому дому. Помещение имеет отдельный вход с улицы, просторную, зеленую планировку. Можно разместить на фасаде рекламную вывеску. Место подойдет для размещения магазина продуктов, алкогольного магазина, магазина одежды и обуви. По соседству разместились супермаркет Пятерочка, нет никаких ограничений по получению алкогольной лицензии. Вокруг много жилых домов. Без комиссии. Дополнительная информация по телефону.
Обновлено:	2 Июнь 2015



Компания продавец: Семь Высоток
Контактное лицо: Котов Максим Вячеславович
Телефон: +7 (985) 9915782

Объект - аналог №2

podolsk.clan.ru/sale/commercial/6751278/

своб. наземч.
Московская область, Подольск городской округ, Подольск, Молодежная ул., 6 Показать на карте
М. Аэроно 15 мин. на машине


9 690 000 руб.
80 750 руб за м²

Общая информация:

Этаж:	1 / 16
Площадь:	120,0 м ²
Этаж:	жилое
Тип договора:	продажа объекта
Пропускная система:	нет
Панорама:	нет небеса
Лифт:	есть
Парковка:	есть
Охрана:	есть
Интернет:	есть

Продается нежилое помещение 120 кв. м с отделкой в Подольске ул. Молодежная д.б на 1-м этаже 16-этажного монолитно-кирпичного жилого дома бизнес-класса, ограниченная парковка, видеонаблюдение. Зональный вход с противоположных сторон. Отличное транспортное сообщение, магазины, школы, до ж/д Кутузовская 15 минут пешком. Стоимость 9 690 000 рублей. Оперативный показ, звоните, на все вопросы отвечу по телефону.

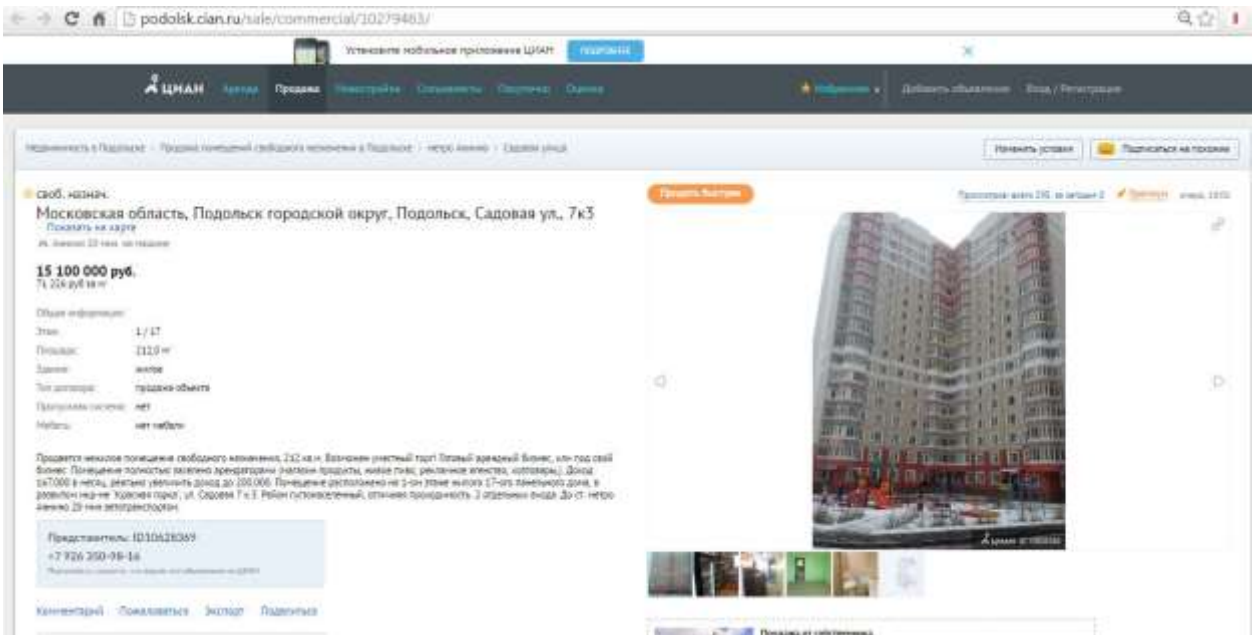
Представитель: ID102789
+7 967 260-40-54, +7 967 260-40-55
Позвоните, получите эту запись или объявление на сайте



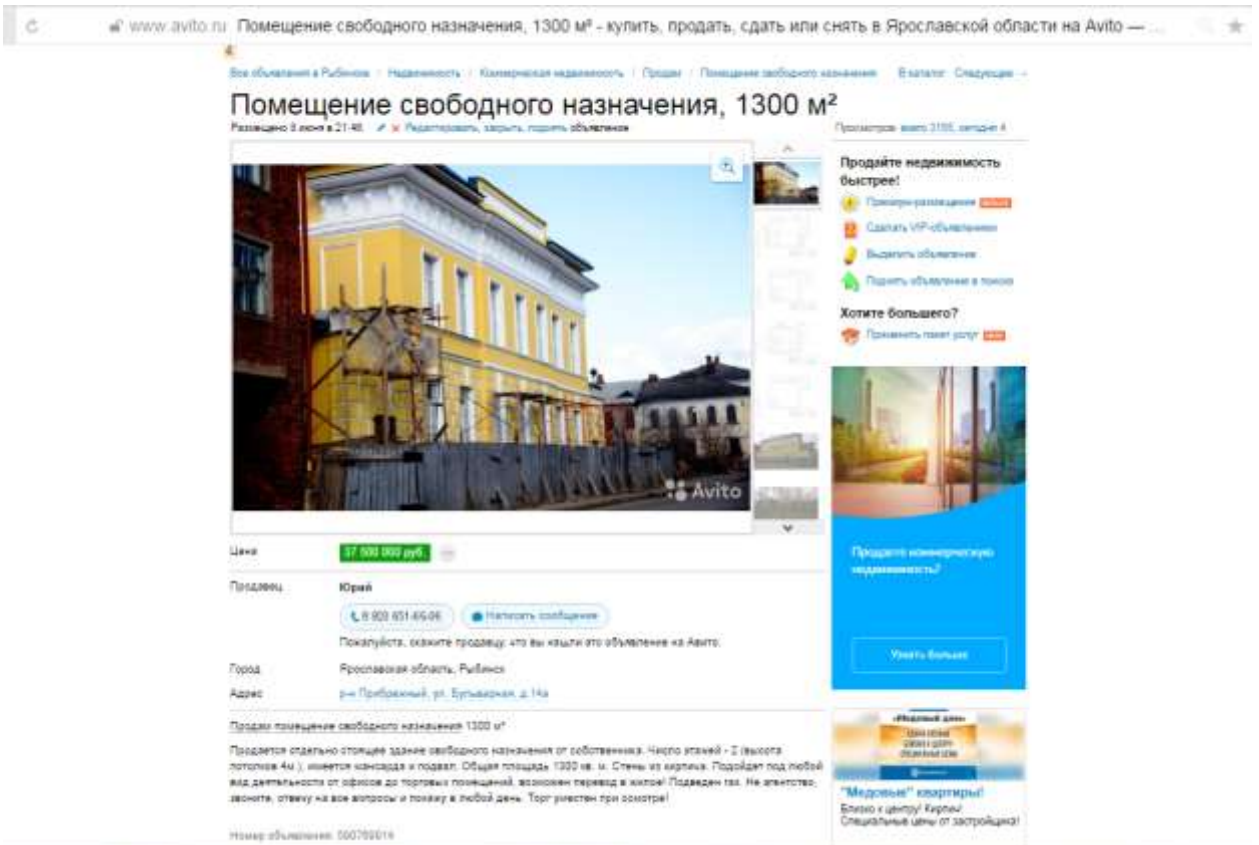
Продавать быстрее! Прозрачные цены 114 из тысячи 0 Показы 23 Май, 2015

Земли ПРОМ, ИЖС, С/Х назначения
Земельные участки от собственника. От 1,36 Га. Московская область, Солнечногорский район. Все документы.

Объект - аналог №3



Ярославская область, г. Рыбинск, ул. Пятилетки, д. 76
Объект - аналог №1



Объект - аналог №2

www.avito.ru Продам здание, 550 м² - купить, продать, сдать или снять в Ярославской области на Avito — Объявления на сайте ...

500м от ТТК Парковка 120м/м Отдельный въезд
готовность 100%
gipcom.com Адрес и телефон

filialist.ru Адрес и телефон Москва

Все объявления в Рыбинске / Недвижимость / Коммерческая недвижимость / Продам / Помещение свободного назначения / В каталог / Следующее --

Продам здание, 550 м²

Размещено 31 мая в 09:41. ✎ ✕ Редактировать, закрыть, поднять объявление

Просмотров: всего 551, сегодня 2



Продайте недвижимость быстрее!

- Премиум-размещение **освоено**
- Сделать VIP-объявлением
- Выделить объявление
- Поднять объявление в поиске

Хотите большего?

- Применить пакет услуг **new**

Avito ПРОМО

Узнать больше

Цена **18 000 000 руб.**

Агентство

Адрес

8 966 372-12-08 [Написать сообщение](#)

Пожалуйста, скажите продавцу, что вы нашли это объявление на Avito.

Город Ярославская область, Рыбинск

Адрес р-н Веретье-1, Чкалова 23

Продам помещение свободного назначения 550 м²

Продается отдельно стоящее здание 2 этажа. Собственность! Центр города, первая линия, все коммуникации.

Номер объявления: 754435834



оценка недвижимости

Объект - аналог №3

www.avito.ru Помещение свободного назначения, 490 м² - купить, продать, сдать или снять в Ярославской области на Avito

Все объявления в Рыбинске / Недвижимость / Коммерческая недвижимость / Продам / Помещение свободного назначения В каталог Следующее -->

Помещение свободного назначения, 490 м²

Размещено 1 июня в 22:01. ✕ Редактировать, закрыть, поднять объявление

Просмотров: всего 100, сегодня 2



Продайте недвижимость быстрее!

- Премиум-размещение **включено**
- Сделать VIP-объявлением
- Выделить объявление
- Поднять объявление в поиске

Хотите большего?

- Применить пакет услуг **включено**

**ДАЧНЫЕ
УЧАСТКИ В
МО**

godzet.ru

Отличные
предложения! Более
60 поселков в
Московской
Области.

>

Цена **13 500 000 руб.**

Агентство **Игорь**
на Avito с сентября 2013

8 902 330-55-26 [Написать сообщение](#)

Пожалуйста, скажите продавцу, что вы нашли это объявление на Avito.

Город Ярославская область, Рыбинск

Адрес р-н им. Кирова, ул. Герцена д. 5

Продам помещение свободного назначения 490 м²

Здание находится в центральной части города, подготовлено под отделку. Проведен капитальный ремонт кровли, заменены все окна (стеклопакеты), заменена вся система отопления и переведена на газ. Все центральные коммуникации в наличии. Земельный участок 7 соток в собственности. Торг.

Номер объявления: 789845141

«Медовый дом»
СДАЧА ПОСЛЕДНИХ
ЕДИНИЦ К ЦЕНТРУ
СПЕЦИАЛЬНЫЕ ЦЕНЫ

0

«Медовые» квартиры!
Близко к центру! Кирпич!
Специальные цены от застройщика!

Ярославская область, г. Рыбинск, ул. Карякинская, д. 64

Объект - аналог №1

www.avito.ru Помещение свободного назначения, 1300 м² - купить, продать, сдать или снять в Ярославской области на Avito —

Помещение свободного назначения, 1300 м²

Размещено 8 июня в 21:46. ✕ Редактировать, закрыть, поднять объявление

Просмотров: всего 3157, сегодня 6



Продайте недвижимость быстрее!

- 1 Премиум-размещение **ВСЕГО 10**
- 2 Сделать VIP-объявлением
- 3 Выделить объявление
- 4 Поднять объявление в помощь

Хотите большего?

- 1 Применить пакет услуг **10000**

Domofond.ru
Найдите свое идеальное жилье

Поиск квартир по районам

16+

Начать поиск

Цена **37 500 000 руб.**

Продавец **Юрий**

8 920 651-66-06

Написать сообщение

Пожалуйста, скажите продавцу, что вы нашли это объявление на Avito.

Город Ярославская область, Рыбинск

Адрес р-н Прибрежный, ул. Бульварная, д.14а

Продам помещение свободного назначения 1300 м²

Продается отдельно стоящее здание свободного назначения от собственника. Число этажей - 2 (высота потолков 4м.), имеется мансарда и подвал. Общая площади 1300 кв. м. Стены из кирпича. Подойдет под любой вид деятельности от офисов до торговых помещений, возможен перевод в жилое! Подведен газ. Не агентство, звоните, ответу на все вопросы и покажу в любой день. Торг уместен при осмотре!

Номер объявления: 590769914

«Медовый дом»
СВЯЗАНЫ С ВАМИ
СВОИМИ ЦЕНАМИ
ОПТИМАЛЬНЫЕ ЦЕНЫ

"Медовые" квартиры!
Близко к центру! Кирпич!
Специальные цены от застройщика!

www.ysz76.ru

Объект - аналог №2

www.avito.ru Продам здание, 550 м² - купить, продать, сдать или снять в Ярославской области на Avito — Объявления на сайте

готовность шоу-рум
glincom.com Адрес и телефон

Все объявления в Рыбинске / Недвижимость / Коммерческая недвижимость / Продам / Помещение свободного назначения / В каталог / Следующее →

Продам здание, 550 м²

Размещено 31 мая в 09:41. ✎ ✕ Редактировать, закрыть, поднять объявление

Просмотров: всего 553, сегодня 4



Продайте недвижимость быстрее!

- 👑 Премиум-размещение **DOMFO**
- 📄 Сделать VIP-объявлением
- 👉 Выделить объявление
- 📈 Поднять объявление в поиске

Хотите большего?

- 📦 Применить пакет услуг **NEW**

Domofond.ru
Найдите свое идеальное жилье

Поиск квартир по районам

16+

[Начать поиск](#)

Цена **18 000 000 руб.**

Агентство

Адрес

☎ 8 966 372-12-08

✉ Написать сообщение

Пожалуйста, скажите продавцу, что вы нашли это объявление на Avito.

Город

Ярославская область, Рыбинск

Адрес

р-н Веретье-1, Чкалова 23

Продам помещение свободного назначения 550 м²

Продается отдельно стоящее здание 2 этажа. Собственность! Центр города, первая линия, все коммуникации.

Номер объявления: 754435834

✉ Написать продавцу

★ В избранное

⚠ Пожаловаться



«Медовый дом»
СДЕЛКА ГОДА!
БЛИЗКО К ЦЕНТРУ
СПЕЦИАЛЬНЫЕ ЦЕНЫ

"Медовые" квартиры!
Близко к центру! Кирпич!
Специальные цены от застройщика!

Объект - аналог №3

www.avito.ru Помещение свободного назначения, 490 м² - купить, продать, сдать или снять в Ярославской области на Avito

Все объявления в Рыбинке / Недвижимость / Коммерческая недвижимость / Продам / Помещение свободного назначения В каталог Следующее -->

Помещение свободного назначения, 490 м²

Размещено 1 июня в 22:01. ✕ Редактировать, закрыть, поднять объявление

Просмотров: всего 102, сегодня 4



- Продайте недвижимость быстрее!**
- Премиум-размещение **new**
 - Сделать VIP-объявлением
 - Выделить объявление
 - Поднять объявление в поиске
- Хотите большего?**
- Применить пакет услуг **new**

Domofond.ru 16+

Сколько стоит моя квартира?
Быстрая онлайн-оценка

[Узнать](#)

Цена **13 500 000 руб.**

Агентство **Игорь**
на Avito с сентября 2013

[8 902 330-65-26](tel:89023306526) [Написать сообщение](#)

Пожалуйста, скажите продавцу, что вы нашли это объявление на Avito.

Город Ярославская область, Рыбинск

Адрес р-н им. Кирова, ул. Герцена д. 5

Продам помещение свободного назначения 490 м²

Здание находится в центральной части города, подготовлено под отделку. Проведен капитальный ремонт кровли, заменены все окна (стеклопакеты), заменена вся система отопления и переведена на газ. Все центральные коммуникации в наличии. Земельный участок 7 соток в собственности. Торг.

"Медовый дом"

СВАЯ КОМПАНИЯ
БЛИЗКО К ЦЕНТРУ
СПЕЦИАЛЬНЫЕ ЦЕНЫ

"Медовые" квартиры!
Близко к центру! Кирпич!
Специальные цены от застройщика!

17.2. Копии интернет-страниц, используемых при определении рыночной стоимости зданий и помещений в рамках сравнительного подхода

Московская область, г. Подольск, ул. Кирова, д. 19

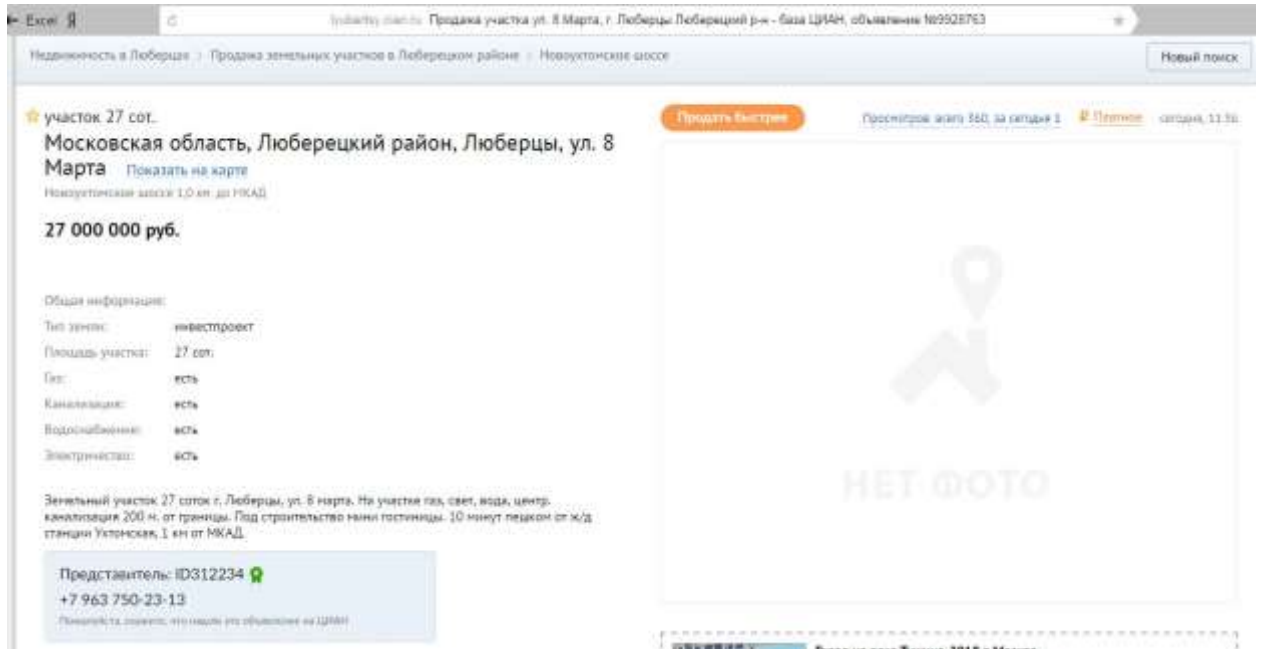
Объект - аналог №1

The screenshot shows a real estate listing on the Avito website. The title is "Участок 27.6 сот. (ИЖС)" (Plot 27.6 saizhen (IJC)). The price is listed as 29,000,000 rubles. The listing includes a main photograph of the plot, a list of features, and a detailed description. The description states that the plot is 27.6 saizhen (2760 sq.m) and is located in Podolsk, near the intersection of Kirovskaya and Klenovskaya streets. It mentions that the plot is suitable for multi-functional use and has a road access. The listing also includes contact information for the seller, Irina Vasilevskaya, and a phone number: +7 925 502-62-33.

Объект - аналог №2

The screenshot shows a real estate listing on the my1shchi.clan.ru website. The title is "участок 44 сот." (Plot 44 saizhen). The location is "Московская область, Мытищинский район, Мытищи городской округ, д. Беляниново" (Moscow region, Mytishchi district, Mytishchi city district, d. Belyaninovo). The price is listed as 35,600,000 rubles. The listing includes a map showing the location of the plot. The description states that the plot is 44 saizhen (440,000 sq.m) and is located in Mytishchi, near the intersection of Kirovskaya and Klenovskaya streets. It mentions that the plot is suitable for multi-functional use and has a road access. The listing also includes contact information for the seller, Irina Vasilevskaya, and a phone number: +7 925 502-62-33.

Объект - аналог №3



Участок 27 сот.
Московская область, Люберецкий район, Люберцы, ул. 8 Марта [Показать на карте](#)
 Новоуконовская дорога 1,0 км до МКАД

27 000 000 руб.

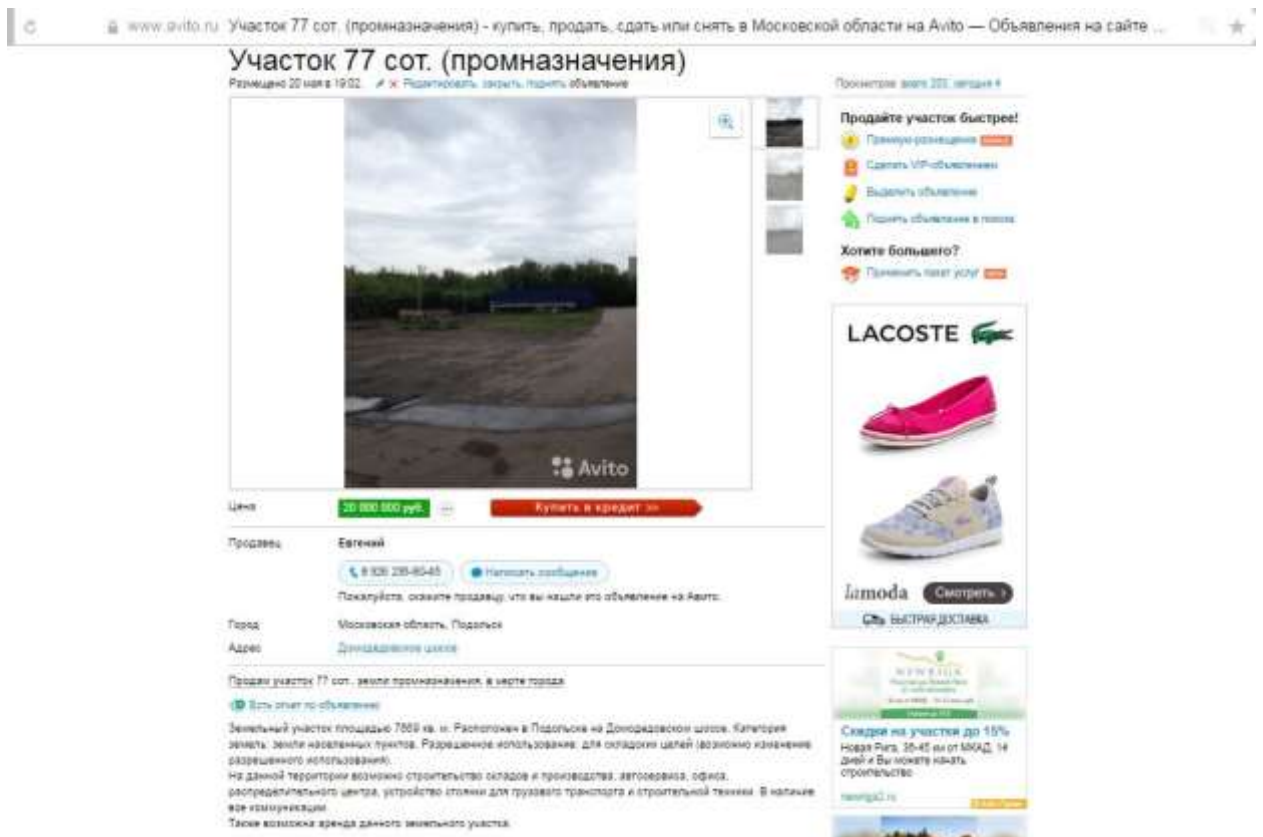
Общая информация:
 Тип земли: инвестпроект
 Площадь участка: 27 сот.
 Газ: есть
 Канализация: есть
 Водоснабжение: есть
 Электричество: есть

Земельный участок 27 соток г. Люберцы, ул. 8 марта. На участке газ, свет, вода, центр. канализация 200 м. от границы. Под строительство нашей гостиницы. 10 минут пешком от ж/д станции Уконовская, 1 км от МКАД.

Представитель: ID312234
 +7 963 750-23-13
 Показать статистику, что мы нашли по объявлению на ЦИАН

Московская область, г. Подольск, ул. Бронницкая, д. 3

Объект - аналог №1



Участок 77 сот. (промназначения) - купить, продать, сдать или снять в Московской области на Avito — Объявления на сайте ...

Участок 77 сот. (промназначения)
 Размещено 20 мая в 19:02

Цена: **20 000 000 руб.** [Купить в кредит](#)

Продавец: Евгений
 +7 920 289-85-65 [Написать сообщение](#)
 Пожалуйста, скажите продавцу, что вы нашли это объявление на Avito.


Город: Московская область, Подольск
 Адрес: Дроздовское шоссе

Продам участок 77 сот., земли промназначения, в месте города.
 Есть сайт по объявлению

Земельный участок площадью 7800 кв. м. Расположен в Подольске на Дроздовском шоссе. Категория земля: земли населенных пунктов. Разрешенное использование: для складов и цехов (возможно изменение разрешенного использования).
 На данной территории возможно строительство складов и производств, зероверен, офиса, распределительного центра, устройство стоянки для грузового транспорта и строительной техники. В наличии все коммуникации.
 Также возможна аренда данного земельного участка.

Проинтересовались? ЗДЕСЬ
 Продать участок быстрее!
 - Прямые размещения
 - Сделать VIP-объявление
 - Выделить объявление
 - Помочь объявлению в поиске

Хотите большего?
 - Применить пакет услуг

LACOSTE

 lamoda [Смотреть](#)
 БЫСТРАЯ ДОСТАВКА

Следите за участями до 15%
 Новая Рига, 20-45 км от МКАД, 14 дней и Вы можете начать строительство.
[kavkaz.ru](#)

Объект - аналог №2

участок 0.5 га
Московская область, Подольск городской округ, Подольск, ул. Большая Серпуховская Показать на карте
 А/М Автоно 30 мин на машине
13 500 000 руб.

Общая информация:
 Тип земли: пром. назначение
 Площадь участка: 0.5 га
 Газ: есть
 Электричество: есть

Участок площадью 50 сот, расположен на Синферопольское шоссе, 20 км от МКАД, в районе д.Бережки, подъезд непосредственно с Синферопольского шоссе. Вид прав: право собственности. Общая 5,3 га. Категория: земли населенных пунктов, под размещение промышленно-коммерческих объектов. Из участка выделено 0.5 га под строительство АЗС, придорожный сервис, магазин, фитнес центр, дилерский центр, гостиниц. Также участок расположен с правой стороны по направлению к МОСКВЕ, что актуально для строительства АВТОМОДЕК и пунктов ТЕХОБСЛУЖИВАНИЯ. Все коммуникации подведены до участка, получены ТУ на газ! Цена 270 000р за сотку.

Представитель: ID3540
 +7 903 969-56-75, +7 495 969-56-75
 Пожалуйста, помните, что только это объявление в ЦИАН

Продать быстрее
 Проспект-волеи 297, закладка 0
 Показать
 вчера, 11:34

ЦИАН ID 3540

Земельные участки от ЗГА
 Участок Новая рига рядом с Автодромом Носово Раменки, Егорьевское и Горьковское ш: Цена договорная. От 2 т. р. за сотку. Разное виды назначения.

Объект - аналог №3

https://www.avito.ru/podolsk/zemelnye_uchastki/uchastok_1.3_ga_promnaznacheniya_604365670

Все объявления Подольск · Новизна · Земельные участки · Промыш. · Промышленность · Назв. · Сторона

Участок 1.3 га (промназначения)
 Площадь 17 сот в 1824 м² · Показать детали, показать объявления

Продать быстрее
 Показать фото 300 картинок

Продать быстрее быстрее!
 Продать быстрее
 Сделать VIP-объявление
 Выделить объявление
 Показать объявления в ленте
 Хотите больше?
 Продать быстрее

Avito ПРОМО

Специальная Бонус ПОРТОБЕСЕДКА
 Закачайте чатные стикеры. Все

Цена: 41 000 000 руб.

Агентство: Контактное
 от Авто.с мая 2014
 0 (905) 940-05-78 · Написать объявлению

Пожалуйста, помните, только что вы видите это объявление на Avito

Почта: Московская область, Подольск

Продать участок 1.3 га: земли промназначения, 18 м до проезда
 Синферопольское шоссе, 15 км от МКАД, Московская область, Подольский район, сельское поселение Стрельковское, д.Вязки лес Александровка, земельный участок 1.3 га
 Земли промназначения, электрики, транспорт, связь, радиосвязи, телевидения, информатика, земли для обслуживания общественной деятельности, земли обороны, безопасности и много иное специального назначения

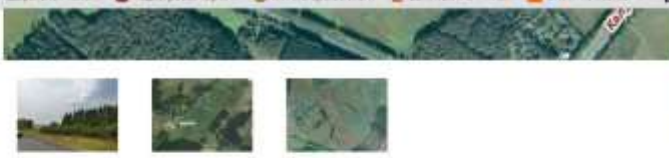
Назад объявления: 94300070

г. Москва, с/о Рязановский, вблизи д. Ерино

Объект - аналог №1

www.roszem.ru/land/401910/

Принес, статья, ит... Федеральная кино... Кадастровая карта 1... Министерств... ZDAME.RFO - Ана... Ссыл 1.04.09-43... Internet Active Wo... турОбзор и проги... EMAIL.RU тоит...



СНЕГИРИ
КОТТЕДЖНЫЙ ПОСЕЛОК

Примерский район,
Светловская ст., 05 км от города
9 04 кв
840 000 Р

Площадь	Цена	Цена за сотку
5 664,00 сот.	825 042 029 Р	145 664 Р
	12 460 800 Р	2 200 Р
	14 202 942 Р	2 512 Р

Реклама

Сколько детей должно быть в семье?

1

2

3

Контакты

Продавец	Цена
Телефон	8(916)037-10-40


Участок

Категория земель:	земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования:	ведение сельского хозяйства
Вид права:	собственность
Коммуникации:	тсз, электричество

Описание

С удовольствием предлагаем Вам приобрести участок 56,6396 га, расположенный в Новой Носке на А-507 в 26 км по Кадровому шоссе Район- Приволжский административный округ- Поселение Нахалово-Фрунзево. Ближайший населенный пункт- дер. Терехов. Категория- земли населенных пунктов, РВН- для ольскохозяйственного производства. Цель использования- ольскохозяйственная деятельность. Коммуникации- по границе земельного участка. Земельный участок имеет круглогодичные асфальтированные подъездные пути вдоль дер. Терехов (до 1 километра бетонное кольцо расстояние - 1 км), также участок притыкает к ЦКАД. Рельеф земельного участка ровный. 2 200 дол.лотка- ценами 2 500 дол.лотка- Меморандум. Собственность. Добро пожаловать! С уважением, Елена.

Photo Gallery



[Продать участок сейчас](#)

Объект - аналог №2

The screenshot shows the KupiZemli website interface. At the top, there is a navigation bar with the site logo and contact information. Below this is a search bar and several filter buttons. The main content area features a satellite map with a specific land parcel highlighted in purple. To the left of the map is a detailed information panel for the selected parcel, listing its location, area, and price. Below the map, there is a section for additional images and a form for leaving a message or asking a question.

Дополнительные изображения



Выборки

[Самые новые](#) [Популярные](#)

Описание

Предлагается в продажу земельный участок на территории Новой Москвы (район) 11.49 га. Расположен на расстоянии 13 км от МКАД по Каширскому шоссе. На западе граничит с участком твердотопливной котельной и железной дорогой. Восточная граница проходит по границе. Категория - земли населенных пунктов, БТИ - для регистрации.

Оставить заявку или задать вопрос

Имя:

Телефон:

Электронная почта:

Объект - аналог №3

купиземли.ru/yug/warshavskoe/uchastok-3231-ga-pod-torgovo-razvlekatelnyy-kompleks-naisho-novaya

Новорижское шоссе, 10 км от МКАД
+7 (495) 374-96-31

KupiZemli Наземный прут Поиск Добавить участок +7 (495) 215-53-37

Цены использования Категории/ВРИ Шоссе Район Площадь Список

Название, от МКАД	Юг, Варшавское 27 км.
Расположение	Новая Москва район рядом с Русью
Категория / ВРИ	ЗНП / ОК
Рекомендуемые цели использования	Торгово-развлекательный комплекс, Промышленно-офисный комплекс
Площадь, кв	32.31
Возможность изменения от, га	2.00
Юридический статус	Собственность
Кадастровый номер	50:27:002026:11
Стоимость	6 138 905 \$ (~1 500 \$ за сотку)

Выборки

[Принимать к лесу](#), [Принимать к шоссе](#), [Участки под авт.](#), [Участки под оград.](#)

Описание

Предлагается к продаже земельный участок примыкающий к Варшавскому шоссе на расстоянии 27 км от МКАД (в 200 метрах от Малого Московского Кольца). Площадь участка составляет 32.31 кв. На севере граничит с д. Русью, на западе с лесным массивом.

Идеальное место для размещения промышленно-офисного комплекса.

Категория - земли населенных пунктов, ВРИ - для размещения объектов.

Оставить заявку или Задать вопрос

Как Вас зовут

Ваш номер телефона Контактное

Текст вашего сообщения

Ярославская область, Мышкинский район, Охоткинский с/о
Объект - аналог №1

www.avito.ru Участок 8.1 га (СНТ, ДНП) - купить, продать, сдать или снять в Ярославской области на Avito — Объявления на сайте Avito

Все объявления в Мышкине · Навигация · Земельные участки · Продам · Сельскохозяйственная (СНТ, ДНП) Назва · Следующие ·

Участок 8.1 га (СНТ, ДНП)

Размещено 10 мая в 13:10 · и · Раздвинуть, закрыть, пометить объявление


Просмотрено всего 763 человек!

Продайте участок быстрее!

- Трансляция размещения
- Сделать VIP-объявление
- Выделить объявление
- Пометить объявление в избранное

Хотите большего?

- Привлекать покупателей



Цена: **3 000 000 руб.** Купить в кредит

Агентство: Виктор

9 800 740-00-01 · Нажать любимое

Покажитесь, скажите продавцу, что вы нашли это объявление на Avito.

Город: Ярославская область, Мышкин

Адрес: Берег реки Юхоть, Мышкинский район, Охоткинский с/о

Продать участок 8.1 га, земли сельскохозяйственного (СНТ, ДНП), 3 км до города

Если спрятать объявление

Участок с ШИКАРНЫМ видом на р. Юхоть (то воде Волга и Рыбинское водохранилище - 1 км) - 8.1 Га., Мышкинский р-он, Охоткинский с/о. Первая линия, 350 метров плкца, лес по границе участка, асфальтированный подъезд к участку, электричество. Собственник, все документы готовы. Можно разделить на участок от 1 Га.

Стеновые блоки POROTHERM!
Стены не требуют утепления. Теплые дома строят из блоков Porotherm. [www.porotherm.ru](#)

Объект - аналог №2

www.avito.ru: Участок 9.88 га (СНТ, ДНП) - купить, продать, сдать или снять в Ярославской области на Avito — Объявления на сайте Avito

Все объявления в Мидве / Недвижимость / Земельные участки / Поляны / Сельскохозяйственные (СНТ, ДНП) / Назад / Структура

Участок 9.88 га (СНТ, ДНП)

Размещено 28 апреля в 12:25 [✕](#) [Разместить, закрыть, удалить объявление](#)


Пространство: видео 1:17, слайды 9

Продайте участок быстрее!

- Примеры размещения [100%](#)
- Создать VIP-объявление
- Выставить объявление
- Поднять объявление в топике

Хотите большего?

- Принять тайм-аут [100%](#)



Цена **1 000 руб.** [Купить в кредит >>](#)

Агентство **Веталий**
на Avito с мая 2013
[☎ 8 902 143-65-92](#)
[Связаться с агентством](#)

Пожалуйста, скажите продавцу, что вы нашли это объявление на Avito.

Город: Ярославская область, Мышкин
Адрес: [Селекционное](#)

Продать участок 9.88 га, земли сельскохозяйственного (СНТ, ДНП), в м.д.с. города

Продать земельный участок рядом с деревней Саненково, переезд лентка на берегу реки Юхоты. Напротив в Юхоты впадает река Улейка, живописное место, хороший подквд. Категория земли сельскохозяйственного. Цена за одну сотку.

Номер объявления: 70300140

Хотите, чтобы 15 000 человек из Ярославской области увидели об этом объявлении сейчас?

[Узнать больше](#)

Стены на века с POROTHERM
Стены от 44 до 51 сантиметра.
Стройте стены без утеплителя.
[www.nerget.ru](#)

Объект - аналог №3

www.roszest.ru Продам земельный участок в Белозерово д., Мышкинском районе, Ярославской области. Купить дом у собственника. – Ро...

Попалить

Премиум

Продам земельный участок 4.5 гектара в Белозерово д., Мышкинском районе, Ярославской области

Рыбинск - Углич - Калуга (Р204), Белозерово д.
Об. № 10012/0000000/001/0000



Александрово-Гайский район
814 00 Га
128 928 000 Р



Александрово-Гайский район
Восход д.
48 00 Га
7 344 000 Р



www.roszest.ru Продам земельный участок в Белозерово д., Мышкинском районе, Ярославской области. Купить дом у собственника. – Ро...



Площадь	Цена	Цена за сотку
4.50 Га	2 000 000 Р	4 444 Р
	10 328 К	47 К
	27 233 К	61 К



Гаврицкий район, Акатово д.
180 км от города
0.18 Га
300 000 Р

Реклама

Контакты

Продавец: Александр
Телефон: 8-910-219-13-09

Участок

Категория земель: земли сельскохозяйственного назначения
Вид разрешенного использования: ведение сельского хозяйства
Вид права: собственность

Описание

Продам земельный участок в районе деревни Белозерово, 180 км от МКАД. На берегу реки Волга.

ТЫ БЫ ВЫБРАЛ ДРУГОЙ ОТВЕТ?


МЫ ЦЕНИМ ТВОЕ МНЕНИЕ

РЕГИСТРИРУЙСЯ И ПОЛУЧАЙ ВОЗНАГРАЖДЕНИЕ!

Регистрация

Калужская область, Мещовский район
Объект - аналог №1

www.domofond.ru/uchastokzemeli-na-prodazhu-meschovsk-139750167



Участок 60 га (СНТ, ДНП)

Продам 77 (60) или 140 Га земли (с/х, рынок, рынок, ровен, лес, рынок и экологично, почти 220 км от МКАД по Киевскому шоссе, быстро и без проблем, по прямой от шоссе 3-4 км, площадь круглой под 200-400 метров проката, Калужская область, Мещовский район, село Баранцево, под полевые дачи или для производства, можно строить без разрешения, владение, все документы (отдел на участке можно посмотреть, фотографии реальных) подл, обрабатываемые, не заросшие, цена 28 000 рублей за Га. Культурный севооборот - 3 тона с Га.

Создать заявку об этом предложении в личном кабинете

Информация о предложении	
Цена: 28 000 RUB	Площадь: 6 000 Соток
Цена за сотку: 4 666 RUB	Дата объявления обновлено: 29/06/2016
Тип: Участок	Дата публикации объявления: 02/12/2015
Тип объекта: Земля сельскохозяйственного назначения	Номер в каталоге: 139750167

Расположение
Баранцево, Мещовск, Калужская область

Размерчик объявления: 5 лет 6 мес.
Объемный и продажа: 2
Возраст: 2 месяца, 1

280 000 000 RUB

Пожалуйста, обратите внимание, что вы видите это объявление на Domofond.ru

Ваше имя:

Ваш e-mail:

Ваш телефон:

Меня интересуют этот объект, пожалуйста, разошлите мне подробности.

Заполнить имя

Я хочу получить историю подобных объявлений от Domofond.ru

Введите смс-код с картинки:

Отправить

Отправив это сообщение, вы принимаете условия Пользовательского соглашения

Зарегистрироваться

Следите за информацией об изменении объектов недвижимости и объявлениях в области недвижимости

Объект - аналог №2

https://www.avito.ru/meschovsk/zemelnye_uchastki/uchastok_67_ga_snt_dnp_729892332

Объявление Мещовск Пенза

Avito Авто Недвижимость Работа Услуги и др.

Земельные участки Мещовск

Поиск для покупок
Выбор с дилерами! Всего 16 минут в день и у Вас будет тройная выгода

Все объявления в Мещовске · Недвижимость · Земельные участки · Продажа · Сельскохозяйственный (СНТ, ДНП)

Участок 67 га (СНТ, ДНП)

Размещено 20 июля в 23:15

Цена: **1 100 000 руб.**

Продавец: Дарья

Пожалуйста, обратите продавцу, что вы нашли это объявление на Avito

Город: Калужская область, Мещовск

Адрес: Деревня Рогова

Продам участок 67 га, земли сельскохозяйственного (СНТ, ДНП), 20 км до города

Продается земельный участок - площадью 67 гектар. Красивые, живописные места. Электрчество, по границе участка, так же протекает ручей, можно затопить пруд.

Номер объявления: 729892332

Наличие правды · В избранном · Показать фото · Показать видео

Поиск объявлений

Участок 30 га 7 км до города 29 000 р.	Участок 24 га 17 км до города 600 000 р.	Участок 6,8 га 13 км до города 440 000 р.	Участок 30 га 7 км до города 480 000 р.	Участок 16 га 3 км до города 290 000 р.
--	--	---	---	---

Продайте участок быстрее!

- Применить расширение
- Создать МР-объявление
- Выделить объявление
- Поставить объявление в топик



Хотите большего?

- Применить платный инструмент

Хотите, чтобы ваши объявления находились в России раньше остальных объявлений в вашей отрасли?

Узнать больше

Объект - аналог №3

→ С  kaluga.cian.ru/sale/suburban/3949498/ 

★ участок 46.0 га
Просмотров: всего 90, за сегодня 0 12 Май, 22:06

Калужская область, Сухиничский район, д. Усты
[Показать на карте](#)

1 400 000 руб.

Общая информация:


Тип земли:	фермерское хозяйство
Площадь участка:	46.0 га
Электричество:	есть

Продаю земельный участок сельхозназначения 46га. Калужская область, Сухиничский район, д. Усты. 250 км от МКАД.

Представитель: ID496957
 +7 910 866-31-07
Пожалуйста, помните, что наше это объявление на ЦИАН!

[Комментарий](#)
[Пожаловаться](#)
[Экспорт](#)
[Поделиться](#)

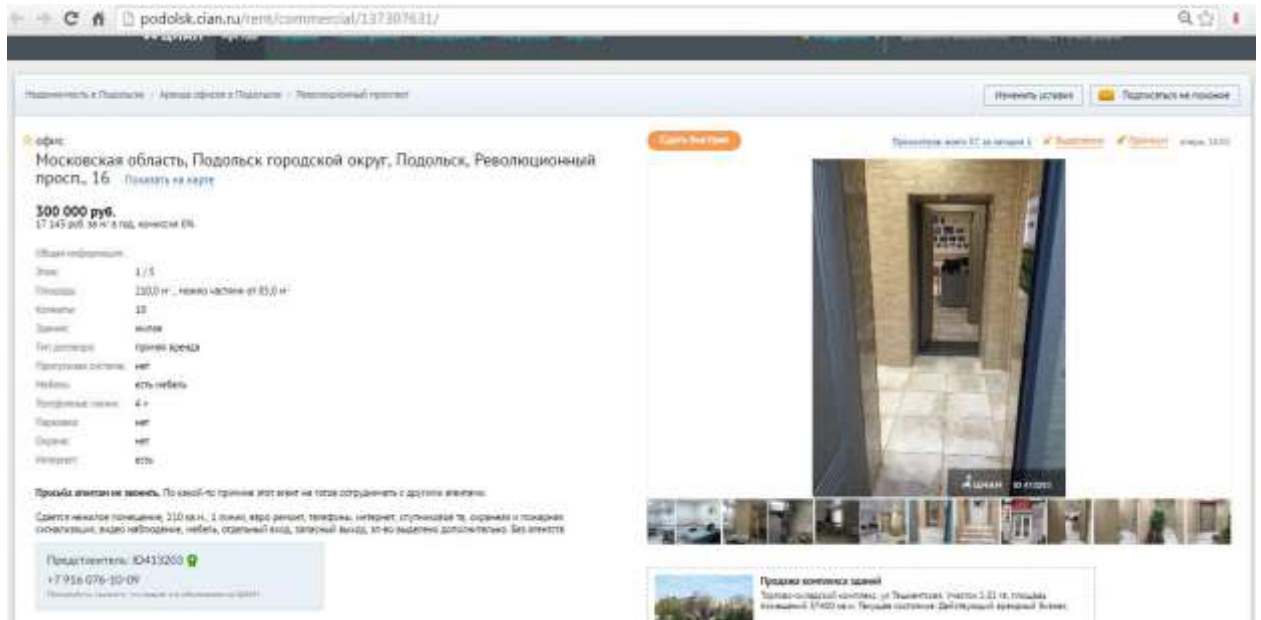
Дополнительные услуги
[Рассчитать стоимость перевозки](#)



17.3. Копии интернет-страниц, используемых при определении ставки арендной платы для объекта оценки в рамках доходного подхода

Московская область, г. Подольск, ул. Кирова, д. 19

Объект - аналог №1



podolsk.dan.ru/item/commercial/137307631/

Подольск в Подольске - Аренда офиса в Подольске - Революционный проспект

офис
Московская область, Подольск городской округ, Подольск, Революционный просп., 16 [Показать на карте](#)

300 000 руб.
17 147 кв. м в год, комиссия 6%

Общая информация:

Этаж:	1 / 5
Площадь:	330,0 м ² , нежилая часть от 85,0 м ²
Комнаты:	18
Здание:	малоэтажное
Тип отделки:	применен керамический
Приспособлен системе:	нет
Мебель:	есть мебель
Парковочные места:	4 +
Парковка:	нет
Охрана:	нет
Интернет:	есть

Проезд доступен на автомобиле. По какой-то причине этот объект не может быть оценен с другими объектами.

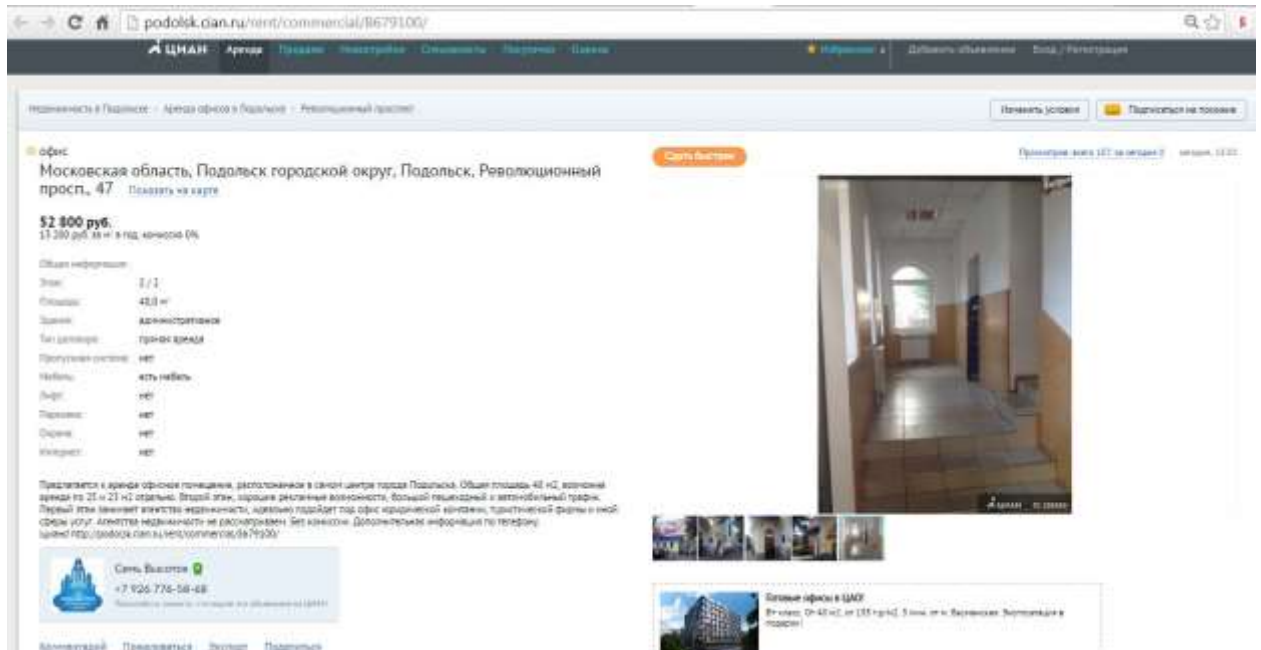
Сдается несколько помещений, 310 кв.м., 1 этаж, евро ремонт, телефон, интернет, ступенчатая тв, охрана и пожарная сигнализация, видео наблюдение, мебель, отделочный вид, заловый фонд, 30-ти этажный доходностью. Без комиссии

Позвоните: Ю413200
+7 936 076-10-09

Сеть Вилотта

Продажа коммерческой недвижимости

Объект - аналог №2



podolsk.dan.ru/item/commercial/1679100/

Подольск в Подольске - Аренда офиса в Подольске - Революционный проспект

офис
Московская область, Подольск городской округ, Подольск, Революционный просп., 47 [Показать на карте](#)

52 800 руб.
17 200 кв. м в год, комиссия 6%

Общая информация:

Этаж:	1 / 1
Площадь:	40,0 м ²
Здание:	административное
Тип отделки:	применен керамический
Приспособлен системе:	нет
Мебель:	есть мебель
Лифт:	нет
Парковка:	нет
Охрана:	нет
Интернет:	нет

Предлагается в аренду офисное помещение, расположенное в самом центре города Подольска. Общая площадь 40 кв.м, автономный арктика от 25 кв.м. Второй этаж, хорошие рекламные возможности, большой пешеходный и автомобильный трафик. Первый этаж включает в себя торговую точку, можно подобрать под офис юридической компании, торговой фирмы и иной сферы услуг. Аренда недвижимости не раскрывается. Без комиссии. Дополнительная информация по телефону: 936 076-10-09

Сеть Вилотта
+7 936 776-16-68

Сеть Вилотта

Офисные помещения в ЦМФ

Объект - аналог №3

podolsk.clan.ru/rent/commercial/6951244/

ЦМАН Армия Промышленность Инфраструктура Сельскохозяйственные Земельные Услуги

Избранное Добавить объявление Вход / Регистрация

Москва область в Подольске Аналог офиса в Подольске Революционный проспект

Изменить условия Подключиться к подборке


офис
 Московская область, Подольск городской округ, Подольск, Революционный просп., 64/105 [Показать на карте](#)

20 000 руб.
 12 000 руб. за кв. м в год, комиссия 10%


Общая информация:

Этаж	3/4
Площадь	20,0 кв. м
Комнаты	1
Класс	административное
Тип договора	прямая аренда
Спутниковая система	нет
Мебель	по желанию
Кондиционер	нет
Лифт	нет
Парковка	есть
Охрана	есть
Интернет	есть

Сдается яркое помещение 20 кв. м., по. Подольск, ул. Революционный проспект д.64/105, третий этаж, центр города, хорошие подъездные пути, интернет, телефон, есть под рекламу, большие окна, одна из стен) помещение без мебели, но могут предоставить. Цена 20 000 руб.

 **Монопром**
 +7 929 654-60-64, +7 800 215-62-51
 Помогите клиентам подобрать недвижимость онлайн

[Сайт застройщика](#) Посмотреть все 226 объявлений 1 фото 1700



Видный - желтый квартал. Офис рядом с домом!
 Сдается в аренду яркое 60 кв.м. в Видном. Напротив от Застрельский Офис на расстоянии от 100 м.

Московская область, г. Подольск, ул. Бронницкая, д. 3

Объект - аналог №1

www.domofond.ru Офис в аренду - город Подольск : Domofond.ru



Офисное помещение, 20 м²

Офисы разной площади на любом этаже. Здание трёхэтажное, с отличной отделкой. Установлена система приточно-вытяжной вентиляции. Окна открываются. Асфальтированная охраняемая территория. Парковочные места. Удобное сообщение с Москвой 1 км. до Симферопольского шоссе 16 км. от МКАД.

Создать заметку об этом предложении в личном кабинете

89252400268

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

Информация о предложении

Цена: 17 000 РУБ.	Готовый бизнес: А
Цена за м²: 850 РУБ.	Площадь: 20м²
Цена за кв. метр в год: 10 200 РУБ.	Дата обновления объявления: 15/06/2016
Тип: Коммерческая недвижимость	Дата публикации объявления: 11/05/2016
Тип объекта: Офис	Номер в каталоге: 159542608

Объявлений о продаже: 5
 Объявлений об аренде: 4
 Всего за 3 месяца: 16

[Показать номер](#)

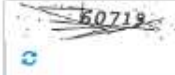
Ваше имя

Ваш e-mail

Ваш телефон

Меня интересует этот объект, пожалуйста, расскажите о нем подробнее.

- Запомнить меня.
- Я хочу получать на почту похожие объявления от Domofond.ru

Введите символы с картинки: 

[Отправить](#)

Отправляя это сообщение, вы принимаете условия [Пользовательского соглашения](#)

Зарегистрироваться

Следите за информацией об избранных объектах недвижимости с помощью вашего аккаунта...

Объект - аналог №2

redstat.com.ru Сдам офис улица Большая Серпуховская д. 25, город Подольск Подольск городской округ - база ЦИАН, объявление №1345

Наша недвижимость в Подольске - аренда офисов в Подольске - улица Большая Серпуховская

офис
Московская область, Подольск городской округ, Подольск, ул. Большая Серпуховская, 25 [Посмотреть на карте](#)


15 400 руб.
9 240 руб./36 м² в год, комиссия 50%

Общие характеристики


Этаж:	1 / 2
Площадь:	200 м²
Этаж:	одноэтажное
Тип здания:	офисная коробка
Противопож. система:	есть
Метель:	нет/неблизко
Телефонные линии:	1+
Лифт:	нет
Парковка:	есть
Охрана:	есть
Интернет:	есть

Предъявитель денег на земель. По какой-то причине все время не готов сотрудничать с другими клиентами.

Сдается офис 20 кв.м на 1-м или на 2-м этаже административного здания на территории завода "Экспресс". Удобное расположение. Рядом есть уютная кафе. Территория охраняемая. Здание также находится под охраной специальной службы. Стоимость аренды 770 руб. за кв.м в месяц. В стоимость не включены оплата коммунальных услуг и интернета и телефонии. Арендатору предоставляется юридический адрес. Комиссия 50%.

 Анна Ферева
Посетитель сайта
+7 913 234-28-80
Позвоните, чтобы узнать больше об объявлении №1345

Сдать офис Посмотреть фото 10 из альбома 9 20 мая 2016



Получите М4 5000!
Подольск район от 10000 руб! 2700 кв. м. в центре МКАД. Транспортная доступность. Заем/ипотека.

Объект - аналог №3

redstat.com.ru Сдам офис 1-й Деловой проезд, город Подольск Подольск городской округ - база ЦИАН, объявление №5113002

Наша недвижимость в Подольске - аренда офисов в Подольске

офис
Московская область, Подольск городской округ, Подольск, 1-й Деловой проезд [Посмотреть на карте](#)

171 750 руб.
9 000 руб./36 м² в год, комиссия 0%

Общие характеристики

Этаж:	1 / 3
Площадь:	220,0 м², нежилая часть от 200 м²
Этаж:	одноэтажное
Тип здания:	офисная коробка
Противопож. система:	нет
Метель:	нет/неблизко
Лифт:	нет
Парковка:	есть
Охрана:	есть
Интернет:	есть


Сдается в аренду офисный помещени. От 20 кв.м до 120 кв.м. На разных этажах. Современное здание, парковочное, охраняемый, интернет, телефон, бухгалтер.

Предъявитель: Ю2101
+7 926 386-10-80
Позвоните, чтобы узнать больше об объявлении №5113002

[Контакты](#) [Позвонить](#) [Экспорт](#) [Пожаловаться](#)

Дополнительные услуги

Сдать офис Посмотреть фото 103 из альбома 9 20 мая 2016




Получите офис в МКАД!
От 10 м2 до 10 000 м2! Район с Паркингом от 7,5 млн руб! Соблюдение требований.

Московская область, г. Подольск, Домодедовское шоссе, д. 136

Объект - аналог №1

www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-podolsk-159419151



1 из 6

Производственное помещение, 774 м²

Помещение длиной 86 м шириной 16 м, разделенное на две части: отопляемая часть 238 м кв и уютная часть 535 м кв, в т.ч. на 102 м кв битумно-эпоксидные полы. Возможно использовать по отдельности.

Создать заявку об этом предложении в личном кабинете

ВХОДИТЕ

Посмотрите, сколько это Вы видите это объявление на Domofond.ru

Информация о предложении

Цена: 220 940 RUB	Площадь: 774м²
Цена за м²: 210 RUB	Дата объявления объявлен: 25/05/2016
Цена за кв. метр в год: 9 120 RUB	Дата публикации объявления: 17/05/2016
Тип: Коммерческая недвижимость	Идентификатор: 159419151
Тип объекта: Производство	

Расположение
округ 2 в. Подольск, Московская область

Посетить номер

Это предложение Прочие предложения

Ваше имя
Ваш e-mail
Ваш телефон
Как вы планируете этот объект: посмотреть, разместить в нем торговлю

Заложить залог
Будете получать на почту новые объявления от Domofond.ru

Видите объявления с картинкой

Отправить

Отправив это сообщение, вы принимаете условия Пользовательского соглашения

Зарегистрироваться

Следите за информацией об избранных объектах недвижимости с помощью нашего виджета...

Объект - аналог №2

podolsk.cian.ru/rent/commercial/136949909/

Недвижимость в Подольске · Аренда складов в Подольске · Центр Южная · Шамотная улица

склад

Московская область, Подольск городской округ, Подольск, Шамотная ул., 8

112 800 руб.
3 600 руб. за м² в год, комиссия 0%


Общая информация

Этаж:	1/1
Площадь:	310,0 м²
Датум:	Административное
Тип здания:	трехэтажный склад
Противопож. система:	есть
Лифт:	нет
Парковка:	есть
Охрана:	есть

Прямая аренда на длительный срок. Предложение без комиссии и посредников. Сдается в аренду складной зал - 374 кв.м. на территории производственно-складской зоны, расположенной между Вешняковским и Сенинскими шоссе, 11 км от МКАД. В здании общей площадью 750 кв.м. с прекрасной локацией - 100 м от Вокзал - 5 км. Вокзал - 5 км. Круглосуточный охраняемый парковочный двор, высокоскоростной интернет, видеонаблюдение, круглосуточный режим. Возможна аренда. Значительное количество свободных помещений (общая площадь 600 кв.м). Удобный подъезд для всех видов грузовых автомобилей. Коммунально-эксплуатационные расходы включаются по факту потребления. Возможность иметь дополнительные объекты пользования: помещения для хранения и сборки грузов и стеллажные. Оперативный поиск интересующего помещения в работе для Вас онлайн. Удобная доступность общественным транспортом: до жд. ст. Спальное - 10 мин. пеш., до ж. Южная - 30 мин. троллейбусная линия. Все интересующие Вас информации по телефону

Представитель: 09849662
+7 926 000 22-04, +7 916 547 27-38

Сдать в аренду



Посмотреть фото 12 из 12 (стр. 1) Фото: 11 шт.

Сдать в аренду

8-часов. 07:45-14:15 от ЦДХ трас. 1 этаж. Бизнес-класс. Эксплуатация в наличии!

Объект - аналог №3


https://www.avito.ru/podolsk/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_1000_m_587764742

Подольск Подольск Подольск
Подольск Подольск Подольск
Подольск Подольск Подольск

Все объявления в Подольске Недвижимость Коммерческая недвижимость Сдам Складское помещение Усадьба Студия

Складское помещение, 1000 м²

Размещено 25 мая в 10:58 Редизайнить, удалить, пометить объявление



Просторное аэро 245, высота 1

Сдайте недвижимость быстрее!

- Прозвон-размещение
- Создать VIP-объявление
- Выделить объявление
- Поднять объявление в поиске

Хотите большего?

- Принять пакет услуг

КОЛЛЕДЖ МТИ
Среднее профессиональное образование дистанционно

КОЛЛЕДЖ
от 44 000 23 900 руб./год

- Гибкий график
- Бесплатный метод обучения
- Тур по объектам в подольске
- Помощь при приеме

ПОСТУПИТЬ

всего до 15 июня
Подарим вам
дополнительные льготы

Сдам складское помещение 1000 м²

Синфедеральское ш (М2) 17 кв от МКАД в г. Подольске сдается новый колданий этаж 1000м2 (можно взять 400 , 2000 и 3000) высотой 4 кв. Конференц-зал, ограда. Удобный выезд как в Москву так и в Область. Есть много предложений по колданию и теплым складами и производственными помещениями и помещений под легковой и грузовой автосервис. Звоните и подбирайте какое нужно вам. Торг возможен.

Офисы B+ от собственника


Московская область, г. Подольск, проспект Ленина, д. 154, пом. 1
Объект - аналог №1

https://www.avito.ru/podolsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_74_m_754691098

Все объявления в Подольске / Недвижимость / Коммерческая недвижимость / Сдам / Помещение свободного назначения

Помещение свободного назначения, 74 м²

Размещено 10 мая в 10:30



Сдайте недвижимость быстрее!

- Премиум-размещение
- Сделать VIP-объявление
- Выделить объявление
- Поднять объявление

Хотите большего?

- Применить пакет услуг

Domofond.ru

Сколько стоит моя квартира? Быстрая онлайн-оценка

[Узнать](#)

Арендная плата: **150 000 руб. в месяц**

Арендодатель: Роман

8 925 422-56-33 [Написать сообщение](#)

Пожалуйста, скажите арендодателю, что вы нашли это объявление на Avito.

Город: Московская область, Подольск

Адрес: Революционный пр-кт, 25/12

Сдам помещение свободного назначения 74 м²

Сдаю нежилое помещение свободного назначения S=74 кв.м. В центре Подольска. Очень "проходное" место. Плотный автобусный/автомобильный пешеходный трафик. Пересечение Рабочей улицы и Революционного проспекта. От ж/д станции Подольск 3 мин. пешком. Напротив светофора и автобусной остановки. Отдельный вход. Задний выход во двор. Железные двери и решетки. Охранная и пожарная сигнализация. Все коммуникации. В отличном состоянии. Сдаст собственник.

Помещения для производства

Г/стра. Аренда от 340 руб/м². Без посредников. Ж/Д тулы

Номер объявления: 754691098

Объект - аналог №2

Недвижимость в Подольске · Аренда торговых помещений в Подольске · улица Большая Серпуховская

торговая площадь

Московская область, Подольск городской округ, Подольск, ул. Большая Серпуховская, 14 [Посмотреть на карте](#)

288 000 руб.
24 000 руб. за м² в год, комиссия 0%

Общая информация

Этаж:	1 / 1
Площадь:	144,0 м²
Экран:	административные
Тип сделки:	аренда аренда
Планировка системы:	нет
Мебель:	есть мебель
Лифт:	нет
Парковка:	нет
Сирена:	нет
Интернет:	нет

Предлагается аренда торгового помещения в центре Подольска. Отдельный вход, гараж слева, удобная планировка. Ранее помещение не проходило инспекцию лет заемный банк, помещение полностью оборудовано под банковские деятельности. Здесь функционирует видеонаблюдение системы видеонаблюдения. Просторное место для рекламной вывески. Большой автомобильный и пешеходный трафик. В шаговой доступности сосредоточены коммерческой инфраструктуры. Дополнительная информация по телефону

Семь Высоток
+7 926 776-58-68
Помощь в подборе объектов недвижимости по ДДУ

[Качественный](#) [Проверенный](#) [Экспорт](#) [Подать заявку](#)

Примерное фото офиса на Дмитровской
Продажа квартир по г/договору в ЖК «Семноватный Сити» от застройщика. От ООО «Семь Высоток»

Объект - аналог №3

www.seventop.ru/kommercheskaya-nedvizhimost/411.html

КОММЕРЧЕСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

ЦЕНА ОБЪЕКТА:
2 200 Р

Вид сделки: Аренда
Без комиссии
Этажность: 1/1
Площадь: 134 кв.м.
Адрес: Подольск, ул. Ульяновых дом 1

ОСТАВИТЬ ЗАЯВКУ

КОНТАКТНОЕ ЛИЦО:
Сергей Владимирович
Эксперт по коммерческой недвижимости
+7 (985) 991-57-82

СДАЕТСЯ В АРЕНДУ ПОМЕЩЕНИЕ, ПОДОЛЬСК, УЛ. УЛЬЯНОВЫХ ДОМ 1

Предлагается в аренду помещение в центре Подольска. Ранее на объекте был расположен Банк Интесс. Помещение оборудовано и сертифицировано под банк, в безупречном состоянии. Объект расположен в центральной части города в 100 метрах от ж/д станции Подольск. Через стену расположен торговый центр Скарбана. Выше входа высокая автомобильная и пешеходная трафик. Отдельный вход с улицы. Помещение оборудовано под банк, установлена система вентиляции, кондиционирование, видеонаблюдение, интернет, оборудованные классные зоны, сан. узлы. Дополнительная информация по телефону


Объект - аналог №4

https://www.avito.ru/podolsk/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_62_m_772516587

Все объявления в Подольске / Недвижимость / Коммерческая недвижимость / Сдам / Торговое помещение

Торговое помещение, 62 м²

Размещено 28 мая в 06:08. ✕ Редактировать, закрыть, подтянуть объявление



формы - forms архитектура-дизайн-недвижимость

Арендная плата **142 600 руб. в месяц**

Агентство **Form-S**

Контактное лицо **Марат**

☎ 8 903 283-07-64 ✉ Написать сообщение

Пожалуйста, скажите арендодателю, что вы нашли это объявление на Авито.

Город **Московская область, Подольск**

Адрес **Свердлова ул. 21**

Сдам торговое помещение 62 м²

Сдается нежилое помещение свободного назначения. Напротив ТЦ "ТАЛЕРЕЯ"

Номер объявления: 772516587

✉ Написать арендодателю ★ В избранное 📍 Показать

📧 📞 📱 📷 📹 📺 📻 📡 📠 📢 📣 📤 📥 📦 📧 📨 📩 📪 📫 📬 📭 📮 📯 📰 📱 📲 📳 📴 📵 📶 📷 📸 📹 📺 📻 📼 📽 📾 📿 📠 📡 📢 📣 📤 📥 📦 📧 📨 📩 📪 📫 📬 📭 📮 📯 📰 📱 📲 📳 📴 📵 📶

Московская область, г. Подольск, ул. Машиностроителей, д. 10, пом. 1
Объект - аналог №1

podolsk.dan.ru/rent/commert/1382256/

Недвижимость в Подольске > Аренда офисов в Подольске > Юбилейная улица

офис
Московская область, Подольск городской округ, Подольск, Юбилейная ул., 23 [Показать на карте](#)

198 000 руб.
20 800 руб./м кв в год, комиссия 0%

Общая информация:

Этаж:	1/14
Площадь:	2200 м²
Цели:	административная
Тип здания:	аренда аренда
Противопож. система:	нет
Мебель:	есть мебель
Лифт:	нет
Парковка:	нет
Охрана:	нет
Интернет:	нет

нужен ОФИС/СКЛАД в аренду от 300 кв.м. + 9 кв.м. бизнес-центр. Подольск. 663-30-66

Предлагается в аренду офисное помещение в городе Подольске, расположенное в районе с развитой социальной и коммерческой инфраструктурой. Кабинетная планировка, безбарьерное состояние, отдельный вход, охраняемая территория. Отличное подходит для размещения офиса компании, делового центра, тренингового центра, отделения Банка. Для получения дополнительной информации обращайтесь.

Сеть.Высоты
+7 926 376-58-68
Помощь по поиску недвижимости на территории РФ (24/7)

[Комментарий](#) [Пожаловаться](#) [Экспорт](#) [Поделись](#)

Прозрачные стены 133, 14 серия 2 22 Июл, 14:24



Предлагаю от себя:
Прочувствуйте, обладая и яркими стенами на ул. Подольск Подольск от 500 до 30 000 кв. м.

Объект - аналог №2

podolsk.dan.ru/rent/commert/1382266/

Недвижимость в Подольске > Аренда коммерческой недвижимости в Подольске > Центр Улицы Дмитрия Давыдова

споб. магазин
Московская область, Подольск городской округ, Подольск, ул. Чистова [Показать на карте](#)

Ж. Улицы Дмитрия Давыдова 20 кв. на первом

172 000 руб.
22 000 руб./кв.м в год, комиссия 0%

Общая информация:


Этаж:	1/14
Площадь:	1710 м²
Цели:	административная
Тип здания:	аренда аренда
Противопож. система:	нет
Мебель:	нет мебели
Парковка:	60%
Интернет:	есть

Сдается торговое помещение в благоустроенном районе в центре города-установленном районе. Помещение подходит под любой вид деятельности от продажи и бытового сервиса до оказания любых видов услуг населению. Помещение находится в центральной части города, большой поток пешеходного и автомобильного трафика, рядом школа, первый этаж, имеет два входа. Возможно деление на 8,5 и 92 кв.м. Каждое помещение будет иметь отдельный вход, торговля распространяется.

Роспект Недвижимость
+7 963 754-99-69, +7 926 397-03-23
Помощь по поиску недвижимости на территории РФ (24/7)

[Комментарий](#) [Пожаловаться](#) [Экспорт](#) [Поделись](#)

Прозрачные стены 48, 33 серия 2 22 Июл, 12:12



Новый уровень комфорта в офисе на Дмитровской

Объект - аналог №3

podolsk.cian.ru/rent/obekty/14915884/

Установите мобильное приложение ЦИАН

Новая недвижимость в Подольске: Аренда помещений свободного назначения в Подольске: Юбилейная улица

своб. назнач.

Московская область, Подольск городской округ, Подольск, Юбилейная ул., 1к1 [Показать на карте](#)

60 000 руб.
22-434 руб. за кв. м в год, комиссия 10%

Общая информация:

Этаж:	1 / 17
Площадь:	580 кв. м, включая частями от 150 кв. м
Высоты:	2
Здание:	новое
Тип здания:	аренда здания
Трубопровод системы:	нет
Лифты:	нет лифтов
Заезд:	есть
Парковка:	60+
Охрана:	нет
Интернет:	есть

Помещение на первом этаже многоэтажного дома, общая площадь 58,2 кв.м. Помещение расположено на два этажа 45 и 13 кв. м. у кладового отделения фонд, включая оборудование. Электричество 6 кВт с возможностью увеличения, центральное отопление и водоснабжение, лифтовый. Помещение полностью ориентировано, в каждом блоке своей оу. Охраняемый жилой комплекс. Надстроек помещений (подъездов) в здании нет и никаких коммуникаций не планируется отделить выходы на Вязовское ш., что в дальнейшем существенно повысит конкурентоспособность помещения. Помещение 38 13 кв.м. 25 т.р., 10 45 кв.м. 45 т.р.

Представитель: Ю289999
+7 916 200 60 12

Самый лучший

Прогноз: цена 211 кв.м в год 2

Готовые офисы от 30 кв.м.
ОО «Искон» Аренда от собственников, 1 кв. от МКАД Колхозное ш., под. Капслово. Обременение 2-й и 3-й этажи первого.

Московская область, г. Подольск, ул. Колхозная, д. 18, пом. 3

Объект - аналог №1

www.seventop.ru/kommercheskaja-nedvizhimost/132.html

КОММЕРЧЕСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

ЦЕНА ОБЪЕКТА:
1 200 Р

Вид сделки: Аренда
Тип: Магазины
Этажность: 1/10
Площадь: 125 кв.м.
Адрес: Подольск, Большая Зеленковская дом 21

ОСТАВИТЬ ЗАЯВКУ

КОНТАКТНОЕ ЛИЦО:
Кирилл Максим Вячеславович
Директор
+7 (926) 776-58-68

СДАЕТСЯ В АРЕНДУ МАГАЗИН, ПОДОЛЬСК, БОЛЬШАЯ ЗЕЛЕНОВСКАЯ ДОМ 21

Предлагается в аренду нежилое помещение свободного назначения. Зальная планировка, в центре города, с отдельным входом на первом этаже 10-ти этажного дома, с ревитентами. Достойный автомобильный и пешеходный трафик, большие окна, презентабельная входная группа, два отдельных входа (двор, улица), высокие потолки, близость объектов социальной инфраструктуры и крупного жилого сектора делает это помещение очень привлекательным для магазина детских товаров. Быстрый монтаж, детского развивающего центра, сферы услуг и अन्य сферы деятельности. В пешей доступности от объекта находится 1 Детская поликлиника, Подольский городской суд, Прокуратура. Дополнительная информация по телефону.

Объект - аналог №2

https://www.avito.ru/podolsk/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_torgovoe_pomeschenie_109_m_ot_sobstvennika_295521521

Все объявления в Подольске / Недвижимость / Коммерческая недвижимость / Сдам / Торговое помещение

Сдам Торговое помещение, 109 м² от собственника

Размещено 16 мая в 07:42 · 1 · 10 · Подать заявку, закрыть объявление

Просмотров всего 2647, рейтинг 24





Сдайте недвижимость быстрее!

- Промоуведомление
- Создать VIP-объявление
- Восполнить объявление
- Поправить объявление в любое время

Хотите больше?

- Помогите нам стать лучше

КОЛЛЕДЖ МТИ
Самый престижный колледж Московской области

КОЛЛЕДЖ
от 44 000 29 900 руб./год

- Гарантия
- Воспитательный центр
- Русский язык в подарок
- Платишь для учебы

ПОСТУПИТЬ

ВХОДИМ ДО 31 МАЯ
Подарим вам 1000 руб. за поступление

Новый проект от ИНВЕСТПРОЕКТ

Раздел по помещению 2015 г.
Аренда помещений площадью до 100 кв. м. стоит всего 15 руб/кв. в день!

Арендная плата: **1 000 руб. в месяц**

Агентство: **Лавел**

Контактное лицо: **Максим**

☎ 8 800 314-0777

[Написать сообщение](#)

Пожалуйста, скажите арендодателю, что вы нашли это объявление на Avito.

Пол: **Московская область, Подольск**

Адрес: **ул. Преображенская 7 а**

Сдам торговое помещение 109 м²

Сдам в аренду помещение площадью 109 м² от собственника с качественными ремонтами, внутренние окна, 2 сан узла, электричество 15 кв. мощные сигнализации, отдельный вход, отдельная удобная зона парковки. Есть возможность размещения рекламы на фасаде. Есть место для установки вывески над входом под объявлением: кухня, туалет, кафе. Рассмотрю все варианты.

Аренда 1000 руб/м² + коммунальные услуги.

Объект - аналог №3


https://www.avito.ru/podolsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_99.6_m_779860977

векс | Приемы, статьи, хиты | Федеральная налоговая | Кадастровая карта | Министерство эконо... | ZDANIE.INFO - Анал... | СНиП 1.04.03-85* | Internet Archive

Помещение свободного назначения, 99.6 м²

Размещено 13 мая в 11:08. ✎ ✕ Редактировать, закрыть, поднять объявление

Просмотров: всего 1



Сдайте недвиж быстрее!

- Премиум-раз
- Сделать VIP-
- Выделить об
- Поднять объя

Хотите больше?

- Применить по

Арендная плата: **119 520 руб. в месяц**

Агентство: **Группа компаний «ГЭКИ»**

Контактное лицо: **Анфиса**

☎ 8 916 678-65-01 ✉ [Написать сообщение](#)

Пожалуйста, скажите арендодателю, что вы нашли это объявление на Avito.

Город: **Московская область, Подольск**

Адрес: **ризановское шоссе 19**

Сдам помещение свободного назначения 99.6 м²

Сдается нежилое помещения в новом многоквартирном доме. 1 этаж, панорамная входная группа, все коммуникации, с ОТДЕЛКОЙ В 5 минутах ходьбы от станции "Силикатная". Огромный ежедневный пассажиропоток с ж/д станции. Якорные арендаторы: Дикси, Красное и Белое.

У агентства 43 объявления

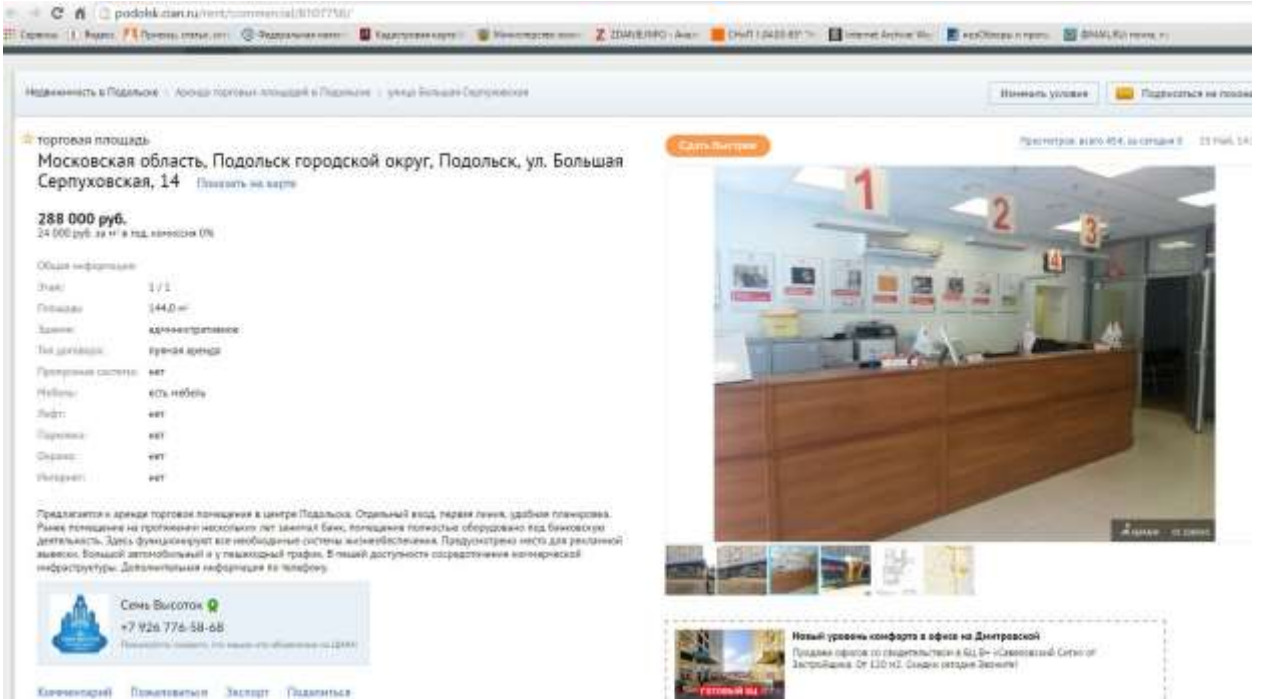
Группа компаний «ГЭКИ»
Квартиры в новостройках

Скидка 9% до 1
Квартиры от 145 5
доступности от м. 1

rg-gorodpole.ru

Номер объявления: 779860977

Московская область, г. Подольск, ул. Быковская, д. 5/36, пом. I
Объект - аналог №1



Недвижимость в Подольске · Аренда торговых площадей в Подольске · улица Большая Серпуховская

торговая площадь
Московская область, Подольск городской округ, Подольск, ул. Большая Серпуховская, 14 [Показать на карте](#)

288 000 руб.
24 (00)руб. за м² в год, комиссия 0%

Общая информация


Этаж:	1 / 1
Площадь:	144,0 м²
Экран:	одноэкранный
Тип здания:	улица аренда
Препарация системы:	нет
Мебель:	есть мебель
Лифт:	нет
Парковка:	нет
Стеклопакет:	нет
Интернет:	нет

Предлагается аренда торгового помещения в центре Подольска. Отдельный вход, гардеробная, удобная планировка. Ранее помещение не прогоняли несколько лет, поэтому б/о, помещение полностью оборудовано под банковскую деятельность. Здесь функционирует все необходимые системы видеонаблюдения. Предусмотрено место для рекламной вывески. Большой автомобильный и пешеходный трафик. В шаговой доступности сосредоточены коммерческая инфраструктура. Дополнительная информация по телефону.

Семь Высоток
+7 926 776-58-68
Помощь в подборе недвижимости по всей России

Календарный Пожелания Экспорт Подписать

Сеть Бизнес Просторное офисное пространство 28 нояб, 14г



Новый уровень комфорта в офисе на Дмитровской
Продана офисная недвижимость в г. Д. - «Самовозный Сити» от застройщика. От 120 кв. Метров (отдел Девелоп)


Объект - аналог №2

https://www.avito.ru/podolsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_74_m_754691098

Все объявления в Подольске / Недвижимость / Коммерческая недвижимость / Сдам / Помещение свободного назначения

Помещение свободного назначения, 74 м²

Размещено 10 мая в 10:30



Арендная плата: **150 000 руб. в месяц**

Арендодатель: Роман
8 925 422-56-33

Город: Московская область, Подольск
Адрес: Революционный пр-кт. 25/12


Сдам помещение свободного назначения 74 м²
Сдам нежилое помещение свободного назначения S=74 кв.м. В центре Подольска. Очень "проходное" место. Плотный автобусный/автомобильный пешая трафик. Пересечение Рабочей улицы и Рев. проспекта. От ж/д станции Подольск 3 мин пешком. Напротив светофора и автобусной остановки. Отдельный вход. Запасной выход во двор. Железные двери и решетки. Охранная и пожарная сигнализация. Все коммуникации. В отличном состоянии. Сдаст собственник.

Помещения для производства
г/стра. Аренда от 340 руб/мес. Без посредников. Ж/Д тулы

Объект - аналог №3

www.seventop.ru/kommercheskaya-nedvizhimost/1179.html

КОММЕРЧЕСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ



ЦЕНА ОБЪЕКТА:
2 000 Р


Вид сделки: Аренда
Тип: Помещение
Этажность: 2/3
Площадь: 10 кв.м.
Адрес: Подольск, Проспект Ленина дом 107/49

ОСТАВИТЬ ЗАЯВКУ

КОНТАКТНОЕ ЛИЦО:
Михаил Максим Риндзевичев
Директор
+7 (926) 776-58-68

СДАЕТСЯ В АРЕНДУ ПОМЕЩЕНИЕ, ПОДОЛЬСК, ПРОСПЕКТ ЛЕНИНА ДОМ 107/49


Предлагается в аренду торговое помещение в центре Подольска, расположенное на главной улице города в крупном торговом центре. Помещение имеет залыную планировку, находится на первой линии, с отдельным входом. Большие окна, хороший трафик. Здесь с успехом разместится уютное кафе, предприятие розничной торговли или сфера услуг для населения. Дополнительная информация по телефону.



Московская область, г. Климовск, пл. Октябрьская, д. 2А, пом. I

Объект - аналог №1

www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-klimovsk-152251049



Компания: **Проспект**
Результат объявления: 5 лет 10 мес.
Объявлений об аренде: 9
Всего за 2 месяца: 2

Показать номер

Ваше имя:
Ваш e-mail:
Ваш телефон:

Моя история по этому объекту:
покажитесь, расскажите о нем подробнее.

Создать заявку об этом предложении в личном кабинете

8 (926) 776-58-68

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

Информация о предложении

Цена: 140 000 RUB	Площадь: 100м²
Цена за м²: 1400 RUB	Дата обновления объявления: 23/05/2016
Цена за кв. метр в год: 1401 RUB	Дата публикации объявления: 06/05/2016
Тип: Коммерческая недвижимость	Номер в каталоге: 152251049
Тип объекта: Магазины	

Отправить


Отправьте это сообщение, вы получите уведомление по электронной почте.

Зарегистрироваться

Следите за информацией об интересных объектах недвижимости с помощью нашего клиента...

Объект - аналог №2

www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-klimovsk-160616276



5 из 6

Решение объявлено 1 год 11 мес.
Объявлен в продаже 1
Объявлен в аренде 1
Всего за 2 месяца: 2

[Показать номер](#)


Ваше имя
Ваш e-mail
Ваш телефон

Моя история просмотров этого объекта, пожалуйста, рассмотрите в нем подробности.

Запомнить меня

Я хочу получать новости по теме объявления от Domofond.ru

Введите смс-код с картинки:



[Отправить](#)

Отправьте это сообщение, мы принимаем условия Пользовательского соглашения

[Зарегистрироваться](#)

Следите за информацией об интересных объектах недвижимости с помощью вашего аккаунта...

Торговое помещение, 150 м²

Предлагается в аренду в центре г. Климовска торговая под любой вид деятельности. Идеально под продовольственный магазин, магазин одежды или другой. Просторное место, рядом много жилых домов. Возможность размещения вывески на фасаде. Канкулы предоставляются.

[Создать заявку об этом предложении в личном кабинете](#)

[99150054915](#)


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

Информация о предложении

Цена: 150 000 RUB	Площадь: 150м ²
Цена за м ² : 1 000 RUB	Дата объявления объявлено: 27/05/2016
Цена за кв. метр в год: 12 000 RUB	Дата публикации объявления: 27/05/2016
Тип: Коммерческая недвижимость	Номер в каталоге: 160616276
Тип объекта: Мгазин	

Объект - аналог №3

www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-klimovsk-160102648



4 из 6

Решение объявлено 1 год 11 мес.
Объявлен в продаже 1
Объявлен в аренде 1
Всего за 2 месяца: 2

[Показать номер](#)


Ваше имя
Ваш e-mail
Ваш телефон

Моя история просмотров этого объекта, пожалуйста, рассмотрите в нем подробности.

Запомнить меня

Я хочу получать новости по теме объявления от Domofond.ru

Введите смс-код с картинки:



[Отправить](#)

Отправьте это сообщение, мы принимаем условия Пользовательского соглашения

[Зарегистрироваться](#)

Следите за информацией об интересных объектах недвижимости с помощью вашего аккаунта...

Торговое помещение, 496 м²

Сдается просторное помещение. Общая площадь 496 кв.м. Расположено на первой линии домов. В окружении большой жилой район. Имеется отдельный въезд с пандусом для разгрузки товара парковка. Все необходимые коммуникации. От собственника напрямую. Тёплые условия.

[Создать заявку об этом предложении в личном кабинете](#)

[99100010201](#)

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

Информация о предложении

Цена: 294 000 RUB	Площадь: 496м ²
Цена за м ² : 1 000 RUB	Дата объявления объявлено: 23/05/2016
Цена за кв. метр в год: 12 000 RUB	Дата публикации объявления: 23/05/2016
Тип: Коммерческая недвижимость	Номер в каталоге: 160102648
Тип объекта: Магазин	

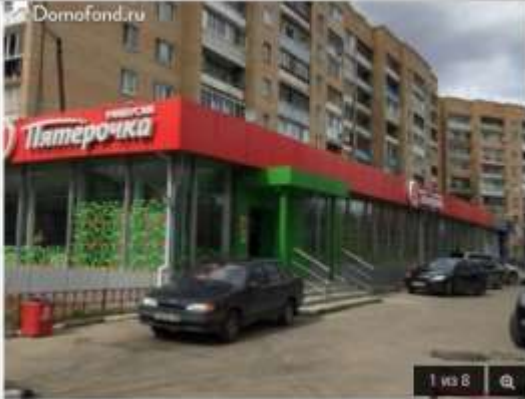
Расположение
г.Росинский, 21, Климовск, Московская область

[Показать номер](#)

Московская область, г. Климовск, ул. Ленина, д.1

Объект - аналог №1

www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-klimovsk-152251049



Domofond.ru

Клиповск
Простая
Резидирует объявление 5 лет 10 мес.
Объявлено об аренде 9
Всего за 3 месяца: 2

Позвонить номер

Ваше имя

Ваш e-mail

Ваш телефон

Мне интересно этот объект, пожалуйста, расскажите мне подробнее

Запомнить меня

Если хотите, мы можем отправить вам уведомление об объявлении от Domofond.ru

Введите символы с картинки

60263

Отправить

Отправьте это сообщение, вы получите уведомление Пользовательского соглашения

MSN, VK, Facebook, Twitter, YouTube

Зарегистрироваться

Следите за информацией об избранных объектах недвижимости с помощью вашего аккаунта...

Торговое помещение, 169 м²

Просторное 10-ти эт. жилому дому. Расположено на первой линии домов. Удобный подъезд, парковка. Рядом супермаркет Пятерочка. В окружении большой жилой район, парк. Отдельный вход, большой парг зал, все коммуникации, ремонт, размещение рекламы.

Создать заявку об этом предложении в личном кабинете

89160012221


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

Информация о предложении

Цена: 140 000 RUB	Площадь: 169 м²
Цена за м²: 828 RUB	Дата обновления объявления: 23/05/2015
Цена за кв. метр в год: 9 941 RUB	Дата публикации объявления: 09/05/2015
Тип: Коммерческая недвижимость	Номер в каталоге: 152251049
Тип объекта: Магазины	

Объект - аналог №2

www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-klimovsk-160616276



5 из 6

Решение объявлено 1 год 11 мес.
Объявлен в продаже 1
Объявлен в аренде 1
Всего за 2 месяца: 2

[Показать номер](#)


Ваше имя
Ваш e-mail
Ваш телефон

Моя история просмотров этого объекта, пожалуйста, рассмотрите в нем подробности.

Запомнить меня

Я хочу получать новости по теме объявления от Domofond.ru

Введите смс-код с картинки:



[Отправить](#)

Отправьте это сообщение, мы принимаем условия Пользовательского соглашения

[Зарегистрироваться](#)

Следите за информацией об интересных объектах недвижимости с помощью вашего аккаунта...

Торговое помещение, 150 м²

Предлагается в аренду, в центре г. Климовска торговое, под любой вид деятельности. Идеально под продовольственный магазин, магазин одежды или другой. Просторное место, рядом много жилых домов. Возможность размещения вывески на фасаде. Канкулы предоставляются.

[Создать заявку об этом предложении в личном кабинете](#)

[99150054915](#)


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

Информация о предложении

Цена: 150 000 RUB	Площадь: 150м ²
Цена за м ² : 1 000 RUB	Дата объявления объявлено: 27/05/2016
Цена за кв. метр в год: 12 000 RUB	Дата публикации объявления: 27/05/2016
Тип: Коммерческая недвижимость	Номер в каталоге: 160616276
Тип объекта: Мгновен	

Объект - аналог №3

www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-klimovsk-160102648



4 из 6

Решение объявлено 1 год 11 мес.
Объявлен в продаже 1
Объявлен в аренде 1
Всего за 2 месяца: 2

[Показать номер](#)


Ваше имя
Ваш e-mail
Ваш телефон

Моя история просмотров этого объекта, пожалуйста, рассмотрите в нем подробности.

Запомнить меня

Я хочу получать новости по теме объявления от Domofond.ru

Введите смс-код с картинки:



[Отправить](#)

Отправьте это сообщение, мы принимаем условия Пользовательского соглашения

[Зарегистрироваться](#)

Следите за информацией об интересных объектах недвижимости с помощью вашего аккаунта...

Торговое помещение, 496 м²

Сдается просторное помещение. Общая площадь 496 кв.м. Расположено на первой линии домов. В окружении большой жилой район. Имеется отдельный въезд с пандусом для разгрузки товара парковка. Все необходимые коммуникации. От собственного напольного. Тёплые условия.

[Создать заявку об этом предложении в личном кабинете](#)

[99100010201](#)

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

Информация о предложении

Цена: 294 000 RUB	Площадь: 496м ²
Цена за м ² : 1 000 RUB	Дата объявления объявлено: 23/05/2016
Цена за кв. метр в год: 12 000 RUB	Дата публикации объявления: 23/05/2016
Тип: Коммерческая недвижимость	Номер в каталоге: 160102648
Тип объекта: Магазин	

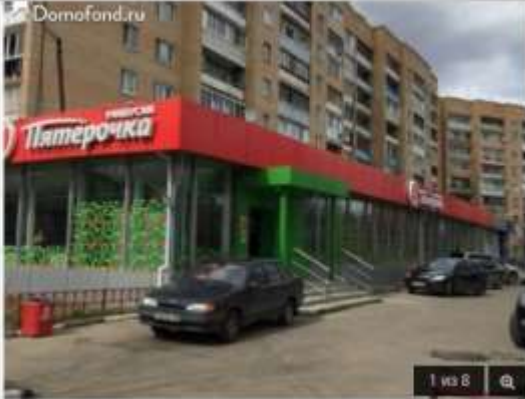
Расположение
г.Росинский, 21, Климовск, Московская область

[Показать номер](#)

Московская область, г. Климовск, пер. Октябрьский, д. 12

Объект - аналог №1

www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-klimovsk-152251049



Domofond.ru

Климовск
Продажа
Размещено объявление: 5 лет 10 мес.
Объявлено об аренде: 9
Всего за 3 месяца: 2

Позвонить номер

Ваше имя

Ваш e-mail

Ваш телефон

Мне интересно этот объект, пожалуйста, расскажите мне подробнее

Запомнить меня

Если хотите на почту получать объявления от Domofond.ru

Введите символы с картинки

60263

Отправить

Отправьте это сообщение, вы получите уведомление Пользовательского соглашения

ms, vk, fb, tw, yu

Зарегистрироваться

Следите за информацией об избранных объектах недвижимости с помощью вашего аккаунта...

Торговое помещение, 169 м²

Просторная 10-ти эт. жилая дома. Расположено на первой линии домов. Удобный подъезд, парковка. Рядом супермаркет Пятерочка. В окружении большой жилой район, парк. Отдельный вход, большой парг зал, все коммуникации, ремонт, размещение рекламы.

Создать заявку об этом предложении в личном кабинете

89160012221


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

Информация о предложении

Цена: 140 000 RUB	Площадь: 169 м²
Цена за м²: 828 RUB	Дата обновления объявления: 23/05/2015
Цена за кв. метр в год: 9 941 RUB	Дата публикации объявления: 09/05/2015
Тип: Коммерческая недвижимость	Номер в каталоге: 152251049
Тип объекта: Магазины	

Объект - аналог №2

www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-klimovsk-160616276



5 из 6

Решение объявлено 1 год 11 мес.
Объявлен в продаже 1
Объявлен в аренде 1
Всего за 2 месяца: 2


[Показать номер](#)

Ваше имя
Ваш e-mail
Ваш телефон

Моя история просмотров этого объекта, пожалуйста, прокомментируйте в моем профиле.

Запомнить меня
 В случае получения нового похожего объявления от Domofond.ru

Введите символы с картинки:



[Отправить](#)

Отправьте это сообщение, мы принимаем условия Пользовательского соглашения

[Зарегистрироваться](#)

Следите за информацией об избранных объектах недвижимости с помощью вашего аккаунта...

Торговое помещение, 150 м²

Предлагается в аренду в центре г. Климовска торговое помещение под любой вид деятельности. Идеально под продовольственный магазин, магазин одежды или другой. Просторное место, рядом много жилых домов. Возможность размещения вывески на фасаде. Канкулы предоставляются.

[Создать заявку об этом предложении в личном кабинете](#)

[89150054915](#)


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

Информация о предложении

Цена: 150 000 RUB	Площадь: 150м ²
Цена за м ² : 1 000 RUB	Дата объявления объявлено: 27/05/2016
Цена за кв. метр в год: 12 000 RUB	Дата публикации объявления: 27/05/2016
Тип: Коммерческая недвижимость	Номер в каталоге: 160616276
Тип объекта: Мражен	

Объект - аналог №3

www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-klimovsk-160102648



4 из 6

Решение объявлено 1 год 11 мес.
Объявлен в продаже 1
Объявлен в аренде 1
Всего за 2 месяца: 2


[Показать номер](#)

Ваше имя
Ваш e-mail
Ваш телефон

Моя история просмотров этого объекта, пожалуйста, прокомментируйте в моем профиле.

Запомнить меня
 В случае получения нового похожего объявления от Domofond.ru

Введите символы с картинки:



[Отправить](#)

Отправьте это сообщение, мы принимаем условия Пользовательского соглашения

[Зарегистрироваться](#)

Следите за информацией об избранных объектах недвижимости с помощью вашего аккаунта...

Торговое помещение, 496 м²

Сдается просторное помещение. Общая площадь 496 кв.м. Расположено на первой линии домов. В окружении большой жилой район. Имеется отдельный въезд с пандусом для разгрузки товара парковка. Все необходимые коммуникации. Отсутствуют налоги. Тёплые условия.

[Создать заявку об этом предложении в личном кабинете](#)

[89100010201](#)

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

Информация о предложении

Цена: 294 000 RUB	Площадь: 496м ²
Цена за м ² : 1 000 RUB	Дата объявления объявлено: 23/05/2016
Цена за кв. метр в год: 12 000 RUB	Дата публикации объявления: 23/05/2016
Тип: Коммерческая недвижимость	Номер в каталоге: 160102648
Тип объекта: Магазины	


Расположение
г.Росинский, 21, Климовск, Московская область

[Показать номер](#)

Ярославская область, г. Рыбинск, ул. Пятилетки, д. 76

Объект - аналог №1

www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-rybinsk-150454374



1 из 10

Помещение свободного назначения, 260 м²

Сдам в аренду или продам помещение Столеш. 15-285м2-4200000 или 260 м²-6500000 собственник. Идеально под швейное производство, детские игровые комнаты, фитнес-клубы, тренажерные залы. Второй этаж. Двесть подобных помещений, два сан узла, есть отдельной вход, продвигается вентиляция. Бетонные перекрытия, возможность надстройки третьего этажа.

Следить за новостями об этом предложении в личном кабинете

88706569462

Покажите, знаете, что Вы нашли это объявление на Domofond.ru

Информация о предложении

Цена: 60 000 RUB	Площадь: 260м²
Цена за м²: 192 RUB	Дата объявления объявлено: 23/05/2015
Цена за кв. метр в год: 2 208 RUB	Дата публикации объявления: 03/04/2015
Тип: Коммерческая недвижимость	Номер в каталоге: 150454374
Тип объекта: Другое	

Расположение
ул. Столеш. д. 15, Западный Рыбинск, Ярославская область, г. Западный

Показать номер

Покажите, знаете, что Вы нашли это объявление на Domofond.ru

Зарегистрироваться

Следите за информацией об объектах недвижимости с помощью виджета аккаунта...

Объект - аналог №2

rybinsk.biznesarenda.ru/arenda/proizvodstvennyye-pomeshcheniya/11726

Сдам в аренду производственное помещение 150 кв.м.

Главная • Аренда • Промышленная недвижимость • Производственные помещения • Объявление 11726

Возможно, вы ищете помещение: [под производство](#) [под склад](#) [под цех](#)

Фото: Карты



Цена в месяц: **30 000 руб.** **Аренда**

Площадь: **150 кв. м.**

Город: **Рыбинск**

Адрес: **Ломоносова ул.**

Телефон: **Показать телефон**

Контактное лицо: **656555, Посредник**

Назначение: **под кабинет**
под цех

Просмотров 27 Добавлено 24.09.2015 [Дополнительная информация](#)

Описание объекта

Швейный цех. В наличии имеется все необходимое оборудование (швейные машинки, оверлок, раскройный станок, гладильная система и прочее), примерно 20 рабочих мест. Отдельное помещение: кабинет, раздевалка. Общая стоимость 30000+ электричество.

Объект - аналог №3

yaroslavl.dian.ru/rent/commercial/1246536/

Нашествие в Ярославле · Аренда складов в Ярославской области · Рыбинский район · Рыбинск · улица Блюхера

[Изменить условия](#) [Подписаться на похожие](#)

склад

Ярославская область, Рыбинский район, Рыбинск, ул. Блюхера, 1 [Показать на карте](#)

100 000 руб.
2 400 руб. за кв. м в год, комиссия 100%

Общая информация:

Этаж:	3 / 5
Площадь:	500,0 кв. м
Этаж:	административное
Тип договора:	прямая аренда
Энергоэффективность:	1

Аренда склада Ярославль, Блюхера ул. (Брилли) 3 этаж общая площадь: 500 кв.м. Номер объекта в базе: СТО123. Отделенные складские помещения, расположенные на 1 этаже, огороженная охраняемая территория. 3-ое вход для разгрузки, погруз. 7м. Площадь: 72 кв.м, 180 кв.м, 170 кв.м. с антресолью. Стоимость: 250 руб./кв.м. Торгуется до 200р. Сверх оплачивается за кв. м охрана, Комиссия АН Торговое помещение на втором этаже 300 кв.м. с офисами, с/двю – ЗР9ИТАЖ НЕДВИЖИМОСТЬ Репортер: Алексей Смирнов Телефон: +7(906)639-59-56, +7(4852)74-44-66

Представитель: ID97289
+7 906 639-59-56
[Посмотреть объекты, похожие на это объявление на ЦДНМ](#)

[Комментарий](#) [Пожаловаться](#) [Экспорт](#) [Поделиться](#)




Ярославская область, г. Рыбинск, ул. Карякинская, д. 64


Объект - аналог №1

https://www.avito.ru/rybinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/sdayu_ofisnoe_pomeschenie_25_m_774244994

Все объявления в Рыбинске / Недвижимость / Коммерческая недвижимость / Сдам / Офисное помещение

Сдаю офисное помещение, 25 м²

Размещено 4 июня в 08:38. ✎ ✕ Редактировать закрыв. поднять объявление



Арендная плата **15 000 руб. в месяц**

Арендодатель **Михаил**
☎ в 920 128-77-05
Понаулуйста, скажите арендодателю, что вы нашли это объявление на Авито.

Город Ярославская область, Рыбинск
Адрес р-н Веретье-3, ул. Свободы

Сдам офисное помещение 25 м²
Сдаю офис в центре города, состоящий из двух отдельных кабинетов и тамбура при входе общей площадью 25 кв. м. Отдельный вход с ул. Свобода. Сделан свежий евро ремонт. Офис оснащен сан. узлом, охранно-пожарной сигнализацией, имеется возможность доступа в Интернет, рядом расположена удобная парковка автотранспорта.
Цена 15000 + свет и вода по счетчикам

Выс
звон
14 фе
Гос др

Объект - аналог №2

https://www.avito.ru/tybinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_pod_vash_biznes_v_tsentre_goroda_pl_720_m_746656587


Видео Прямая ссылка, сайт Федеральная налоговая служба Кадастровая карта Министерство экон ZDARIE.INFO - Ана... СНИП 124.03-85* Internet Archive Wo... ноОбзоры и проп

Все объявления в Рыбинске Недвижимость Коммерческая недвижимость Сдам Помещение свободного назначения Назад Следующее

Помещение под Ваш бизнес в центре города пл 720 м²

Размещено 22 мая в 11:32 [✕](#) Редактировать, удалить, добавить объявление

Просмотров всего: 384, сегодня: 1



Сдайте недвижимость быстрее!

- Привлечь внимание
- Сделать VIP-объявлением
- Выделить объявление
- Поднять объявление в поиске

Хотите большего?

- Применить пакет услуг

Domofond.ru

Узнайте, сколько стоит ваша квартира сейчас

Оценить

Арендная плата: **576 000 руб. в месяц**

Агентство: **Вадим**
на Avito с ноября 2015
8 910 576-79-13

Пожалуйста, скажите арендодателю, что вы нашли это объявление на Avito.

Город: Ярославская область, Рыбинск
Адрес: р-н им. Кирова, Крестовая ул, 89

Сдам помещение свободного назначения 720 м²

г. Рыбинск: ул. Крестовая 85 Планировка помещения вышло Вам на почту. Общая площадь: 720 кв.м (24м X 15м размер строения) площадь каждого этажа 350 кв.м (зальная планировка) цена 576 000 руб (800руб/ кв.м) за всё здание в месяц + коммуналка. У здания есть своя придомовая территория 9 соток (будет асфальтовая парковка).

Представитель собственника

Номер объявления: 746656587

Торговля и склад онлайн
Система онлайн-учета: закупки, продажи, документы, отчеты. Бесплатно!

bigland.ru

Объект - аналог №3

https://www.avito.ru/rybinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_200_m_780080756

Видеос: Приемы, статьи, мп: Федеральная налог: Кадастровая карта: Министерство экон: ZDANIE.INFO - Анал: СНиП 1-04.03-85* Internet An

Все объявления в Рыбинске / Недвижимость / Коммерческая недвижимость / Сдам / Помещение свободного назначения

Помещение свободного назначения, 200 м²

Размещено 17 мая в 10:41. ✕ Редигировать, закрыть, поддеть объявление


Просмотров: 3

Арендная плата **180 000 руб. в месяц**

Арендодатель: **Сергей**
☎ 8 910 666-33-44 ✉ Написать сообщение

Пожалуйста,кажите арендодателю, что вы нашли это объявление на Авито.

Город: Ярославская область, Рыбинск
Адрес: р-н Северный, ул Крестовая, 45



Сдам помещение свободного назначения 200 м²
Сдам в аренду помещения. Отдельный вход. Евро ремонт.

Номер объявления: 780080756

✉ Написать арендодателю ★ В избранное 📍 Показать на карте

Сдайте не быстрее!
Премия
Сделайте
Выделите
Подать

Хотите больше?
Примите

Galaxy
и
пред
о са
УЗНА

17.4. Копии интернет-страниц, используемых при определении рыночной стоимости объектов движимого имущества в рамках сравнительного подхода

Автомобиль Volvo S80, идентификационный номер (VIN): YV1AS61H0D1165923

Объект - аналог №1

https://auto.ru/cars/used/sale/volvo/s80/1035108915-007565/

Продажа Volvo S80 II Рестайлинг в Москве 1 050 000 ₽

№ 1035108915 Добавлено 14 апреля 2016 1928 (5 недель)

Продавец: Частное лицо (Анастасия) **Написать**

Место осмотра: Москва, ул. Дмитрия Ульянова

+7 916 639-71-12
с 08:00 до 22:00



Год выпуска	2012
Пробег	101 000 км
Кузов	Седан
Цвет	Черный
Двигатель	2.5 л / 249 л.с. / бензин
Коробка	Автоматическая
Привод	Передний
Руль	Левый
Состояние	Не требует ремонта
Владельцы	2 владельца
ПТС	Оригинал
Владение	3 года и 6 месяцев
Таможен	Растаможен
VIN	YV1AS61H*D1****03

Все характеристики

КРЕДИТ НА ЭТО АВТО →
По госпрограмме

ПРОДАЙ АВТО БЫСТРЕЕ

- Выделение цветом
- Экспресс продажа
- Турбо продажа

Комментарий продавца
Нет ни одной крашенной детали

Комплектация

Интерьер Обивка салона: кожа	Комфорт Оборудов сидений
--	------------------------------------

Объект - аналог №2

https://auto.ru/cars/used/sale/volvo/s80/1038452410-c183e/

Продажа Volvo S80 II Рестайлинг в Москве 1 115 000 Р

№ 1038452410 · Добавлено 30 мая 2016 · 262 (23 секунды)

Поделись

Продавец: Частное лицо (id17292866) [Написать](#)

Место осмотра: Москва

+7 965 378-26-40



Год выпуска	2012
Пробег	71 000 км
Кузов	Седан
Цвет	Черный
Двигатель	2.5 л / 249 л.с. / бензин
Коробка	Автоматическая
Привод	Передний
Руль	Левый
Состояние	Не требует ремонта
Владельцы	2 владельца
ПТС	Оригинал
Таможен	Растаможен

[Все характеристики](#)

КРЕДИТ НА ЭТО АВТО
По программе

ПРОДАЙ АВТО БЫСТРЕЕ

- Турбо продажа
- Поднятие в ТОП
- Спецпредложение
- Поднятие в поиске



Комментарий продавца

Автомобиль покупался новым у официального дилера! Использовался для езды от дома до работы. Автомобиль использовался в личных целях ни кого не возил! Обслуживался на станции официального дилера, после на специализированном

Объект - аналог №3

https://auto.ru/cars/used/sale/volvo/s80/1034610495-7e68a3/

Продажа Volvo S80 II Рестайлинг в Москве 950 000 ₽

№ 1034610495 Добавлено 07 апреля 2016 3377 (18 просмотров)

Поделиться

Каско в рассрочку

Продавец: Частное лицо (Андрей) Написать

Место осмотра: Москва, теплый стан +7 905 777-91-59



Год выпуска	2012
Пробег	98 000 км
Кузов	Седан
Цвет	Белый
Двигатель	2.5 л / 249 л.с. / бензин
Коробка	Автоматическая
Привод	Передний
Руль	Левый
Состояние	Не требует ремонта
ПТС	Оригинал
Владение	3 года и 7 месяцев
Таможня	Растаможен
Объем	Не интересует

Все характеристики

КРЕДИТ НА ЭТО АВТО

ПРОДАЙ АВТО БЫСТРЕЕ

- Турбо продажа
- Поднятие в ТОП
- Экспресс продажа



Комментарий продавца

Автомобиль в идеальном состоянии, есть мелкие сколы, но их можно устранить по Каско

Автомобиль Volvo S80, идентификационный номер (VIN): YV1AS61H0D1167031

Объект - аналог №1

https://auto.ru/cars/used/sale/volvo/s80/1035108915-007565/

Продажа Volvo S80 II Рестайлинг в Москве 1 050 000 Р

№ 1035108915 Девялано 14 апреля 2016. 1928 (5 недель)

Рассчитать каско

Продавец: Частное лицо (Анастасия) Написать +7 916 639-71-12

Место осмотра: Москва, ул. Дмитрия Ульянова



Год выпуска	2012
Пробег	101 000 км
Кузов	Седан
Цвет	Черный
Двигатель	2.5 л / 249 л.с. / бензин
Коробка	Автоматическая
Привод	Передний
Руль	Левый
Состояние	Не требует ремонта
Владельцы	2 владельца
ПТС	Оригинал
Владение	3 года и 6 месяцев
Таможня	Растаможен
VIN	YV1AS61H*D1****03

Все характеристики

КРЕДИТ НА ЭТО АВТО
По программе

ПРОДАЙ АВТО БЫСТРЕЕ

- Выделение цветом
- Экспресс продажа
- Турбо продажа

Комментарий продавца
Нет ни одной крашеной детали

Комплектация

Интерьер Обивка салона: кожа	Комфорт Оборуд сидений
--	----------------------------------

Объект - аналог №2

https://auto.ru/cars/used/sale/volvo/s80/1038452410-c183e/

Продажа Volvo S80 II Рестайлинг в Москве 1 115 000 Р

№ 1038452410 · Добавлено 30 мая 2016 · 262 (23 секунды)

Поделись

Продавец: Частное лицо (id17292866) [Написать](#)

Место осмотра: Москва

+7 965 378-26-40



Год выпуска	2012
Пробег	71 000 км
Кузов	Седан
Цвет	Черный
Двигатель	2.5 л / 249 л.с. / бензин
Коробка	Автоматическая
Привод	Передний
Руль	Левый
Состояние	Не требует ремонта
Владельцы	2 владельца
ПТС	Оригинал
Таможен	Растаможен

[Все характеристики](#)

КРЕДИТ НА ЭТО АВТО
По программе

ПРОДАЙ АВТО БЫСТРЕЕ

- Турбо продажа
- Поднятие в ТОП
- Спецпредложение
- Поднятие в поиске



Комментарий продавца

Автомобиль покупался новым у официального дилера! Использовался для езды от дома до работы. Автомобиль использовался в личных целях ни кого не возил! Обслуживался на станции официального дилера, после на специализированном

Объект - аналог №3

https://auto.ru/cars/used/sale/volvo/s80/1034610495-7e68a3/

Продажа Volvo S80 II Рестайлинг в Москве 950 000 Р

№ 1034610495 Добавлено 07 апреля 2016 3377 (18 просмотров)

Поделиться

Каско в рассрочку

Продавец: Частное лицо (Андрей) Написать

Место осмотра: Москва, теплый стан +7 905 777-91-59



Год выпуска	2012
Пробег	98 000 км
Кузов	Седан
Цвет	Белый
Двигатель	2.5 л / 249 л.с. / бензин
Коробка	Автоматическая
Привод	Передний
Руль	Левый
Состояние	Не требует ремонта
ПТС	Оригинал
Владение	3 года и 7 месяцев
Таможня	Растаможен
Объем	Не интересует

Все характеристики

КРЕДИТ НА ЭТО АВТО

ПРОДАЙ АВТО БЫСТРЕЕ

- Турбо продажа
- Поднятие в ТОП
- Экспресс-продажа



Комментарий продавца

Автомобиль в идеальном состоянии, есть мелкие сколы, но их можно устранить по Каско

Автомобиль Volvo S80, идентификационный номер (VIN): YV1AS61H0D1165356
Объект - аналог №1

https://auto.ru/cars/used/sale/volvo/s80/1035108915-007565/

Продажа Volvo S80 II Рестайлинг в Москве 1 050 000 Р

№ 1035108915 Девялечено 14 апреля 2016. 1928 (5 недель)

Рассчитать каско

Продавец: Частное лицо (Анастасия) Написать +7 916 639-71-12

Место осмотра: Москва, ул. Дмитрия Ульянова



Год выпуска	2012
Пробег	101 000 км
Кузов	Седан
Цвет	Черный
Двигатель	2.5 л / 249 л.с. / бензин
Коробка	Автоматическая
Привод	Передний
Руль	Левый
Состояние	Не требует ремонта
Владельцы	2 владельца
ПТС	Оригинал
Владение	3 года и 6 месяцев
Таможня	Растаможен
VIN	YV1AS61H*D1****03

Все характеристики

КРЕДИТ НА ЭТО АВТО
По госпрограмме

ПРОДАЙ АВТО БЫСТРЕЕ

- Выделение цветом
- Экспресс продажа
- Турбо продажа

Комментарий продавца
Нет ни одной крашеной детали

Комплектация

Интерьер Обивка салона: кожа	Комфорт Оборуд сидений
--	----------------------------------

Объект - аналог №2

https://auto.ru/cars/used/sale/volvo/s80/1038452410-c183e/

Продажа Volvo S80 II Рестайлинг в Москве 1 115 000 Р

№ 1038452410 · Добавлено 30 мая 2016 · 262 (23 секунды)

Поделись

Продавец: Частное лицо (id17292866) [Написать](#)

Место осмотра: Москва

+7 965 378-26-40



Год выпуска	2012
Пробег	71 000 км
Кузов	Седан
Цвет	Черный
Двигатель	2.5 л / 249 л.с. / бензин
Коробка	Автоматическая
Привод	Передний
Руль	Левый
Состояние	Не требует ремонта
Владельцы	2 владельца
ПТС	Оригинал
Таможен	Растаможен

[Все характеристики](#)

КРЕДИТ НА ЭТО АВТО
По программе

ПРОДАЙ АВТО БЫСТРЕЕ

- Турбо продажа
- Поднятие в ТОП
- Спецпредложение
- Поднятие в поиске



Комментарий продавца

Автомобиль покупался новым у официального дилера! Использовался для езды от дома до работы. Автомобиль использовался в личных целях ни кого не возил! Обслуживался на станции официального дилера, после на специализированном

Объект - аналог №3

https://auto.ru/cars/used/sale/volvo/s80/1034610495-7e68a3/

Продажа Volvo S80 II Рестайлинг в Москве 950 000 Р

№ 1034610495 Добавлено 07 апреля 2016 3377 (18 просмотров)

Поделиться

Каско в рассрочку

Продавец: Частное лицо (Андрей) Написать

Место осмотра: Москва, теплый стан +7 905 777-91-59



Год выпуска	2012
Пробег	98 000 км
Кузов	Седан
Цвет	Белый
Двигатель	2.5 л / 249 л.с. / бензин
Коробка	Автоматическая
Привод	Передний
Руль	Левый
Состояние	Не требует ремонта
ПТС	Оригинал
Владение	3 года и 7 месяцев
Таможня	Растаможен
Объем	Не интересует

Все характеристики

КРЕДИТ НА ЭТО АВТО

ПРОДАЙ АВТО БЫСТРЕЕ

- Турбо продажа
- Поднятие в ТОП
- Экспресс продажа



Комментарий продавца

Автомобиль в идеальном состоянии, есть мелкие сколы, но их можно устранить по Каско

Автомобиль Volvo S40, идентификационный номер (VIN): YV1MS214282380204
Объект - аналог №1

https://auto.ru/cars/used/sale/volvo/s40/1038573758-049658/

Продажа Volvo S40 II Рестайлинг в Москве **400 000 Р**

№ 1038573758 · Добавлено 01 июля 2016 · 7 (7 человек)

Продавец: Авто-М · Написать

Место осмотра: Москва, улица Маршала Бирюзова, 1, стр. 1

+7 905 549-18-40 с 09:00 до 20:00
+7 495 220-42-27 с 08:00 до 20:00
+7 967 059-10-27 с 09:00 до 20:00

Год выпуска	2007
Пробег	110 000 км
Кузов	Седан
Цвет	Черный металлик
Двигатель	1.8 л / 125 л.с. / бензин
Коробка	Механическая
Привод	Передний
Руль	Левый
Состояние	Не требует ремонта
Владения	1 владение
ПТС	Оригинал
Таможня	Растаможен



Все характеристики

КРЕДИТ НА ЭТО АВТО
По программе

Отзывы о модели 46

Отзыв о Volvo S40 II
Год владения Volvo S40
S 40 II 2.0 Powershift 2012 после Ford Focus II 1.8 Mt 2006
Отлич от земной эксплуатации. Хотелось бы лучше
Хорошая машина!

Все отзывы



Комментарий продавца

Автомобиль в отличном внешнем и техническом состоянии. Ходовая, двигатель и коробка без нареканий. Салон чистый, ухоженный, не прокуренный. В ДТП не участвовал. Оригинал ПТС.
Торг уместен.

Все автомобили проходят Криминалистическую экспертизу. Мы проверяем не только автомобили, но и их собственников, что позволяет нам на 100%

Объект - аналог №2

https://auto.ru/cars/used/sale/volvo/s40/1038573764-4936c/

Продажа Volvo S40 II Рестайлинг в Москве 420 000 Р

№ 1038573764 Добавлено 01 июл 2016 ↻ 5 (5 сегодня)

Продавец: Авто-М [Написать](#)

Место осмотра: Москва, улица Маршала Бирюзова, 1, стр. 1

+7 905 549-18-48 с 09:00 до 20:00
+7 495 220-42-27 с 09:00 до 20:00
+7 967 059-10-27 с 09:00 до 20:00

Год выпуска:	2007
Пробег:	98 000 км
Кузов:	Седан
Цвет:	Черный металл
Двигатель:	1.8 л / 125 л.с. / бензин
Коробка:	Механическая
Привод:	Передний
Руль:	Левый
Состояние:	Не требует ремонта
Владельцы:	1 владелец
ПТС:	Оригинал
Таможня:	Растаможен



[Все характеристики](#)

КРЕДИТ НА ЭТО АВТО →
По госпрограмме

Отзывы о модели 4.6

Отзыв о Volvo S40 II
Год владения Volvo S40
S 40 II 2.0 Powershift 2012 после Ford Focus II 1.8 Mt 2006
Отчет от зимней эксплуатации. Хотелось бы лучше.
Хорошая машина!

[Все отзывы](#)



Комментарий продавца

Автомобиль в отличном внешнем и техническом состоянии. Ходовая, двигатель и коробка без нареканий. Салон чистый, ухоженный, не прокуренный. В ДТП не участвовал. Оригинал ПТС.
Торг уместен.

Объект - аналог №3

https://auto.ru/cars/used/sale/volvo/s40/1033760735-812f96/

Продажа Volvo S40 II Рестайлинг в Москве **395 000 Р**

№ 1033760735 · Добавлено 27 марта 2016 · 2630 (9 сегодня)

Продавец: Частное лицо (241986) **+7 929 679-80-88**
Место осмотра: Москва, Подольск

Год выпуска	2007
Пробег	123 000 км
Кузов	Седан
Цвет	Серый
Двигатель	1.8 л / 125 л.с. / бензин
Коробка	Механическая
Привод	Передний
Руль	Левый
Состояние	Не требует ремонта
Владельцы	3 владельца
ПТС	Оригинал
Владение	1 год и 7 месяцев
Таможен	Растаможен
Обман	Не интересует
VIN	YV1MS214*82****03
Автокод	Проверено



КРЕДИТ НА ЭТО АВТО

По программе

ПРОДАЙ АВТО БЫСТРЕЕ

Турбо продажа

Экспресс продажа

Комментарий продавца

Продам Вольво s 40 II рестайлинг, авто в отличном состоянии, двс мклл , а также подвеска в идеальном состоянии, ничего не гремит, салон идеален не прокурен сам не курячий и другим не давал курить в машине, за время эксплуатации авто не разу не подводил, электрика не лочит, на площадку не поставлю салонам не беспокоить, сам продаю на сайте

Автомобиль Mercedes-Benz E 250 CGI, идентификационный номер (VIN): WDD2120471A341623

Объект - аналог №1

https://auto.ru/cars/used/sale/mercedes/e_klasse/1036749284-fdda/

Продажа Mercedes-Benz E-klasse IV (W212, S212, C207) в М.. 980 000 Р

№ 1036749284 Добавлено 06 мая 2016 1352 (15 картинок) Поделись

Продавец: Частное лицо (Игорь) Написать +7 965 423-69-50
Место осмотра: Москва, адрок



Год выпуска	2010
Пробег	129 000 км
Кузов	Седан
Цвет	Коричневый
Двигатель	1.8 л / 204 л.с. / Бензин
Коробка	Автоматическая
Привод	Задний
Руль	Левый
Состояние	Не требует ремонта
ПТС	Оригинал
Таможня	Растаможен
Обмен	Не интересует
VIN	WDD21204*1A****67
Автокод	Проверено

Все характеристики

КРЕДИТ НА ЭТО АВТО
По подборам

ПРОДАЙ АВТО БЫСТРЕЕ

- Турбо продажа
- Экспресс продажа
- Поднятые в ТОП

Комментарий продавца

Просьба салонам и посредникам не беспокоить!!!
Продает непосредственный хозяин, не перекупщик.
Автомобиль в идеальном состоянии и по кузову, и по салону, и по всем агрегатам.
Ездили только в теплое беснежное время года (3-я машина в семье). Гаражное

Объект - аналог №2

https://auto.ru/cars/used/sale/mercedes/e_klasse/1037424734-1c81/

Продажа Mercedes-Benz E-klasse IV (W212, S212, C207) в М.. 1 050 000 Р

№ 1037424734 Дублировано 16 мая 2016 2811 (54 сегодня) Поделиться

Продавец: Частное лицо (Александр) Написать +7 915 186-93-21
Место осмотра: Москва с 09:00 до 23:00



Год выпуска	2010
Пробег	114 800 км
Кузов	Седан
Цвет	Серый металлик
Двигатель	2.1 л / 204 л.с. / дизель
Коробка	Автоматическая
Привод	Задний
Руль	Левый
Состояние	Не требует ремонта
Владельцы	2 владельца
ПТС	Оригинал
Тампония	Растаможен
Обивка	Не интересует

Все характеристики

КРЕДИТ НА ЭТО АВТО
По согласованию

ПРОДАЙ АВТО БЫСТРЕЕ

- Выделение цветом
- Турбо продажа
- Экспресс продажа
- Выделение ТОП



Комментарий продавца

Машина на отличном ходу, нареканий никаких нет.
Обслуживание строго по регламенту.
4 тысячи назад сделал большое ТО.
Заказ наряды на руках имеются.

Объект - аналог №3

https://auto.ru/cars/used/sale/mercedes/e_klasse/1035597092-91f24e/

Продажа Mercedes-Benz E-klasse IV (W212, S212, C207) в М.. 1 110 000 Р

№ 1035597092 · Добавлено 20 апреля 2016 · 684 (10 селенг)

Продавец: FAVORIT MOTORS Север · Написать

Место осмотра: Москва, ул. Колтевская д.71

+7 495 133-08-92
с 09:00 до 21:00

Год выпуска	2010
Пробег	116 000 км
Кузов	Седан
Цвет	Черный металлик
Двигатель	1.8 л / 204 л.с. / бензин
Коробка	Автоматическая
Привод	Задний
Руль	Левый
Состояние	Не требует ремонта
Владельцы	2 владельца
ПТС	Оригинал
Тампон	Растаможен
VIN	WDD21204*1A****08
Автокод	Проверено

Все характеристики



КРЕДИТ НА ЭТО АВТО
По госпрограмме

Отзывы о модели 44

E350 4matic два года эксплуатации
Плюс, впечатления, которые являются основой для выбора ТС.

Первые 3 тысячи на рестайлинговой E300 4matic 2013 года

W212 рестайл., первые впечатления
Первые впечатления...

Комментарий продавца

Автомобиль продается от официального дилера «Фаворит Моторс»
Наша компания обеспечивает максимальную безопасность и уверенность при покупке автомобиля с пробегом.
Все подержанные автомобили проходят диагностику, предпродажную подготовку и

Автомобиль Renault Logan, идентификационный номер (VIN): X7LLSRB1HCH523328

Объект - аналог №1

https://auto.ru/cars/used/sale/renewalt/logan/1037965679-4b24b6/

Продажа Renault Logan I Рестайлинг в Москве 285 000 Р

№ 1037965679 Добавлено 23 мая 2016 236 (18 секунд)

Рассчитать каско

Продавец: Частное лицо (Анна) Написать

Место осмотра: Москва, Кантемировская улица +7 977 728-52-08



Год выпуска	2012
Пробег	128 400 км
Кузов	Седан
Цвет	Серый
Двигатель	1.6 л / 84 л.с. / бензин
Коробка	Механическая
Привод	Передний
Руль	Левый
Состояние	Не требует ремонта
Владельцы	1 владелец
ПТС	Оригинал
Владение	3 года и 10 месяцев
Таможен	Растаможен
Обман	Не интересует

Все характеристики

КРЕДИТ НА ЭТО АВТО

ПРОДАЙ АВТО БЫСТРЕЕ

- Турбо продажа
- Спецпредложение
- Экспресс продажа

Комментарий продавца

Продаю Рено Logan 2012года объем двигателя 1,6 л 84 л.с. в хорошем состоянии. Автомобиль был куплен в Москве у официального дилера. Один хозяин. Автомобиль в эксплуатации не прихотлив, очень экономичный. Машина на ходу,

Объект - аналог №2

https://auto.ru/cars/used/sale/reault/logan/1036334244-c1a2/

Продажа Renault Logan I Рестайлинг в Москве 285 000 р

№ 1036334244 · Добавлено 30 апреля 2016 · 793 (15 недель)

Поделись: [f](#) [v](#) [t](#) [p](#)

Продавец: Частное лицо (Виктор) [Написать](#) **+7 903 790-04-44**
с 10:00 до 21:00

Место осмотра: Москва, Дмитровское ш

Год выпуска:	2012
Пробег:	96 700 км
Кузов:	Седан
Цвет:	Бежевый
Двигатель:	1.6 л / 84 л.с. / Бензин
Коробка:	Механическая
Привод:	Передний
Руль:	Левый
Состояние:	Не требует ремонта
Владельцы:	2 владельца
ПТС:	Оригинал
Владение:	3 года и 11 месяцев
Таможен:	Растаможен
Обмен:	Не интересует
VIN:	X7LLSRB1*CH***54
Автошд:	Проверено

[Все характеристики](#)









КРЕДИТ НА ЭТО АВТО

По госпрограмме

ПРОДАЙ АВТО БЫСТРЕЕ

Турбо продажа [?](#)

Экспресс продажа [?](#)

Комментарий продавца

Рено Logan 1.6 механика рестайлинг. В птс 2012 год.
Куллен у диллера.
Я второй собственник покуп в трейдине с пробегом 60000км. Первый собственник

Объект - аналог №3

https://auto.ru/cars/used/sale/reault/logan/1037803956-7c1640/

Продажа Renault Logan I Рестайлинг в Лобне 290 000 ₽

№ 1037803956 · Добавлено 21 мая 2016 · 369 (16 сателит)

Позвонить

Каско в рассрочку

Продавец: Частное лицо (Евгений) · Написать

Место осмотра: Лобня, Россия, Московская область, Лобня

+7 915 113-07-68



Год выпуска	2012
Пробег	115 146 км
Кузов	Седан
Цвет	Серый
Двигатель	1.6 л / 102 л.с. / бензин
Коробка	Механическая
Привод	Передний
Руль	Левый
Состояние	Не требует ремонта
ПТС	Оригинал
Тампон	Растаможен
Обмен	Не интересует
VIN	X7LLSRBY*CH****74
Автокод	Проверено

Все характеристики

КРЕДИТ НА ЭТО АВТО
По программе

ПРОДАЙ АВТО БЫСТРЕЕ

- Поднятие в поиске
- Выделение цветом
- Турбо продажа

Комментарий продавца

Автомобиль в эксплуатации с апреля 2013, один хозяин. Обслуживался у официальных дилеров, все ТО пройдены. В комплекте зимняя резина.

Автомобиль Renault SR, идентификационный номер (VIN): X7LLSRB1HBH393329
Объект - аналог №1

https://auto.ru/cars/used/sale/reault/logan/T038546434-3896/

Продажа Renault Logan | Рестайлинг в Москве 220 000 ₽

№ 1038546434 Дистанция 31 миль 2016 74 (29 сидений)

Каско в рассрочку

Продавец: Частное лицо (id5607510) +7 926 378-03-64

Место осмотра: Москва, Дубнинская


Год выпуска	2011
Пробег	180 000 км
Кузов	Седан
Цвет	Желтый
Двигатель	1.6 л / 84 л.с. / бензин
Коробка	Механическая
Привод	Передний
Руль	Левый
Состояние	Не требует ремонта
ПТС	Оригинал
Таможня	Растаможен
Обмен	Рассмотрю варианты

Все характеристики

КРЕДИТ НА ЭТО АВТО

ПРОДАЙ АВТО БЫСТРЕЕ

- Турбо-продажа
- Экспресс-продажа
- Поднятие в ТОП
- Выделение цветом



Комментарий продавца

Авто бежевый обклеен желтой пленкой пленкой. в аренду не давался. исправно обслуживался в одном сервисе. салон не зноится. Возможен обмен на мотоцикл Suzuki Boulevard

Комплектация

Объект - аналог №2

https://auto.ru/cars/used/sale/renewal/logan/1037479000-39fab/

Продажа Renault Logan I Рестайлинг в Москве 240 000 Р

№ 1037479000 Добавлено 17 мая 2015 432 (в сагаре)

Подделиться

Продавец: Частное лицо (Армен) Написать +7 929 608-03-36

Место осмотра: Москва, Донская 32



Год выпуска	2011
Пробег	190 000 км
Кузов	Седан
Цвет	Белый
Двигатель	1.6 л / 84 л.с. / бензин
Коробка	Механическая
Привод	Передний
Руль	Левый
Состояние	Не требует ремонта
ПТС	Оригинал
Таможен	Растаможен
Обмен	Не интересует

Все характеристики

КРЕДИТ НА ЭТО АВТО По программе

ПРОДАЙ АВТО БЫСТРЕЕ

- Поднятие в ТОП
- Экспресс продажа
- Выделение цветом

Комментарий продавца





Есть две машинки. Учет на юр. лицо. Все ТО по регламенту и у официалов! Машинки на отличном ходу, без вложений. В такси не работали. Звонить строго в будни с 9:00 до 18:00. Санкт-Петербург, Шуваловский. Машинки из Европы!!!

Объект - аналог №3

https://auto.ru/cars/used/sale/reault/logan/1038528072-6def8d/

Продажа Renault Logan I Рестайлинг в Калуге 235 000 Р

№ 1038528072 Добавлено 31 мая 2016 · 318 (31 сегодня)

Поделись:    

Продавец: Частное лицо (Светлана)

Место осмотра: Калуга




Каско в рассрочку
ООО «СГ» - Самостоятельно. Лицензия С.











+7 920 094-50-50
с 09:00 до 19:00

Год выпуска:	2011
Пробег:	200 000 км
Кузов:	Седан
Цвет:	Бежевый
Двигатель:	1.6 л / 84 л.с. / бензин
Коробка:	Механическая
Привод:	Передний
Руль:	Левый
Состояние:	Не требует ремонта
ПТС:	Оригинал
Владение:	5 лет и 4 месяца
Таможен:	Растаможен
Обмен:	Не интересует

КРЕДИТ НА ЭТО АВТО →
По программе

ПРОДАЙ АВТО БЫСТРЕЕ

-  Турбо продажа
-  Экспресс продажа
-  Поднятие в ТОП



Комментарий продавца

Автомобиль находится в собственности у организации.
Есть дефекты по кузову. Обслуживался у официальных дилеров. Пробег реальный.

Автомобиль Renault Logan, идентификационный номер (VIN): X7LLSRB1HCH523326
Объект - аналог №1

https://auto.ru/cars/used/sale/renewalt/logan/1037965679-4b24b6/

Продажа Renault Logan I Рестайлинг в Москве 285 000 Р

№ 1037965679 Добавлено 23 мая 2016 236 (18 секунд)

Рассчитать каско

Продавец: Частное лицо (Анна) Написать

Место осмотра: Москва, Кантемировская улица +7 977 728-52-08



Год выпуска	2012
Пробег	128 400 км
Кузов	Седан
Цвет	Серый
Двигатель	1.6 л / 84 л.с. / бензин
Коробка	Механическая
Привод	Передний
Руль	Левый
Состояние	Не требует ремонта
Владельцы	1 владелец
ПТС	Оригинал
Владение	3 года и 10 месяцев
Таможня	Растаможен
Объем	Не интересует

Все характеристики

КРЕДИТ НА ЭТО АВТО

ПРОДАЙ АВТО БЫСТРЕЕ

- Турбо продажа
- Спецпредложение
- Экспресс продажа

Комментарий продавца

Продаю Рено Logan 2012года объем двигателя 1,6 л 84 л.с. в хорошем состоянии. Автомобиль был куплен в Москве у официального дилера. Один хозяин. Автомобиль в эксплуатации не прихотлив, очень экономичный. Машина на ходу,

Объект - аналог №2

https://auto.ru/cars/used/sale/reault/logan/1036334244-c1a2/

Продажа Renault Logan I Рестайлинг в Москве **285 000 р**

№ 1036334244 · Добавлено 30 апреля 2016 · 793 (15 недель)

Поделись

Каско в рассрочку

Продавец: Частное лицо (Виктор)



Место осмотра: Москва, Дмитровское ш

+7 903 790-04-44
с 10:00 до 21:00

Год выпуска:	2012
Пробег:	96 700 км
Кузов:	Седан
Цвет:	Бежевый
Двигатель:	1.6 л / 84 л.с. / Бензин
Коробка:	Механическая
Привод:	Передний
Руль:	Левый
Состояние:	Не требует ремонта
Владельцы:	2 владельца
ПТС:	Оригинал
Владение:	3 года и 11 месяцев
Таможен:	Растаможен
Обмен:	Не интересует
VIN:	X7LLSRB1*CH***54
Автошд:	Проверено

КРЕДИТ НА ЭТО АВТО
По госпрограмме

ПРОДАЙ АВТО БЫСТРЕЕ

Комментарий продавца

Рено Logan 1.6 механика рестайлинг. В птс 2012 год.
Куллен у диллера.
Я второй собственник покуп в трейдине с пробегом 60000км. Первый собственник

Объект - аналог №3

https://auto.ru/cars/used/sale/reault/logan/1037803956-7c1640/

Продажа Renault Logan I Рестайлинг в Лобне 290 000 ₽

№ 1037803956 · Добавлено 21 мая 2016 · 369 (16 сателит)

Позвоните ☎

Каско в рассрочку

Продавец: Частное лицо (Евгений) · Написать

Место осмотра: Лобня, Россия, Московская область, Лобня

+7 915 113-07-68



Год выпуска	2012
Пробег	115 146 км
Кузов	Седан
Цвет	Серый
Двигатель	1.6 л / 102 л.с. / бензин
Коробка	Механическая
Привод	Передний
Руль	Левый
Состояние	Не требует ремонта
ПТС	Оригинал
Тампон	Растаможен
Обмен	Не интересует
VIN	X7LLSRBY*CH****74
Автокод	Проверено

Все характеристики

КРЕДИТ НА ЭТО АВТО
По программе

ПРОДАЙ АВТО БЫСТРЕЕ

- Поднятие в поиске
- Выделение цветом
- Турбо продажа

Комментарий продавца

Автомобиль в эксплуатации с апреля 2013, один хозяин. Обслуживался у официальных дилеров, все ТО пройдены. В комплекте зимняя резина.

Автомобиль Renault Logan, идентификационный номер (VIN): X7LLSRB1HCH523325

Объект - аналог №1

https://auto.ru/cars/used/sale/renewalt/logan/1037965679-4b24b6/

Продажа Renault Logan I Рестайлинг в Москве 285 000 Р

№ 1037965679 Добавлено 23 мая 2016 236 (18 секунд)

Рассчитать каско

Продавец: Частное лицо (Анна) Написать

Место осмотра: Москва, Кантемировская улица +7 977 728-52-08



Год выпуска	2012
Пробег	128 400 км
Кузов	Седан
Цвет	Серый
Двигатель	1.6 л / 84 л.с. / бензин
Коробка	Механическая
Привод	Передний
Руль	Левый
Состояние	Не требует ремонта
Владельцы	1 владелец
ПТС	Оригинал
Владение	3 года и 10 месяцев
Таможен	Растаможен
Обман	Не интересует

Все характеристики

КРЕДИТ НА ЭТО АВТО

ПРОДАЙ АВТО БЫСТРЕЕ

- Турбо продажа
- Спецпредложение
- Экспресс продажа

Комментарий продавца

Продаю Рено Logan 2012года объем двигателя 1,6 л 84 л.с. в хорошем состоянии. Автомобиль был куплен в Москве у официального дилера. Один хозяин. Автомобиль в эксплуатации не прихотлив, очень экономичный. Машина на ходу,

Объект - аналог №2

https://auto.ru/cars/used/sale/renewalt/logan/1036334244-c1a2/

Продажа Renault Logan I Рестайлинг в Москве 285 000 р

№ 1036334244 · Добавлено 30 апреля 2016 · 793 (15 недель)

Поделись:

Продавец: Частное лицо (Виктор) Написать +7 903 790-04-44

Место осмотра: Москва, Дмитровское ш с 10:00 до 21:00

Год выпуска:	2012
Пробег:	96 700 км
Кузов:	Седан
Цвет:	Бежевый
Двигатель:	1.6 л / 84 л.с. / Бензин
Коробка:	Механическая
Привод:	Передний
Руль:	Левый
Состояние:	Не требует ремонта
Владельцы:	2 владельца
ПТС:	Оригинал
Владение:	3 года и 11 месяцев
Таможен:	Растаможен
Обмен:	Не интересует
VIN:	X7LLSRB1*CH***54
Автошд:	Проверено

[Все характеристики](#)









КРЕДИТ НА ЭТО АВТО

По госпрограмме

ПРОДАЙ АВТО БЫСТРЕЕ

Турбо продажа

Экспресс продажа

Комментарий продавца

Рено Logan 1.6 механика рестайлинг. В птс 2012 год.
Кулен у диллера.
Я второй собственник покуп в трейдине с пробегом 60000км. Первый собственник

Объект - аналог №3

https://auto.ru/cars/used/sale/reault/logan/1037803956-7c1640/

Продажа Renault Logan I Рестайлинг в Лобне 290 000 ₽

№ 1037803956 · Добавлено 21 мая 2016 · 369 (16 сателит)

Позвонить

Каско в рассрочку

Продавец: Частное лицо (Евгений) · Написать

Место осмотра: Лобня, Россия, Московская область, Лобня

+7 915 113-07-68

Год выпуска	2012
Пробег	115 146 км
Кузов	Седан
Цвет	Серый
Двигатель	1.6 л / 102 л.с. / бензин
Коробка	Механическая
Привод	Передний
Руль	Левый
Состояние	Не требует ремонта
ПТС	Оригинал
Тампон	Растаможен
Обмен	Не интересует
VIN	X7LLSRBY*CH****74
Автокод	Проверено



Все характеристики

КРЕДИТ НА ЭТО АВТО

По программе

ПРОДАЙ АВТО БЫСТРЕЕ

- Поднятие в поиске
- Выделение цветом
- Турбо продажа

Комментарий продавца

Автомобиль в эксплуатации с апреля 2013, один хозяин. Обслуживался у официальных дилеров, все ТО пройдены. В комплекте зимняя резина.

Автомобиль Renault Logan, идентификационный номер (VIN): X7LLSRB1HDH624274

Объект - аналог №1

https://auto.ru/cars/used/sale/reault/logan/1038571894-41a4e/

Продажа Renault Logan I Рестайлинг в Москве 350 000 Р

№ 1038571894 Добавлено 01 июня 2016 (4 недели)

Рассчитать каско

Продавец: AutoPlaza Написать +7 926 547-72-91
Место осмотра: Москва, г. Балашиха, Шоссе Энтузиастов, ал1В +7 495 221-11-45

Год выпуска	2013
Пробег	74 833 км
Кузов	Седан
Цвет	Бежевый металлик
Двигатель	1.6 л / 84 л.с. / Бензин
Коробка	Механическая
Привод	Передний
Руль	Левый
Состояние	Не требует ремонта
Владельцы	1 владелец
ПТС	Оригинал
Таможня	Растаможен

Все характеристики



КРЕДИТ НА ЭТО АВТО
По программе

Отзывы о модели 3.9

Renault Logan. Такой, как и видели его в
Рено Logan в сравнении с Хендай
Элантра

Как я покупал автомобиль:
Редкий экземпляр - 1,6 АКПП (2011 г.)
Лоханка ты моя

Все отзывы

Комментарий продавца

Автомобиль как новый! Покупался у официального дилера за наличные деньги, обслуживали там же. Вложений никаких не требует, все работает без каких либо нареканий, на автомобиле передвигались исключительно только до работы и

Объект - аналог №2

https://auto.ru/cars/used/sale/reault/logan/1037884654-025e5/

Продажа Renault Logan I Рестайлинг в Калуге 300 000 ₽

№ 1037884654 Добавлено 22 мая 2016 347 (10 секунд)

Поделисьсь

Рассчитать каско

Продавец: Частное лицо (Алексей) Написать +7 906 640-41-81

Место осмотра: Калуга





Год выпуска:	2013
Пробег:	70 000 км
Кузов:	Седан
Цвет:	Черный
Двигатель:	1.6 л / 84 л.с. / бензин
Коробка:	Механическая
Привод:	Передний
Руль:	Левый
Состояние:	Не требует ремонта
ПТС:	Оригинал
Таможен:	Растаможен
Обмен:	Не интересует

Все характеристики

КРЕДИТ НА ЭТО АВТО →
По госпрограмме

ПРОДАЙ АВТО БЫСТРЕЕ

- Турбо продажа
- Поднятие в ТОП
- Экспресс продажа
- Служба поддержки

Комплектация

Безопасность Подушки безопасности: водителя	Экстерьер Тонированные стекла
Комфорт Климат: кондиционер	Интерьер Обивка салона: ткань Цвет салона: темный

Объект - аналог №3

https://auto.ru/cars/used/sale/renewalt/logan/1038599930-ddeedb/

Продажа Renault Logan I Рестайлинг в Москве 355 000 ₽

№ 1038599930 · Добавлено 01 июня 2016 · 50 (58 секунд)

Поделиться

Продавец: Частное лицо (ID17317554) [Написать](#)

Место осмотра: Москва, выехно

+7 916 966-71-62
кредитование

Каско в рассрочку
ООО «СК «Сбербанк» - Лидер рынка



Год выпуска	2013
Пробег	50 500 км
Кузов	Седан
Цвет	Серебристый
Двигатель	1.6 л / 84 л.с. / бензин
Коробка	Механическая
Привод	Передний
Руль	Левый
Состояние	Не требует ремонта
Владельцы	2 владельца
ПТС	Оригинал
Владение	1 год и 8 месяцев
Тампон	Растамонен

Все характеристики

КРЕДИТ НА ЭТО АВТО →
По программе

ПРОДАЙ АВТО БЫСТРЕЕ

- Выделение цветом
- Турбо продажа
- Экспресс продажа

Комментарий продавца

лето машин зима брнчстоун. сигналка с обратной и автозапуском. акустика пионер. то по регламенту. причина продажи увеличение численности семейства. я собственник. перекупы ступайте с миром мимо. в посредниках не нуждаюсь. продаю не спеша. торг у капота. за машину не стыдно.

Комплектация

Автомобиль Renault Logan, идентификационный номер (VIN): X7LLSRB1HCH523327
Объект - аналог №1

https://auto.ru/cars/used/sale/renewalt/logan/1037965679-4b24b6/

Продажа Renault Logan I Рестайлинг в Москве 285 000 Р

№ 1037965679 Добавлено 23 мая 2016 236 (18 секунд)

Рассчитать каско

Продавец: Частное лицо (Анна) Написать

Место осмотра: Москва, Кантемировская улица +7 977 728-52-08



Год выпуска	2012
Пробег	128 400 км
Кузов	Седан
Цвет	Серый
Двигатель	1.6 л / 84 л.с. / бензин
Коробка	Механическая
Привод	Передний
Руль	Левый
Состояние	Не требует ремонта
Владельцы	1 владелец
ПТС	Оригинал
Владение	3 года и 10 месяцев
Таможня	Растаможен
Объем	Не интересует

Все характеристики

КРЕДИТ НА ЭТО АВТО

ПРОДАЙ АВТО БЫСТРЕЕ

- Турбо продажа
- Спецпредложение
- Экспресс продажа

Комментарий продавца

Продаю Рено Logan 2012года объем двигателя 1,6 л 84 л.с. в хорошем состоянии. Автомобиль был куплен в Москве у официального дилера. Один хозяин. Автомобиль в эксплуатации не прихотлив, очень экономичный. Машина на ходу,

Объект - аналог №2

https://auto.ru/cars/used/sale/reault/logan/1036334244-c1a2/

Продажа Renault Logan I Рестайлинг в Москве **285 000 р**

№ 1036334244 · Добавлено 30 апреля 2016 · 793 (15 недель)

Поделись

Каско в рассрочку

Продавец: Частное лицо (Виктор) [Написать](#) **+7 903 790-04-44**
Место осмотра: Москва, Дмитровское ш



Год выпуска:	2012
Пробег:	96 700 км
Кузов:	Седан
Цвет:	Бежевый
Двигатель:	1.6 л / 84 л.с. / Бензин
Коробка:	Механическая
Привод:	Передний
Руль:	Левый
Состояние:	Не требует ремонта
Владельцы:	2 владельца
ПТС:	Оригинал
Владение:	3 года и 11 месяцев
Таможен:	Растаможен
Обмен:	Не интересует
VIN:	X7LLSRB1*CH***54
Автошд:	Проверено

Все характеристики

КРЕДИТ НА ЭТО АВТО
По госпрограмме

ПРОДАЙ АВТО БЫСТРЕЕ

- Турбо продажа
- Экспресс продажа

Комментарий продавца

Рено Logan 1.6 механика рестайлинг. В птс 2012 год.
Кулен у диллера.
Я второй собственник покуп в трейдине с пробегом 60000км. Первый собственник

Объект - аналог №3

https://auto.ru/cars/used/sale/reault/logan/1037803956-7c1640/

Продажа Renault Logan I Рестайлинг в Лобне 290 000 ₽

№ 1037803956 · Добавлено 21 мая 2016 · 369 (16 сателит)

Позвонить

Каско в рассрочку

Продавец: Частное лицо (Евгений) · Написать

Место осмотра: Лобня, Россия, Московская область, Лобня

+7 915 113-07-68



Год выпуска	2012
Пробег	115 146 км
Кузов	Седан
Цвет	Серый
Двигатель	1.6 л / 102 л.с. / бензин
Коробка	Механическая
Привод	Передний
Руль	Левый
Состояние	Не требует ремонта
ПТС	Оригинал
Тампон	Растаможен
Обмен	Не интересует
VIN	X7LLSRBY*CH****74
Автокод	Проверено

Все характеристики

КРЕДИТ НА ЭТО АВТО
По программе

ПРОДАЙ АВТО БЫСТРЕЕ

- Поднятие в поиске
- Выделение цветом
- Турбо продажа

Комментарий продавца

Автомобиль в эксплуатации с апреля 2013, один хозяин. Обслуживался у официальных дилеров, все ТО пройдены. В комплекте зимняя резина.

Автомобиль Renault SR, идентификационный номер (VIN): X7LLSRB1HBH393328
Объект - аналог №1

https://auto.ru/cars/used/sale/reault/logan/T038546434-3896/

Продажа Renault Logan | Рестайлинг в Москве 220 000 ₽

№ 1038546434 Дистанция 31 миль 2016 74 (29 сидений)

Поделись: [f](#) [v](#) [t](#) [p](#)

Каско в рассрочку
ООО «Сбербанк Лизинг»

Продавец: Частное лицо (id5607910) [Написать](#)

Место осмотра: Москва, Дубининская +7 926 378-03-64



Год выпуска	2011
Пробег	180 000 км
Кузов	Седан
Цвет	Желтый
Двигатель	1.6 л / 84 л.с. / бензин
Коробка	Механическая
Привод	Передний
Руль	Левый
Состояние	Не требует ремонта
ПТС	Оригинал
Таможня	Растаможен
Обмен	Рассмотрю варианты

Все характеристики

КРЕДИТ НА ЭТО АВТО →
Пл. по госпрограмме

ПРОДАЙ АВТО БЫСТРЕЕ

- Турбо-продажа
- Экспресс-продажа
- Поднятие в ТОП
- Выделение цветом

Комментарий продавца

Авто бежевый обклеен желтой пленкой пленкой. в аренду не давался. исправно обслуживался в одном сервисе. салон не зноится. Возможен обмен на мотоцикл Suzuki Boulevard

Комплектация

Объект - аналог №2

https://auto.ru/cars/used/sale/renewal/logan/1037479000-39fab/

Продажа Renault Logan I Рестайлинг в Москве 240 000 Р

№ 1037479000 Добавлено 17 мая 2015 432 (в сагаре)

Подделиться

Продавец: Частное лицо (Армен) Написать +7 929 608-03-36

Место осмотра: Москва, Донская 32



Год выпуска	2011
Пробег	190 000 км
Кузов	Седан
Цвет	Белый
Двигатель	1.6 л / 84 л.с. / бензин
Коробка	Механическая
Привод	Передний
Руль	Левый
Состояние	Не требует ремонта
ПТС	Оригинал
Таможен	Растаможен
Обмен	Не интересует

Все характеристики

КРЕДИТ НА ЭТО АВТО По программе

ПРОДАЙ АВТО БЫСТРЕЕ

- Поднятие в ТОП
- Экспресс продажа
- Выделение цветом

Комментарий продавца

Есть две машинки. Учет на юр. лицо. Все ТО по регламенту и у официалов! Машинки на отличном ходу, без вложений. В такси не работали. Звонить строго в будни с 9:00 до 18:00. Санкт-Петербург, Митинское шоссе, д. 11. По

Объект - аналог №3

https://auto.ru/cars/used/sale/renewal/logan/1038528072-6def8d/

Продажа Renault Logan I Рестайлинг в Калуге 235 000 Р

№ 1038528072 Добавлено 31 мая 2016 · 110 (31 сегодня)

Поделиться

Продавец: Частное лицо (Светлана) [Написать](#)

Место осмотра: [Калуга](#)

Каско в рассрочку
ООО «СГ» - Самостоятельно. Лицензия С.

+7 920 094-50-50
с 09:00 до 19:00



Год выпуска	2011
Пробег	200 000 км
Кузов	Седан
Цвет	Бежевый
Двигатель	1.6 л / 84 л.с. / бензин
Коробка	Механическая
Привод	Передний
Руль	Левый
Состояние	Не требует ремонта
ПТС	Оригинал
Владение	5 лет и 4 месяца
Таможен	Растаможен
Обмен	Не интересует

[Все характеристики](#)

КРЕДИТ НА ЭТО АВТО →
По программе

ПРОДАЙ АВТО БЫСТРЕЕ

- Турбо продажа
- Экспресс продажа
- Поднятие в ТОП

Комментарий продавца

Автомобиль находится в собственности у организации.
Есть дефекты по кузову. Обслуживался у официальных дилеров. Пробег реальный.

Автомобиль ГАЗ-330232, идентификационный номер (VIN): X96330232B0715026
Объект - аналог №1

trucks.auto.ru/light_trucks/used/sale/6025088-9ffa45.html

ГАЗ 330232 Фермер **300 000 руб.**
4 540 \$ / 4 085 €



★ В избранное ⚙️ Настроить 📄 Показать фото

Тип двигателя	2900 см³ / 110 л.с. / Бензиновый
Год вып.	2010
Пробег	103 000 км
КПП	Механическая
Привод	Задний
Руль	Левый
Тип кузова	Бортовой фургон / Белый металл
Площадь полезной площади	1000 м²
Число мест	6
Наличие / Тип опции	В наличии / Растворки
VIN	VIN код не указан
Состояние	Отличное
Объем	Рассмотреть варианты
Тип	Возможен

Комплектация:
 — Магнитола (CD) — Регулировка руля
 — Охранная система — Центральный замок

Дополнительная информация:
 Продается Газель Фермер 6-местный Бортовой платформа. Машина в отличном состоянии. Давать 4216 Евро 3 или. Технически машина без вложений. Торг возможен на месте при осмотре.

Дата обновления — 01.06.2016 Срок хранения — до 12.06.2016

Опубликовать в

trucks.auto.ru/light_trucks/used/sale/6025088-9ffa45.html

возможен на месте при осмотре.

[Показать карту](#)

Контактная информация:

Продавец: **АВТОСАЛОН НА ВОЛГОГРАДКЕ**

Адрес: **Волгоградский проспект, д.47**

Контактное лицо: **менеджер**

Е-mail: [Отправить личное сообщение](#)
Пользователь отключил получение личных сообщений

Город: **Москва**


Телефон: **+7 (905) 730-05-65**
с 09:00 до 20:00
+7 (925) 545-17-91
с 09:00 до 20:00


Внимание! Покупая транспортное средство, никогда не отправляйте предоплату. [Подробнее](#)

Полезное:
 — [Получить характеристики и отзывы](#)
 — [Запчасти для ГАЗ 330232](#)
 — [Купить шины и диски](#)
 — [Обсудить на форуме](#)
 — [Отзывы владельцев](#)

Toyota Camry
С ВЫГОДОЙ 300 000

Похожие предложения:

 **ГАЗ ГАЗЕЛЬ** 325000 руб



Объект - аналог №2

trucks.auto.ru/light_trucks/used/sale/5926050-80eae.html

Премия, статьи, сайт | Федеральная налоговая служба | Кадастровая карта | Министерство земл | ZDANEINFO - Анал | СНиП 1.04.03-03 | Internet Archive: Wa | Изображения и ауди

auto.ru Легковые - Другой транспорт - Статьи - Форумы - еще - [Добавить объявление](#) [Войти](#)

Коммерческий транспорт

Транспорт / Легкие коммерческие / ГАЗ

ГАЗ 330232 Фермер

300 000 руб.

4 546 \$ / 4 085 €



[В избранное](#) [Распечатать](#) [Пожаловаться](#)

Тип двигателя:	2400 см³ / 106 л.с.
Год вып.	2011
Пробег:	110 000 км
Руль:	Левый
Тип кузова:	Бортовой фургон / <input checked="" type="checkbox"/> Сидней
Проемчатость:	1500 кг
Число мест:	6
Наличие / Тип шин:	В наличии / Расставлены
VIN:	VIN-код не указан
Состояние:	Хорошее
Обмен:	Нет
Торг:	Возможен

Контактная информация:

Контактное лицо:	Александр
E-mail:	Отправить личное сообщение
Город:	Москва
Телефон:	+7 (962) 957-71-59 с 09:00 до 19:00

Внимание! Покупаю транспортное средство, иногда не отправляйте предоплату [Подробнее](#)





Опубликовать в [В](#) [f](#) [t](#) [s](#) [w](#)

Дата обновления – 30.05.2016 | Срок хранения – до 04.06.2016

Полезное:

- [Получить транспортное средство](#)
- [Запчасти для ГАЗ 330232 \(Белая\)](#)



Объект - аналог №3

trucks.auto.ru/light_trucks/used/sale/6016794-078528.html

ГАЗ 330232 Фермер

325 000 руб. •
4 925 \$ / 4 426 €

★ Избранное 🗑️ Распечатать 🚫 Пожаловаться


Тип двигателя	2890 см³ / 110 л.с. / Бензиновый
Год вып.	2010
Пробег	102 000 км
КПП	Механическая
Руковод.	Задний
Руль	Левый
Тип кузова	Бортовой (грузов.) / Белый
Грузоподъемность	1600 кг
Число осей	6
Наличие / Тип торм.	В наличии / Расширен.
VIN	VIN-код не указан
Состояние	Хорошее
Обмен	Нет
Торг	Возможен

Дополнительная информация:
газель бизнес фермер 4.2 метра в хорошем состоянии

Место осмотра:
Юно, Ленинское 5
[Показать карту](#)

Контактная информация:

Контактное лицо	Петр
E-mail	Отправить личное сообщение
Город	Москва
Телефон	+7 (985) 545-64-75 с 09:00 до 23:00



Опубликовать в [В](#) [f](#) [t](#) [g+](#)


Дата обновления – 14.05.2016 Срок хранения – до 13.06.2016

Полезное:

- [Полные характеристики в таблице](#)
- [Заглянуть под ГАЗ 330232 Фермер](#)
- [Купить шины и диски](#)
- [Обсудить на форуме](#)
- [Отзыв владельцев](#)

Toyota Camry

с выгодой
300 000



Автомобиль Ford Transit 19457-000010, идентификационный номер (VIN): X89194530D0DM1090

Объект - аналог №1

https://www.avito.ru/lipetsky/avtomobili/ford_transit_2011_776398058

Ford Transit, 2011

Размещено вчера в 15:59

Продайте автомобиль быстрее!

- Примерьте размещение
- Сделайте VIP-объявлением
- Выделите объявление
- Поднять объявление в топ

Хотите большего?

- Принимать пакет услуг

КУПИТЬ В КРЕДИТ!

Межрегиональный центр депозитария

Ford Transit 500 000 руб.
Первый взнос: 58 900 руб.
Ежемесячный платеж: 10 584 руб.


ОТПРАВИТЬ ЗАЯВКУ

МАСЛО и ЗАМЕНА от 2390 р

Замена масла по акции!
Рассчитайте стоимость для своего авто на сайте и получите спец. условия!

2390 руб

экспресс авто



Цена: 500 000 руб. Купить в кредит >>

Автодилер: Алексей
на Avito с октября 2011

Контактное лицо: Продавец

8 900 531-68-76 | Написать сообщение

Пожалуйста, скажите продавцу, что вы нашли это объявление на Avito.
Не соглашайтесь на предоплату, если не уверены в надежности продавца. Подробнее

Город: Гатчин, р-н Правобережный

Ford Transit белый фургон 3 двери, 2011 г., пробег 120 000 - 129 999 км, 2.4 MT (140 л.с.), дровя, задний привод, левый руль, не битый

Усилитель руля	электроусилитель
Управление климатом	Кондиционер
Салон	ткань, кожа
Электропривод	зеркал


Объект - аналог №2

https://www.avito.ru/moskva/avtomobili/ford_transit_2011_789877175

Вся объявления в Москве / Транспорт / Автомобили / Ford / Transit / С грузовиком

Ford Transit, 2011

Размещено вчера в 23:44. ✕ Редактировать, закрыть, поднять объявление



Цена **600 000 руб.** [Купить в кредит >>](#)

Продавец **Петр**
[8 918 533-57-57](#) [Написать сообщение](#)

Пожалуйста, скажите продавцу, что вы нашли это объявление на Авито.
Не соглашайтесь на предоплату,
если не уверены в надежности продавца. [Подробнее](#)

Город [Москва, м. Домодедовская](#)

Ford Transit белый фургон, 2011 г., пробег 90 000 - 94 999 км.
2.4 MT (140 л.с.), дизель, передний привод, левый руль, не битый

Усилитель руля	гидроусилитель
Управление климатом	Кондиционер
Салон	ткань

Продаю фورد транзит 2011 г.в. Инкассаторский в броне. Броня снимается, если не нужна. В наличии 2 автомобиля в отличном состоянии. На учет ставится без проблем. Цена действует до 06.06.16 г.

Продайте авто быстрее!
Премия-раз
Сделать VIP-с
Выделить об
Поднять объ
Хотите больше
Применить па

КУПИТЬ В

Международная автосреда

Ford Transit
Первый эвонс:
Ежемесячный платеж
ОТПРАВИТЬ

DAS HAUS
Дом с завода - быс
das-haus.ru

ПРОВЕ АВ


Объект - аналог №3

carsguru.net/used/10492272/view.html

Подбор автомобиля / Все модели Ford / Купить новый Ford Transit Combi / Купить б/у Ford Transit Combi / Ford Transit Combi в кредит

Ford Transit Combi (155 л.с.) 2012 г. 690 000 **₽**
в г. Россия, Москва 95 000 км



[Рассчитать кредит](#)



KAMAZ

Посмотрите также на сайтах KAMAZ.RU и KAMAZ.SKANDINAVIA.RU

Похожие объявления

-  **Ford Transit Combi**
2010г, Дизель, 2.4 литра, 115 л.с АКПП, Москва, В наличии.
-  **Ford Transit Combi**
2011г, Дизель, 2.2 литра, 130

КУПИТЬ В КРЕДИТ

Купите КАСКО не выходя из дома!

- ✓ Надежная страховка закрывает Ваше автообла в компании ZIPOUCH.
- ✓ Покрытие в России и за рубежом.
- ✓ Расчетная оплата.
- ✓ Бесплатная доставка полиса.
- ✓ Быстрое и двойное урегулирование убытков.

[Рассчитать КАСКО](#)

[Рассчитать кредит](#)

Z-6520
ти акции на сайтах
AMAZLEASING.RU

carsguide.net/used/10402272/view.html

Индикс | Пресса, статьи, книги | Федеральная налоговая служба | Кадастровая карта | Министерство экономики | ZDANIE.INFO - Анализ | СНИП 1.04.03-85* | Internet Archive: Web

Расчитать цену

Характеристики

Год выпуска	2012	Цвет	Желтый
Пробег	86000 км	Кузов	
Двигатель	3500 см3	Руль	Левый
Тип двигателя	Бензин	Наличие	5 местами
Мощность	155 л.с.	Состояние	С пробегом
КПП	Автоматическая	Привод	

ТОВАРЫ ДЛЯ FORD ТРАНЗИТ

- Шины
- Автокресла
- Регистраторы
- Автоадаптеры
- Радарметры
- Навигаторы
- Автоакустика
- Сабвуферы
- Автометры

КАМАЗ-6520

Подробности акции на сайтах
KAMAZ.RU и KAMAZ.EASING.RU

Комментарии продавца

ПРОДАМ: Мини-Ван на базе FORD Transit, FORD 350, исполнение: Автомобиль-инкассатор. **ТЕХНИЧЕСКИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ:** ИНДЕКС 29489-02х 2012 г.в. Двигатель мощностью, л.с. 155 ГАБАРИТЫ: - Длина, мм 8230 - Ширина, мм 1974 - Высота, мм 1994. Колесная формула 4х2 (задний привод) - База, мм 3750. Комплектация: антирфужерная окантовка (ар), тонированные стекла, владельцы по ттс!

Продавец

Контактное лицо:
Хоняков Дмитрий Витальевич

Место осмотра:
Россия, Москва

Новое объявление: 10 492 272
от 2 06 2016
Прочитать 187

[Посмотреть все объявления](#)

+7 (913) 754-06-78

Автомобиль Ford Transit 19457-000010, идентификационный номер (VIN): X89194530D0DM1091

Объект - аналог №1

https://www.avito.ru/lipetsky/avtomobili/ford_transit_2011_776398058

Ford Transit, 2011

Размещено вчера в 15:59

Продайте автомобиль быстрее!

- Примерьте размещение
- Сделайте VIP-объявлением
- Выделите объявление
- Поднять объявление в топ

Хотите большего?

- Принимать пакет услуг

КУПИТЬ В КРЕДИТ!

Межрегиональный центр депозитования

Ford Transit 500 000 руб.

Первый взнос: 58 900 руб.

Ежемесячный платеж: 10 584 руб.


ОТПРАВИТЬ ЗАЯВКУ

МАСЛО и ЗАМЕНА от 2390 р

Замена масла по акции! Рассчитайте стоимость для своего авто на сайте и получите спец условия!

2390 руб

экспресс авто



Цена: **500 000 руб.** [Купить в кредит >>](#)

Автодилер: **Алексей**
на Avito с октября 2011

Контактное лицо: Продавец

8 900 531-68-76 [Написать сообщение](#)

Пожалуйста, скажите продавцу, что вы нашли это объявление на Avito.
Не соглашайтесь на предоплату, если не уверены в надежности продавца. Подробнее

Город: [Павловск, р-н Павлово](#)

Ford Transit белый фургон 3 двери, 2011 г., пробег 120 000 - 129 999 км, 2.4 MT (140 л.с.), дровяк, задний привод, левый руль, не битый

Усилитель руля	электроусилитель
Управление климатом	Кондиционер
Салон	ткань, кожа
Электропривод	зеркал


Объект - аналог №2

https://www.avito.ru/moskva/avtomobili/ford_transit_2011_789877175

Вся объявления в Москве / Транспорт / Автомобили / Ford / Transit / С грузовиком

Ford Transit, 2011

Размещено вчера в 23:44. ✕ Редактировать, закрыть, поднять объявление



Цена **600 000 руб.** [Купить в кредит >>](#)

Продавец **Петр**
[8 918 533-57-57](#) [Написать сообщение](#)

Пожалуйста, скажите продавцу, что вы нашли это объявление на Авито.
Не соглашайтесь на предоплату,
если не уверены в надежности продавца. [Подробнее](#)

Город [Москва, м. Домодедовская](#)

Ford Transit белый фургон, 2011 г., пробег 90 000 - 94 999 км.
2.4 MT (140 л.с.), дизель, передний привод, левый руль, не битый

Усилитель руля	гидроусилитель
Управление климатом	Кондиционер
Салон	ткань

Продаю фورد транзит 2011 г.в. Инкассаторский в броне. Броня снимается, если не нужна. В наличии 2 автомобиля в отличном состоянии. На учет ставится без проблем. Цена действует до 06.06.16 г.

Продайте авто быстрее!
Премия-раз
Сделать VIP-с
Выделить об
Поднять объ
Хотите больше
Применить па

КУПИТЬ В

Международное автокредитование

Ford Transit
Первый взнос:
Ежемесячный платеж

ОТПРАВИТЬ

DAS HAUS
Дом с завода - быс

ПРОВЕ АВ


Объект - аналог №3

carsguru.net/used/10492272/view.html

Подбор автомобиля / Все модели Ford / Купить новый Ford Transit Combi / Купить б.у. Ford Transit Combi / Ford Transit Combi в кредит

Ford Transit Combi (155 л.с.) 2012 г. 690 000 **₽**
в г. Россия, Москва 95 000 км

[Рассчитать кредит](#)



KAMAZ

Похожие объявления

Ford Transit Combi
2010г, Дизель, 2.4 литра, 115 л.с АКПП, Москва, В наличии.

Ford Transit Combi
2011г, Дизель, 2.2 литра, 130

Купите КАСКО не выходя из дома!

- ✓ Надежная страховка закрывает Ваше автообла в компании ZIPOUCH.
- ✓ Покрытие в России и за рубежом.
- ✓ Расчетная оплата.
- ✓ Бесплатная доставка полиса.
- ✓ Быстрое и двойное урегулирование убытков.

[Рассчитать КАСКО](#)

[Рассчитать кредит](#)


КУПИТЬ В КРЕДИТ

Z-6520
ти акции на сайтах
AMAZLEASING.RU

carsguide.net/used/1040385/view.html

Индex FA Прeмия, cтaтeя, тип: Федерaльнaя нaлoг: Кaдacтpoвaя кaртa: Mиниcтepcтвo экoнoм: ZDANIE.INFO - Aнaл: CНИП 1.04.03-85* П: Internet Archive: Wo

Расчитать цену



КАМАЗ-6520
 Подробности аренды на сайтах
 KAMAZ.RU и KAMAZ.EASING.RU

Характеристики

Год выпуска	2012	Цвет	Желтый
Пробег	86000 км	Кузов	
Двигатель	3500 см3	Руль	Левый
Тип двигателя	Бензин	Наличие	5 местами
Мощность	155 л.с.	Состояние	С пробегом
КПП	Автоматическая	Привод	

ТОВАРЫ ДЛЯ ФОРД ТРАНЗИТ

- Шины
- Автокресла
- Регистраторы
- Автоадаптеры
- Радиометоды
- Навигаторы
- Автоакустика
- Сабвуферы
- Автометры

Комментарии продавца

ПРОДАМ: Мини-Ван на базе ФОРД Транзит. FORD 350, исполнение: Автомобиль-инкассатор. ТЕХНИЧЕСКИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ: ИНДЕКС 29489-02х 2012 г.в. Двигатель мощностью, л.с. 155 ГАБАРИТЫ: - Длина, мм 8230 - Ширина, мм 1974 - Высота, мм 1994. Колесная формула 4х2 (задний привод) - База, мм 3750. Комплектация: антиробокованная окантовка (ак), тонированные стекла, владельцем по т/с/т

Продавец

Контактное лицо:
Хоняков Дмитрий Витальевич

Место осмотра:
Россия, Москва

Иногда обновление: 10 480 202
от 2 06 2016
Промотор: 98

[Посмотреть все объявления](#)

+7 (913) 754-06-78

Автомобиль Ford Transit 19457-000010, идентификационный номер (VIN): X89194530D0DM1092

Объект - аналог №1

https://www.avito.ru/lipetsk/avtomobili/ford_transit_2011_776398058

Ford Transit, 2011

Размещено вчера в 15:59

Продайте автомобиль быстрее!

- Примерьте размещение
- Сделайте VIP-объявлением
- Выделите объявление
- Поднять объявление в топ

Хотите большего?

- Принимать пакет услуг

КУПИТЬ В КРЕДИТ!

Межрегиональный центр депозитования

Ford Transit 500 000 руб.

Первый взнос: 58 900 руб.

Ежемесячный платеж: 10 584 руб.


ОТПРАВИТЬ ЗАЯВКУ

МАСЛО и ЗАМЕНА от 2390 р

Замена масла по акции! Рассчитайте стоимость для своего авто на сайте и получите спец условия!

2390 руб

экспресс авто



Цена: **500 000 руб.** [Купить в кредит >>](#)

Автодилер: **Алексей**
на Avito с октября 2011

Контактное лицо: Продавец

8 900 531-68-76 [Написать сообщение](#)

Пожалуйста, скажите продавцу, что вы нашли это объявление на Avito.
Не соглашайтесь на предоплату, если не уверены в надежности продавца. Подробнее

Город: [Гатчинский район, р-н Правобережный](#)

Ford Transit белый фургон 3 двери, 2011 г., пробег 120 000 - 129 999 км, 2.4 MT (140 л.с.), дровяной, задний привод, левый руль, не битый

Усилитель руля	электроусилитель
Управление климатом	Кондиционер
Салон	ткань, кожа
Электропривод	зеркал


Объект - аналог №2

https://www.avito.ru/moskva/avtomobili/ford_transit_2011_789877175

Вся объявления в Москве / Транспорт / Автомобили / Ford / Transit / Служебном

Ford Transit, 2011

Размещено вчера в 23:44. ✕ Редактировать, закрыть, поднять объявление



Цена **600 000 руб.** [Купить в кредит >>](#)

Продавец **Петр**
[8 918 533-57-57](#) [Написать сообщение](#)

Пожалуйста, скажите продавцу, что вы нашли это объявление на Авито.
Не соглашайтесь на предоплату,
если не уверены в надежности продавца. [Подробнее](#)

Город [Москва, м. Домодедовская](#)

Ford Transit белый фургон, 2011 г., пробег 90 000 - 94 999 км.
2.4 MT (140 л.с.), дизель, передний привод, левый руль, не битый

Усилитель руля	гидроусилитель
Управление климатом	Кондиционер
Салон	ткань

Продаю фورد транзит 2011 г.в. Инкассаторский в броне. Броня снимается, если не нужна. В наличии 2 автомобиля в отличном состоянии. На учет ставится без проблем. Цена действует до 06.06.16 г.

Продайте авто быстрее!
Премия-раз
Сделать VIP-с
Выделить об
Поднять объ
Хотите больше
Применить па

КУПИТЬ В

Международное автокредитование

Ford Transit
Первый взнос:
Ежемесячный платеж

ОТПРАВИТЬ

DAS HAUS
Дом с завода - быс

ПРОВЕ АВ





Объект - аналог №3

carsguru.net/used/10492272/view.html

Подбор автомобиля / Все модели Ford / Купить новый Ford Transit Combi / Купить б.у. Ford Transit Combi / Ford Transit Combi в кредит

Ford Transit Combi (155 л.с.) 2012 г. 690 000 **₽**
в г. Россия, Москва 95 000 км

[Рассчитать кредит](#)



КАМАЗ

Похожие объявления

Ford Transit Combi
2010г, Дизель, 2.4 литра, 115 л.с АКПП, Москва, В наличии.

Ford Transit Combi
2011г, Дизель, 2.2 литра, 130

Купите КАСКО не выходя из дома!

- ✓ Надежная страховка закрывает Ваше автообла в компании ZIPOUCH.
- ✓ Покрытие в России и за рубежом.
- ✓ Расчетная оплата.
- ✓ Бесплатная доставка полиса.
- ✓ Быстрое и двойное урегулирование убытков.

[Рассчитать КАСКО](#)

[Рассчитать кредит](#)


КУПИТЬ В КРЕДИТ

Z-6520
ти акции на сайтах
AMAZLEASING.RU

carsguide.net/used/10402272/view.html

Индex FA Пресса, статьи, титl Федеральная налогl Кадастровая карта l Министерство эконl ZDANIE.INFO - Аналl СНИП 1.04.03-85* 7l Internet Archive: Wo

Расчитать взнос



Характеристики

Год выпуска	2012	Цвет	Желтый
Пробег	86000 км	Кузов	
Двигатель	3500 см3	Руль	Левый
Тип двигателя	Бензин	Наличие	5 местами
Мощность	155 л.с.	Состояние	С пробегом
КПП	Автоматическая	Привод	

ТОВАРЫ ДЛЯ FORD ТРАНЗИТ

- Шины
- Автокресла
- Регистраторы
- Автоаудиоплееры
- Радарметры
- Навигаторы
- Автокамера
- Сабвуферы
- Автосигнализация

КАMAZ-6520

Подробности акции на сайтах
KAMAZ.RU и KAMAZ.EASING.RU

Комментарии продавца

ПРОДАМ: Мини-Ван на базе FORD Transit, FORD 350, исполнение: Автомобиль-инкассатор. **ТЕХНИЧЕСКИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ:** ИНДЕКС 29489-02х 2012 г.в. Двигатель мощностью, л.с. 155 ГАБАРИТЫ: - Длина, мм 8230 - Ширина, мм 1974 - Высота, мм 1994. Колесная формула 4х2 (задний привод) - База, мм 3750. Комплектация: антиробокованная окантовка (ак), тонированные стекла, владельцем по т/с/г

Продавец

Контактное лицо:
Хоняков Дмитрий Витальевич

Место осмотра:
Россия, Москва

Новое объявление: 10 492 202
от 2 06 2016
Промотор: 98

[Посмотреть все объявления](#)

+7 (913) 754-06-78

17.5. Копии интернет-страниц, используемых при определении рыночной стоимости объектов движимого имущества в рамках затратного подхода

Автомобили Fiat Ducato 19457-0000010

www.fiatprofessional.ru Бронеавтомобили

с 8-00 до 22-00
8 800 100 5002

О компании | Автомобили в наличии | Дилерская сеть

МОДЕЛЬНЫЙ РЯД | ПЕРЕБОРУДОВАНИЕ | СПЕЦПРЕДЛОЖЕНИЯ | КОРПОРАТИВНЫМ КЛИЕНТАМ | СЕРВИС | ФИНАНСИРОВАНИЕ



МОДЕЛЬНЫЙ РЯД ▶ ПЕРЕБОРУДОВАНИЕ АВТОМОБИЛЕЙ ▶ СПЕЦАВТОМОБИЛИ ▶ **БРОНЕАВТОМОБИЛИ**

БРОНЕАВТОМОБИЛИ

Бронеавтомобили	Стоимость установки на следующие версии:		
	SWB	MWB	LWB
Стоимость бронирования по 2-му классу (руб. с НДС):	530 000	560 000	600 000
<input type="checkbox"/> СТАНДАРТНОЕ ОБОРУДОВАНИЕ			
<input type="checkbox"/> ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ ОБОРУДОВАНИЕ			

www.fiatprofessional.ru Новый фургон Fiat Ducato Mercı 2015 - микроавтобусы Фиат Дукато

FIAT.RU с 8-00 до 22-00 8 800 100 5002

КОМПАНИИ | АВТОМОБИЛИ В НАЛИЧИИ | ДИЛЕРСКАЯ СЕТЬ

МОДЕЛЬНЫЙ РЯД | ПЕРЕБОР УДОВАНІЕ | СПЕЦПРЕДЛОЖЕНІЕ | КОРПОРАТИВНЫМ КЛИЕНТАМ | СЕРВИС | ФИНАНСИРОВАНИЕ



ЦЕНА
от 1 279 000 руб.
Цена с учетом выгоды по программе трейд ин и утилизация

ИЛИ ЕЖЕМЕСЯЧНО
17 472 руб.

[РАССЧИТАТЬ КРЕДИТ](#)

МОДЕЛЬНЫЙ РЯД [▶ НОВЫЙ DUCATO ФУРГОН](#)

DUCATO ФУРГОН

[КРЕДИТНЫЙ КАЛЬКУЛЯТОР](#) [БРОШЮРА](#) [ПРАЙС-ЛИСТ](#)

[Обзор](#) | [Модификации и цены](#) | [Спецификации](#) | [Брошюра](#)

[Обзор модели](#) | [Стиль](#) | [Характеристики](#) | [Эффективность](#) | [Технологии и безопасность](#) | [Аксессуары](#)

МОДЕЛЬНЫЙ РЯД И ГРУЗОПОДЪЕМНОСТЬ

Огромное количество вариантов - бесконечное множество решений для вашего бизнеса.



МОДЕЛЬНЫЙ РЯД И ГРУЗОПОДЪЕМНОСТЬ

Огромное количество вариантов - бесконечное множество решений для вашего бизнеса.



FIAT Ducato Фургон Просторный и вместительный

- 3 варианта колесной базы и 3 варианта высоты
- 8 вариантов внутреннего объема кузова (от 8 до 17 м³)
- 3 варианта размеров подвижной боковой двери и задних дверей
- Полная масса от 2500 до 4000 кг
- Грузоподъемность от 560 до 1825 кг
- Максимальная нагрузка на переднюю ось до 2100 кг
- Максимальная нагрузка на заднюю ось до 2400 кг
- 2 различные конструкции: Ducato и Ducato Maxi с усиленной подвеской и 16-дюймовыми колесами.

17.6. Копии страниц справочников, использованных при определении рыночной стоимости объекта оценки

№ п/п	Город, местоположение объекта	Функциональное назначение	СРД-11, ноябрь 2012 г. ПА/ПС	СРД-12, май 2013 г., ПА/ПС	СРД-13, ноябрь 2013 г., ПА/ПС	СРД-14, май 2014 г., ПА/ПС	СРД-15, ноябрь 2014 г., ПА/ПС	СРД-16, май 2015 г., ПА/ПС	СРД-17, ноябрь 2015 г., ПА/ПС	март 2016 г. ПА/ПС
	Украина	Производственное			0,908					
	Середина	Офисное			0,708					
11	Краснодар									
	Центр	Офисное		0,732						
	Центр	Торгово-сервисное					0,808			0,806
	Середина	Торговое	0,583			0,608		0,712	0,792	
	Середина	Офисное			0,726		0,790	0,701	0,809	
	Середина	Производственное		0,876						
	Украина	Торговое			0,593					
	Украина	Производственное	0,896			0,906	0,942	0,895	0,909	0,968
12	Курск									
	Середина	Офисное			0,752					
13	Москва									
	Середина	Торговое					0,588	0,676	0,534	
	Середина	Офисное	0,612	0,682	0,816	0,648		0,692	0,816	
	Середина	Сервисное				0,608	0,800		0,708	
	Украина	Производственное	0,882	0,894	0,940	0,908	0,956	0,924	0,932	0,909
	Украина	Торговое	0,408						0,560	0,816
	Украина	Офисное					0,714			
	Украина	Офисно-складское					0,856			
	Украина	Сервисное			0,712					
14	Московская область									
	4-10 км. от МКАД	Торговое			0,762					
	6-9 км. от МКАД	Складское	0,734					0,867		0,845
	6-12 км. от МКАД	Торговое					0,758			
	8-12 км. от МКАД	Офисное					0,856		0,902	
	10-15 км. от МКАД	Офисное			0,808					
	12-16 км. от МКАД	Складское				0,814				
	12-20 км. от МКАД	Торговое	0,582	0,642				0,708	0,812	
	22-28 км. от МКАД	Торговое				0,632				

8.2. РЕГИОНАЛЬНЫЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ СТОИМОСТИ СТРОИТЕЛЬСТВА

8.2.1. РЕГИОНАЛЬНЫЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ СТОИМОСТИ СТРОИТЕЛЬСТВА ПО ХАРАКТЕРНЫМ КОНСТРУКТИВНЫМ СИСТЕМАМ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ ПО РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ на 01.01.2016 года

Для расположенных севернее Полярного круга территорий тех краев и областей, которые помечены знаком «*», следует дополнительно применять повышающий коэффициент 1.2

Экономические районы, края, области	ЗДАНИЯ с наружными ограждающими конструкциями преимущественно из:										
	кирпича	мелких стеновых ячеистых и слоистых блоков	кирпича	железобетона		панелей «сэндвич»	витражных конструкций	панелей «сэндвич»	древесины		
	с несущими конструкциями преимущественно из:										
	железобетона и стали	железобетона и стали	древесины	железобетона в бескаркасных системах		стали	стали и железобетона	железобетона и стали	легкие стальные тонкостенные конструкции	древесины	
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 *	0,986	0,908	0,955	1,022	0,945	0,933	0,953	0,940	1,002	1,081	
Республика Коми (южнее Полярного круга)	1,110	0,998	1,096	0,889	1,022	1,030	1,040	1,033	1,052	1,109	
Республика Коми (север. Полярного круга)	1,354	1,217	1,336	1,084	1,246	1,256	1,268	1,259	1,282	1,352	
Архангельская область (южнее Поляр. круга)	1,097	0,918	1,057	1,034	0,973	0,990	0,982	0,979	1,016	1,145	
Архангельская область (север. Поляр. круга)	1,335	1,117	1,286	1,259	1,184	1,205	1,195	1,191	1,237	1,394	
Вологодская область	0,902	0,793	0,854	0,845	0,829	0,835	0,847	0,873	0,850	0,867	
Мурманская область *	1,337	1,210	1,400	1,080	1,270	1,288	1,285	1,251	1,310	1,326	
Северо-Западный район											
г. Санкт-Петербург	1,029	0,985	1,063	0,885	1,020	1,030	1,010	1,034	1,034	1,018	
Ленинградская область	1,118	1,045	1,244	0,859	1,091	1,102	1,116	1,090	1,109	1,084	
Новгородская область	0,914	0,879	0,910	0,835	0,887	0,912	0,915	0,914	0,926	0,903	
Псковская область	0,821	0,749	0,773	0,772	0,767	0,789	0,788	0,830	0,848	0,834	
Центральный район											
Брянская область	0,791	0,771	0,734	0,760	0,754	0,784	0,772	0,806	0,797	0,755	
Владимирская область	0,847	0,826	0,784	0,760	0,790	0,832	0,820	0,830	0,834	0,869	
Ивановская область	0,925	0,840	0,832	0,864	0,834	0,853	0,830	0,866	0,890	0,870	
Калужская область	0,861	0,791	0,829	0,750	0,816	0,842	0,824	0,854	0,850	0,862	
Костромская область	0,777	0,707	0,719	0,681	0,733	0,759	0,745	0,788	0,760	0,761	
г. Москва	1,161	1,175	1,339	0,934	1,218	1,235	1,245	1,188	1,297	1,222	
Московская область	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	
Орловская область	0,808	0,833	0,806	0,752	0,812	0,847	0,828	0,851	0,858	0,814	
Рязанская область	0,813	0,738	0,753	0,798	0,770	0,791	0,780	0,824	0,802	0,781	
Смоленская область	0,776	0,734	0,745	0,781	0,784	0,795	0,802	0,817	0,825	0,800	
Тверская область	0,840	0,815	0,859	0,786	0,849	0,862	0,868	0,892	0,906	0,853	
Тульская область	0,881	0,800	0,838	0,866	0,826	0,839	0,849	0,864	0,849	0,856	
Ярославская область	0,892	0,797	0,816	0,758	0,813	0,837	0,832	0,852	0,840	0,860	

8
Региональные
коэффициенты
КО-ИНВЕСТ

2.1. Процент недозагрузки при сдаче в аренду. Активный рынок

Процент недозагрузки при сдаче в аренду, %	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
1.1 Высококласные производственно-складские объекты	11%	10%	12%
1.2 Низкокласные производственно-складские объекты	13%	12%	14%
2.1 Бизнес-центры класса А, В	9%	9%	10%
2.2 ТЦ, ТК, ТРК	9%	8%	10%
2.3 Универсальные низкокласные офисно-торговые объекты	10%	9%	11%
3.1 Универсальные объекты сельскохозяйственного назначения	16%	14%	17%
4.1 Квартыры	7%	7%	8%

3.1. Процент операционных расходов. Активный рынок

Процент операционных расходов, % от потенциального валового дохода	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
1.1 Высококласные производственно-складские объекты	17%	16%	18%
1.2 Низкокласные производственно-складские объекты	18%	16%	19%
2.1 Бизнес-центры класса А, В	18%	17%	20%
2.2 ТЦ, ТК, ТРК	19%	17%	20%
2.3 Универсальные низкокласные офисно-торговые объекты	18%	17%	19%
3.1 Универсальные объекты сельскохозяйственного назначения	17%	16%	18%
5.1 Базы отдыха	19%	18%	21%

7.1.1. Активный рынок

Значения процента недозагрузки при сдаче в аренду, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 1

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
1.1 Универсальные производственно-складские объекты	12%	11%	13%
1.2 Специализированные высококлассные складские объекты	14%	13%	15%
1.3 Объекты, предназначенные для пищевого производства	14%	13%	15%
1.4 Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	19%	18%	21%
1.5 Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	13%	12%	14%

Границы расширенного интервала значений процента операционных расходов от потенциального валового дохода

Таблица 6

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
1.1 Универсальные производственно-складские объекты	18%	12%	23%
1.2 Специализированные высококлассные складские объекты	18%	12%	23%
1.3 Объекты, предназначенные для пищевого производства	20%	14%	26%
1.4 Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	18%	12%	24%
1.5 Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	18%	12%	23%

Матрица коэффициентов

Таблица 52.

Площадь, кв. м		аналог			
		<100	100-300	300-1000	>1000
объект оценки	<100	1	1,03	1,15	1,25
	100-300	0,98	1	1,12	1,09
	300-1000	0,87	0,89	1	1,03
	>1000	0,80	0,92	0,98	1

Значения корректировок, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 63.

Наименование коэффициента	Среднее	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены неотапливаемого объекта к удельной цене такого же отапливаемого объекта	0,73	0,72	0,75
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной ставки неотапливаемого объекта к удельной арендной ставке такого же отапливаемого объекта	0,72	0,71	0,74

Значения корректировок, усредненные по городам России, и доверительный интервал.

Таблица 83.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены административно-офисной части производственно-складского комплекса к удельной цене производственно-складской части комплекса	1,54	1,50	1,58
Отношение удельной цены бытовых помещений производственно-складского комплекса к удельной цене производственно-складской части комплекса	1,24	1,22	1,27
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки административно-офисной части производственно-складского комплекса к удельной арендной ставке производственно-складской части комплекса	1,55	1,51	1,59
Отношение удельной арендной ставки бытовых помещений производственно-складского комплекса к удельной арендной ставке производственно-складской части комплекса	1,25	1,22	1,27

2.2. Низкокласные офисно-торговые объекты

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

Отношение цен низкокласных офисно-торговых объектов по районам города по отношению к самому дорогому району	Значение		
	Среднее	Доверительный интервал	
Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	1,00	1,00	1,00
Центры административных районов города. Территории бизнес центров и крупных торговых центров	0,87	0,85	0,89
Современные кварталы. Микрорайоны застройки после 90-х годов, застроенные современными высокотажными зданиями	0,78	0,77	0,80
Спальные микрорайоны застройки до 90х годов, застроенные среднеэтажными зданиями (6-9 этажей)	0,73	0,71	0,75
Районы вокруг крупных промышленных предприятий. Промзоны. Окраины городов, территории старой застройки	0,68	0,66	0,70
Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	0,76	0,74	0,79

Отношения арендных ставок объектов недвижимости в пределах города по отношению к самому дорогому району

Отношение ставок низкокласных офисно-торговых объектов по районам города по отношению к самому дорогому району	Значение		
	Среднее	Доверительный интервал	
Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	1,00	1,00	1,00
Центры административных районов города. Территории бизнес центров и крупных торговых центров	0,87	0,85	0,89
Современные кварталы. Микрорайоны застройки после 90-х годов, застроенные современными высокэтажными зданиями	0,78	0,76	0,80
Спальные микрорайоны застройки до 90х годов, застроенные среднеэтажными зданиями (6-9 этажей)	0,73	0,71	0,75
Районы вокруг крупных промышленных предприятий. Промзоны. Окраины городов, территории старой застройки	0,68	0,66	0,71
Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	0,77	0,74	0,79

3.2. Корректирующие коэффициенты

Наименование коэффициента	Значение		
	Среднее	Доверительный интервал	
Передаваемые имущественные права			
Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,87	0,85	0,88
Отношение удельной цены земельных участков в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,79	0,77	0,81

Средние значения масштабного фактора

Масштабный фактор представляет собой коэффициент уменьшения /увеличения удельной стоимости земельных участков в зависимости от диапазонов, к которым принадлежат объект оценки и объект – аналог.

Диапазон площадей объекта аналога, га	Диапазон площадей объекта оценки, га				
	<0,1	0,1-0,5	0,5-1,0	1,0-3,0	>3,0
<0,1	1,00	0,96	0,89	0,71	0,59
0,1-0,5	1,04	1,00	0,92	0,74	0,61
0,5-1,0	1,12	1,08	1,00	0,80	0,67
1,0-3,0	1,41	1,36	1,25	1,00	0,83
>3,0	1,69	1,63	1,50	1,20	1,00

4.2. Корректирующие коэффициенты

Наименование коэффициента	Значение		
	Среднее	Доверительный интервал	
Передаваемые имущественные права			
Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,86	0,85	0,87
Отношение удельной цены земельных участков в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,78	0,75	0,81
Расположение относительно автомагистралей			

принадлежат объект оценки и объект – аналог.

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

принадлежат объект оценки и объект – аналог.

Диапазон площадей объекта аналога, га	Диапазон площадей объекта оценки, га			
	<10	10-30	30-100	>100
<10	1,00	0,97	0,87	0,79
10-30	1,03	1,00	0,89	0,81
30-100	1,15	1,13	1,00	0,91
>100	1,27	1,23	1,10	1,00

8.1. Корректирующие коэффициенты по цене предложений

Таблицы

Таблица 8.1.1

Общая площадь (фактор масштаба)				
Площадь, кв. м	<100	100-300	300-1000	>1000
<100	1,00	0,98	0,91	0,86
100-300	1,02	1,00	0,93	0,88
300-1000	1,10	1,08	1,00	0,95
>1000	1,16	1,14	1,06	1,00

8.2. Корректирующие коэффициенты по арендной ставке

Таблицы

Таблица 8.2.1.

Общая площадь (фактор масштаба)				
Площадь, кв. м	<100	100-300	300-1000	>1000
<100	1,00	0,98	0,91	0,86
100-300	1,02	1,00	0,93	0,88
300-1000	1,10	1,08	1,00	0,95
>1000	1,16	1,14	1,06	1,00



**18. ПРИЛОЖЕНИЕ 3. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ СТРОИТЕЛЬНО-ТЕХНИЧЕСКОГО И
ЮРИДИЧЕСКОГО ХАРАКТЕРА**



МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)

Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Московской области

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Московская область

повторное, взамен свидетельства: 25.03.2002;
18.10.2006

Дата выдачи:

31.03.2015

Документы-основания: • Акт государственной приемочной комиссии о приемке законченного строительством объекта в эксплуатацию №14442 от 13.07.1995г

• Постановление Главы Администрации г. Подольска №2795 от 18.12.1995г

Субъект (субъекты) права: Закрытое акционерное общество " Промышленный сберегательный банк", ИНН: 5036037772, ОГРН: 1025000000090

Вид права: Собственность

Кадастровый(условный) номер: 50:55:0030514:90

Объект права: Нежилое здание (банк) , 2 - этажное, общая площадь 4154,50кв.м, инв.№ 3382, лит. А , адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г.Подольск, ул.Кирова, д.19

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "25" марта 2002 года сделана запись регистрации № 50-01.55-01.2002-130.1

Государственный регистратор


(подпись, М.П.)

50-01.55-01.2002-130.1



Човганская О. П.

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним
Главное управление Федеральной регистрационной службы по Московской области

СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Дата выдачи: "18" октября 2006 года

Документы-основания: Акт приемочной комиссии о приемке в эксплуатацию законченного строительством объекта №001571 от 14.02.2005г
Постановление Главы города Подольска №259-п от 14.02.2005г

Субъект (субъекты) права: Закрытое акционерное общество "Промышленный сберегательный банк", ИНН 5036037772, зарегистрировано : 27.11.1998г. , место государственной регистрации: ЦБ РФ, свидетельство о государственной регистрации кредитной организации: № 1043; адрес местонахождения: 142100, Россия, Московская область, г.Подольск, ул.Кирова, д.19

Вид права: Собственность

Объект права: Пристройка к основному зданию ЗАО "Подольскпромкомбанк" с цокольным этажом, общая площадь 251,20 кв.м, этаж 1-3
Адрес объекта: Московская область, г.Подольск, ул.Кирова, д.19

Кадастровый (или условный) номер: 50-50-55/026/2005-59

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрированы
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "02" июня 2005 года сделана запись регистрации № 50-50-55/026/2005-59
повторное, взамен свидетельства : серия 50 АЗ № 135713 выданного 02.06.2005

Государственный регистратор Быкова О. В.


МП. (подпись)

HAN1172094

ЗАО "Ивест Проект", Москва, ул. Дубинина, д. 10



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним
Главное управление Федеральной регистрационной службы по Московской области

СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Дата выдачи: "22" декабря 2006 года

Документы-основания: Акт приемочной комиссии о приемке в эксплуатацию законченного строительством объекта №004056 от 19.01.2006г
Постановление Главы города Подольска №138-п от 30.01.2006г

Субъект (субъекты) права: Закрытое акционерное общество " Промышленный сберегательный банк", ИНН 5036037772, зарегистрировано: 27.11.1998г., место государственной регистрации: ЦБ РФ, свидетельство о государственной регистрации юридического лица: № 1043, внесено в Единый государственный реестр юридических лиц 15.08.2002г., свидетельство серии 77 №002240009 выдано 15.08.2002 Управлением МНС РФ по Московской области; адрес местонахождения: 142100, Россия, Московская область, г.Подольск, ул.Кирова, д.19

Вид права: Собственность

Объект права: Нежилые помещения гаража (бокe1, бокe2), назначение: нежилое, общая площадь 57,90кв.м, этаж 1
Адрес объекта: Московская область, г.Подольск, ул.Кирова, д.19, пом.1.2

Кадастровый (или условный) номер: 50-50-55/060/2006-215

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрированы
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "22" декабря 2006 года сделана запись регистрации № 50-50-55/060/2006-215

Государственный регистратор Щукина В. М.


МП (подпись)

HAN1136022



**Государственное унитарное предприятие Московской области
"Московское областное бюро технической инвентаризации"
Подольский городской филиал ГУП МО "МОБТИ"**

Область, республика, край Московская обл.
Район _____
Округ _____
Город (др. поселение) г. Подольск

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ ЗДАНИЯ (СТРОЕНИЯ)

№ 19 по улице (пер.) ул. Кирова Лит. А, А., *, А1, а

Инвентарный номер	3382
Кадастровый номер	

Паспорт составлен по состоянию на 11 октября 2005 г.
дата обследования объекта в натуре



1977310



I. Архитектурно-планировочные и эксплуатационные показатели

Серия, тип проекта _____

Литера **A** (*Банк*) Год постройки **1995** Число этажей **2**

Литера **A** (*Цокольный этаж*) Год постройки - Число этажей -

Литера **A1** (*Пристройка*) Год постройки **2004** Число этажей **4**

Литера **A** (*пристройка*) Год постройки **2004** Число этажей **1**

Год последнего капитального ремонта _____

Кроме того имеется: _____ подвал, цокольный этаж, мансарда, мезонин
(ненужное зачеркнуть)

Строительный объем - **17 725** куб.м

Итого общая площадь здания **4450,9** м²; из нее:

лит. **A** общая площадь **2798,6** м²:

лит. **A** общая площадь **1176,1** м²:

лит. **A** общая площадь **225,0** м²:

лит. **A1** общая площадь **245,9** м²:

лит. **A** общая площадь **5,3** м²:

из нее: Нежилые помещения: общая площадь **4450,9** м²,

в том числе основная площадь нежилых помещений **2600,7** м², вспомогательная площадь **1850,2** м².

Нежилые здания и помещения

Назначение помещений	Площадь, кв.м		
	общая	основная	вспомогат
помещение	4450,9	2600,7	
Всего:	4450,9	2600,7	

II. Техническое описание здания или его пристройки

№	Наименование конструктивных элементов	Описание элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	
		3	5
Литера *		Физический износ здания - 0%	Число этажей -
Литера А		Физический износ здания - 10%	Число этажей 2
1	Фундаменты	бетонные блоки	
2	Стены, перегородки	стены-кирпичные оштукатуренные, перегородки-кирпичные	
3	Перекрытия	железобетонные	
4	Крыша	крыша-рулонная по железобетонным плитам	
5	Полы	из мелахской плитки по бетонному основанию и линолеуму	
6	Проемы	окна 2-е створные, двери простые	
7	Отделочные работы	в/о стены оштукатурены, окрашены, н/о расшивка швов	
8	Внутренние санитарно-технические, электротехнические, слаботочные устройства	центральное отопление, вентиляция, водопровод, канализация, электроосвещение, радио, телефон	
9	Прочие работы	крыльца бетонные	
Литера А.		Физический износ здания - 0%	Число этажей -
Литера А1		Физический износ здания - 0%	Число этажей 4
1	Фундаменты	бетонные блоки	
2	Стены, перегородки	стены-кирпичные оштукатуренные, перегородки-кирпичные	
3	Перекрытия	железобетонные	
4	Крыша	металлическая	
5	Полы	мелахской плитки и линолеума	
6	Проемы	окна 2-е створные, двери филенчатые	
7	Отделочные работы (1.00+0.5)/2	в/о оштукатурено, н/о облицовка кирпичем	
8	Внутренние санитарно-технические, электротехнические, слаботочные устройства	центральное отопление, вентиляция, водопровод, канализация, электроосвещение, радио, телефон	
9	Прочие работы		
Литера а		Физический износ здания - 0%	Число этажей 1
1	Фундаменты	бетонные блоки	
2	Стены, перегородки	кирпич	
3	Перекрытия	ж/б плита	
4	Крыша	металлическая	
5	Полы	плитка	
6	Проемы	металлическая дверь	
7	Отделочные работы	стены и потолок обшиты пластиком	
8	Электротехнические устройства	Внутреннее освещение	
9	Прочие работы	ступени	

III. Благоустройство площади квартир жилого здания, встроенных нежилых помещений, нежилых зданий и служебных построек (кв.м)

Вид благоустройства	Площадь
1	2
телефонный провод	4450,9
канализация	4450,9
автоп. центр. от ТЭЦ на твердом топливе	4450,9
горячее водоснабжение от колонок	4450,9
телефоны	4450,9
электричество	4450,9
радио	4450,9

IV. Сведения о принадлежности

Дата записи	Субъект права: для граждан - фамилия, имя, отчество, паспорт; для юридических лиц - по уставу	Документы, подтверждающие право собственности, владения, пользования	Доля (часть, литера)
1	2	3	4
08.04.2002	ЗАО "Подольский промышленный коммерческий банк"	Акт гос. комиссии от 13.07.1995г. №14442. Свидетельство о гос. регистрации права от 25.03.2002 50 АГ №682017	1

V. Стоимость здания

Полная балансовая стоимость

Остаточная балансовая стоимость (с учетом износа)

Действительная инвентаризационная стоимость в ценах 1969 г.

15 425 390.90 руб.

Общая площадь изменилась с 4405,7 кв.м. до 4450,9 кв.м. в связи с отделкой и внутренней перепланировкой

Перечень документов, прилагаемых к техническому паспорту:

№ № п/п	Наименование документа	Примечание (масштаб, количество листов, прочее)
1	2	3

Паспорт изготовлен 13 октября 2005 г.

Исполнил Пашина Т.И.

Проверил Баранова Г.В.

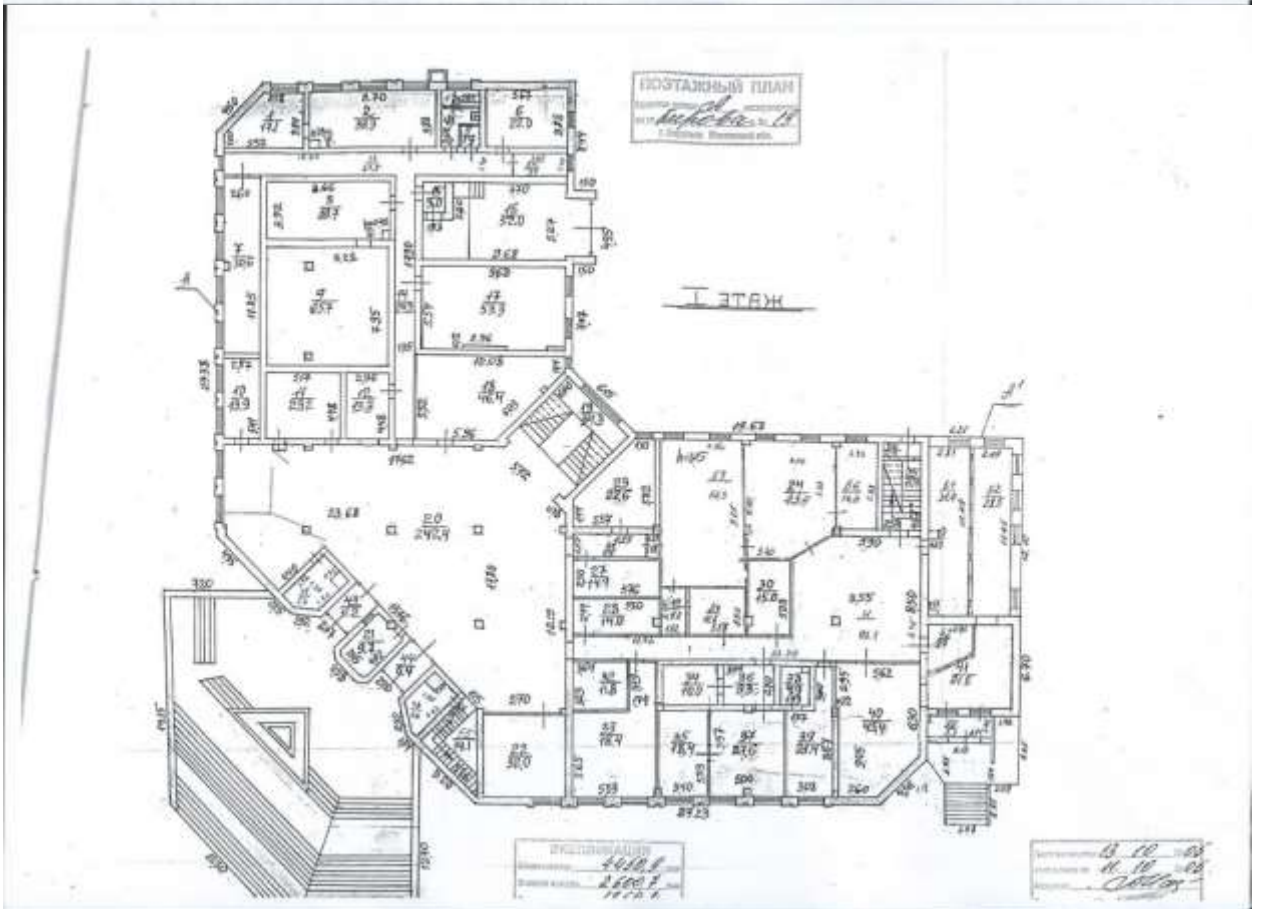
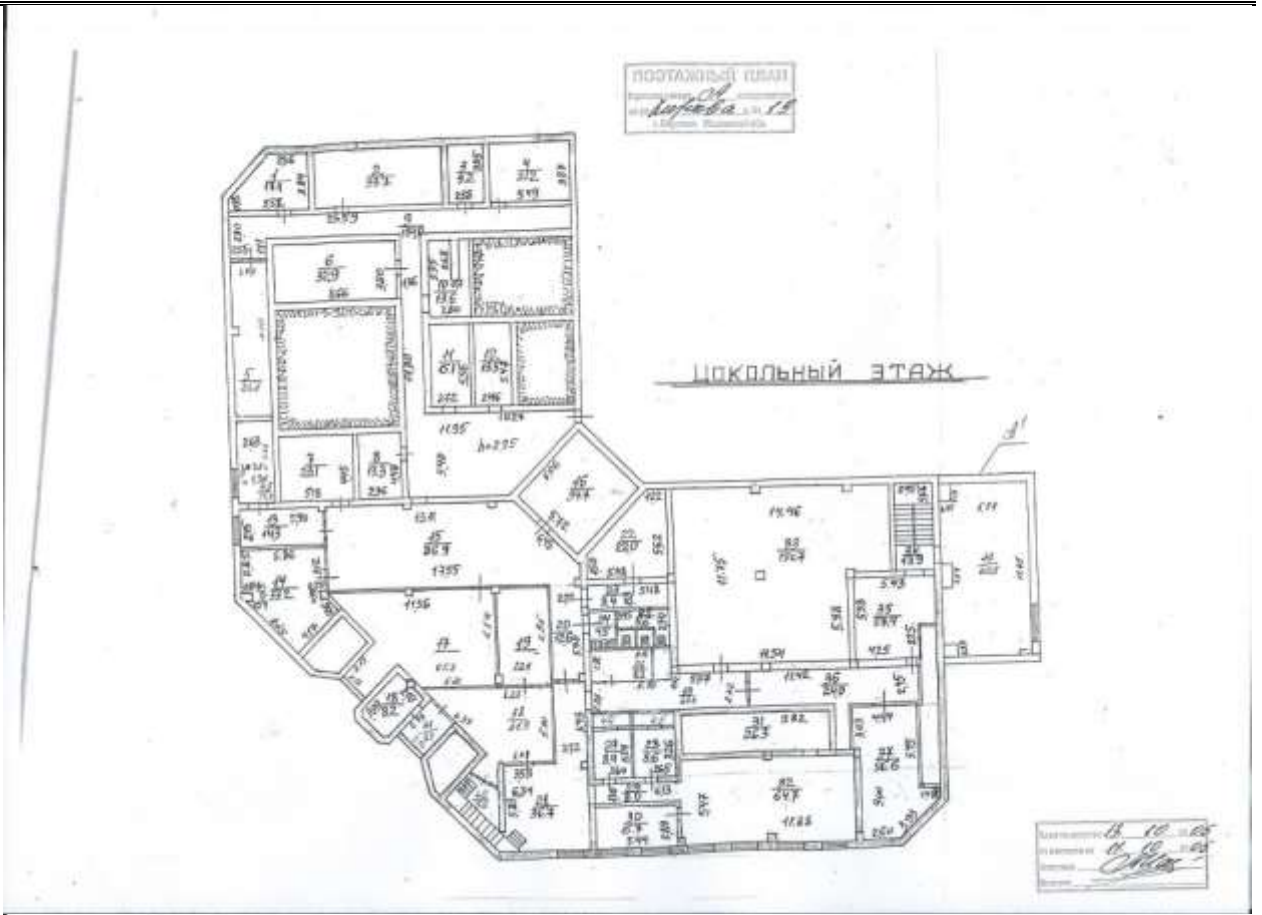
Паспорт выдан " 10 " 10 2005г.

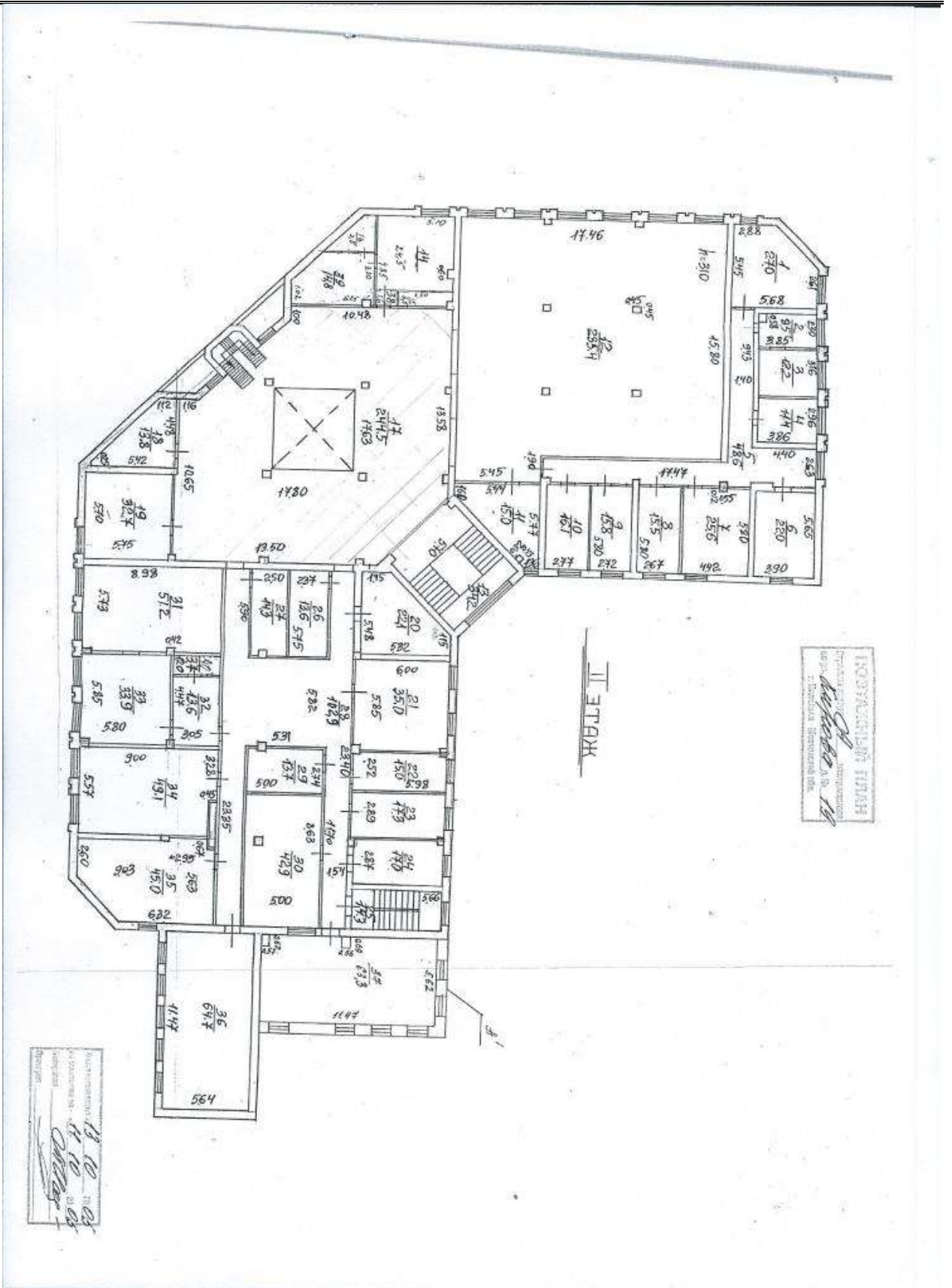
Директор филиала

Фокин В.С.



Руководитель
производственной группы
Баранова Г.В.





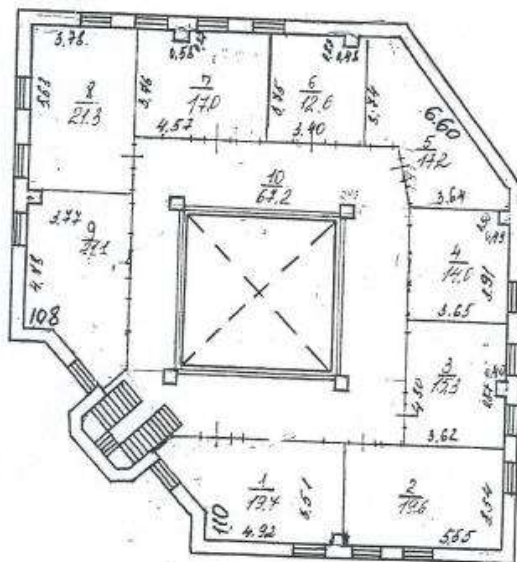
ПРОЕКТИРОВАНИЕ ЭТАЖА
Проектная группа
Инвест Проект
ООО «Инвест Проект»
г. Москва, ул. ...

18.10.03
Инвест Проект
Инвест Проект

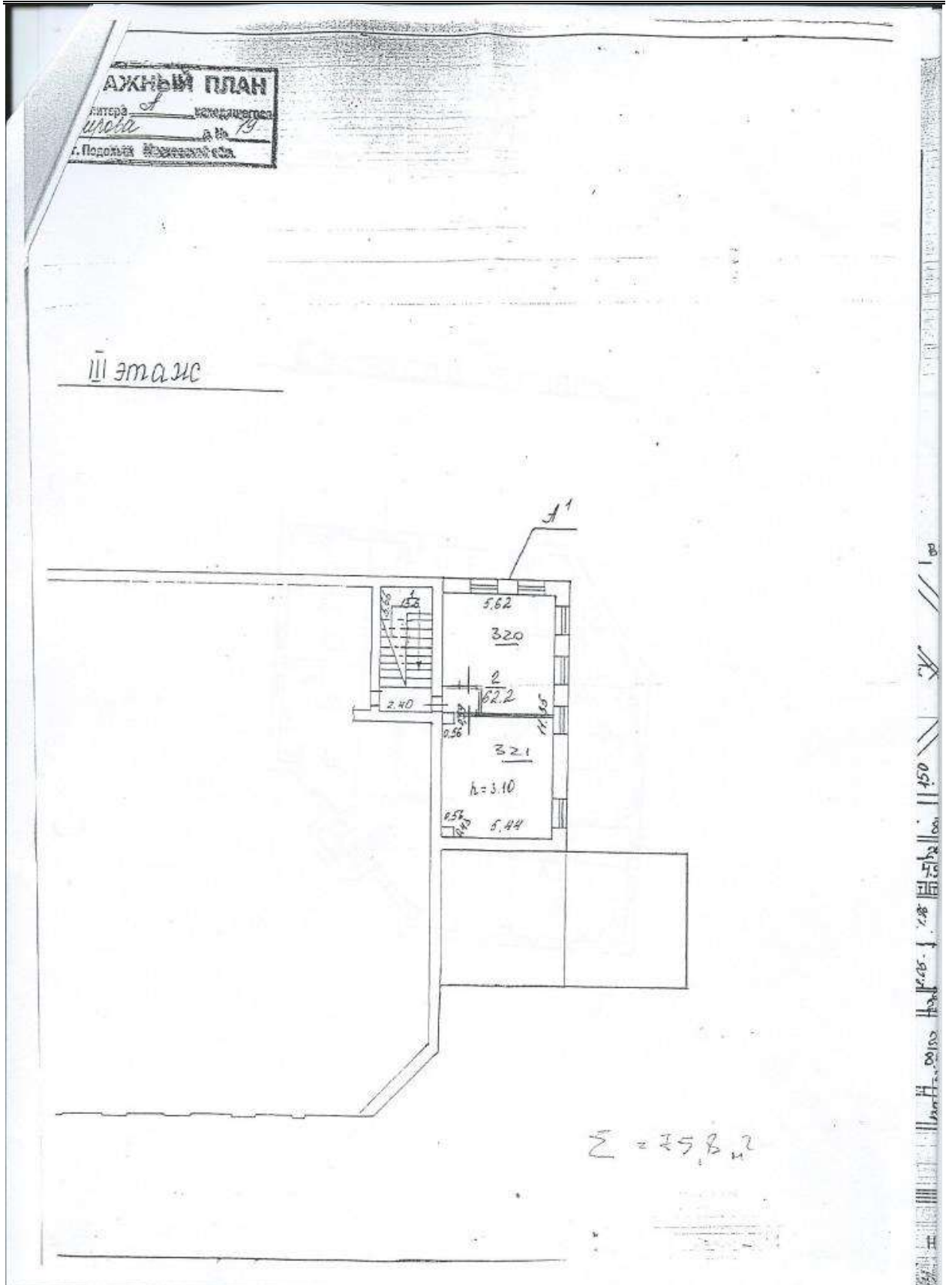
ПРОСТАЖНЫЙ ПЛАН
Архитектор *А. Назардин*
№ УЧД *Карева* д. № *19*
г. Подольск Московской обл.

3 этаж

СВЕТОВОЙ ФОНАРЬ

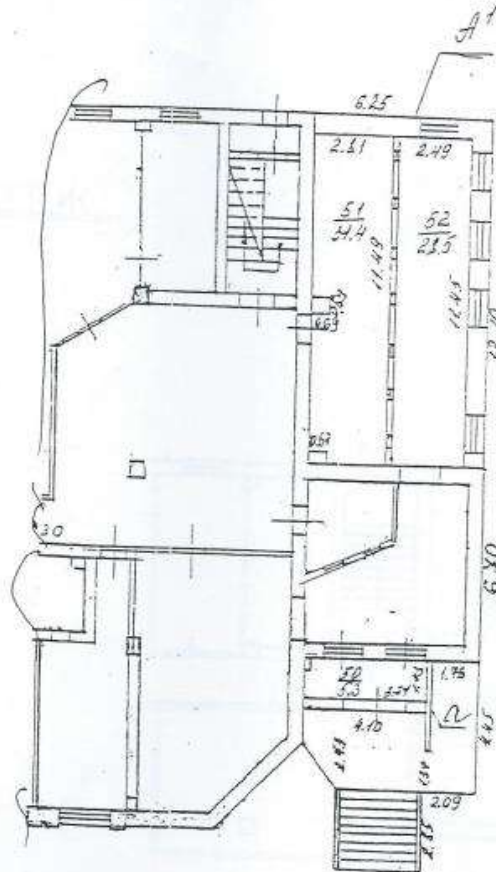


Дата разработки *13.10.05*
№ чертежа *11.10.05*
Архитектор *А. Назардин*
Проектировщик *[Signature]*



ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН
 СТРОЕНИЯ ЛИТЕРА А1 НАХОДЯЩЕГОСЯ
 по ул. Кирова Д. № 19
 г. Подольск, Московская обл.

1 этаж



ЭКСПЛИКАЦИЯ

Общая площадь	<u>251.2</u>	кв.м.
Основная площадь	<u>245.9</u>	кв.м.
Вспомогательная площадь	<u>5.3</u>	кв.м.





Экспликация
к поэтажному плану **Гражданское нежилое,**

расположенного в городе (другом поселении) г. Подольск
ул. Кирова

Этаж	№	№	Назначение помещения	Формула подсчета площади по внутреннему обмеру	Общая площадь	В т.ч. площадь		Высота	Самостоятельно
						основная	вспомогательная		
1	2	3	5	6	7	8	9	10	11
цокольный	1	1	вспомогательное		17,1		17,1		
цокольный	2	2	вспомогательное		33,7		33,7		
цокольный	3	3	вспомогательное		9,2		9,2		
цокольный	4	4	вспомогательное		21,2		21,2		
цокольный	5	5	вспомогательное		26,6		26,6		
цокольный	6	6	вспомогательное		32,9		32,9		
цокольный	7	7	вспомогательное		23,1		23,1		
цокольный	8	8	вспомогательное		13,3		13,3		
цокольный	9	9	вспомогательное		104,0		104,0		
цокольный	10	10	вспомогательное		13,6		13,6		
цокольный	11	11	основное		15,1	15,1			
цокольный	12	12	вспомогательное		13,3		13,3		
цокольный	13	13	основное		14,3	14,3			
цокольный	14	14	основное		33,2	33,2			
цокольный	15	15	вспомогательное		86,9		86,9		
цокольный	16	16	вспомогательное		34,7		34,7		
цокольный	17	17	вспомогательное	$\{(11,56+5,20)/2\} * 6,54 - 0,41 * 0,26 - 0,26 * 0,12 - 0,28 * 0,30 + 3,13 * 2,16$	61,3		61,3		
цокольный	18	18	вспомогательное		8,2		8,2		
цокольный	19	19	вспомогательное	$6,35 * 3,54 - 0,28 * 0,30$	22,4		22,4		
цокольный	20	20	вспомогательное		12,6		12,6		
цокольный	21	21	вспомогательное		36,7		36,7		
цокольный	22	22	основное		22,0	22,0			
цокольный	23	23	вспомогательное		8,4		8,4		
цокольный	24	24	вспомогательное		4,5		4,5		
цокольный	25	25	вспомогательное		8,6		8,6		
цокольный	26	26	вспомогательное	$4,17 * 1,96$	8,2		8,2		
цокольный	27	27	вспомогательное		8,4		8,4		
цокольный	28	28	вспомогательное		8,6		8,6		
цокольный	29	29	вспомогательное		8,0		8,0		
цокольный	30	30	вспомогательное		15,7		15,7		
цокольный	31	31	вспомогательное		26,3		26,3		
цокольный	32	32	основное		64,7	64,7			
цокольный	33	33	основное		150,7	150,7			



	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
цokol	/		34	вспомогательное			13,9		13,9	
цokol			35	основное			27,4	27,4		
цokol			36	вспомогательное			24,0		24,0	
цokol			37	вспомогательное			56,6		56,6	
цokol			38	вспомогательное	$((8,27+3,75)/2)*5,00+((1,20+1,10)/2)*1,59$		31,9		31,9	
цokol			39	вспомогательное	$2,05*5,50+2,42*3,07$		23,6		23,6	
цokol	/		40	основное	$5,54*11,45-0,77*1,19-0,77*1,54-0,87*0,77-0,25*0,64$		60,5	60,5		
цokol			41	вспомогательное	$2,16*2,96$		6,4		6,4	
цokol			42	вспомогательное	$((1,20*4,24)/2)+((1,40*4,32)/2)$		5,6		5,6	
цokol			43	вспомогательное			14,0		14,0	
цokol			44	вспомогательное			2,5		2,5	
цokol			45	вспомогательное			2,5		2,5	
1	1	1	1	основное			17,1	17,1		
1			2	основное			33,3	33,3		
1			3	вспомогательное			4,3		4,3	
1			4	вспомогательное			2,6		2,6	
1			5	вспомогательное			1,9		1,9	
1			6	вспомогательное			22,0		22,0	
1			7	основное			30,6	30,6		
1			8	основное			33,7	33,7		
1			9	основное			65,7	65,7		
1			10	основное			13,9	13,9		
1			11	основное			23,2	23,2		
1			12	основное			13,3	13,3		
1			13	вспомогательное			27,5	27,5		
1			14	вспомогательное			34,2		24,2	
1			15	вспомогательное			3,0		3,0	
1			16	основное			52,0	52,0		
1			17	основное			53,3	53,3		
1			18	основное			46,4	46,4		
1			19	вспомогательное			34,3		34,3	
1			20	вспомогательное			242,4		242,4	
1			21	основное			9,7	9,7		
1			22	основное			32,0	32,0		
1			23	основное			22,6	22,6		
1			24	основное	$6,88*5,88+((6,00+3,40)/2)*1,82-0,41*0,45-0,40*0,35-0,40*0,16$		43,4	43,4		
1			25	вспомогательное			11,7		11,7	
1			26	вспомогательное			2,3		2,3	
1			27	вспомогательное			14,4		14,4	
1			28	вспомогательное			14,0		14,0	



2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	1	29	вспомогательное	$3.03*3.85$		11,8		11,8	
1		30	вспомогательное			15,0		15,0	
1		31	вспомогательное	$6.75*8.55-0.40*0.40+((5.90+8.55)/2)*1.70+1.50*14.70$		93,1		93,1	
1		32	вспомогательное			11,8		11,8	
1		33	основное			18,4	18,4		
1		34	вспомогательное			10,0		10,0	
1		35	основное			18,4	18,4		
1		36	вспомогательное			9,3		9,3	
1		37	основное			27,6	27,6		
1		38	вспомогательное			4,9		4,9	
1		39	основное			21,4	21,4		
1		46	основное			45,4	45,4		
1		41	вспомогательное	$5.50*2.13+2.38*2.28+((2.38+5.50)/2)*1.19$		21,8		21,8	
1		42	вспомогательное	$((2.04+3.14)/2)*2.96$		7,7		7,7	
1		43	вспомогательное			6,2		6,2	
1		44	вспомогательное			6,4		6,4	
1		45	вспомогательное			5,6		5,6	
1		46	основное			5,6	5,6		
1		47	вспомогательное	$1.57*4.89$		7,7		7,7	
1		48	вспомогательное	$1.57*0.87$		1,4		1,4	
1		49	вспомогательное	$1.52*3.14$		4,8		4,8	
1		50	вспомогательное	$1.74*1.43$		5,3		5,3	
1	1	51	основное	$2.81*11.40-0.57*0.67+0.69*0.69$		31,4	31,4		
1		52	основное	$2.49*11.45$		28,5	28,5		
1		53	основное	$9.85*5.52-0.16*0.21$		54,3	54,3		
1		54	вспомогательное			5,4		5,4	
1		55	вспомогательное			14,1		14,1	
1		56	основное			16,6	16,6		
1	2	1	основное			27,0	27,0		
2		2	основное			8,5	8,5		
2		3	основное			12,2	12,2		
2		4	основное			11,4	11,4		
2		5	вспомогательное			48,6		48,6	
2		6	основное			22,0	22,0		
2		7	основное			25,6	25,6		
2		8	основное			15,3	15,3		
2		9	основное			15,8	15,8		
2		10	основное			16,1	16,1		
2		11	основное			15,0	15,0		
2		12	основное			285,4	285,4		
2		13	вспомогательное			34,2		34,2	

2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
2	1	14	основное			24,5	24,5		
2		15	вспомогательное			3,5		3,5	
2		16	вспомогательное			3,5		3,5	
2		17	основное			244,5	244,5		
2		18	основное			13,8	13,8		
2		19	вспомогательное			32,7		32,7	
2		20	основное			22,1	22,1		
2		21	основное			35,0	35,0		
2		22	основное			15,0	15,0		
2		23	основное			17,3	17,3		
2		24	основное			17,0	17,0		
2		25	вспомогательное			14,3		14,3	
2		26	вспомогательное			13,6		13,6	
2		27	вспомогательное			14,3		14,3	
2		28	вспомогательное			102,9		102,9	
2		29	основное			13,7	13,7		
2		30	основное			42,9	42,9		
2		31	основное			51,2	51,2		
2		32	вспомогательное			13,6		13,6	
2		33	основное			33,9	33,9		
2		34	основное			49,1	49,1		
2		35	основное			45,0	45,0		
2		36	основное			64,7	64,7		
2		37	основное	$(5,62+5,55)/2*11,47-0,69*0,56-0,67*0,57$		63,3	63,3		
2		38	вспомогательное			1,6		1,6	
2		39	вспомогательное			14,8		14,8	
2		40	вспомогательное			3,7		3,7	
3	1	1	основное	$(1(2,39*0,87)/2)+(1(1,20*2,41)/2)+4,92*3,51-0,40*0,26$		19,7	19,7		
3		1	вспомогательное	$5,66*2,40$		13,6		13,6	
3		2	основное	$5,55*3,54$		19,6	19,6		
3		2	основное	$(5,44+5,62)/2*11,35-0,56*0,59-0,56*0,43$		62,2	62,2		
3		3	основное	$3,62*4,30-0,57*0,40$		15,3	15,3		
3		4	основное	$3,65*3,91-0,50*0,49$		14,0	14,0		
3		5	основное	$((1(1,08+1,23)/2)*3,74+(1(2,32*6,60)/2)+(1(1,99*3,69)/2)+(1(3,64*0,86)/2)$		17,2	17,2		
3		6	основное	$3,75*3,40-0,27*0,48$		12,6	12,6		
3		7	основное	$4,57*3,76-0,58*0,27$		17,0	17,0		
3		8	основное	$5,63*3,78$		21,3	21,3		
3		9	основное	$3,77*4,78-0,27*0,52+(1(2,61*1,26)/2)+(1(2,51*1,20)/2)$		21,1	21,1		



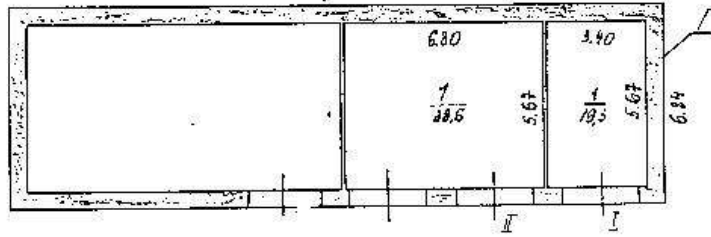
2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
3	1	10	вспомогательные	$\frac{1}{2} \cdot (8.98 + 8.20) / 2 \cdot 2.17 + 8.06 \cdot 2.00 + 2.29 \cdot 6.00 + \frac{1}{2} \cdot (8.60 + 7.60) / 2 \cdot 2.38 - (0.40 \cdot 0.40) \cdot 4$	67,2		67,2		
				Итого по сараям 1:	4450,9	2600,7	1850,2		
				Итого:	4450,9	2600,7	1850,2		
Итого по этажу цокольный этаж					1 236,6	387,9	848,7		
Итого по этажу 1					1 404,7	785,3	619,4		
Итого по этажу 2					1 508,8	1 207,5	301,3		
Итого по этажу 3					300,8	220,0	80,8		
Итого по зданию (строению)					4 450,9	2 600,7	1 850,2		



ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН

СТРОЕНИЯ ЛИТЕРА _____ НАХОДЯЩЕГОСЯ
по ул. Кутузова д. № 19
г. Подольск, Московская обл.

1 этаже



ЭКСПЛИКАЦИЯ
Общая площадь 57.9 кв.м.
Основная площадь 57.9 кв.м.
Вспомогательная площадь - кв.м.

Копия изготовлена 13.10.2005
по состоянию на 13.10.2005
копировал [Signature]
Проверил [Signature]



Экспликация
к поэтажному плану гараж,

расположенного в городе (другом поселении) г. Подольск

по улице (пер.) Кирова

дом № 19 пом.1,2

Ли те ра	Этаж	№ по ме ше ния	№ по пла ну	Назначение помещения	Формула подсчета площади по внутреннему обмеру	Общая площадь	В т.ч. площадь основная	вспомо гательная	Вы со та	Само вольно
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Г	1	1	1	основная		19,3	19,3			
					Итого гаражный бокс 1:	19,3	19,3			
Г	1	2	1	основная		38,6	38,6			
					Итого гаражный бокс 2:	38,6	38,6			
					Итого:	57,9	57,9			
Итого по этажу 1						57,9	57,9			
Итого по зданию (строению)						57,9	57,9			





Инвентарный №	3382
Условный №	
Кадастровый №	

Государственное унитарное предприятие Московской области
"Московское областное бюро технической инвентаризации"
Подольский городской филиал ГУП МО "МОБТИ"

**Извлечение из технического паспорта
гараж**

Адрес:
Район (учетный округ)
Город (др. поселение) *г. Подольск*
Улица (переулок) *Кирова*
дом № *19 пом.1,2*

Составлено по данным инвентаризации на *11 октября 2005 г.*

Сведения о принадлежности

№ п/п	Субъект права: для граждан - фамилия, имя, отчество, паспорт, ИНН; для юридических лиц - по уставу	Документы, подтверждающие право собственности, владения, пользования	Доля (часть, литера)
	2	3	4
1			



1878583



Экспликация земельного участка, кв. м	
по документам	
фактически	

Литера	Характеристики основных строений	
	Площадь, кв. м	
	общая	основная
Г	57,9	57,9
Всего:	57,9	57,9

Литера	Назначение строения	Материал стен	Площадь, объем, шт.	Инвентаризационная (действительная) стоимость, руб.	
				в ценах 1969 г.	для налогообложения в ценах г.
Г	сарай	кирпичные	29,3 куб.м	5274,00	
Всего:				5274,00	

Возведено самовольно			
Литера	Назначение	Общая площадь	Инвентаризационная стоимость для налогообложения в текущем уровне цен
Всего:			

Переоборудовано самовольно			
Литера	Назначение	Общая площадь	Инвентаризационная стоимость для налогообложения в текущем уровне цен
Всего:			

Не принято в эксплуатацию			
Литера	Назначение	Общая площадь	Инвентаризационная стоимость для налогообложения в текущем уровне цен
Всего:			

Не зарегистрировано право собственности			
Литера	Назначение	Общая площадь	Инвентаризационная стоимость для налогообложения в текущем уровне цен
Всего:			

Сведения о наличии и отсутствии запрещения или ареста по материалам технической инвентаризации сведений не имеется

План земельного участка, поэтажный план и экспликация к поэтажному плану прилагаются.

Дата исполнения:
13 октября 2005 г.



Исполнил:
Пашкина Т.И.

Т.И. Пашкина

Проверил:
Баранова Г.В.

Г.В. Баранова



Для целей государственной регистрации

Инвентарный №	3382					
Условный №						
Кадастровый №	А	Б	В	Г	Д	Е

Российская федерация

Московская область

пристройке г. Подольск

Подольский городской филиал
ГУП МО "МОБИ"

**Извлечение из технического паспорта
на гражданское нежилое**

Адрес:
Район
Округ
Город (др. поселение) *г. Подольск*
ул. (пер.) *ул. Кирова*
дом № *19*

Паспорт составлен по состоянию на: 07.04.2005

Сведения о собственниках

№ № п/п	Наименование собственника (ф.и.о. или наименование юр.лица)	Долевое участие	Документы, подтверждающие право собственности
1			

1 А 2 3 3 2



Экспликация земельного участка, кв.м

по документам	
фактически	

Характеристика строений

Литера	Площадь, кв. м	
	общая	основная
A1	245.9	245.9
a	5.3	
Всего:	251.2	245.9

Характеристика строений и сооружений

Литера	Назначение строения	Материал стен	Площадь, объем, шт.	Инвентаризационная (действительная) стоимость, руб.	
				в ценах 1969 г.	для налогообложения 2005 г.
a	пристройка	кирпич	26 куб.м	278	
A1	Пристройка	кирпич	1 036 куб.м	21669	
	Всего:			21947	

В т. ч. самовольно возведено:

Лит.

Всего:

В т. ч. самовольно переоборудовано:

Лит.

Всего:

План земельного участка, поэтажный план и экспликация к поэтажному плану прилагаются.

Сведения о наличии или отсутствии запрещения или ареста:

Сведения о наличии арестов и запрещений отсутствуют.

Дата исполнения:

11 апреля 2005 г.

Исполнил:

Томашко Л.В.
(ф.и.о.) *Томашко*

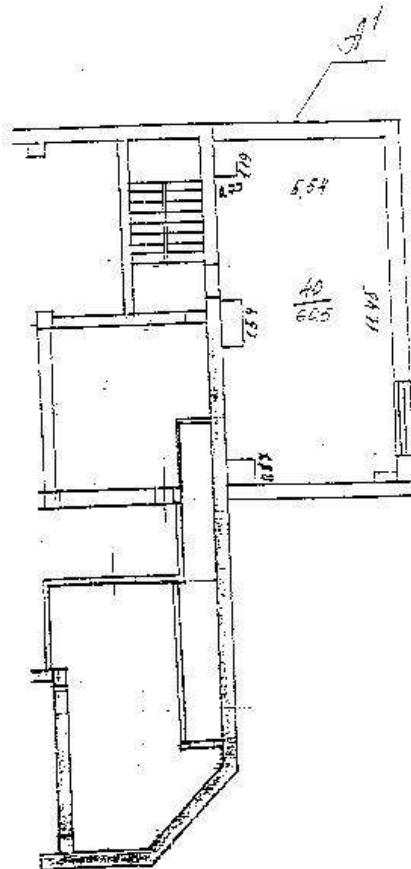
Проверил:

Барамова Т.В.
(ф.и.о.) *Барамова*



ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН
Страница проекта № 1 из 1
на ул. *Ильина* д. № 19
г. Подольск Московской обл.

ПОКОЛЬНЫЙ ЭТАЖ




РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
Единый государственный реестр прав
на недвижимое имущество и сделок с ним

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА
Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Московской области

Дата выдачи: "14" июня 2012 года

Документы-основания: • Акт приема-передачи имущества от 07.06.2012

Субъект (субъекты) права: Закрытое акционерное общество " Промышленный сберегательный банк", ИНН: 5036037772, ОГРН: 1025000000090, дата гос.регистрации: 27.11.1998г., наименование регистрирующего органа: ЦБ РФ, КПП: 503601001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, Московская область, г.Подольск, ул.Кирова, д.19

Вид права: Собственность

Объект права: Заводоуправление, назначение: нежилое, 2 - этажное, общая площадь 1274,5 кв. м, инв.№ 206:063-1806, лит. Г, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г.Подольск, ул.Бронницкая, д.3

Кадастровый (или условный) номер: 50:55:02:00549:004

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "14" июня 2012 года сделана запись регистрации № 50-50-55/040/2012-114

Регистратор 

Сухорученко Т. Н. 
М.П. (подпись)

50-АГН 669370

Формуляр №007, Москва, 12345678, версия 1.0


РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
Единый государственный реестр прав
на недвижимое имущество и сделок с ним

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА
Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Московской области

повторное, взамен свидетельства : серия 50 АГ № 444021 , дата выдачи 28.09.2001;
серия НА № 1172091 , дата выдачи 18.10.2006

Дата выдачи: "25" июля 2011 года

Документы-основания: • Договор купли - продажи недвижимого имущества № 2 от 15.05.1995 г

Субъект (субъекты) права: Закрытое акционерное общество " Промышленный сберегательный банк", ИНН: 5036037772, ОГРН: 1025000000090, дата гос.регистрации: 27.11.1998г., наименование регистрирующего органа: ЦБ РФ, КПП: 503601001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, Московская область, г.Подольск, ул.Кирова, д.19

Вид права: Собственность

Объект права: Помещение банка, общая площадь 428,60 кв.м, этаж 1, инв.№ 7013, лит. А, адрес объекта: Московская область, г.Подольск, пр-т Ленина, д.154, пом.1

Кадастровый (или условный) номер: 50:55:03:00564:001:0012

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "28" сентября 2001 года сделана запись регистрации № 50-01.55-5.2001-709.1

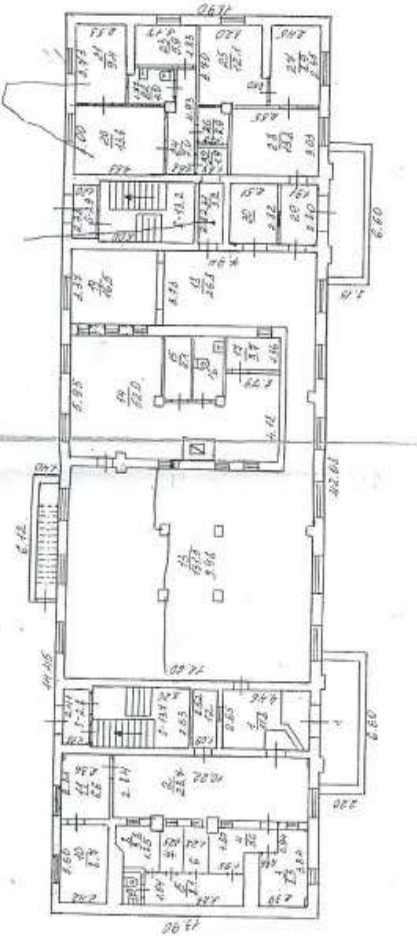
Регистратор Быкова О. В. 
МП (подпись)

50-ABN 002490



Позиционный план здания (Гражданское нежилое)
расположенного по адресу

Московская обл., г. Подольск, пр-кт Липино, д. 154ком.1



Экспликация:

Общая площадь : 424,8 кв.м
Основная площадь: 277,4 кв.м
Вспомогательная площадь: 147,4 кв.м

Подольский городской филиал
ГУП МО "МОБИЛ"

Изготовлено 17.10.2003
По состоянию на 22.08.2003
Изготовил Каролинча Т.Ю.
Проверил Барышев Г.В.

Г.В.

Г.В.

Г.В.

Г.В.

Г.В.

Г.В.

Г.В.

Г.В.

Г.В.

Г.В.

Г.В.

Г.В.

Г.В.

Г.В.

Г.В.

Г.В.

Г.В.

Г.В.

Г.В.

Г.В.

Г.В.

Г.В.

Г.В.

Г.В.

Г.В.

Г.В.

Г.В.

Г.В.

Г.В.

Г.В.

Г.В.

Г.В.

Г.В.

Г.В.

Г.В.

Г.В.

Г.В.

Г.В.

Г.В.

Г.В.

Г.В.

Г.В.

Г.В.

Г.В.

Г.В.

Г.В.

Г.В.

Г.В.

Г.В.

Г.В.

Г.В.

Г.В.

Г.В.

Г.В.

Г.В.

Г.В.

Г.В.

Г.В.

Г.В.

Г.В.

Г.В.

Г.В.

Г.В.

Г.В.

Г.В.

Г.В.

Г.В.

Г.В.

Г.В.

Г.В.

Г.В.

Г.В.

Г.В.

Г.В.

Г.В.

Г.В.

Г.В.

Г.В.

Г.В.

Г.В.

Г.В.

Г.В.

Г.В.

Г.В.

Г.В.

Г.В.

Г.В.

Г.В.

Г.В.

Г.В.

Г.В.

Г.В.

Г.В.

Г.В.

Г.В.

Г.В.

Г.В.

Г.В.

Г.В.

Г.В.

Г.В.

Г.В.

Г.В.

Г.В.

Г.В.

Г.В.

Г.В.

Г.В.

Г.В.

Г.В.

Г.В.

Г.В.

Г.В.

Г.В.

Г.В.

Г.В.

Г.В.

Г.В.

Г.В.

Г.В.

Г.В.

Г.В.

Г.В.

Г.В.

Г.В.

Г.В.

Г.В.

Г.В.

Г.В.

Г.В.

Г.В.

Г.В.

Г.В.

Г.В.

Г.В.

Г.В.

Г.В.

Г.В.

Г.В.

Г.В.

Г.В.

Г.В.

Г.В.

Г.В.

Г.В.

Г.В.

Г.В.

Г.В.

Г.В.

Г.В.

Г.В.

Г.В.

Г.В.

Г.В.

Г.В.

Г.В.

Г.В.

Г.В.

Г.В.

Г.В.

Г.В.

Г.В.

Г.В.

Г.В.

Г.В.

Г.В.

Г.В.

Г.В.

Г.В.

Г.В.

Г.В.

Г.В.

Г.В.

Г.В.

Г.В.

Г.В.

Г.В.

Г.В.

Г.В.

Г.В.

Г.В.

Г.В.

Г.В.

Г.В.

Г.В.

Г.В.

Г.В.

Г.В.

Г.В.

Г.В.

Г.В.

Г.В.

Г.В.

Г.В.

Г.В.

Г.В.

Г.В.

Г.В.

Г.В.

Г.В.

Г.В.

Г.В.

Г.В.

Г.В.

Г.В.

Г.В.

Г.В.

Г.В.

Г.В.

Г.В.

Г.В.

Г.В.

Г.В.

Г.В.

Г.В.

Г.В.

Г.В.

Г.В.

Г.В.

Г.В.

Г.В.

Г.В.

Г.В.

Г.В.

Г.В.

Г.В.

Г.В.

Г.В.

Г.В.

Г.В.

Г.В.

Г.В.

Г.В.

Г.В.

Г.В.

Г.В.

Г.В.

Г.В.

Г.В.

Г.В.

Г.В.

Г.В.

Г.В.

Г.В.

Г.В.

Г.В.

Г.В.

Г.В.

Г.В.

Г.В.

Г.В.

Г.В.

Г.В.

Г.В.

Г.В.

Г.В.

Г.В.

Г.В.

Г.В.

Г.В.

Г.В.

Г.В.

Г.В.

Г.В.

Г.В.

Г.В.

Г.В.

Г.В.

Г.В.

Г.В.

Г.В.

Г.В.

Г.В.

Г.В.

Г.В.

Г.В.

Г.В.

Г.В.

Г.В.

Г.В.

Г.В.

Г.В.

Г.В.

Г.В.

Г.В.

Г.В.

Г.В.

Г.В.

Г.В.

Г.В.

Г.В.

Г.В.

Г.В.

Г.В.

Г.В.

Г.В.

Г.В.

Г.В.

Г.В.

Г.В.

Г.В.

Г.В.

Г.В.

Г.В.

Г.В.

Г.В.

Г.В.

Г.В.

Г.В.

Г.В.

Г.В.

Г.В.

Г.В.



Экспликация
к поэтажному плану гражданское нежилое,

положенного в городе (другом поселении) **г. Подольск**
Улице (пер.) **пр-кт Ленина**
дом № **154** **пом.1**

Ин-те-ра	Этаж	№ поме-ще-ния	№ по-плану	Назначение помещения	Формула подсчета площади по внутреннему обмеру	Общая площадь	В т.ч. основная	площадь вспомога-тельная	Высо-та	Само-вольно
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
	1	1	1	прихожая	$2.65*4.46$	11.8		11.8		
	1		2	хола	$10.22*2.84-0.80*0.16*2-0.05*0.43$	28.7		28.7		
	1		3	кабинет	$2.39*3.84-0.86*0.94-0.36*0.07$	8.3		8.3		
	1		4	коридор	$1.95*1.87+0.92*1.62-0.60*0.18$	5.0		5.0		
	1		5	коридор	$1.54*5.26$	8.1		8.1		
	1		6	кабинет	$1.28*1.86-0.16*0.18$	2.4	2.4			
	1		7	кабинет	$1.25*1.85-0.18*0.18$	2.3	2.3			
	1		8	кабинет	$1.93*1.85-0.05*1.16+(1.13+0.82)*2*0.30$	3.8	3.8			
	1		9	туалет	$1.01*1.49$	1.5		1.5		
	1		10	кабинет	$2.42*3.60$	8.7	8.7			
	1		11	кабинет	$2.81*2.36-0.26*0.08$	6.6	6.6			
	1		12	кабинет	$1.09*2.52$	2.7	2.7			
	1		13	холл		131.5	131.5			
	1		14	кабинет		52.0	52.0			
	1		15	вспомогательная		4.1		4.1		
	1		16	туалет		5.1		5.1		
	1		17	кабинет		3.7	3.7			
	1		18	прихожая		26.8		26.8		
	1		19	коридор		16.5		16.5		
	1		20	кабинет		13.6	13.6			
	1		21	кабинет		9.4	9.4			
	1		22	туалет		4.0		4.0		
	1		23	кабинет		5.9	5.9			
	1		24	коридор		7.0		7.0		
	1		25	кабинет		12.1	12.1			
	1		26	коридор	$1.76*1.67-0.23*0.37$	2.9		2.9		
	1		27	кабинет		8.9	8.9			
	1		28	кабинет		13.8	13.8			
	1		29	тамбур		5.4		5.4		
	1		30	вспомогательная		7.1		7.1		
	1		31	вспомогательная		3.2		3.2		
	1		32	коридор	$1.67*1.13$	1.9		1.9		
				Итого гражданское нежилое 1:		424,8	277,4	147,4		

	1	4	5	6	7	8	9	10	11
Итого:					424,8	277,4	147,4		
<i>Итого по этажу 1</i>					424,8	277,4	147,4		
<i>Итого по зданию (строению)</i>					424,8	277,4	147,4		

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним
Главное управление Федеральной регистрационной службы по Московской области

СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Дата выдачи: "14" декабря 2006 года

Документы-основания: Определение Подольского городского суда от 06.03.1996г

Субъект (субъекты) права: Закрытое акционерное общество " Промышленный сберегательный банк", ИНН 5036037772, зарегистрировано : 27.11.1998г. , место государственной регистрации: ЦБ РФ, свидетельство о государственной регистрации кредитной организации: № 1043; адрес местонахождения: 142100, Россия, Московская область, г.Подольск, ул.Кирова, д.19

Вид права: Собственность

Объект права: Нежилое здание (склад многоцелевого назначения), 1 - этажное, общая площадь 871,70кв.м, инв.№ 2838, лит. А
Адрес объекта: Московская область, г.Подольск, ш. Домодедовское, д.136

Кадастровый (или условный) номер: 50:55:02:01142:001

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрированы
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "10" августа 2001 года сделана запись регистрации № 50-01.55-1.2001-604.1
повторное, взамен свидетельства : серия 50 АГ № 319490 выданного 10.08.2001

Государственный регистратор Волченков С. П.



50 HAN1374077



Копия
МИНИСТЕРСТВО ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА РСФСР

Подольское бюро технической инвентаризации

Технический паспорт

на здание Склад многоцелевого назначения
(назначение нежилого строения)

Район _____

Город (пос.) Подольск

Улица (пер.) Домодедовское шоссе, д. 13Б

квартал № _____
инвентарный № 2835

Составлен по состоянию на 07 февраля 19 96 г.
Составлен по состоянию на --- --- 19 --- г.
Составлен по состоянию на --- --- 19 --- г.

Форма технического паспорта
утверждена приказом по МЖКХ РСФСР
от 29 декабря № 576



I. РЕГИСТРАЦИЯ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ

(Реестровый № 2194) Фонд _____

Дата записи	Полное наименование учреждения, предприятия или организации	Документы, устанавливающие право собственности с указанием кем, когда и за каким номером выданы	Долевое участие при общей собственности	Подпись лиц свидетельствующего причастность запись
18.04.96	Педологический Аграрный научно-исследовательский банк	Судебный акт от 03.03.96 г. о признании права собственности.	1	

II. Экспликация земельного участка — кв. м

Площадь участка			Незастроенная площадь			
по документам	фактически	застроенная	застроенная	озелененная	прочая	
		909,4				

III. Благоустройство здания — кв. м полезной площади

Водопрвод	Канализация	Отопление					Централизованное горячее водоснабжение	Централизованное горячее водоснабжение с централизованным горячим водоснабжением	Газоснабж.			Электроснабжение	Лифты шт.		Электроплиты стационарные	
		от группы от (квартальной) котельной	от собственной котельной	от АВГ	от частного	с газовыми колонками			с газовыми колонками	с дровяными колонками	с газовыми колонками		с газовыми колонками	с газовыми колонками		с газовыми колонками
													871,7			

VI. Описание конструктивных элементов, основных пристроек и определение их износа

Литера А Год постройки 1995 Число этажей 1
Группа капитальности II Вид внутренней отделки простая

№№ п.п.	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и пр.)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т. п.)	Удельный вес по таблице			Износ в проц.	Проц. износа к строению (гр. 7 × гр. 8)	100	Тех. износ элемент.
				5	6	7				
1	Фундаменты	Шпелобетонные свай	хорошие	8	1	8				
2	а) Стены и их наружная отделка	Клеювые панели	~	31	1	31				
	б) Перегородки	~	~							
3	Перекрытия	чердачные	Щербные железобетонные плиты	~	17	1	17			
		междуэтажные	~							
		надподвальное	~							
4	Крыша	Шиферная по железобетонной основе	~	7	1	7				
5	Полы	Бетонные по асфальтобетонной основе	~	9	1	9				
6	Лестницы	оконные	~							
		деревянные	Металлические веревки	~	8	1	8			
7	Внутренняя отделка	~	~	4	1	4				
8	Санитарно-электротехнические устройства	отопление	~							
		водопровод	~							
		канализация	~							
		электроосвещ.	~							
		радио	да	~	3	1	3			
		телефон	~							
		ванны	~							
		вентиляция	~							
		горячее водоснабжение	~							
лифты	~									
9	Прочие работы	Бетонная стяжка	~	13	1	13				

Процент износа, приведенный к 100 по формуле

Итого: 100 ×
% износа (гр. 9) × 100
удельный вес (гр. 7) — 0%



IX. Техническое описание пристроек и других частей здания

Наименование конструктивных элементов	Литера	Удельный вес	Литера	Удельный вес	Литера	Удельный вес	Литера
		по таблице		поправками		по таблице	
Фундаменты							
Стены и перегородки							
Перекрытия							
Крыша							
Лоды							
Проемы							
Отделочные работы							
Электроосвещение							
Прочие работы							
Итого:		100	×	100	×	100	×

Наименование конструктивных элементов	Литера	Удельный вес	Литера	Удельный вес	Литера	Удельный вес	Литера
		по таблице		поправками		по таблице	
Фундаменты							
Стены и перегородки							
Перекрытия							
Крыша							
Лоды							
Проемы							
Отделочные работы							
Электроосвещение							
Прочие работы							
Итого:		100	×	100	×	100	×

X. Исчисление восстановительной и действительной стоимости здания и его частей

Наименование здания и его частей	№ сбор-ника	№ таблицы	Стоимост. по таблице	Поправки к стоимости (коэффици.) на							Стоимость измеритель с поправк. Кол-во (об. куб. м пл. кв.)	Восстано-вительная стоимость в рублях	% маноса	Действи-тельная стоимость в рублях		
				Удель-ный вес	группы	капи-тальн.	климат.	район	10	11					12	
2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
Здание	28	107а	1250	1,0								1250	6640	83000	0	83000



XIII. Ограждения и сооружения (замоещения) на участке

Литера	Наименование ограждений и сооружений	Материал, конструкция	Размеры			№ сборника	№ таблицы	Измеритель	Стоимость измерителя по таблице	Поправка на климатический район	Восстановительная стоимость (руб.)	№ износ	Действительная стоимость (руб.)
			длина (м)	ширина (м)	высота (м)								

XIV. Общая стоимость (в руб.)

В ценах какого года	Основные строения		Служебные постройки		Сооружения		Всего	
	восстановительн.	действительная	восстановительн.	действительная	восстановительн.	действительная	восстановительн.	действительная
1969	83000	83000					83000	83000
					с кат 8200			597600000

« 07 » февраля 19 96 г.
 « » 19 г.
 « » 19 г.

Исполнил: *[Подпись]*
 Проверил: *[Подпись]*
 Начальник бюро

XV

Работа выполнена	« » 19 г.	« » 19 г.	« » 19 г.
Исполнил			
Проверил			
Начальник			



копия

встречи вконец пометки.

ЭКСПЛИКАЦИЯ

к поэтажному плану строения, расположенного в городе (ислеме) Богальесе по улице Володаровское шоссе (переходу) № 21 инв. № _____

Этаж здания по плану в акте и поэтапный план (личностно или в составе и др. помещений) № помещения (подпись, дата) Стор. и т. д.	№ по плану строения, дата проект. докум. и т. д.	Экспликация каждого помещения, капитальные строения и т. д.	Формула подсчета площади по внутреннему обмеру	Площадь по внутреннему обмеру в квадратных метрах, в том числе предназначенная для размещения				свалочные				Итого по плану р. экз. и стр. экз.	Высота здания по внутреннему обмеру	
				жилая	торговая	общественно-деловая, школьная	и др.	общественно-деловая, школьная	и др.	и др.	и др.			
07.02.96г	1	Складские	23,90 x 18,10 - - 0,80 x 0,30 x 13											
07.02.96г	2	~	04,40 x 18,10 - - 0,30 x 0,30 x 15					431,4				431,4	5,00 8,30	
								440,3				440,3		
								871,7				871,7		
								Итого:						

Копия выдана 08.02.96г [подпись]

Д О Г О В О Р № 2047 АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА ИЗ ЗЕМЕЛЬ ПОСЕЛЕНИЙ ГОРОДСКОЙ ОКТРУГА ПОДОЛЬСК

г.Подольск

09 августа 2005 г.

Комитет муниципальных отношений Администрации г. Подольск, именуемый в дальнейшем "Арендодатель", действующий на основании Положения о Комитете и отчетности с Государством Калинин РФ и Постановления Главы г. Подольск от 10.12.2003 г. № 2173, в лице Председателя Комитета Галюмова Юрия Семёновича, с одной стороны и Закрытое акционерное общество «Подольский промышленный коммерческий банк» зарегистрированное Банком России 27 ноября 1998 г. № 1043, Свидетельство о внесении записи в Единый государственный реестр юридических лиц выдано Федеральной МНС России от г. Подольску Московской области 15 октября 2003 г. серия 50 № 002340009, именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице директора Председателя Правления Рыбалова Владимира Владимировича, действующего на основании Устава и доверенности от 24.03.2003 г. № 74, с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

I. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Предметом настоящего Договора является аренда земельного участка из земель населенных пунктов округа Подольск с кадастровым номером 50:55:002.01.003009, площадью 3849,8 кв. м., в том числе под застройкой 912 кв. м., под инженерными коммуникациями 565 кв. м., со сроком владения земельным участком, расположенным по адресу: Московская обл., г. Подольск, Домовладческое подворье, д. 13 «б».

1.2. В соответствии с Постановлением Главы г. Подольск от 10.08.2005г. № 1647-н земельный участок выделяется для муниципальных нужд.

1.3. Земельный участок, сданный в аренду, находится на территории городского поселения муниципальный образования и с даты его в аренду не несет передачу права собственности на него.

1.4. Земельный участок на момент заключения настоящего Договора не занят, не обременен и свободен, никаких ограничений не имеет.

II. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

2.1. Настоящий Договор действует на срок с 09 августа 2005 г. до 05 апреля 2020 г.

2.2. Договор считается заключенным с момента его государственной регистрации.

Условия настоящего Договора распространяются на отношения, возникающие между сторонами с даты заключения настоящего Договора, установленной в 2.1.

III. АРЕНДНАЯ ПЛАТА

3.1. Общая сумма ежегодной платы за арендованный земельный участок составляет:

Ан – 5 г х С г х К4 – 3284,8 х 38,33 х 4,2 + 565 х 35,33 х 1,0 = 487299 руб. 62 коп. + 19961 руб. 45 коп. = 507261 руб. 07 коп. (пятьсот семь тысяч двести восемьдесят один руб. 07 коп.). В кварталы 120815 руб. 27 коп. (сто двадцать тысяч восемьсот пятнадцать руб. 27 коп.)

Ап – годовая арендная плата (руб.) S – площадь земельного участка (кв. м.) Сг – ставка земельного налога (руб./кв.м.) К4 – коэффициент вида деятельности.

3.2. Размер арендной платы изменяется Арендодателем в случае изменения базовой ставки арендной платы (в т.ч. в связи с изменением ставки земельного налога, инфляцией, изменением минимального размера оплаты труда и других причин). В этом случае, Арендатор самостоятельно производит перерасчет арендной платы при получении от Арендодателя соответствующего письменного уведомления.

3.3. Платежи, взимаемые Арендодателем по размеру арендной платы, являются обязательными для Арендатора и не требуют согласия Страны.

3.4. В случае уклонения Арендатора от самостоятельного перечисления арендной платы в срок, указанный в настоящем уведомлении, Арендодатель вправе подать вопрос о досрочном расторжении настоящего договора.

3.5. Арендные платежи осуществляются с даты заключения Страной настоящего договора установленной в 2.1 в пользу Арендатора, расчеты должны осуществляться не позднее 20 числа последнего месяца текущего квартала на расчетный счет № 401018100000010102 в Отделение 1 Московского ГТУ Банка России, ИНН 044383001, ОГРН 772511414, КОД 0113110501203000120, КПП 504501001, ОГЛАТО 4646000000. Получатель: Управление Федерального агентства по Московской области (Министерство муниципальных отношений Московской области).

IV. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

4.1. Арендатор имеет преимущественное право на заключение договора аренды на новый срок и в случае отсутствия с его стороны уведомления Договора в течение срока его действия при условии письменного уведомления Арендодателя о намерении заключить Договор на новый срок не позднее чем за 2 месяца до истечения срока его действия.

4.2. Арендатор обязан:

- использовать землю в соответствии с условиями ее предоставления только на законно разрешенные, исходя из постановления указанного в 2.1 Договора;
- своевременно вносить арендную плату за землю;
- не допускать ухудшения экологической обстановки на арендованном участке и прилегающих территориях в результате своей хозяйственной деятельности;
- безразлично допускать представителя Арендодателя для осуществления контроля за использованием и состоянием земельного участка;
- осуществлять контроль мероприятий по рациональному использованию и охране земли, содержать территорию в соответствии с противопожарными и санитарными нормами.



- предоставить Арендодателю копии платежных поручений за коммунальные предоплаченные Договором платежи арендной платы с опиской банка об исполнении; указанные копии должны быть представлены в течение двух рабочих дней, считая со дня, указанного в описке банка об исполнении;

- после подписания настоящего Договора стороны в десятидневный срок направить его и прил. государственной регистрации;

- не позднее, чем за два месяца до истечения срока действия Договора, уведомить Арендодателя о намерении продлить арендные отношения и заключить Договор аренды земельного участка на новый срок;

- соблюдать правила застройки города в Московской области, руководствуясь Законом Московской области от 13.03.96 г. N 2/95;

- обеспечить доступ балансодержателя коммуникаций на земельный участок общей площадью 365 кв. м для ремонта и технического обслуживания инженерных сетей, запретить проведение земельных работ в охранной зоне инженерных коммуникаций без согласования с эксплуатирующими службами.

4.4. Арендатор не вправе:

- без письменного разрешения Арендодателя передавать в субаренду арендованный земельный участок, а также передавать свои права и обязанности по Договору аренды земельного участка третьему лицу, в том числе отделить арендные права земельного участка в залог и внести их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственного товарищества или общества либо паевого взноса в производственный кооператив.

- В случае письменного разрешения от Арендодателя, заключение Договора субаренды, либо передача арендных прав и обязанностей третьему лицу, возможна лишь в пределах срока Договора аренды.

4.5. Арендодатель несет право:

- на возмещение ущерба и убытков, причиняемых ухудшением качества земель в результате деятельности Арендатора;

- осуществлять контроль за использованием и охраной земель Арендатором;

- устанавливать гербовую (ограничения пользования) в случае нахождения на участке инженерных коммуникаций, которые относятся к п. 1.1. настоящего договора и Акте приема-передачи земельного участка;

4.6. Арендодатель обязан передать Арендатору сведения в аренду земельного участка по акту приема-передачи не позднее 10 дней с даты подписания Договора. Указанный акт прилагается к Договору (Приложение № 1) и является его неотъемлемой частью.

V. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. За нарушение правил эксплуатации земельного участка Арендатор несет ответственность, установленную ст. ст. 74-76 Земельного Кодекса Российской Федерации, введенного в действие с 30.10.2001 г.

5.2. За нарушение сроков внесения арендной платы Арендатор уплачивает пеню в размере 0,05 % от суммы задолженности за каждый день просрочки платежа.

VI. ИЗМЕНЕНИЕ, РАСТОРЖЕНИЕ И ПРЕКРАЩЕНИЕ ДОГОВОРА

6.1. Договор прекращает свое действие по истечении его срока.

6.2. Изменение и расторжение Договора возможны по соглашению Сторон. Соглашение об изменении и расторжении Договора заключается в письменной форме.

6.3. Договор аренды может быть досрочно расторгнут по решению суда по следующим основаниям:

- при использовании предоставленного земельного участка не по назначению, указанному в п. 1.2.;

- в случае неисполнения в течение арендных платежей по истечении установленного настоящим Договором срока платежей;

- если Арендатор умышленно или по неосторожности существенно ухудшил состояние земельного участка;

- в случае уклонения Арендатора от самостоятельного перечисления арендной платы в соответствии с п. 3.4. Договора.

VII. РАССМОТРЕНИЕ СПОРОВ

7.1. Споры, возникающие из настоящего Договора, разрешаются сторонами путем переговоров, а при не достижении согласия - в порядке, установленном действующим законодательством РФ, в Арбитражном суде.

Настоящий Договор составлен в четырех экземплярах и хранится по одному экземпляру у каждой из Сторон Договора и в архиве государственной регистрации - два экземпляра.

VIII. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И РЕКВИЗТЫ СТОРОН:

АРЕНДОДАТЕЛЬ:
КОМИТЕТ ИМУЩЕСТВЕННЫХ
ОТНОШЕНИЙ АДМИНИСТРАЦИИ
142108, г. Подольск, ул. Каряки, д. 5

АРЕНДАТОР:
(Индивидуальное лицо)
ЗАО «Подольскспириткомпани»
Московская обл., г. Подольск, ул. Каряки, д. 19,
р/с 60312810800000000012 в ЗАО
«Подольскспириткомпани»
ИНН 5036037772, БИК 044695151

ПОДПИСИ СТОРОН:

АРЕНДОДАТЕЛЬ:

г. ОБОМЫСЛОВ Ю. В.
М.П.

Иван Давыдович ЗИ
47-00-04

АРЕНДАТОР:

РЫБАКОВ В. В.
М.П.



Генеральное управление Федеральной регистрационной службы по Московской области

Номер регистрационного документа: 50

Дата государственной регистрации: 10.06.2005

Дата регистрации: 10.06.2005

Идентификационный номер документа: 50-50/2005-47-0005-4

Регистратор: В.И. Шубинский



Проектный филиал ФГУ "ЛКП" по Московской области
 КАДАСТРОВЫЙ ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости)
 № 05-02/001-2017/001 № 50/008/13/01
 Кадастровый номер: 50/05/002/01/08/0100

2 Лист № 1 3 Всего листов 3

1	Общие сведения									
4	Председатель жюри -									
5	Земельный участок - Земельный участок				6					
7	Местонахождение - Е.Ильинское в/пос., Дзержинское, д.м. 13 "б"									
8	Категория земель -									
8.1	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли промышленности, транспорта, связи, информационно-коммуникационного назначения, энергетика, обороны, безопасности, жилищно-коммунального назначения	Земли особо охраняемых территорий	Земли населенных пунктов	Земли жилищно-коммунального назначения	Земли промышленности, транспорта, связи, информационно-коммуникационного назначения, энергетика, обороны, безопасности	Земли промышленности, транспорта, связи, информационно-коммуникационного назначения, энергетика, обороны, безопасности	Земли промышленности, транспорта, связи, информационно-коммуникационного назначения, энергетика, обороны, безопасности	Земли промышленности, транспорта, связи, информационно-коммуникационного назначения, энергетика, обороны, безопасности	Земли промышленности, транспорта, связи, информационно-коммуникационного назначения, энергетика, обороны, безопасности
8.2	Примечание к категории земель -									
9	Фрагменты кадастровых объектов -									
10	Площадь: 12		12		13		14		15	
11	Земельный участок № 50/05/002/01/08/0100									
15	Сведения о праве: -									
16	Объект недвижимости: План земельного участка и 2 актуальных, имеющих кадастровый номер, выписки из Единого государственного реестра недвижимости									
17	Цель предоставления выписки: В соответствии с требованиями для получения выписки									
18	Дополнительные сведения для регистрации сделки, в результате которой образован земельный участок		18.1	Категория земель: -	18.2	Номер кадастрового участка: -	18.3	Номер кадастрового участка: -	18.4	Номер кадастрового участка: -
Начальник филиала ФГУ "ЛКП" по Московской области И.И.И.										

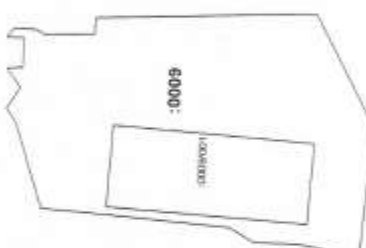


КАДАСТРОВЫЙ ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного земельного кадастра)

1 Кадастровый номер: 50:55:002 01 08:0009

2 Лист № 2


3 План (чертеж, схема) границ земельного участка



4 Масштаб: 1:1000

Исполнен в г.г. в Ижевске, Ижевский район, Управление "Реституция" по Ижевской области

Исполнен Ю.В.Л. (подпись)



КАДАСТРОВЫЙ ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (включая все существующие и земельные участки)

1 Кадастровый номер 50:55:002 01 08:000

2 Лист 3

3 Описание и часть земельного участка и обременениях

№ кадастровый номер части	Единица и кв. м.	Характерная часть	
1	2	3	4
1	401	912кв.м.	Объект недвижимости 50:55:002 01 08:000-001

Начальник отдела по Ивановскому району Управления "Росгосимущество" по Мурманской области
Давыдов



Копия Ю.Н. Давыдов


РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
Единый государственный реестр прав
на недвижимое имущество и сделок с ним

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА
Управление Федеральной регистрационной службы по Московской области

Дата выдачи: "23" октября 2009 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи недвижимости от 14.10.2009

Субъект (субъекты) права: Закрытое акционерное общество "Промышленный сберегательный банк", ИНН: 5036037772, ОГРН: 1025000000090, дата гос.регистрации: 27.11.1998г., наименование регистрирующего органа: ЦБ РФ, КПП: 503601001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, Московская область, г.Подольск, ул.Кирова, д.19

Вид права: Собственность

Объект права: Нежилое помещение, общая площадь 336,20кв.м, этаж 1, адрес объекта: Московская область, г.Подольск, ул.Машиностроителей, д.10, пом.1

Кадастровый (или условный) номер: 50:55:02:00077:001:0014

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "23" октября 2009 года сделана запись регистрации № 50-50-55/052/2009-340

Регистратор

Сухорученко Т. Н. 
(подпись)



50 - ИЛН 285934



Для регистрационной палаты

Инвентарный №	8764					
Условный №						
Кадастровый №	А	Б	В	Г	Д	Е

Российская федерация
Московская область
г. Подольск



Подольский городской филиал
ГУП МО "МОБТИ"

**Извлечение из технического паспорта
на гражданское нежилое**

Адрес:
Район
Округ
Город (др. поселение) г. Подольск
ул. (пер.) Машиностроителей Помещение 1
дом № 10

Паспорт составлен по состоянию на: 30.10.2003

Сведения о собственниках

№ № п/п	Наименование собственника (ф.и.о. или наименование юр.лица)	Долевое участие	Документы, подтверждающие право собственности
1			

Общие сведения о здании, сооружении:

Литера А

Назначение Гражданское нежилое

Материал стен кирпич

Техническая характеристика помещения:

Помещение расположено 1
(этаж, ряд)

Общая (застроенная площадь) 336.20 кв. м.



Экспликация земельного участка, кв.м	
по документам	
фактически	

Характеристика строений		
Литера	Площадь, кв. м	
	общая	основная
А	336.2	218.2
Всего:	336.2	218.2

Характеристика строений и сооружений					
Литера	Назначение строения	Материал стен	Площадь, объем; шт.	Инвентаризационная (действительная) стоимость, руб.	
				в ценах 1969 г.	для налогообложения 2003 г.
А	Гражданское нежилое	кирпич	1 135 куб.м	30214	
	Всего:			30214	

В т. ч. самовольно возведено:
Лит. _____
Всего:

В т. ч. самовольно переоборудовано:
Лит. _____
Всего:

План земельного участка, поэтажный план и экспликация к поэтажному плану прилагаются.

Сведения о наличии или отсутствии запрещения или ареста:
Сведения о наличии арестов и запрещений отсутствуют.

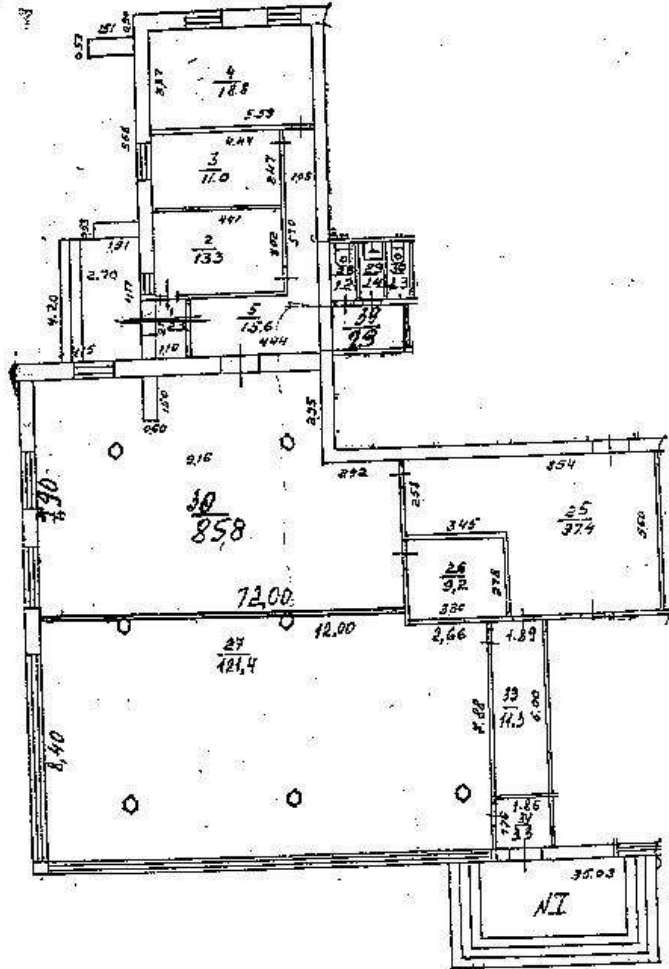
Дата исполнения:
12 ноября 2003 г.

Исполнил:
Т.А. Мелешина Т.А.
(ф.и.о.)

Проверил:
Тараканова Т.В.
(ф.и.о.)

ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН
СТРОЕНИЯ ЛИТЕРА И НАХОДЯЩЕГОСЯ
ПО УЛ. ВЛАДИМИРА КОШКИНОВА Д. № 10
г. Подольск, Московская обл.

1 этаж

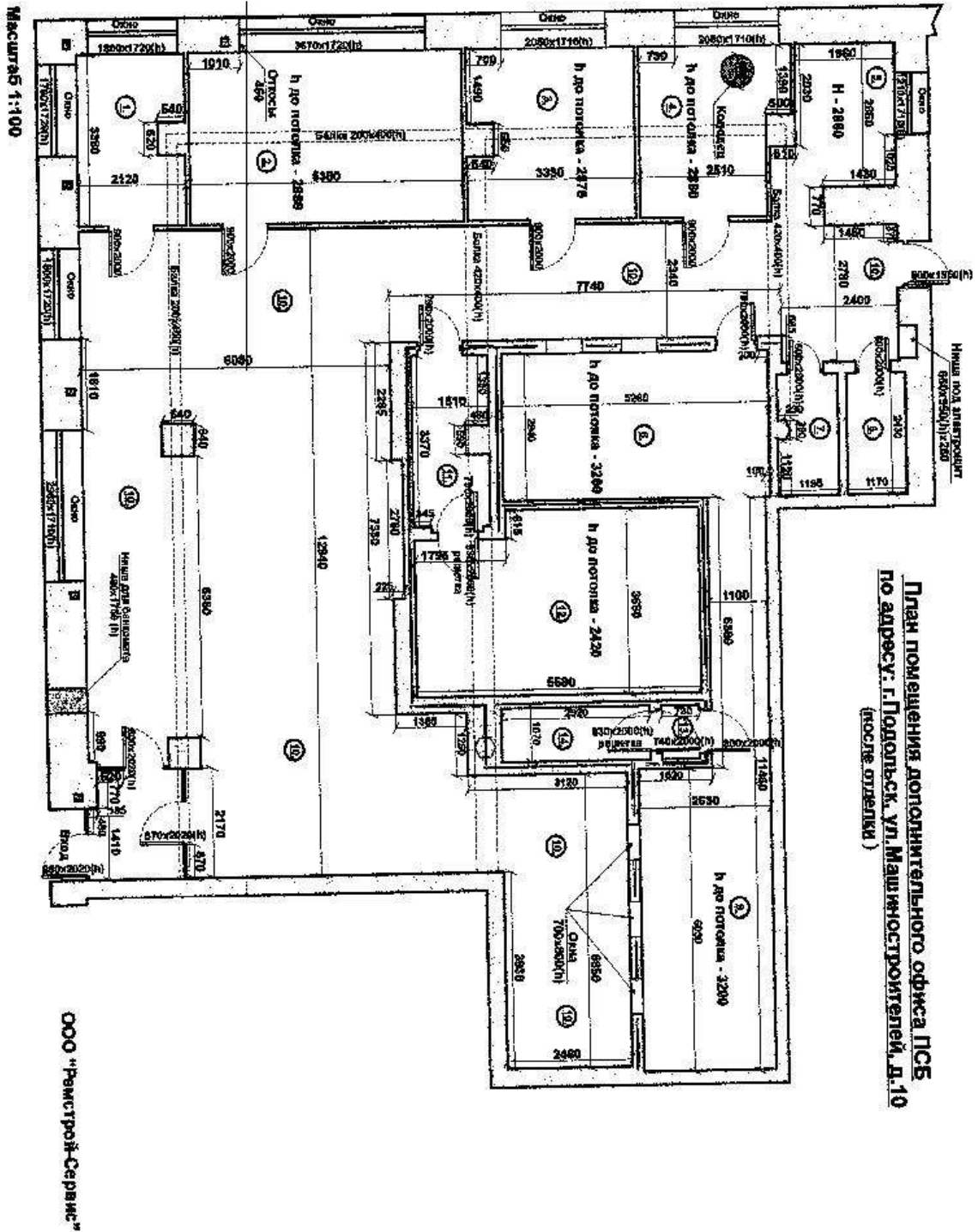


ЭКСПЛИКАЦИЯ
Общая площадь 336.2 кв.м.
Основная площадь 218.2 кв.м.
Вспомогательная площадь 118.0 кв.м.

Копия изготовлена 12/11 2003г.
по состоянию на 30/10 2003г.
копировал Бонько
Проверил [Signature]

**Экспликация
к поэтажному плану нежилого здания (помещения)**

Эт. ра	Эт. аж	Поме- ще- нис	№ по плану	Назначение помещения	Формула подсчета площадей по внутреннему обмеру	Площадь, кв.м			Выс. пом.
						Итого	основная	вспомогат.	
А	1	1	1	вспомогательное		2.3		2.3	
		1	2	вспомогательное		13.3		13.3	✓
		1	3	основное		11.0	11.0		✓
		1	4	вспомогательное		18.8		18.8	✓
		1	5	вспомогательное		15.6		15.6	✓
		1	25	вспомогательное		37.4		37.4	
		1	26	вспомогательное		9.2		9.2	
		1	27	торговый зал		121.4	121.4		
		1	28	вспомогательное		1.2		1.2	✓
		1	29	вспомогательное		1.4		1.4	✓
		1	30	вспомогательное		1.3		1.3	✓
		1	33	вспомогательное		11.3		11.3	
		1	34	вспомогательное		3.3		3.3	
		1	38	торговый зал		85.8	85.8		
		1	39	вспомогательное		2.9		2.9	✓
Итого по помещению						336.2	218.2	118.0	
Итого						336.2	218.2	118.0	



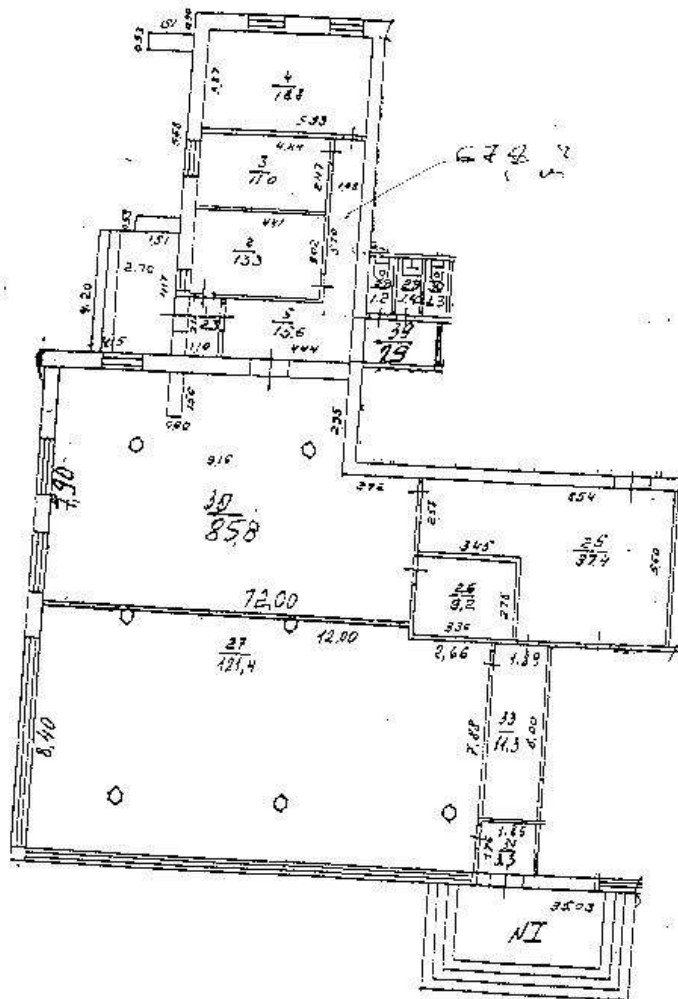


Планировка для реконструкции

ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН

СТРОЕНИЯ ЛИТЕРА А НАХОДЯЩЕГОСЯ
по ул. Малышевской д. № 10
г. Подольск, Московская обл.

1 этаж



268,4 м²

рис. 1

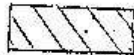
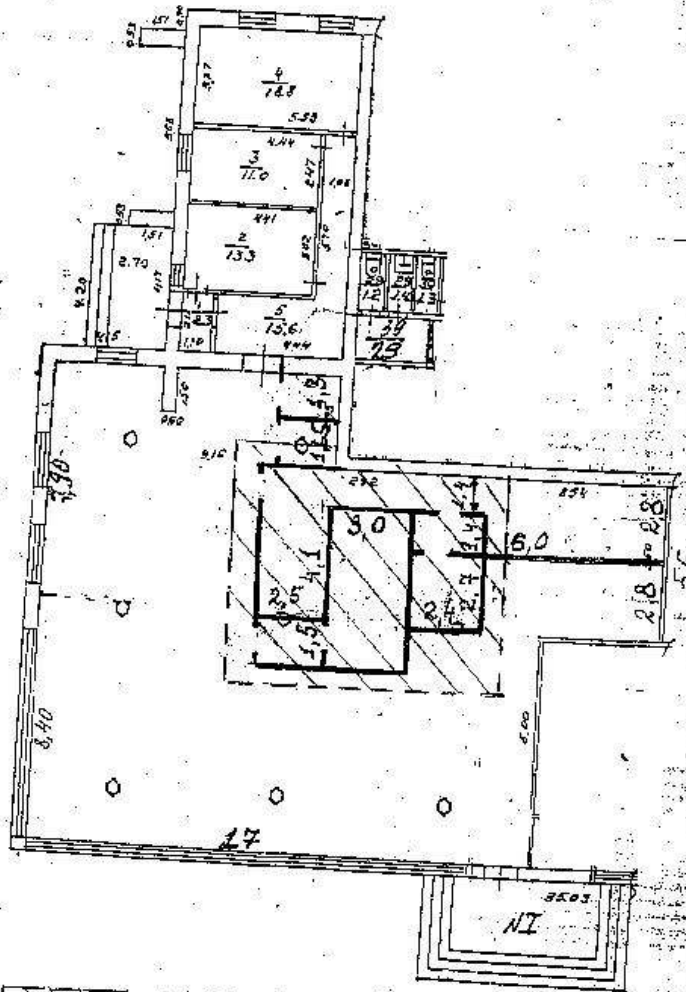
ЭКСПЛИКАЦИЯ		
Общая площадь	336,2	кв.м.
Основная площадь	218,2	кв.м.
Вспомогательная площадь	118,0	кв.м.

Копия изготовлена 12.11 2003г.
по состоянию на 30.10 2003г.
копировал В.И.С.
Проверил В.И.С.



Планировка после реконструкции
Рабочая версия.

ПОСТАЖНЫЙ ПЛАН
СТРОЕНИЯ ЛИТЕРА
по ул. _____ НАХОДИТСЯ
Московская обл. Д. № _____



в=150. Армированная
бетонная стяжка.

ЭКСПЛИКАЦИЯ

Общая площадь 336,2 кв.м.
Основная площадь 211,2 кв.м.
Вспомогательная площадь 118,0 кв.м.

Копия изготовлена 12/11 2003г.
по состоянию на 30/10 2003г.
копировал
Проверил




РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
Единый государственный реестр прав
на недвижимое имущество и сделок с ним

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА
Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Московской области

Дата выдачи: "15" марта 2012 года

Документы-основания: • Протокол заседания Совета директоров Закрытого акционерного общества "Промышленный сберегательный банк" от 20.02.2012 №6

Субъект (субъекты) права: Закрытое акционерное общество " Промышленный сберегательный банк", ИНН: 5036037772, ОГРН: 1025000000090, дата гос.регистрации: 27.11.1998г., наименование регистрирующего органа: ЦБ РФ, КПП: 503601001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, Московская область, г.Подольск, ул.Кирова, д.19

Вид права: Собственность

Объект права: Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 70,3 кв.м, этаж 1, адрес объекта: Московская область, г.Подольск, ул.Колхозная, д.18, пом.3

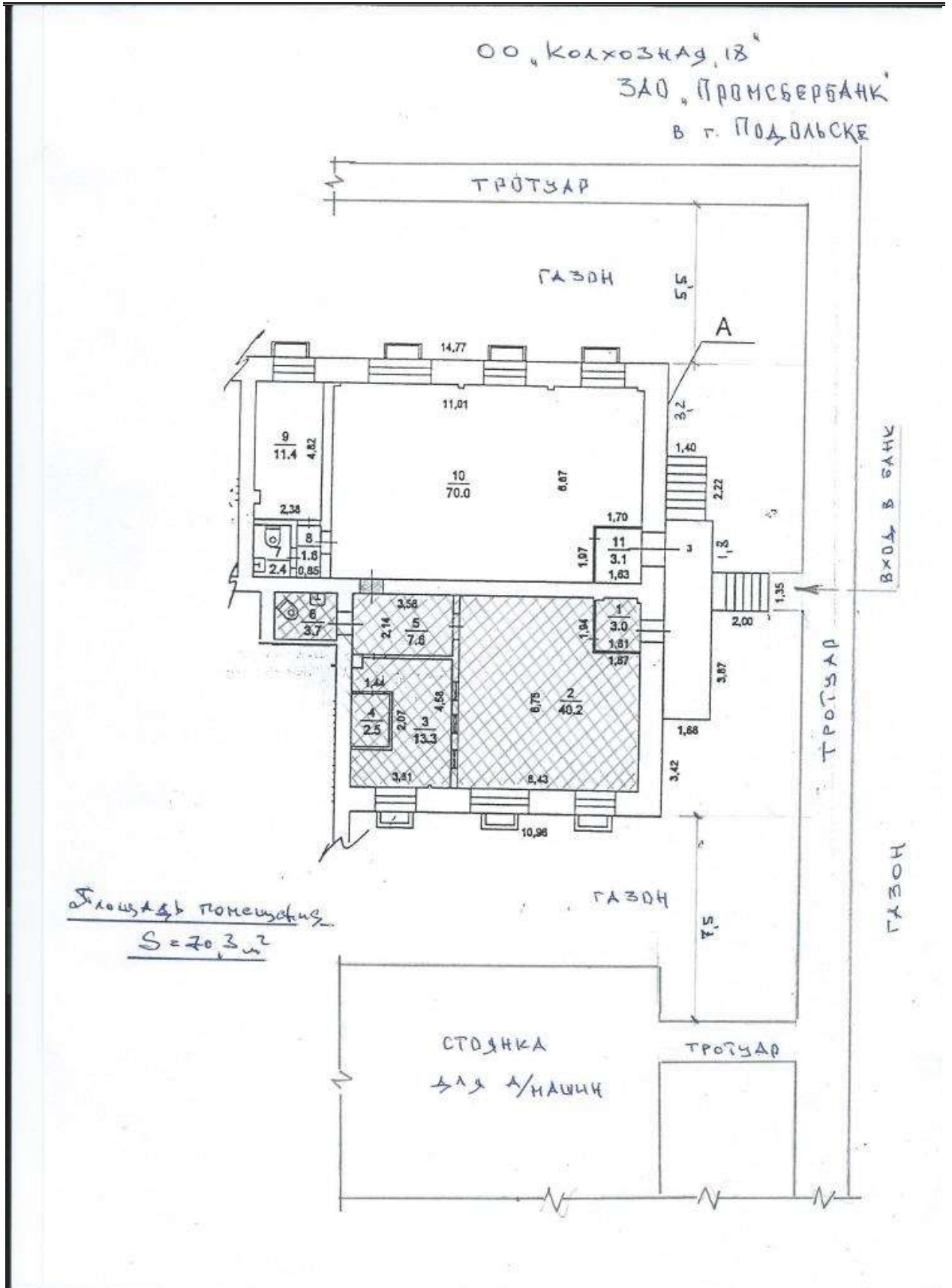
Кадастровый (или условный) номер: 50-50-55/017/2012-021

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "15" марта 2012 года сделана запись регистрации № 50-50-55/017/2012-021

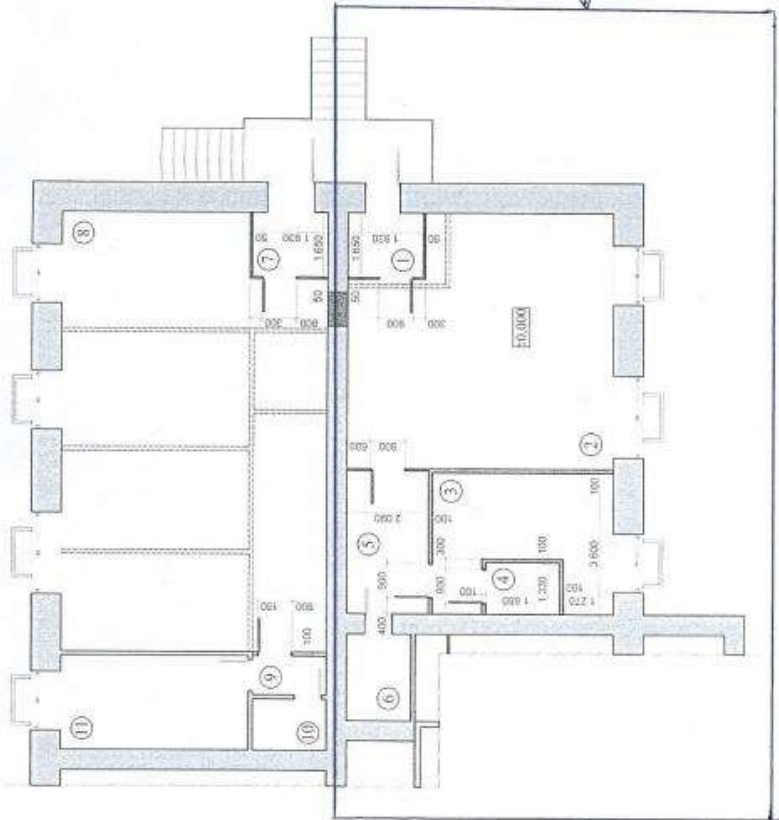
Регистратор 

Сухорученко Т. Н.
М.П. 
(подпись)

50-АГН 192530



ПЛАН 1 ЭТАЖА НА ОТМ. 0.000



Общая площадь - 164.36 м.кв.

← СОБСТВЕННОСТЬ ЗАО «ПРОМСБЕРБАНК»

ЭКСПЛИКАЦИЯ ПОМЕЩЕНИЙ

Номер помещения	НАИМЕНОВАНИЕ	Площадь, м.кв.	Кат. пром. строит.	Кат. пром. строит.	Площадь, м.кв.	Кат. пром. строит.
1	Входной тамбур	3.18	3,0		3,0	
2	Клиентский зал	41.04	4,2		4,2	
3	Кассовый узел	13.66	3,3		3,3	
4	Сервисная комната	2.50	2,5		2,5	
5	Коридор	7.63	2,6		2,6	
6	Санузел	4.10	2,7		2,7	
7	Входной тамбур	3.18	2,7		2,7	
8	Зал	72.91	2,7		2,7	
9	Тамбур	1.86	2,7		2,7	
10	Санузел	2.60	2,7		2,7	
11	Кабинет	11.70	2,7		2,7	

За относительно отм. 0.000 принят уровень чистого пола 1 этажа.
Данный лист см. совместно с листами АР-

Имя	Роль	Лист	Вид	Дата	АР-
Директор	Закорядок				
Нач. отд.	Блок				
Ген. Дир.	Белусов				
Архитектор	Блин				

Страна	Лист	Листа
РД	1	1

Муниципальное предприятие «Градстройгаз»

План 1 этажа на отм. 0.000

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

- суш. стены и перегородки
- перегородки (ГКЛ)
- демонтируемые перегородки
- фронтоны
- перегородки (пластиковые)
- зашиваемые проемы



После переименования

Экспликация к поэтажному плану

нежилое № 3
наименование объекта

адрес (местоположение) здания:
Подольская область, г/о Подольск, г. Подольск, ул. Колхозная, Дом 18

Литера	Этаж	Номер помещения	Номер по плану	Назначение помещений	Формула подсчета площади по внутреннему обмеру	Общая площадь	В т.ч., площадь		Высота	Самостоятельно переоборудовано
							основная	вспомогательная		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
A	1	3	1	вспомогательная	$1.87 \cdot 1.61 - 0.17 \cdot 0.12 - 0.30 \cdot 0.07$	3,0		3,0	2,80	
A			2	основная	$6.43 \cdot 6.75 - 1.94 \cdot 1.67$	40,2	40,2			
A			3	основная	$3.61 \cdot 4.56 - 1.44 \cdot 2.07 - 0.36 \cdot 0.36 - 0.11 \cdot 0.13$	13,3	13,3			
A			4	основная		2,5	2,5			
A			5	вспомогательная	$2.14 \cdot 3.56$	7,6		7,6		
A			6	вспомогательная	$2.21 \cdot 1.67$	3,7		3,7		
A			7	вспомогательная	$1.31 \cdot 1.80$	2,4		2,4		
A			8	вспомогательная	$0.85 \cdot 1.83$	1,6		1,6		
A			9	основная	$2.38 \cdot 4.82 - 0.21 \cdot 0.45$	11,4	11,4			
A			10	основная	$11,01 \cdot 6,67 - 1,97 \cdot 1,70 - 0,24 \cdot 0,12 - (0,22 \cdot 0,12) \cdot 2 - 0,23 \cdot 0,12$	70,0	70,0			
A			11	вспомогательная	$1.93 \cdot 1.63$	3,1		3,1		
Итого по пом. нежилое № 3						158,8	137,4	21,4		

Кроме того:

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
ИТОГО										

Исполнил Николаев А.Б.
Фамилия И. О.

Руководитель комплексной
производственной группы Подольского
городского филиала

Проверил Ланцева Т.В.
Фамилия И. О.

Т.В. Ланцева
подпись Фамилия И. О.



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним
Главное управление Федеральной регистрационной службы по Московской области

СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Дата выдачи: "18" октября 2006 года

Документы-основания: Акт приемки законченного строительством объекта приемочной комиссией (для всех объектов, кроме жилых домов) от 22.07.2002г
Распоряжение Главы города Подольска №970-р от 24.07.2002г

Субъект (субъекты) права: Закрытое акционерное общество " Промышленный сберегательный банк", ИНН 5036037772, зарегистрировано : 27.11.1998г. , место государственной регистрации: ЦБ РФ, свидетельство о государственной регистрации кредитной организации: № 1043; адрес местонахождения: 142100, Россия, Московская область, г.Подольск, ул.Кирова, д.19

Вид права: Собственность

Объект права: Нежилое помещение №1, общая площадь 682,10кв.м, этаж 1, инв.№ 3637, лит. А, А1
Адрес объекта: Московская область, г.Подольск, ул.Быковская, д.5/36, пом.1

Кадастровый (или условный) номер: 50:55:01:00008:001:0019

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрированы
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "16" августа 2002 года сделана запись регистрации № 50-01.55-01.2002-460.1
повторное, взамен свидетельства : серия 50 АГ № 992550 выданного 16.08.2002

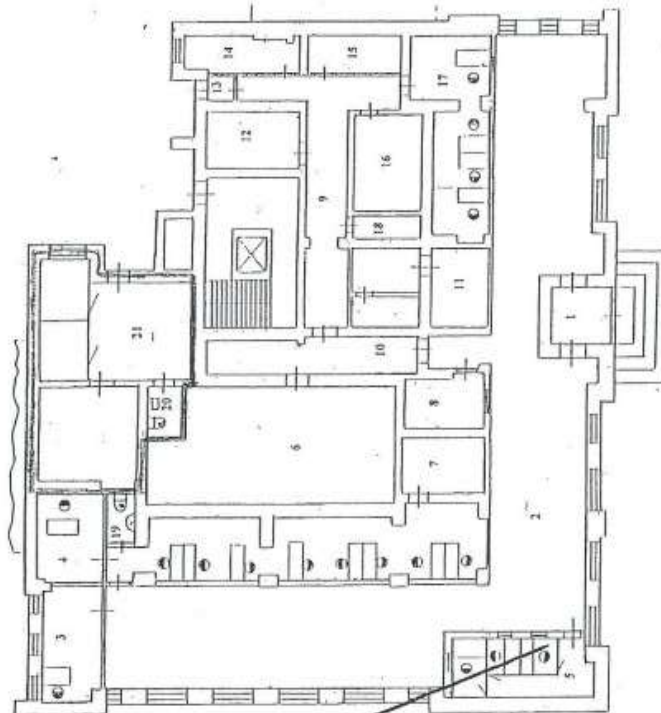
Государственный регистратор Быкова О. В.


М.П. (подпись)

HAN1172092

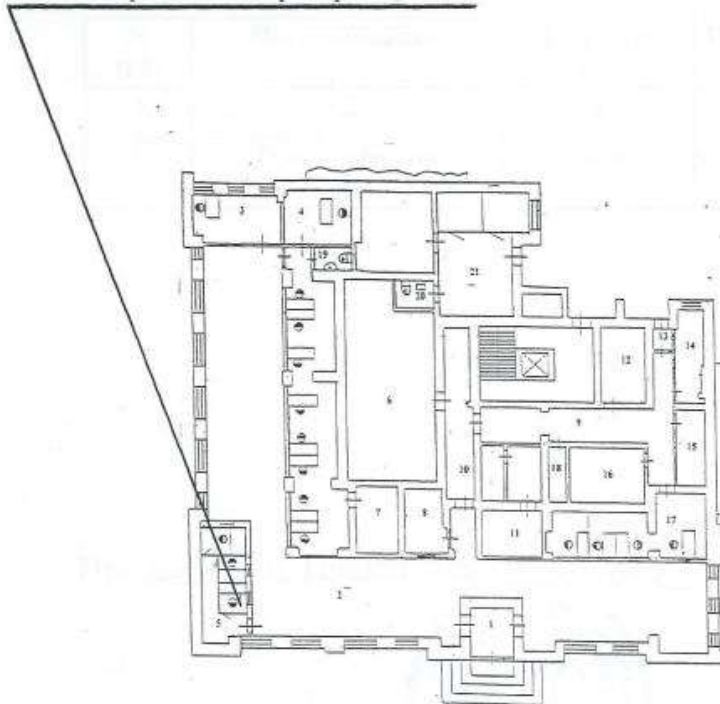


ОО «Бизнескад», 5/36



№ П/П	Наименование	Единица изм.	Площадь
1	Дополнительный офис № 4 ул. Боклевская д. 5/36	кв. м.	682,10
2	Выходной тамбур	—/—	9,3
3	Операционный зал	—/—	295,6
4	Кабинет	—/—	17,0
5	Кабинет	—/—	14,4
6	Кабинет заместителя	—/—	20,0
7	Аутизм	—/—	08,1
8	Сервис-зал	—/—	11,6
9	Комната охраны	—/—	9,7
10	Коридор	—/—	17,5
11	Коридор	—/—	36,1
12	Хранящиеся документы	—/—	25,3
13	Вечерняя касса	—/—	13,3
14	Тамбур запасного выхода	—/—	1,3
15	Помещение для хранения и выдачи депозитных инкассаторам Касса депозитов	—/—	10,6
16	Заведующая кассой	—/—	9,4
17	Кассовый узел	—/—	17,3
18	Служба 1	—/—	32,9
19	Служба 2	—/—	2,9
20	Служба 3	—/—	4,2
21	Участок инкассации	—/—	61,9

Пункт обмена валют
ЗАО «Подольскпромкомбанк»
г. Подольск ул. Быковская д.5/36
первый этаж пристройки

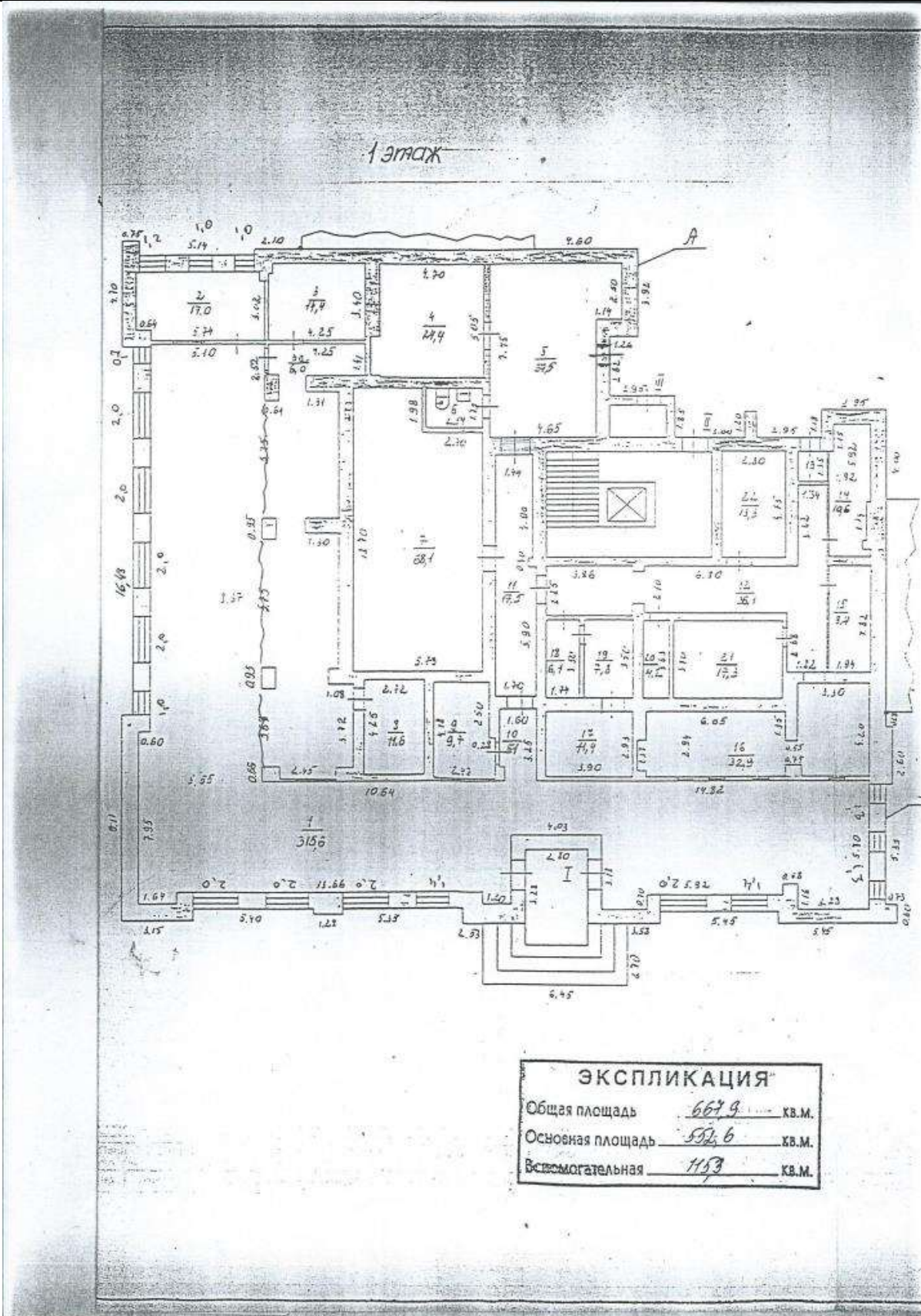


№ п/п	Наименование	Единица изм.	Площадь
	Дополнительный офис №4 ул. Быковская д.5/36	м. кв.	682,10
1	Входной тамбур	—	9,2
2	Операционный зал	—	295,6
3	Кабинет	—	17,0
4	Кабинет	—	14,4
5	Кабинет топ-менеджера	—	20,0
6	Атриум	—	44,1
7	Секционная	—	11,6
8	Канцелярия	—	9,7
9	Коридор	—	17,5
10	Жирный	—	36,1
11	Хранение документов	—	25,3
12	Вечерняя касса	—	22,3
13	Тамбур залового выхода	—	1,3
14	Помещение по приему и выдаче денежных вкладов	—	36,6
15	Касса пересчета	—	9,4
16	Земельная касса	—	17,3
17	Копировальный узел	—	22,3
18	Санузел 1	—	2,9
19	Санузел 2	—	4,2
20	Санузел 3	—	4,2
21	Участок неэксплуатации	—	61,9

Председатель Правления

Коньков А.И.






РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
Единый государственный реестр прав
на недвижимое имущество и сделок с ним

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА
Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Московской области

Дата выдачи: "05" декабря 2011 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи недвижимого имущества №72 от 05.12.2007г
• Договор купли-продажи арендованного имущества от 20.12.1996г

Субъект (субъекты) права: Закрытое акционерное общество "Промышленный сберегательный банк", ИНН: 5036037772, ОГРН: 1025000000090, дата гос.регистрации: 27.11.1998, наименование регистрирующего органа: Центральный банк Российской Федерации, КПП: 503601001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, Московская область, г.Подольск, ул. Кирова, д.19

Вид права: Собственность

Объект права: помещение, назначение: нежилое, общая площадь 556,6 кв.м, этаж 1, адрес объекта: Московская область, г.Климовск, пл. Октябрьская, д.2А, пом.1

Кадастровый (или условный) номер: 50-50-56/018/2011-288

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "05" декабря 2011 года сделана запись регистрации № 50-50-56/018/2011-288


Грузинская С.Ф. (подпись)

Регистратор

50-АБН 289076

Приложение №2
к Информационному письму МОБТИ и МОРП от
"23" марта 1999 г.

Для Регистрационной Палаты

Инвентарный №	1930				
Условный №					
Кадастровый №					
	А	Б	В	Г	Д
					Е

Российская Федерация
Службы технической инвентаризации
Московской области

ГОСУДАРСТВЕННОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ
БЮРО ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ г. КЛИМОВСКА

Извлечение из технического паспорта
на помещение в здании гражданского и производственного назначения,
гараж, гаражный бокс
(нужное подчеркнуть)

Адрес:
Район _____
Город (др. поселение) Климовск
ул. (пер.) Октябрьская № 2а
дом № _____ (помещение/бокс №)

Паспорт составлен по состоянию на 10.10.02.

Сведения о собственниках

№ п/п	Наименование собственника Фамилия, имя, отчество или наименование юридического лица (по уставу)	Доля(часть) в праве	Документы, подтверждающие право собственности
23.12.96	Годлевский Ираидин Витольдович гараж-боксы №№ 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100, 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 128, 129, 130, 131, 132, 133, 134, 135, 136, 137, 138, 139, 140, 141, 142, 143, 144, 145, 146, 147, 148, 149, 150, 151, 152, 153, 154, 155, 156, 157, 158, 159, 160, 161, 162, 163, 164, 165, 166, 167, 168, 169, 170, 171, 172, 173, 174, 175, 176, 177, 178, 179, 180, 181, 182, 183, 184, 185, 186, 187, 188, 189, 190, 191, 192, 193, 194, 195, 196, 197, 198, 199, 200, 201, 202, 203, 204, 205, 206, 207, 208, 209, 210, 211, 212, 213, 214, 215, 216, 217, 218, 219, 220, 221, 222, 223, 224, 225, 226, 227, 228, 229, 230, 231, 232, 233, 234, 235, 236, 237, 238, 239, 240, 241, 242, 243, 244, 245, 246, 247, 248, 249, 250, 251, 252, 253, 254, 255, 256, 257, 258, 259, 260, 261, 262, 263, 264, 265, 266, 267, 268, 269, 270, 271, 272, 273, 274, 275, 276, 277, 278, 279, 280, 281, 282, 283, 284, 285, 286, 287, 288, 289, 290, 291, 292, 293, 294, 295, 296, 297, 298, 299, 300, 301, 302, 303, 304, 305, 306, 307, 308, 309, 310, 311, 312, 313, 314, 315, 316, 317, 318, 319, 320, 321, 322, 323, 324, 325, 326, 327, 328, 329, 330, 331, 332, 333, 334, 335, 336, 337, 338, 339, 340, 341, 342, 343, 344, 345, 346, 347, 348, 349, 350, 351, 352, 353, 354, 355, 356, 357, 358, 359, 360, 361, 362, 363, 364, 365, 366, 367, 368, 369, 370, 371, 372, 373, 374, 375, 376, 377, 378, 379, 380, 381, 382, 383, 384, 385, 386, 387, 388, 389, 390, 391, 392, 393, 394, 395, 396, 397, 398, 399, 400, 401, 402, 403, 404, 405, 406, 407, 408, 409, 410, 411, 412, 413, 414, 415, 416, 417, 418, 419, 420, 421, 422, 423, 424, 425, 426, 427, 428, 429, 430, 431, 432, 433, 434, 435, 436, 437, 438, 439, 440, 441, 442, 443, 444, 445, 446, 447, 448, 449, 450, 451, 452, 453, 454, 455, 456, 457, 458, 459, 460, 461, 462, 463, 464, 465, 466, 467, 468, 469, 470, 471, 472, 473, 474, 475, 476, 477, 478, 479, 480, 481, 482, 483, 484, 485, 486, 487, 488, 489, 490, 491, 492, 493, 494, 495, 496, 497, 498, 499, 500, 501, 502, 503, 504, 505, 506, 507, 508, 509, 510, 511, 512, 513, 514, 515, 516, 517, 518, 519, 520, 521, 522, 523, 524, 525, 526, 527, 528, 529, 530, 531, 532, 533, 534, 535, 536, 537, 538, 539, 540, 541, 542, 543, 544, 545, 546, 547, 548, 549, 550, 551, 552, 553, 554, 555, 556, 557, 558, 559, 560, 561, 562, 563, 564, 565, 566, 567, 568, 569, 570, 571, 572, 573, 574, 575, 576, 577, 578, 579, 580, 581, 582, 583, 584, 585, 586, 587, 588, 589, 590, 591, 592, 593, 594, 595, 596, 597, 598, 599, 600, 601, 602, 603, 604, 605, 606, 607, 608, 609, 610, 611, 612, 613, 614, 615, 616, 617, 618, 619, 620, 621, 622, 623, 624, 625, 626, 627, 628, 629, 630, 631, 632, 633, 634, 635, 636, 637, 638, 639, 640, 641, 642, 643, 644, 645, 646, 647, 648, 649, 650, 651, 652, 653, 654, 655, 656, 657, 658, 659, 660, 661, 662, 663, 664, 665, 666, 667, 668, 669, 670, 671, 672, 673, 674, 675, 676, 677, 678, 679, 680, 681, 682, 683, 684, 685, 686, 687, 688, 689, 690, 691, 692, 693, 694, 695, 696, 697, 698, 699, 700, 701, 702, 703, 704, 705, 706, 707, 708, 709, 710, 711, 712, 713, 714, 715, 716, 717, 718, 719, 720, 721, 722, 723, 724, 725, 726, 727, 728, 729, 730, 731, 732, 733, 734, 735, 736, 737, 738, 739, 740, 741, 742, 743, 744, 745, 746, 747, 748, 749, 750, 751, 752, 753, 754, 755, 756, 757, 758, 759, 760, 761, 762, 763, 764, 765, 766, 767, 768, 769, 770, 771, 772, 773, 774, 775, 776, 777, 778, 779, 780, 781, 782, 783, 784, 785, 786, 787, 788, 789, 790, 791, 792, 793, 794, 795, 796, 797, 798, 799, 800, 801, 802, 803, 804, 805, 806, 807, 808, 809, 810, 811, 812, 813, 814, 815, 816, 817, 818, 819, 820, 821, 822, 823, 824, 825, 826, 827, 828, 829, 830, 831, 832, 833, 834, 835, 836, 837, 838, 839, 840, 841, 842, 843, 844, 845, 846, 847, 848, 849, 850, 851, 852, 853, 854, 855, 856, 857, 858, 859, 860, 861, 862, 863, 864, 865, 866, 867, 868, 869, 870, 871, 872, 873, 874, 875, 876, 877, 878, 879, 880, 881, 882, 883, 884, 885, 886, 887, 888, 889, 890, 891, 892, 893, 894, 895, 896, 897, 898, 899, 900, 901, 902, 903, 904, 905, 906, 907, 908, 909, 910, 911, 912, 913, 914, 915, 916, 917, 918, 919, 920, 921, 922, 923, 924, 925, 926, 927, 928, 929, 930, 931, 932, 933, 934, 935, 936, 937, 938, 939, 940, 941, 942, 943, 944, 945, 946, 947, 948, 949, 950, 951, 952, 953, 954, 955, 956, 957, 958, 959, 960, 961, 962, 963, 964, 965, 966, 967, 968, 969, 970, 971, 972, 973, 974, 975, 976, 977, 978, 979, 980, 981, 982, 983, 984, 985, 986, 987, 988, 989, 990, 991, 992, 993, 994, 995, 996, 997, 998, 999, 1000		Свидетельств. о собственности № 45/96 от 20.11.96, выд. фондом имущества г. Климовск на основании договора купли-продажи от 20.12.96.

Общие сведения о здании и сооружении:

Литера А
Назначение гараж-боксы
Материал стен кирпич

Техническая характеристика помещения:

Помещение расположено 1
(этаж, ряд)
Общая (застроенная) площадь 32,4 кв. м
(нужное подчеркнуть)

Григорьев *стоим на 30.10.02 г. соей. 960 44 97 35*
 Инвентаризационная (действительная) стоимость объекта составляет:
 в ценах 1969 или 1982 г. *(двумисей тысяч девятьсот сорок)*
 (нужное подчеркнуть) (сумма прописью в руб.) *сорок девять руб. 35 коп.*
 для налогообложения в ценах на 2000 г. _____ (сумма прописью в руб.)

Экспликация к плану объекта (помещения) Лит. *А* *см. приложение*

№ по плану	Назначение помещения	Общая (кв.м)	в т.ч.	
			Основная	вспомога- тельная
Итого				

В том числе возведено (перепланировано)
 самовольно _____

(номера помещений, литеры строений)

Сведения о наличии и отсутствии запрещений или арестов _____

Дата исполнения
"1" ноября 2000 г.

Исполнил
[подпись]
 ф.и.о.





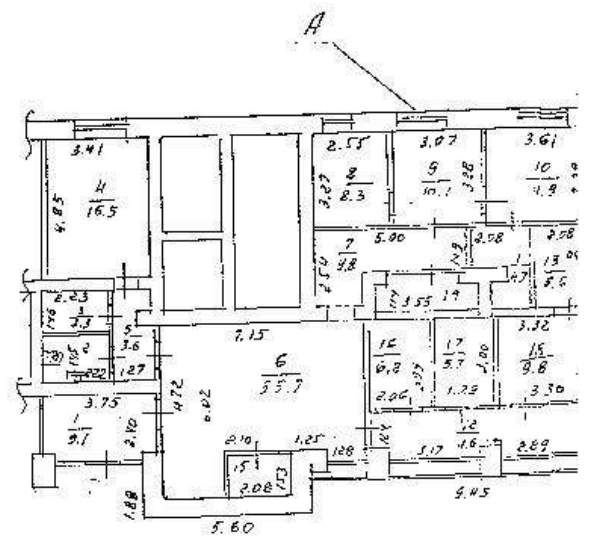
ЭКСПЛИКАЦИЯ

к поэтажному плану нежилого здания (помещения), расположенного в городе (другом поселении)
Симловске по ул. (пер.) *Октябрьская ш.* дом № *1а*

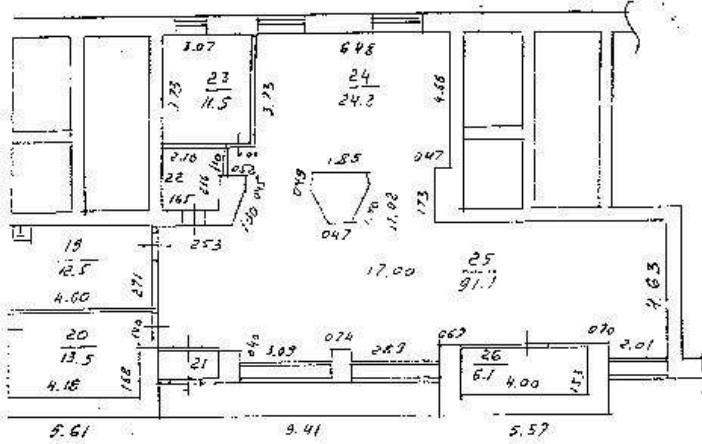
Дата записи	Литера по плану	Этаж	Номер помещения (горизонтального и т.д.)	Номер комнаты, коридора и т.д.	Назначение помещений: канцелярское, больничная палата и т.д.	Формула подсчета площади помещения	общая, в т.ч.		Итого по помещению, этажу, строению	Высота помещения по вн. обмеру
							основная	вспомогательная		
2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	
	I	II	1		Вспомог.			9,1		
			2		Сан. узел			3,2		
			3		Складов.			3,3		
			4		Кабинет		16,5			
			5		Коридор			3,6		
			6		Зал	$4,15 \times 6,02 - 1,59 \times 2,53 - 2,10 \times 1,55$	35,7			
			7		Коридор	$0,41 \times 1,00 + 1,49 \times 5,00 + 1,19 \times 1,60$		9,8		
			8		Кабинет		8,3			
			9		—		10,1			
			10		—		11,9			
			11		Вспомог.			4,7		
			12		Коридор	$4,53 \times 1,24 - 0,27 \times 0,17 + 3,14 \times 0,39 + 2,89 \times 0,39$		11,6		
			13		Кабинет		5,6			
			14		—	$3,55 \times 1,14$	4,0			
			15		Вспомог.	$2,08 \times 1,53$		3,2		
			16		—	$2,06 \times 2,99$		6,2		
			17		Кабинет	$1,89 \times 3,00$	6,7			
			18		—	$3,30 \times 2,98$	9,8			
			19		—	$4,60 \times 2,71$	12,5			
			20		Зал	$4,18 \times 3,08 + 0,41 \times 1,40$	13,5			
			21		Тамбур			1,8		
			22		Кабинет	$2,10 \times 2,16 - 0,21 \times 1,10$	4,3			
			23		—	$3,04 \times 3,73$	11,5			
			24		Основн.	$3,73 \times 6,48$	24,2			
			25		Зал	$4,63 \times 17,00 - 0,58 \times 5,58 - 0,40 \times 0,74 - 0,40 \times 0,75 + 2,66 \times 6,48 + 1,00 \times 0,97 + 6,48 \times 1,73 - 1,73 \times 0,47 - 0,47 \times 1,73 - 2 \times (0,69 \times 1,73)$	91,1			
						$4 \times 1,53$	6,1			
								270,8	56,5	327,3



Э/В. № 19
ПОСТ
Строения литер
по ул. *Октябрь*
г. *Климово*



2
КОСЫЙ ПЛАН
вскал. н.п. *д.а.*
11.08.2002



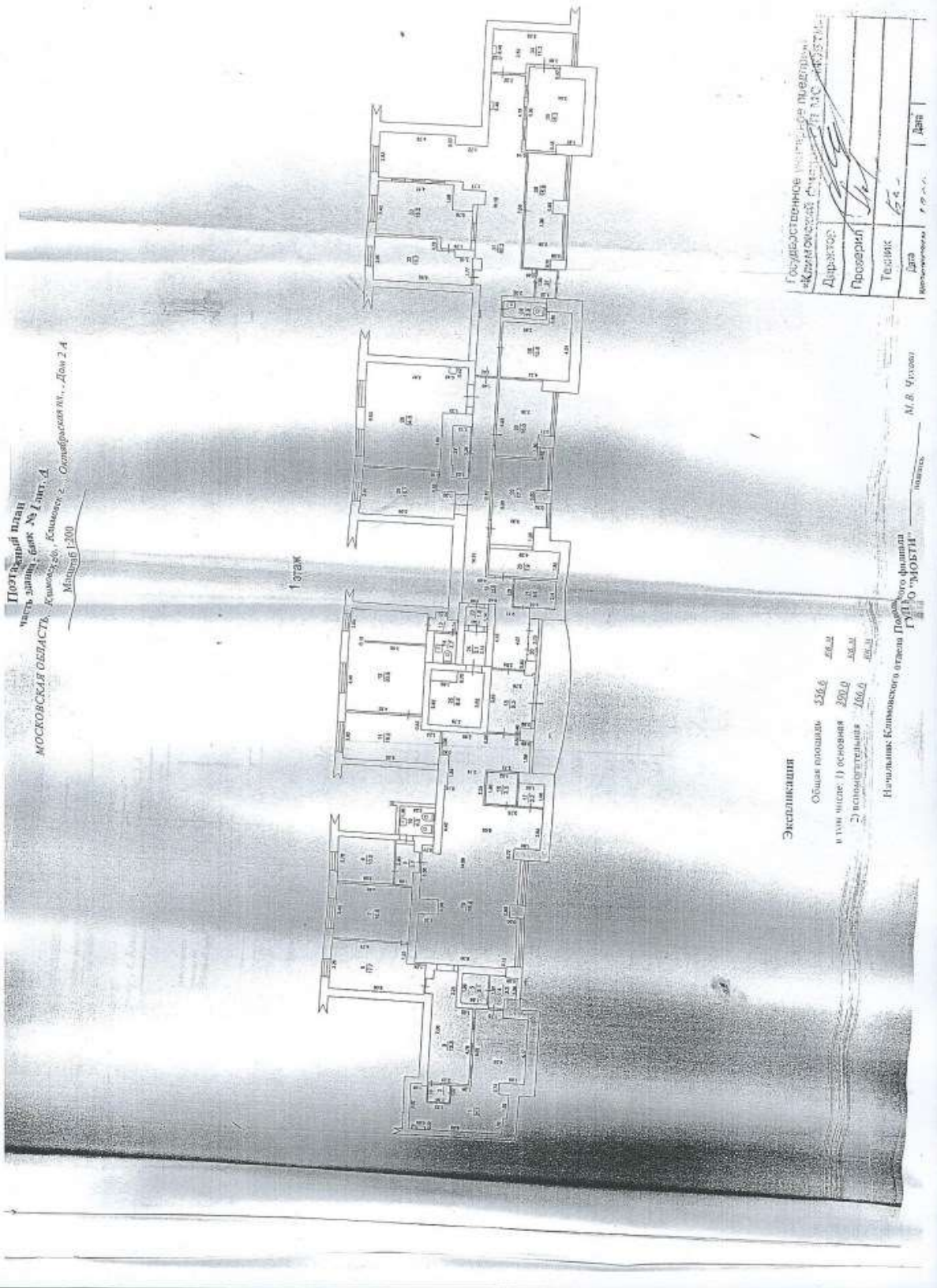
327.3 ✓	№ п.м.		
327.3	КВ.М.		
270.8	КВ.М.		
56.5	КВ.М.		
200	КВ.М.		
		10.10.02	1.11.2002



КОПИЯ ВЕРНА

Простите, прокуратура
и определено не
такого з/проектиста
зам. председателя
Правления ЗАО, по-
этому информация
Роговских Н.В.





Проектный план
 часть здания - блок №1 из 4
 МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ, Климовский район, Климовское с/поселение, Октябрьская ул., Дом 2/4
 Масштаб 1:200

1 этаж

Экспликация

Общая площадь	558,6	кв.м
в том числе: 1) основная	399,0	кв.м
2) вспомогательная	159,6	кв.м

Начальник Климовского отдела Государственного фонда
 ГИП "МОБИ"

М.В. Чукова

Государственное учреждение «Климовский районный ЦОС МОС. ОБЛАСТ. АРХИТЕКТУРЫ»

Директор	
Проверил	
Техник	64
Дата	19.11.11
Масштаб	1:200
Дет.	



Экспликация к поэтажному плану

часть здания - банк № 1
наименование объекта

Адрес (местоположение) здания:

МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ, г/о Климовск, г. Климовск, пл. Октябрьская, Дом 2 А

Литера	Этаж	Номер помещения	Номер по плану	Назначение помещения	Формула подсчета площади по внутреннему обмеру	Общая площадь	В т.ч. площадь		Высота	Символично переоборудовано
							основная	вспомогательная		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
A	1	1	1	основная	$6,02 \times 3,02 + 0,26 \times 1,80 - 0,35 \times 0,12 - 1,52 \times 1,22 - 0,22 \times 0,50 - 0,69 \times 0,35 + 4,17 \times 3,35 + 1,75 \times 0,35 - 0,69 \times 0,39$	31,1	31,1			
A			2	тамбур	$1,10 \times 1,30$	1,4				
A			3	коридор	$7,00 \times 2,23 - 1,02 \times 2,25$	13,3			1,4	
A			4	коридор	$1,97 \times 1,19 + 0,68 \times 1,34$	3,3			13,3	
A			5	основная	$1,64 \times 1,89$	3,1			3,1	
A			6	основная	$6,00 \times 3,20 - 1,34 \times 1,35$	17,7			17,7	
A			7	основная	$3,45 \times 4,82$	16,6			16,6	
A			8	основная	$2,78 \times 3,58$	10,0			10,0	
A			9	коридор	$2,80 \times 1,09$	3,1			3,1	
A			10	санузел	$1,90 \times 2,24$	4,3			4,3	
A			11	основная	$3,92 \times 6,00 - 1,34 \times 0,83$	16,5			16,5	
A			12	основная	$4,40 \times 4,82 + 2,00 \times 4,82 - 0,10 \times 0,97$	30,8			30,8	
A			13	коридор	$1,28 \times 0,70 + 0,74 \times 0,70$	1,4			1,4	
A			14	туалет	$1,93 \times 1,40$	2,7			2,7	
A			15	основная	$6,87 \times 6,30 - 1,25 \times 0,90 - 0,50 \times 0,80 + 0,71 \times 0,50 + 6,00 \times 2,64 + 0,72 \times 4,36 + 2,24 \times 2,14 + 0,15 \times 1,60 + 2,28 \times 4,87 - 0,69 \times 0,30 - 2,60 \times 0,05$	76,8	76,8			
A			16	вспомогательная	$1,90 \times 1,82$	3,5			3,5	
A			17	вспомогательная	$1,55 \times 1,40$	2,2			2,2	
A			18	тамбур	$3,59 \times 3,76 - 0,69 \times 0,40 - 0,20 \times 0,50$	9,5			9,5	
A			19	коридор	$4,07 \times 2,11 - 0,60 \times 0,05 + 2,29 \times 3,20 - 0,45 \times 0,08 + 12,67 \times 1,40$	33,6			33,6	
A			20	вспомогательная	$2,73 \times 0,55$	1,5			1,5	
A			21	вспомогательная	$2,19 \times 2,55$	5,6			5,6	
A			22	вспомогательная	$4,29 \times 1,83$	7,9			7,9	
A			23	тамбур	$1,40 \times 1,14$	1,6			1,6	
A			24	коридор	$2,15 \times 1,43$	3,1			3,1	
A			25	основная	$2,79 \times 3,52 - 0,70 \times 1,69$	8,6			8,6	
A			26	основная	$2,97 \times 3,99 - 1,20 \times 0,85 - 0,10 \times 1,10$	16,7			16,7	
A			27	вспомогательная	$3,26 \times 1,13 - 0,80 \times 0,10$	3,6			3,6	
A			28	основная	$6,53 \times 5,97 - 0,42 \times 0,45 - 3,60 \times 1,33$	34,0			34,0	
A			29	основная	$3,50 \times 3,33 + 0,82 \times 0,50 - 1,25 \times 0,70 - 0,83 \times 0,70$	17,3			17,3	
A			30	основная	$4,92 \times 3,35 - 0,62 \times 0,64 - 1,30 \times 0,70$	15,0			15,0	
A			31	коридор	$3,05 \times 1,42 - 0,48 \times 0,09 + 1,80 \times 3,44 + 12,13 \times 2,66 - 4,78 \times 0,44 - 0,84 \times 0,53 - 0,53 \times 0,60 + 3,22 \times 0,53 - 0,48 \times 0,22 + 2,83 \times 4,76 + 1,17 \times 2,76 + 2,26 \times 0,52$	62,2			62,2	
A			32	основная	$3,95 \times 2,95 - 1,16 \times 0,45 - 2,28 \times 0,76$	15,3			15,3	
A			33	основная	$4,77 \times 1,56 + 1,84 \times 3,84 + 1,70 \times 2,63$	19,0			19,0	
A			34	основная	$5,03 \times 2,63 - 0,48 \times 0,22 - 2,80 \times 0,64$	11,3			11,3	



1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
А		1	35	основная	$5.06*3.54-0.45*1.87-0.42*1.87$	16,3	16,3			
А			36	основная	$7.30*2.28-0.70*0.56-0.65*0.56$	15,8	15,8			
А			37	тамбур	$1.80*1.28$					
А			38	туалет	$2.71*1.04$	2,3	2,3			
А			39	основная	$4.24*4.33-0.89*2.89$	2,8		2,8		
				Итого по пом.	часть здания - банк № I	556,6	390,0	166,6		

Кроме того:

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
						ИТОГО				

Исполнил Белова Т.А.
Фамилия И. О.

Начальник Климовского отдела
Подольского филиала ГУП МО "МОБИТ"

Проверил Павлова С.А.
Фамилия И. О.

М.В. Чухова
Фамилия И. О.



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним
Главное управление Федеральной регистрационной службы по Московской области



СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Дата выдачи:

"12" октября 2006 года

Документы-основания: Договор купли-продажи недвижимости от 10.10.2005г

Субъект (субъекты) права: Закрытое акционерное общество "Промышленный сберегательный банк", ИНН 5036037772, зарегистрировано : 15.08.2002г. , место государственной регистрации: Управлением Министерства Российской Федерации по налогам и сборам по Московской области, свидетельство о внесении в единый государственный реестр юридических лиц: серия 50, № 002240009; адрес местонахождения: 142110, Россия, Московская область, г.Подольск, ул. Кирова, д.19; место гос.регистрации: 142110, Россия, Московская область, г.Подольск, ул. Кирова, д.19

Вид права: Собственность

Объект права: нежилое помещение - инженерный корпус (заводоуправление), общая площадь 208,40кв.м, этаж 1, пом. 1. ком. 169, 188, 190-195, 295-297, 340-342

Адрес объекта: Московская область, г.Климовск, ул. Ленина, д.1

Кадастровый (или условный) номер: 50-50-56/002/2005-284

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрированы

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "09" ноября 2005 года сделана запись регистрации № 50-50-56/013/2005-355

повторное, взамен свидетельства : серия НА № 0344233 выданного 09.11.2005

Государственный регистратор

Грузинская С. Ф.



50 HAN1430874

Приложение № 2
к Информационному письму МОСТН и МОПН от
... 1999г.

Для Регистрационной Палаты

Инвентарный №	2531						
Условный №							
Кадастровый №							
	А	Б	В	Г	Д	Е	

Российская Федерация
Правительство Московской области

КОПЕЙ ВЕРНА

**ГУП МО «МОБТИ»
КЛИМОВСКИЙ ФИЛИАЛ**

Государственное унитарное
предприятие
Московской области
Московское областное бюро
технической инвентаризации

Зам. Технического директора
ЗАО «Промисбербанк»
Шукин А.Ю.



**Извлечение из технического паспорта
на помещение в здании гражданского и производственного назначения,
гараж, гаражный бокс
(нужное подчеркнуть)**

Адрес:
Район _____
Город (др. поселение) Климовск
ул. (пер.) Ленина
дом № 1 (помещение/бокс №) 189, 188, 190-195,
295-297, 340-342

Паспорт составлен по состоянию на 17.08.2004

Сведения о собственниках

№ п/п	Наименование собственника: Фамилия, имя, отчество гражданина или наименование юридического лица (по Уставу)	Доля в праве	Документы, подтверждающие право собственности
	ООО «Акцент-Персонал»	часть здания	Договор купли-продажи № 4-8 от 05.04.2002г. Постановление Главы г. Климовска № 1367 от 26.12.2003г. дарм. право в МОПН от 01.01.2004г. реестр права № 50-01.56-02.2002-451.1 от 20.04.2004г.

Общие сведения о здании, сооружении:

Техническая характеристика помещения:

Литера М³

Помещение расположено 1 (этаж, ряд)

Назначение инженерный корпус
Материал стен заборотравление

Общая (застроенная) площадь 2084 кв. м. (нужное подчеркнуть)



779735

Инвентаризационная (действительная) стоимость объекта составляет:

в ценах 1969 г. или 1982 г. _____
(нужное подчеркнуть)

(сумма прописью в руб.)

для налогообложения в ценах на 200 г. _____

(сумма прописью в руб.)

Балансовая стоимость на 10.12.99 составляет 28 663,62 руб. (двадцать восемь тысяч шестьсот шестьдесят три рубля 62 копейки)
Экспликация к плану объекта (помещения) Лит. № 3

№ по плану	Назначение помещения	Общая площадь (кв. м.)	в т.ч.	
			основная	вспомогательная
Итого:				

В том числе возведено (перепланировано) самовольно _____

(номера помещений, литеры строений)

Сведения о наличии и отсутствии запрещений или арестов _____

Дата исполнения

«17» 08 2004 г.

Исполнил

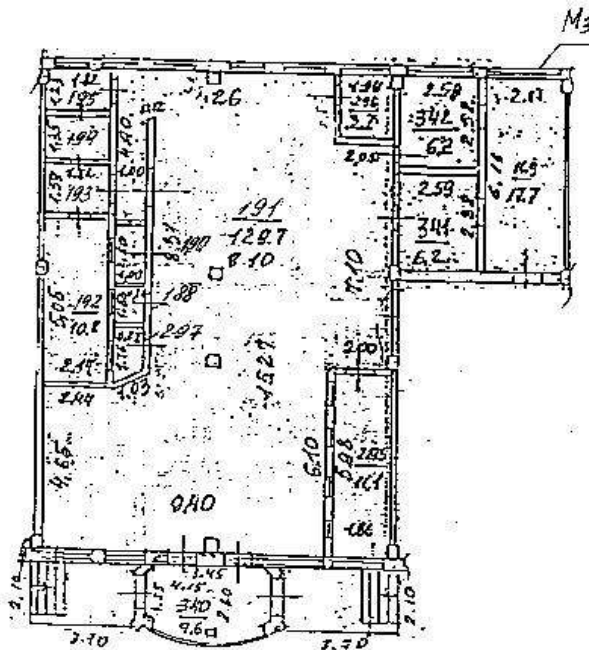
ф.и.о.



Инва. № 2531

ПОСТАЖНЫЙ ПЛАН

Строения литер. М3 Инв. № 1/42076
 по ул. Вешня г. Климовск Московской обл. г. Климовск



ЭКСПЛИКАЦИЯ		Общественное унитарное предприятие Климовский филиал ГУП МО «МОСТИ»	
Общая площадь	208,4	Директор	<i>[Signature]</i>
в том числе: лоджий, балконов, террас, веранд балконов (с козырь)		Проверил	<i>[Signature]</i>
Площадь	208,4	Техник	<i>Макушова</i>
в том числе: жилая площадь	198,8	Дата проектирования	17.08.04
подсобная площадь	9,6	Дата выпуска	10.12.04
Масштаб 1:100			



Экспликация
к поэтажному плану нежилого здания (помещения)

Поме- щение	№ по плану	Назначение помещения	Формула подсчета площадей по внутреннему обмеру	Площадь, кв.м			Выс. пом.
				Итого	основная	вспомогат.	
169		Основная		17.7	17.7		
188		Основная	$1.56 \cdot 0.82$	1.3	1.3		
190		Основная	$1 \cdot 2.8$	2.8	2.8		
191		Основная	$2 \cdot 7.10 + 15.27 \cdot 7.26 + 2.44 \cdot 4.65 - (8.31 + 8.57) / 2 \cdot (0.94 + 1.18) / 2 + 2.85 \cdot 1.06 - 0.43 \cdot 0.44 \cdot 4$	129.7	129.7		
192		Основная	$5.05 \cdot 2.14 - 0.3 \cdot 0.15$	10.8	10.8		
193		Основная	$1.59 \cdot 1.82$	2.9	2.9		
194		Основная	$1.80 \cdot 1.35$	2.4	2.4		
195		Основная	$1.23 \cdot 1.82 - 0.3 \cdot 0.15$	2.2	2.2		
295		Основная	$5.98 \cdot 1.86$	11.1	11.1		
296		Основная	$1.84 \cdot 2.00$	3.7	3.7		
297		Основная	$(1.76 + 1.50) \cdot 0.82 / 2$	1.3	1.3		
340		Тамбур	$1.35 \cdot 4.15 + (3.45 + 4.15) / 2 \cdot 0.3 + 0.55 \cdot (4.15 + 3.6) / 2 + 3.6 \cdot 0.4 / 2$	9.6		9.6	
341		Основная	$2.59 \cdot 2.38$	6.2	6.2		
342		Основная	$2.59 \cdot 2.58$	6.7	6.7		
			Итого по помещению	208.4	198.8	9.6	

54-72-20





РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним
Главное управление Федеральной регистрационной службы по Московской области



**СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА**

Дата выдачи:

"12" октября 2006 года

Документы-основания: Определение Климовского городского суда Московской области от 19.06.1996г

Субъект (субъекты) права: Закрытое акционерное общество "Промышленный сберегательный банк", ИНН 5036037772, зарегистрировано : 15.08.2002г. , место государственной регистрации: Управлением Министерства Российской Федерации по налогам и сборам по Московской области, свидетельство о внесении в единый государственный реестр юридических лиц: серия 50, № 002240009; адрес местонахождения: 142110, Россия, Московская область, г.Подольск, ул. Кирова, д.19; место гос.регистрации: 142110, Россия, Московская область, г.Подольск, ул. Кирова, д.19

Вид права: Собственность

Объект права: часть здания-магазин, общая площадь 637,60кв.м, инв.№ 1938, лит. А1, объект № 1, часть № 2

Адрес объекта: Московская область, г.Климовск, пер. Октябрьский, д.12

Кадастровый (или условный) номер: 50:56:04:00171:001:0002

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрированы
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "15" июля 1997 года сделана запись регистрации № 01-56.0104

Государственный регистратор

Грузинская С. Ф.



(подпись)

50 HAN1430877

Инвентарный №	068:024-1938
Условный №	
Кадастровый №	

**Государственное унитарное предприятие Московской области
"Московское областное бюро технической инвентаризации"**

Климовский филиал

**Техническое описание
на помещение в здании гражданского назначения, гараж, гаражный бокс**

Адрес:

Область (край, республика)	МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ
Район (учетный округ)	
Сельский округ	
Город (др. поселение)	Г.КЛИМОВСК
Улица	ОКТЯБРЬСКИЙ ПЕР.
№ дома	12
Корпус	
№ квартиры	
Помещение/бокс №	часть здания - магазин
Паспорт составлен для государственной регистрации прав по состоянию на 16 июля 2007 г.	

Сведения о собственниках (физических лицах)

№ п/п	Фамилия, имя, отчество собственника	Документ, удостоверяющий личность			Доля в праве (часть объекта)	Документы, подтверждающие (устанавливающие) право собственника
		Наименование	Серия	Номер		
1						

Сведения о собственниках (юридических лицах)

№ п/п	Полное наименование юридического лица	Реквизиты юридического лица		Доля в праве (часть объекта)	Документы, подтверждающие (устанавливающие) право собственника
		№ ЕГРЮЛ	ИНН/КПП		
1	ЗАО "Промышленный сберегательный банк"			часть здания - магазин	Определение Климовского горсуда от 19.06.1996 г., зарегистрировано право в Гу ФРС по Московской обл., отделе по г.Климовск, согласно Свидетельства о государственной регистрации права № 01-56.0104 от 12.10.2006г.



3314910



Общие сведения о здании:

Литера	Назначение	Кол-во этажей	Материал стен	Износ (%)
A1	магазин	1	кирпичные	18

Техническая характеристика помещения (гаража, бокса):

№ помещения	Наименование помещения	Помещение расположено	Общая площадь (кв.м)
	часть здания - магазин	на 1 этаже	637,6

Комментарии:

Балансовая стоимость по состоянию на 10 августа 2007 г. составляет **6612614,00 руб.**

Шесть миллионов шестьсот двенадцать тысяч шестьсот четырнадцать руб. 00 коп.

В том числе:

Литера	№ помещения	Общая площадь (кв.м)	Балансовая стоимость
Возведено, реконструировано, переоборудовано, перепланировано без разрешения:			
<i>Итого по помещениям, возведенным, реконструированным, переоборудованным без разрешения:</i>			
Не принято в эксплуатацию			
<i>Итого по помещениям, не принятым в эксплуатацию (находящимся в стадии реконструкции):</i>			
Не зарегистрировано право собственности			
<i>Итого по помещениям, на которые не зарегистрировано право собственности:</i>			
ВСЕГО			

Сведения о наличии и отсутствии запретов или арестов:

Сведения отсутствуют

Приложения:

Наименование	Кол-во листов
ИТОГО ЛИСТОВ	

Дата составления: 10 августа 2007 г.

Исполнил: Павлова С.А. Павлова С.А.

Дата выдачи: 10 " 08 2007 г.

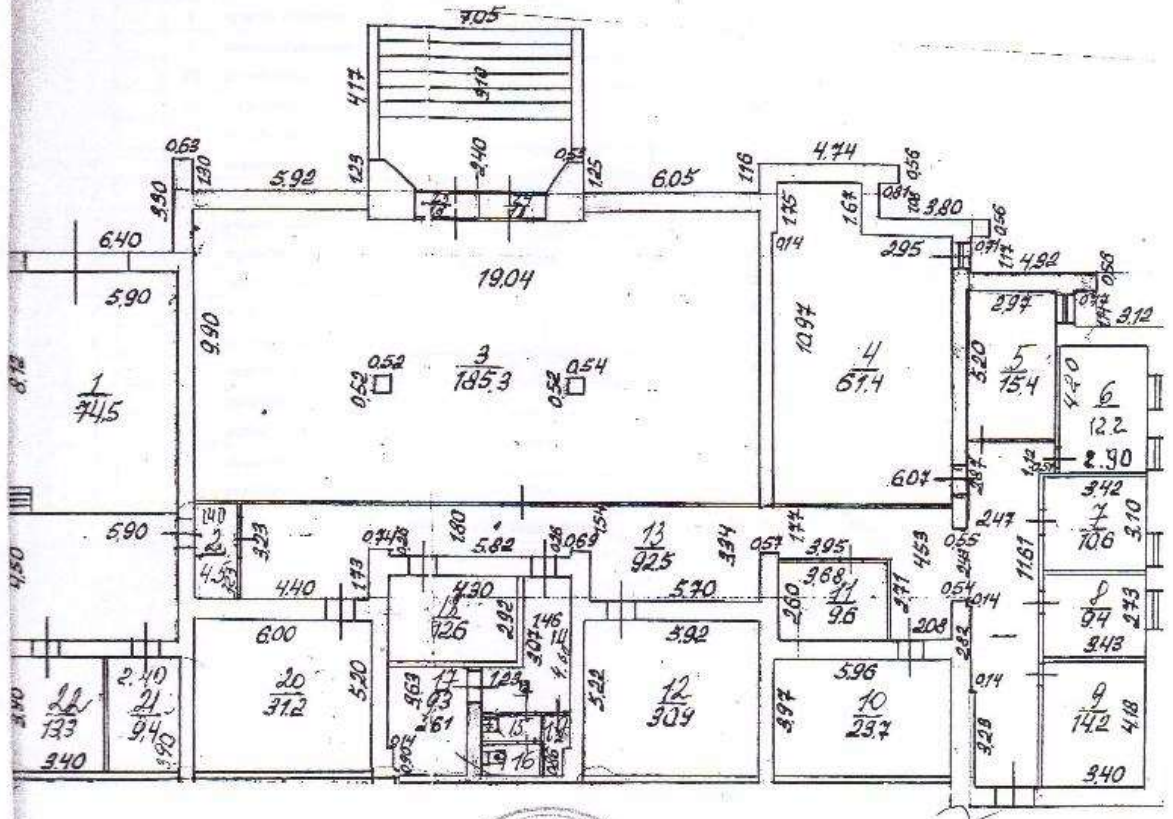
Проверил: Павлова С.А. Павлова С.А.

Директор филиала
Должность



Чухова М.В.
Фамилия, имя, отчество

Инд. № 061.024-1938
ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН
 Строения литер А находящегося
 по ул. Октябрьский пер № 12
 г. Климовск Московской обл.



ЭКСПЛИКАЦИЯ
 ОБЩАЯ ПЛОЩАДЬ 634.6 кв. м.
 В ТОМ ЧИСЛЕ:
 СТРОИТЕЛЬНАЯ ПЛОЩАДЬ 364.5 кв. м.
 ВОСПОМОГАТЕЛЬНАЯ ПЛОЩАДЬ 269.1 кв. м.
 МАСШТАБ 1:200

государственное унитарное предприятие
 «Климовский филиал ГУП МО «МОБТЕК»

Директор	<i>[Signature]</i>
Проверил	<i>[Signature]</i>
Техник	<i>[Signature]</i>

16.07.07 Дата выдачи 10.08.07

-4-
Экспликация
к поэтажному плану часть здания - магазин,

расположенного в городе (другом поселении) Г.КЛИМОВСК
наименование (пер.) ОКТАБРЬСКИЙ ПЕР. дом № 12

Этаж	№ помещ.	№ по плану	Назначение помещения	Формула подсчета площади по внутреннему обмеру	Общая площадь	В т.ч., площадь		Высота	Самовольно возведено (переоборудовано)
						основная	вспомогательная		
2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	1	1	разгрузочная		74,5		74,5		
1	2	2	тамбур		4,5		4,5		
1	3	3	торговый зал		185,3	185,3			
1	4	4	складское		61,4	61,4			
1	5	5	складское		15,4	15,4			
1	6	6	к-та персонала		12,2	12,2			
1	7	7	кухня		10,6		10,6		
1	8	8	красный уголок		9,4	9,4			
1	9	9	вентиляционная		14,2		14,2		
1	10	10	складское		23,7	23,7			
1	11	11	э.л. щитовая		9,6		9,6		
1	12	12	складское		30,9	30,9			
1	13	13	коридор		92,5		92,5		
1	14	14	подсобная		8,6		8,6		
1	15	15	умывальник		1,2		1,2		
1	16	16	туалет		2,8		2,8		
1	17	17	подсобная		9,3		9,3		
1	18	18	подсобная		12,6		12,6		
1	19	19	подсобная		1,4		1,4		
1	20	20	складское		31,2	31,2			
1	21	21	подсобная		9,4		9,4		
1	22	22	подсобная		13,3		13,3		
1	23	23	тамбур		1,8		1,8		
1	24	24	тамбур		1,8		1,8		
Итого по помещению:					637,6	369,5	268,1		



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
ЕДИННЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

**СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА**

Управление Федеральной регистрационной службы
по Ярославской области

Дата выдачи: "23" октября 2009 года

Документы-основания: Соглашение об отступном (в рамках кредитного договора №4577 от 20.12.2007г., договора поручительства №4577/4 от 28.09.2009г., и договора залога №4577 от 20.12.2007г.) №2 от 29.09.2009г. заключили гр.Кувенев В.А., гр.Андреев В.В. и ЗАО "Промышленный сберегательный банк"

Субъект (субъекты) права: Закрытое акционерное общество "Промышленный сберегательный банк", ИНН: 5036037772, ОГРН: 1025000000090, дата гос.регистрации: 27.11.1998г., наименование регистрирующего органа: Банк России, КПП: 503601001; адрес местонахождения: Россия, Московская область, г. Подольск, ул. Кирова, д.19

Вид права: Собственность

Объект права: Здание цеха товаров народного потребления, не завершённое строительством (нет акта ввода в эксплуатацию), назначение: производственное, 3 - этажный, общая площадь 2036,1 кв. м, процент готовности 100%, инв.№ 10876, лит. А, адрес объекта: Ярославская область, г.Рыбинск, ул.Пятилетки, д.76

Кадастровый (или условный) номер: 76:20:040514:0026:010876/00

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "23" октября 2009 года сделана запись регистрации № 76-76-08/071/2009-289

Регистратор Беспалова Ю. Б.
МП (подпись)

**ЯРОСЛАВСКАЯ
ОБЛАСТЬ**

76-АБ 001707





Российская Федерация

Федеральное государственное унитарное предприятие
"Российский государственный центр инвентаризации и учета объектов
недвижимости - Федеральное БТИ".
Ярославский филиал

Ярославская область
г. Рыбинск

Технический паспорт на

Здание цеха товаров народного потребления

(пятиэтажный объект)

(для ввода в эксплуатацию)

Адрес (местоположение):

Ярославская область, г. Рыбинск, ул. Пятилетки, д. 76

Инвентарный номер	10876
Кадастровый номер	
Реестровый номер	

Составлен по состоянию на:

10 октября 2007 г.

(дата обследования объекта учета)

1. Сведения о принадлежности

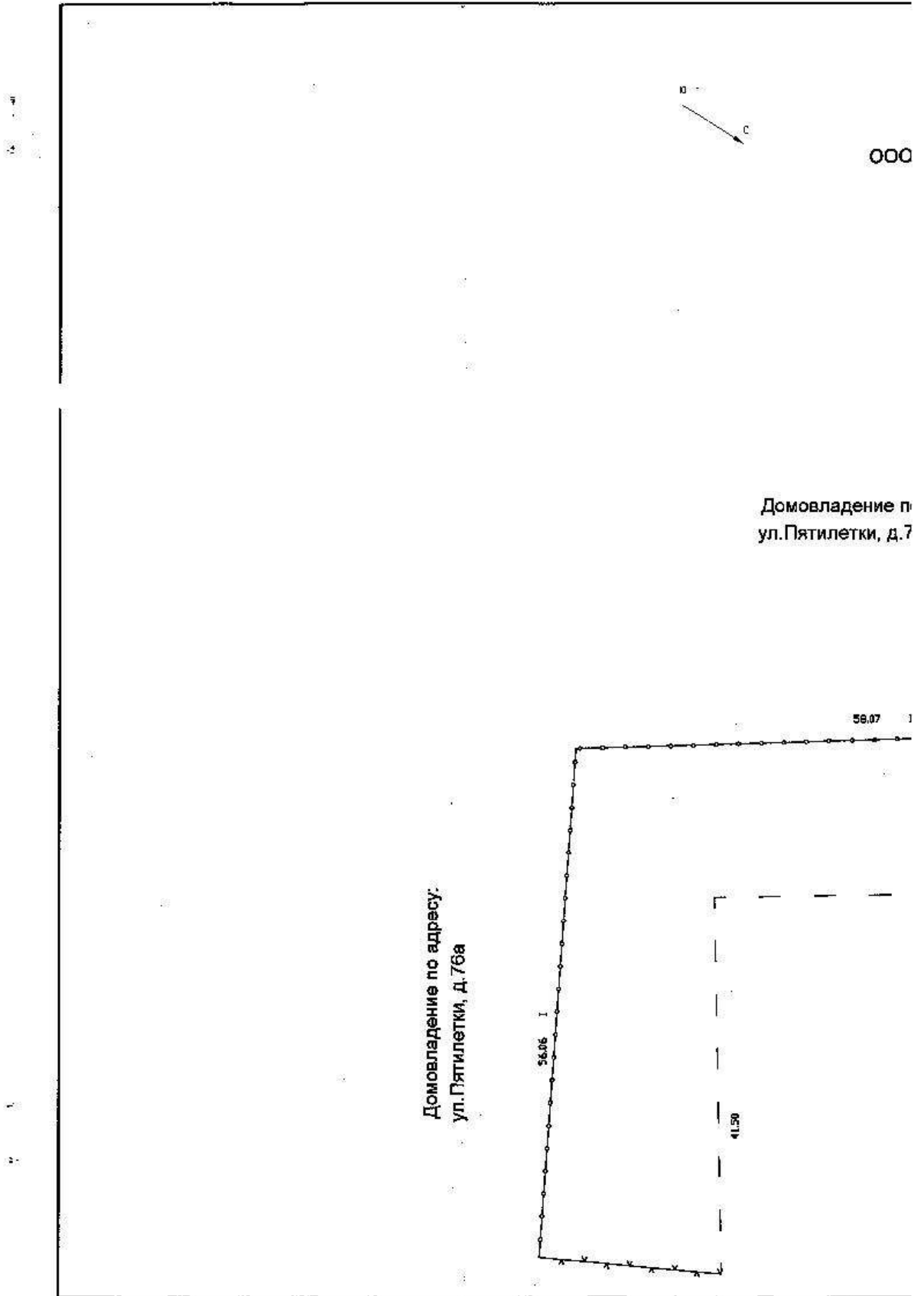
Дата постановки на учет	Субъект права: для гражданина – фамилия, имя, отчество, паспорт – серия, номер; для юридических лиц – наименование по уставу	Документы, подтверждающие право собственности (владения или пользования), с указанием, кем, когда и с каким номером выданы	Доля (часть, лпгсра)	Вид права	Дата ликвидации права
1	2	3	4	5	6
Здание цеха товаров народного потребления					
23.10.2009	Закрытое акционерное общество "Промышленный сберегательный банк";	Соглашение об отступном, (в рамках кредитного договора № 4577 от 20.12.2007г., договора поручительства № 4577/4 от 28.09.2009г., и договора залога № 4577 от 20.12.2007г.) № 2 от 29.09.2009г. заключили гр. Кувенин В.А., гр. Андреев В.В. и ЗАО "Промышленный сберегательный банк"; Свидетельство о Государственной регистрации права 76-АБ 001707 от 23.10.2009г. выданное Управлением Федеральной регистрационной службы по Ярославской области	1	Собственность	
					Шарина С.В. 24.11.2009

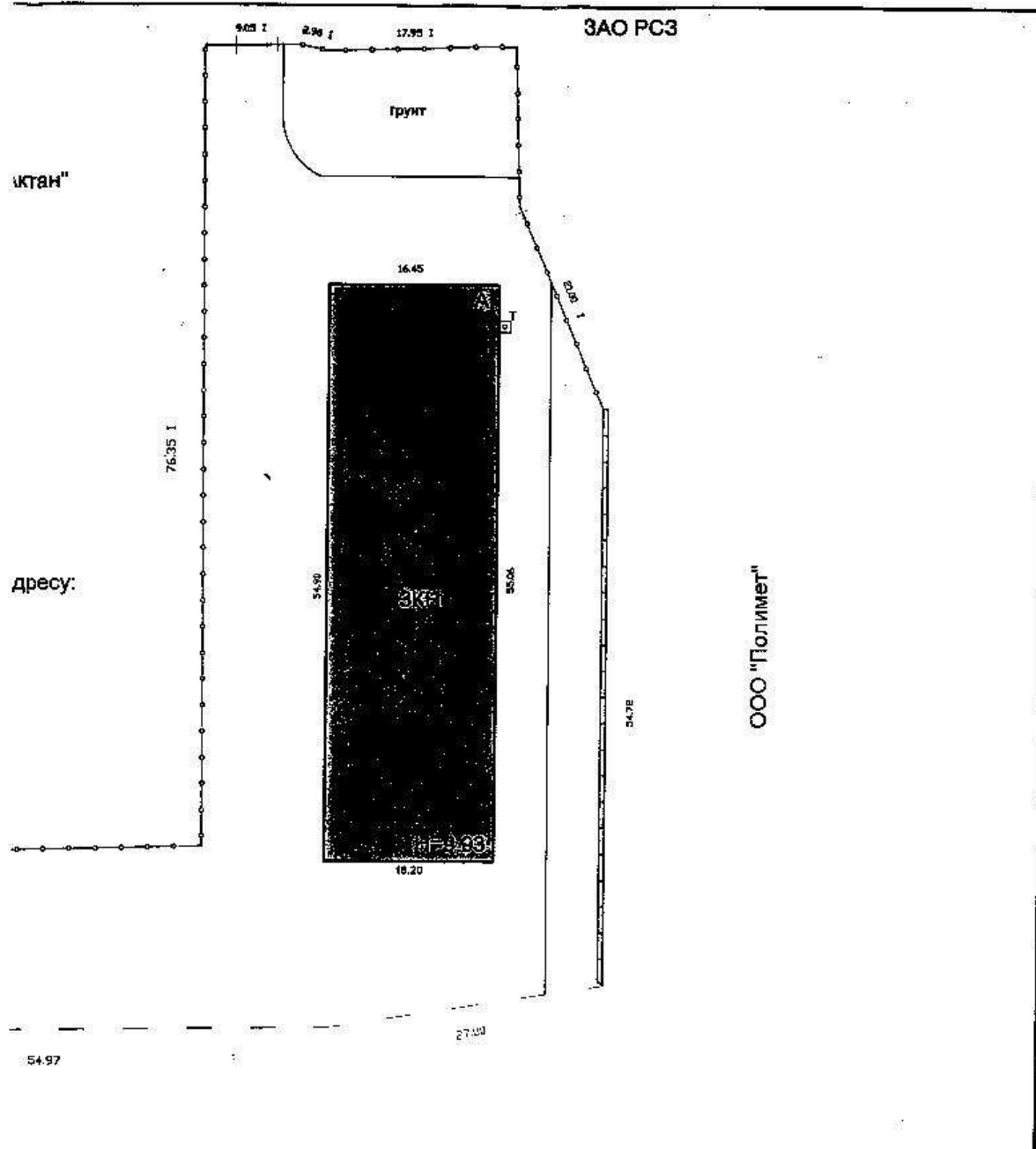
3. Общая инвентаризационная стоимость строений и дворовых сооружений (руб.)

В ценах какого года	Основные строения		Служебные постройки		Дворовые постройки		Всего	
	Восстановительная	Действительная	Восстановительная	Действительная	Восстановительная	Действительная	Восстановительная	Действительная
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1969	145980	124083			39053	31723	185033	155806
2009	14121360	12003156			3022568	2455216	17143928	14458372

4. Экспликация площади земельного участка

Площадь участка			
По документам	По инвентаризации	В том числе	
		Застроенная	Незастроенная
5244	5052	930	4122
В том числе незастроенная площадь			
Твердые покрытия проезда			3538
Грунт			584





ОАО СЗ "Слип"

Ярославский филиал ФГУП "Ростехинвентаризация"			
Федеральное БТИ			
Инвентарный номер объекта	20.0.10876		
План расположения здания цеха товаров народного потребления по адресу: Ярославская область, г.Рыбинск, улица Пятилетки, дом 76	Лист	1	
	Листов	1	
	Масштаб	1:500	
	Ф.И.О.	Подпись	Дата
Исполнил	Лопатина Н.М.	Романова Е.В.	10.10.2007
Проверил	Чистякова А.Н.		

23-каб/мл 9
Чистякова А.Н.

Пятилетки

5. Архитектурно-планировочные и эксплуатационные показатели здания

Литера А. Здание цеха товаров народного потребления

Серия, тип проекта _____
 Год постройки А - 2007 _____
 Год последнего капитального ремонта _____
 Число этажей 3 _____
 Кроме того имеется _____
 Подземная этажность _____
 Строительный объем А - 9000 куб.м. ; в том числе встроенных нежилых помещений _____
 Число лестниц 0 ; их уборочная площадь _____
 Уборочная площадь общих коридоров и мест общ. пользования _____
 Общая площадь здания 2036,1 кв.м.
 из нее а) жилые помещения:
 общая площадь квартир _____ ; в том числе жилая площадь _____
 б) нежилые помещения 2036,1 кв.м.
 Ср. жилая площадь квартиры _____ Ср. внутренняя высота жилых помещений А - 2,75 м.
 Назначение строения Производственное
 Использование Производственное Кол. мест, мощность и др. 0

8. Нежилые здания и помещения

Общая площадь: 2036,1 кв.м.

№ по порядку	Классификация помещений	Общая, в т.ч.	
		Основная	Вспомогательная
1	2	3	4
1	Производственная	1482,3	553,8

9. Благоустройство площади квартир жилого здания, встроенных нежилых помещений, нежилых зданий и служебных построек

Вид благоустройства	Описание благоустройства	Благоустроенная площадь, кв.м.
1	2	3
Литера А Здание цеха товаров народного потребления		
Вентиляция	Естественная вытяжная	2036,1
Отопление	От собственной котельной	2036,1
Водопровод	Центральный	2036,1
Тягачное водоснабжение	От собственной котельной	2036,1
Канализация	Центральная	2036,1
Электроосвещение	Проводка скрытая	2036,1
Сигнализация охранная и пожарная	Открытая проводка	2036,1
Телефон	Проводка открытая	2036,1

10. Исчисление площадей и объемов зданий и сооружений, расположенных на земельном участке

Литера (№ по плану)	Наименование	Формула для подсчета по наружным измерениям	Площадь	Высота	Объем
1	2	3	4	5	6
Литера А Здание цеха товаров народного потребления					
А	Основное строение	$(16,45 + 16,20) / 2 * (54,90 + 55,06) / 2 + 0,5 * 0,25 * 4 + 0,50 * 0,12$	898,1	9,93	8918
А	Основное строение	$3,45 * 7,09 - 0,21 * 0,64 + 0,29 * 0,12 - 0,10 * 0,64 - 0,40 * 0,12$	(24,7)	3,32	82
А	Фундамент дымовой трубы	$1,12 * 1,12$	1,3		
		Итого по литере А	899,4		9000
	Площадка	$7,43 * 4,05$	30,1		
		Итого по зданию (Литера А Здание цеха товаров народного потребления)	929,5		9000

Литера (№ по плану)	Наименование	Размер	Формула для подсчета по наружным измерениям	Значение
1	2	3	4	5
I	Забор	Длина	$9,05 + 2,90 + 17,95 + 21 - 76,35 + 58,07 + 56,06 + 15,24$	256,62
II	Замощение	Площадь	3538	3538

11. Техническое описание конструктивных элементов и определение износа здания

Литера А Основное строение. Здание цеха товаров народного потребления

Год постройки: 2007

Группа капитальности: I

Число этажей: 3

№ п.п.	Наименования конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и пр.)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль)	Уд. вес констр. элементов по таблице	Ценовые коэффициенты (поправка к уд. весу)	Уд. вес констр. элемента после применения поправочных коэффициентов	Износ элементов, %	Процент износа к строению (гр.7)*гр8/100
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	Фундамент	Железобетонный ленточный	Трещины в цокольной части здания	5	1	5	15	0,8
2	Стены и перегородки	Кирпичные	Отдельные трещины, выбоины, выветривание швов	28	1	28	25	7
3	Перекрытия и кровля	Железобетонные	Трещины в швах между плитами	15	1	15	15	2,3
4	Кровли	Рулонная кровля совмещенная с перекрытием	Одиночные мелкие повреждения и пробоины в кровле	4	1	4	20	0,8
5	Полы	Бетонные, линолеум, керамическая плитка	Трещины, местами сколы	9	1	9	15	1,4
6	Проемы			10	1	10	5	0,5
	Проемы оконные	Стеклопакеты	хорошее					
	Проемы дверные	Простые, фрезерованные, металлические	хорошее					
7	Отделочные работы			6	1	6	5	0,3
	Внутренняя отделка	Стены обшиты гипсокартоном, стеновыми панелями, окрашены, подвесной потолок	хорошее					
8	Внутренние с/т и электротехнические устройства			21	1	21	5	1,1
	Электроосвещение	Проводка скрытая	хорошее					
	Отопление	От собственной котельной	хорошее					
	Водопровод	Трубы полипропиленовые	хорошее					
	Канализация	Трубы полипропиленовые	хорошее					
	Горячее водоснабжение	Трубы полипропиленовые	хорошее					
	Телефон	Проводка открытая	хорошее					
	Сигнализация	Охранная, пожарная	хорошее					
Вентиляция	Естественная вытяжная	хорошее						
9	Прочие работы	Железобетонные лестницы, площадка	Трещины на ступенях	2	1	2	15	0,3
Итого				100		100		14,5

Процент износа, приведенный к 100 по формуле: $\frac{\text{сумму процента износа к строению (гр.9)*100}}{\text{сумму откорректированных удельных весов (гр.7)}} = \frac{14,5*100}{100} = 15$

13. Техническое описание дворовых сооружений

Литера	Наименование сооружений	Материалы и конструкция	Процент износа
1	2	3	4
I	Забор	Профилированное железо	5%
II	Замощение	Асфальтовое на щебёночном основании	25%

14. Исчисление инвентаризационной стоимости строений и сооружений

Литера	Наименование строения и сооружений	№ сборки	№ таблицы	Измеритель	Стоимость измерителя по таблице	Поправки		Стоим. измер. после правок, попра. коэфф.	Объем - куб.м. площадь - кв.м. кол-во - штук	Восстановит. стоим., руб.	% износа	Действит. стоимость, руб.
						Поправка на гол. оценок	Удельный вес части здания					
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
В ценах 1969 года												
A	Основное строение	18	41ж	Объем	15,9		1	16,22	9609	145980	15	124083
<i>Итого Литера А. Кланье цена товаров народного потребления</i>										145980		124083
I	Забор	18	73г	Длина	47,4		1	47,4	256,62	12164	5	11356
<i>Итого Забор</i>										12164		11356
II	Замощение	26 (часть II)	156 а-д.з.в	Площадь	7,6		1	7,6	3538	26889	25	20167
<i>Итого Замощение</i>										26889		20167
<i>Итого</i>										185034		135806
В ценах 2009 года												
A	Основное строение	18	41ж	Объем	15,9	96,7468	1	1569,04	9000	14121360	15	12063156
<i>Итого Литера А. Здание цена товаров народного потребления</i>										14121360		12063156
I	Забор	18	73г	Длина	47,4	77,3975	1	3668,64	256,62	941446	5	894374
<i>Итого Забор</i>										941446		894374
II	Замощение	26 (часть II)	156 а-д.з.в	Площадь	7,6	77,3975	1	588,22	3538	2081122	25	1560842
<i>Итого Замощение</i>										2081122		1560842
<i>Итого</i>										17143928		14458372

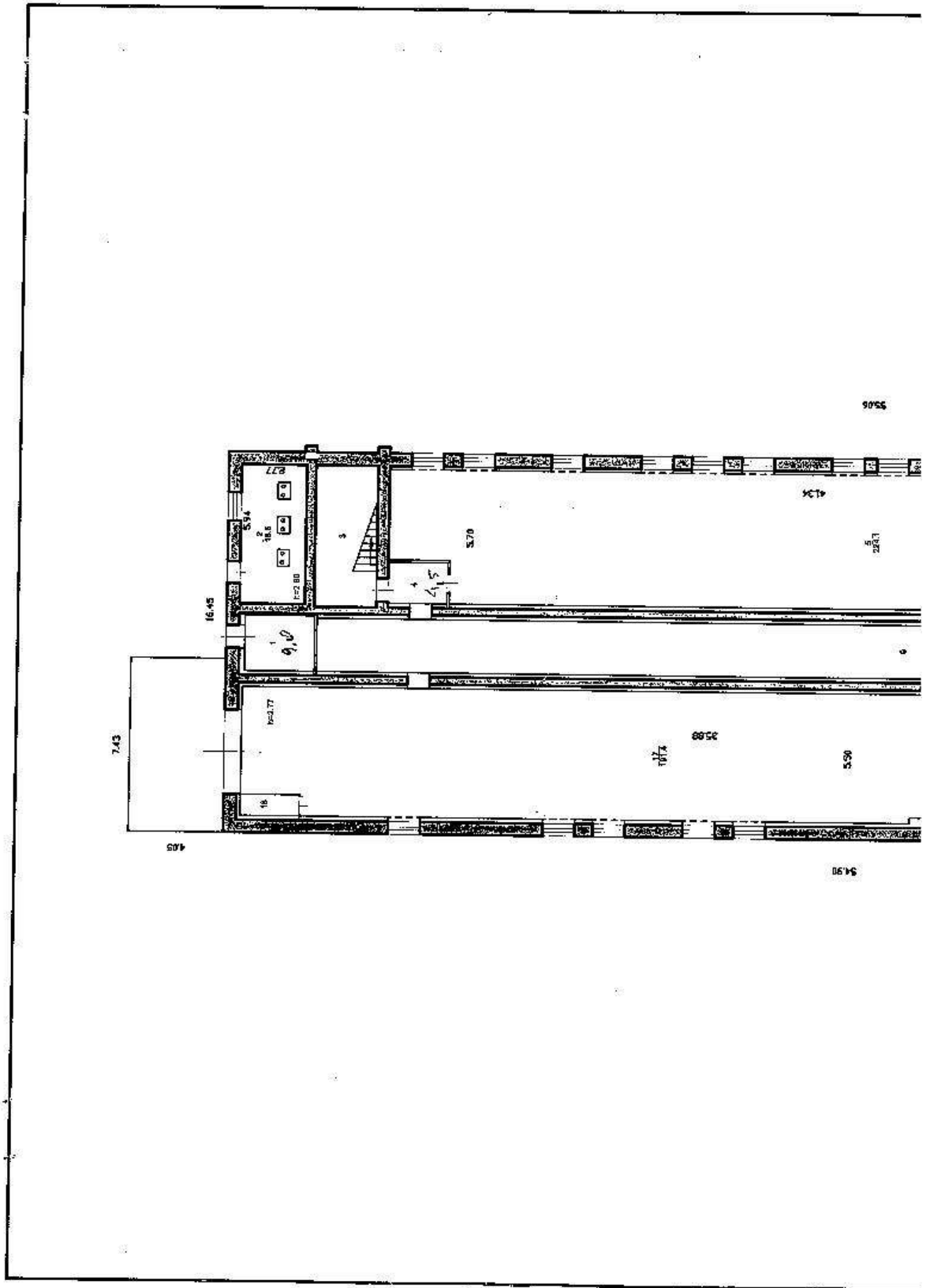
Перечень прилагаемых документов

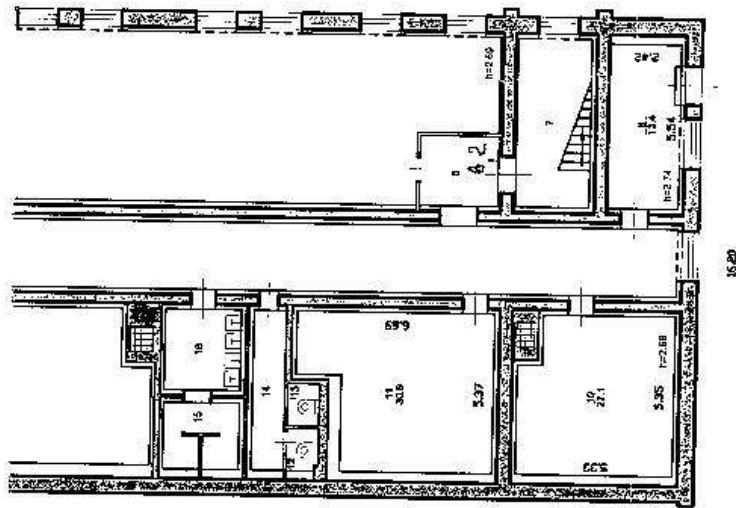
№ п.п.	Наименование документа	Масштаб	Кол-во листов	Примечание
1	2	3	4	5
1	План земельного участка	1:500	3	
2	Портальный план	1:200	3	
3	Вкладыши		3	
	а) для оценки основных строений			
	б) для оценки служебных построек			
	в) для оценки дворовых сооружений			
	г) Экспликация		3	



Дата выполнения работ	Исполнители			Проверил (бригадир)		Проверил (начальник бюро)	
	Должность	Фамилия, имя, отчество	Подпись	Фамилия, имя, отчество	Подпись	Фамилия, имя, отчества	Подпись
10.10.2007	Техник	Лопатина Н.М. Романова Е.В.		Чистякова А.Н.		Зайцева Т.Ю.	

23 ноября 9
бухгалтер
14

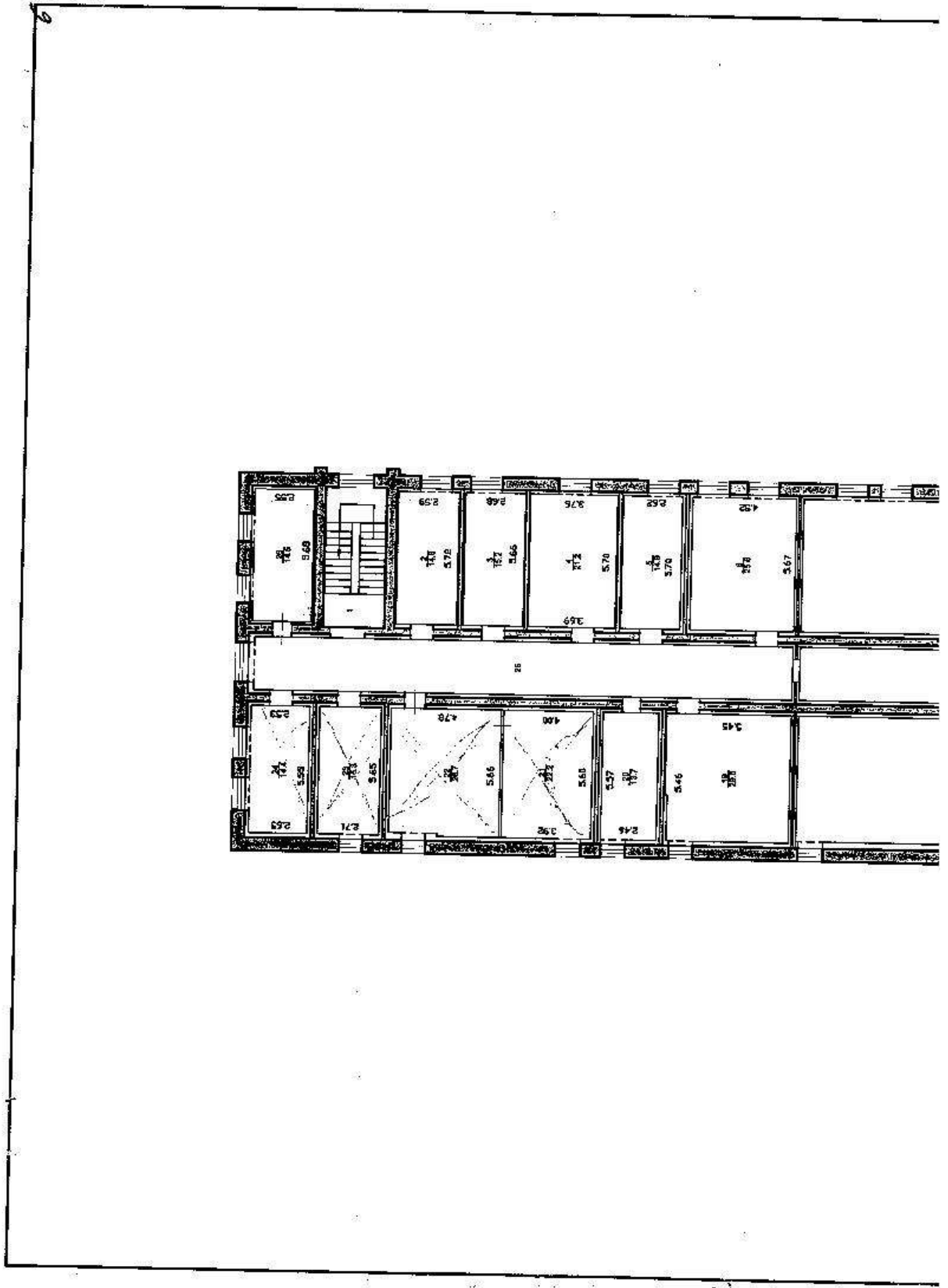


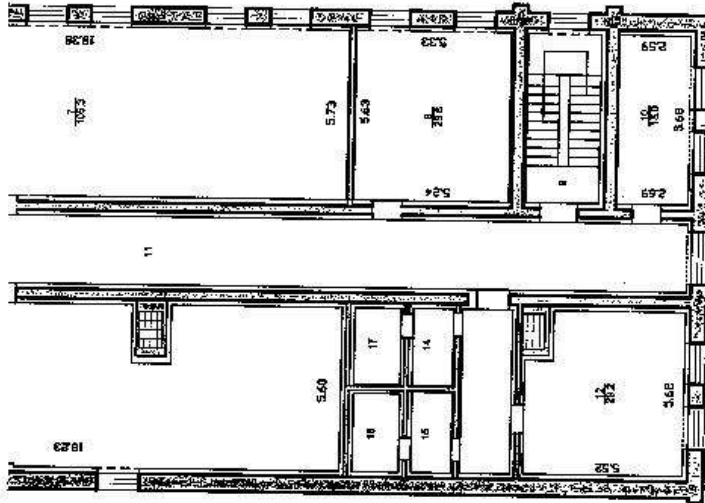


Лист А
И-9.93

Ярославский филиал ФГУП "Ростехинвентаризация" - Федеральное БТИ		Лист 1
Инвентарный номер объекта	20.0.10876	Листов 1
План 1 этажа здания цеха товаров народного потребления.		Масштаб 1:200
Исполнил	Лопатина Н.М.	Дата 10.10.2007
Проверил	Чистякова А.П.	
	Подпись	
	Ф.И.О.	

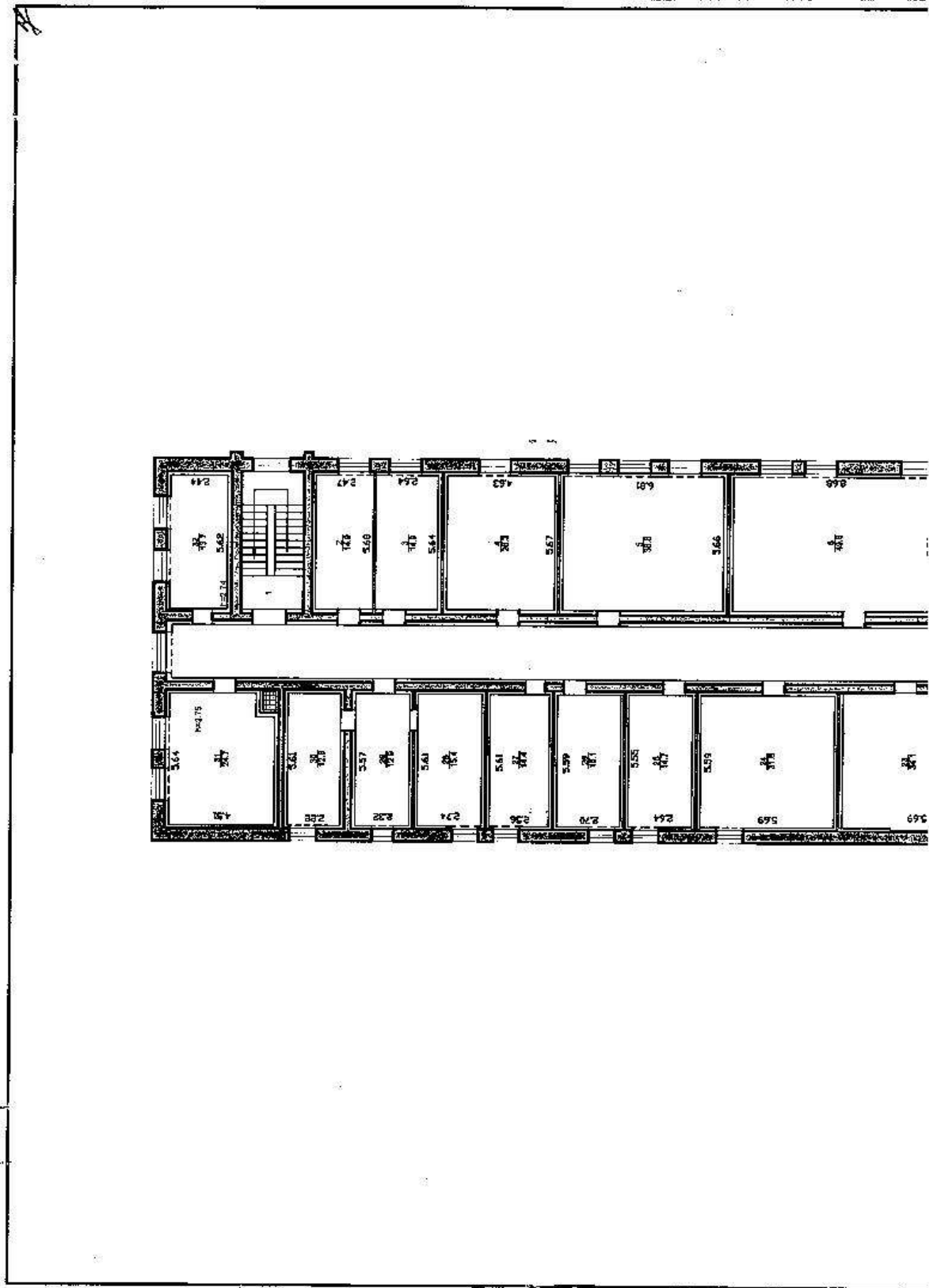
ПОДПИСАНО
20.10.07 г.
Исполнитель
Чистякова А.П.

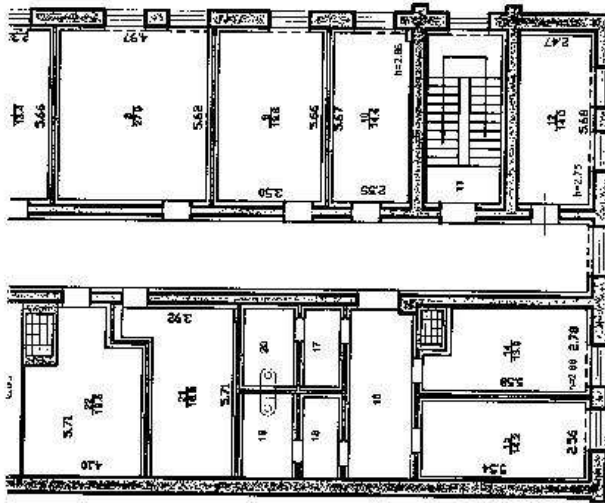




Ярославский филиал ФГУП "Ростехинвентаризация" - Федеральное БТИ			
Инвентарный номер объекта	20.0.10876		
Лист 1		Листов 1	
Масштаб 1:200		Дата 10.10.2007	
План 2 этажа здания цеха товаров народного потребления			
Исполнил	Ф.И.О.	Подпись	Дата
Лопаткина Н.М.	Романова Е.В.		10.10.2007

23 ноября 2007
 Лопаткина Н.М.
 Романова Е.В.





Ярославский филиал ФГУП "Ростехинвентаризация"	
Федеральное БТИ	
Инвентарный номер объекта	20.0.10876
Лист 1	
Листов 1	
Масштаб 1:200	
Дата 10.10.2007	
План 3 этажа здания цеха товаров народного потребления.	
Исполнил	Ф.И.О. Подпись
Проверил	Лопатина Н.М. Романова Е.В. Чистякова А.Н.

С подлинным верно
 "10" Октября 2007 г.
 Исполнитель *Лопатина Н.М.*
 Нач. отдела *Романова Е.В.*

Экспликация к поэтажному плану здания (строения)

Сведения на дату: 10.10.2007
 Наименование: Здание цеха товаров народного потребления
 Назначение: Производственные
 Кадастровый номер: 76:20:00 00 00:0000:78:413:001:100119490-0001
 Адрес (местоположение): Ярославская область, г. Рыбинск, ул. Липилетки, д. 76
 Примечание:

Нежилые помещения

Этаж	Номер помещения	Название помещения	Тип помещения	Площадь всех частей здания(комнат и помещений) в кв.м	В том числе площадь:		Площадь помещений в зоне отступного назначения(подъезд, балкон, веранда, террас, кв.м)	Высота помещений по внутреннему обмеру, м	Площадь помещений общего пользования и др. в кв.м в общую площадь	Средствозатратная или переоборудованная площадь	Примечание
					Общая площадь помещений	Основная					
1	2										
A	1	Помещен ие 1 Этажа		7,0	7,0	7,0		2,71			
	2	Котельная	Производственная	16,3	16,3	16,3		2,99			
	3	Лестничная клетка		8,7	8,7	8,7		2,71			
	4	Коридор		4,5	4,5	4,5					
	5	Производственные ые помещения		224,1	224,1	224,1					
	6	Коридор		6,2	6,2	6,2					
	7	Лестничная клетка		6,9	6,9	6,9					
	8	Коридор		13,4	13,4	13,4		2,94			
	9	Коридор		117,0	117,0	117,0		2,71			
	10	Складское		27,1	27,1	27,1					

2

11	Складское	30,9	30,9	30,9			2,76
12	Туалет	1,5	1,5		1,5		2,77
13	Туалет	1,5	1,5		1,5		
14	Коридор	6,3	6,3		6,3		2,64
15	Душевая	5,7	5,7		5,7		
16	Умывальная	7,3	7,3		7,3		
17	Складское	191,4	191,4	191,4			2,77
18	Штуковая	2,1	2,1		2,1		
Итого		678,1	678,1	490,0	188,1		

Итого по этажу 1: площадь всех частей здания: 678,1 кв.м.; общая площадь помещений: 678,1 кв.м.; основная площадь: 490,0 кв.м.; вспомогательная площадь: 188,1 кв.м.

в том числе

Производственная: площадь всех частей здания: 678,1 кв.м.; общая площадь помещений: 678,1 кв.м.; основная площадь: 490,0 кв.м.; вспомогательная площадь: 188,1 кв.м.

А	2	Помеще- ние 2 этажа	1	Лестничная клетка	Производственная	12,9	12,9	12,9	2,74
			2	Кабинет		14,8	14,8		2,68
			3	Кабинет		15,2	15,2		
			4	Кабинет		21,2	21,2		
			5	Кабинет		14,0	14,0		
			6	Кабинет		25,6	25,6		
			7	Кабинет		105,3	105,3		2,74
			8	Кабинет		29,8	29,8		
			9	Лестничная клетка		12,3	12,3	12,3	
			10	Кабинет		15,0	15,0		
			11	Коридор		71,2	71,2	71,2	
			12	Кабинет		29,2	29,2		
			13	Коридор		10,5	10,5	10,5	
			14	Умывальная		3,4	3,4	3,4	
			15	Умывальная		3,6	3,6	3,6	
			16	Туалет		4,3	4,3	4,3	
			17	Туалет		4,2	4,2	4,2	
			18	Кабинет		98,5	98,5		2,83
			19	Кабинет		29,5	29,5		2,39
			20	Кабинет		13,7	13,7		7

3

	21	Кабинет	22,2	22,2	22,2	22,2	2,73		
	22	Кабинет	26,7	26,7	26,7				
	23	Кабинет	15,3	15,3	15,3				
	24	Кабинет	14,4	14,4	14,4				
	25	Коридор	54,1	54,1	54,1				
	26	Кабинет	14,5	14,5	14,5				
	Итого			682,5	682,5	505,8	176,7		

Итого по этажу 2: площадь всех частей здания: 682,5 кв.м.; общая площадь помещений: 682,5 кв.м.; основная площадь: 505,8 кв.м.; вспомогательная площадь: 176,7 кв.м.

в том числе

Производственная: площадь всех частей здания: 682,5 кв.м.; общая площадь помещений: 682,5 кв.м.; основная площадь: 505,8 кв.м.; вспомогательная площадь: 176,7 кв.м.

А	З	Помещение этажа	1	Лестничная клетка	Производственная	13,2	13,2	13,2	13,2	2,74
		2	Кабинет	14,0	14,0	14,0	14,0	14,0		
		3	Кабинет	14,9	14,9	14,9	14,9			
		4	Кабинет	26,3	26,3	26,3	26,3			
		5	Кабинет	38,5	38,5	38,5	38,5			
		6	Кабинет	49,6	49,6	49,6	49,6			
		7	Кабинет	13,4	13,4	13,4	13,4			2,82
		8	Кабинет	27,9	27,9	27,9	27,9			2,74
		9	Кабинет	19,8	19,8	19,8	19,8			
		10	Кабинет	14,1	14,1	14,1	14,1			
		11	Лестничная клетка	25,2	25,2	25,2	25,2			
		12	Кабинет	14,0	14,0	14,0	14,0			
		13	Коридор	123,1	123,1	123,1	123,1			
		14	Кабинет	13,9	13,9	13,9	13,9			2,90
		15	Кабинет	14,2	14,2	14,2	14,2			
		16	Коридор	12,0	12,0	12,0	12,0			2,66
		17	Умывальня	3,2	3,2	3,2	3,2			
		18	Умывальня	3,3	3,3	3,3	3,3			
		19	Туалет	4,6	4,6	4,6	4,6			
		20	Туалет	4,4	4,4	4,4	4,4			
		21	Кабинет	16,8	16,8	16,8	16,8			2,74
		22	Кабинет	19,5	19,5	19,5	19,5			
		23	Кабинет	34,1	34,1	34,1	34,1			3,04

4

24	Кабинет	31,8	31,8	31,8	2,74	
25	Кабинет	14,7	14,7	14,7		
26	Кабинет	15,1	15,1	15,1		
27	Кабинет	14,4	14,4	14,4		
28	Кабинет	15,4	15,4	15,4		
29	Кабинет	12,9	12,9	12,9		
30	Кабинет	12,5	12,5	12,5		
31	Кабинет	24,7	24,7	24,7		
32	Кабинет	13,7	13,7	13,7		
Итого		675,5	675,5	486,5	189,0	

Итого по этажу 3: площадь всех частей здания: 675,5 кв.м.; обшая площадь помещений: 675,5 кв.м.; основная площадь: 486,5 кв.м.; вспомогательная площадь: 189,0 кв.м.

в том числе

Производственная: площадь всех частей здания: 675,5 кв.м.; обшая площадь помещений: 675,5 кв.м.; основная площадь: 486,5 кв.м.; вспомогательная площадь: 189,0 кв.м.

Итого по литере А (категория Нежилые помещения): площадь всех частей здания: 2 036,1 кв.м.; обшая площадь помещений: 2 036,1 кв.м.; основная площадь: 1 482,3 кв.м.; вспомогательная площадь: 553,8 кв.м.

в том числе

Производственная: площадь всех частей здания: 2 036,1 кв.м.; обшая площадь помещений: 2 036,1 кв.м.; основная площадь: 1 482,3 кв.м.; вспомогательная площадь: 553,8 кв.м.

Итого по категории Нежилые помещения: площадь всех частей здания: 2 036,1 кв.м.; обшая площадь помещений: 2 036,1 кв.м.; основная площадь: 1 482,3 кв.м.; вспомогательная площадь: 553,8 кв.м.

в том числе

Производственная: площадь всех частей здания: 2 036,1 кв.м.; обшая площадь помещений: 2 036,1 кв.м.; основная площадь: 1 482,3 кв.м.; вспомогательная площадь: 553,8 кв.м.

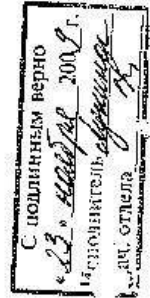
Итого по зданию : площадь всех частей здания: 2 036,1 кв.м.

в том числе

Производственная: площадь всех частей здания: 2 036,1 кв.м.; обшая площадь помещений: 2 036,1 кв.м.; основная площадь: 1 482,3 кв.м.; вспомогательная площадь: 553,8 кв.м.

Директор _____
Исполнитель _____
Проверил _____

Зайцева Т.Ю.
Арбатова Н.М., Романова Е.В.
Чистякова А.И.



ДОГОВОР №2-5996
аренды земельного участка

г.Рыбинск

12 мая 2010

Арендодатель - Администрация городского округа город Рыбинск в лице Директора Департамента по управлению земельными ресурсами Майоровой Галины Степановны, действующего на основании Устава городского округа город Рыбинск, Распоряжения администрации городского округа город Рыбинск от 19.07.2006 г. №15, с одной стороны и Арендатор **Закрытое акционерное общество "Промышленный сберегательный банк"** в лице Председателя Правления Барановой Валентины Леонтьевны, действующего на основании устава, свидетельства о внесении записи в Единый государственный реестр юридических лиц от 15.08.2002 серия 50 N 002240009 с другой стороны, на основании постановления администрации городского округа город Рыбинск от 07.05.2010 N 1296 заключили настоящий договор (далее - Договор) о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Арендодатель предоставляет, а Арендатор принимает и использует на условиях аренды земельный участок кадастровый номер **76:20:040514:26**, площадью **5244 кв. м** расположенный по адресу: **Ярославская обл., г.Рыбинск, ул. Пятилетки, д.76**.

Категория земель: **Земли населенных пунктов**.

1.2. Границы участка обозначены на прилагаемом к Договору плане земельного участка, который является неотъемлемой частью Договора (приложение 1).

1.3. Участок предоставляется для: **проектирования и строительства здания пеха товаров народного потребления**. Приведенное описание целей использования участка является окончательным. Изменение цели использования допускается исключительно с согласия Арендодателя.

1.4. На участке имеется:

1.5. Передача земельного участка, указанного в пункте 1.1. Договора, производится по акту приема-передачи, который подписывается Арендодателем и Арендатором не позднее 15 дней с момента подписания данного Договора и является его неотъемлемой частью (приложение 2). При возобновлении Договора на новый срок акт приема-передачи земельного участка не составляется.

1.6. При расторжении Договора он считается расторгнутым со дня фактической сдачи Арендатором арендуемого земельного участка по акту приема-передачи Арендодателю.

1.7. Ограничения по использованию земельного участка: **нет**.

2. АРЕНДНАЯ ПЛАТА

2.1. Пользование землей является платным. Размер арендной платы в **2010** году составляет **86555,37** руб.

2.2. Арендная плата начисляется с **23 октября 2009** и составляет: **109917,75** руб. (Сто девять тысяч девятьсот семнадцать рублей 75 копеек). Расчет выполнен с **23 октября 2009** по **31 декабря 2010**.

2.3. Арендная плата может быть пересмотрена Арендодателем в одностороннем порядке при изменении ставок арендной платы за землю. При этом величина арендной платы указывается в ежегодном расчете арендной платы (приложение 3), направляемом Арендатору.

2.4. Арендная плата вносится на соответствующий счет федерального казначейства в срок до 15 октября расчетного года. При заключении Договора в срок менее 60 дней до указанной даты Арендатор вносит плату за землю до 31 декабря расчетного года. Если размер арендной платы превышает 20 минимальных размеров оплаты труда, то Арендатор перечисляет арендную плату равными частями до 10 апреля, до 10 июля, до 15 октября расчетного года. При прекращении действия Договора Арендатор осуществляет окончательный расчет за землю в 30-дневный срок с момента прекращения действия Договора.

2.5. В случае нарушения п.2.4 Договора Арендатор уплачивает пеню в размере 0,2% от суммы недоимки за каждый день просрочки платежа.

2.6. При нарушении арендатором срока аренды земельного участка, расчет арендной платы осуществляется в соответствии с постановлением Правительства Ярославской области от 24.12.2008 №710-п с применением повышающих коэффициентов:

- коэффициента 5 - в течение первого года после окончания срока договора аренды;
- коэффициента 10 - в течение второго года после окончания срока договора аренды;
- коэффициента 15 - в течение третьего года после окончания срока договора аренды;

- коэффициента 20 - в течение четвертого и последующих лет после окончания срока договора аренды, если не будет принято иного решения Правительством Ярославской области.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Арендодатель имеет право:

3.1.1. Достапа на арендуемый земельный участок с целью осуществления контроля за использованием и охраной земельного участка и за выполнением Арендатором принятых на себя обязательств по настоящему договору.

3.1.2. На возмещение убытков, связанных с ухудшением качества участка и экологической обстановки в результате действий со стороны Арендатора.

3.1.3. В случае необходимости итятия арендуемого земельного участка для государственных или муниципальных нужд поставить вопрос о досрочном расторжении Договора с письменным уведомлением Арендатора.

3.2. Арендодатель обязан:

3.2.1. В месячный срок рассматривать обращения Арендатора по попросам изменения цели предоставления участка.

3.2.2. Арендодатель не вправе вмешиваться в хозяйственную деятельность Арендатора, если она не противоречит условиям настоящего договора и действующему законодательству.

3.3 Арендатор имеет право:

3.3.1. При надлежащем исполнении обязательств по Договору по истечении срока действия имеет преимущественное перед другими лицами право при прочих равных условиях на заключение договора аренды на новый срок.

3.3.2. Самостоятельно хозяйствовать на арендуемом земельном участке.

3.3.3. Требовать досрочного расторжения Договора, если:

3.3.3.1. Земельный участок имеет препятствующие пользованию им недостатки, которые не были оговорены Арендодателем при заключении Договора и не были заранее известны Арендатору.

3.3.3.2. Участок в силу обстоятельств, возникших не по вине Арендатора, окажется в состоянии, непригодном для использования по целевому назначению.

3.4. Арендатор обязан:

3.4.1. Использовать участок исключительно в соответствии с целями, указанными в п.1.3 Договора.

3.4.2. Приступить к использованию участка после установления границ земельного участка в натуре и после получения необходимых разрешений в установленном порядке.

3.4.3. Не размещать и не свозить на участке строения без согласия Арендодателя.

3.4.4. В случае аварии предоставлять свободный доступ в любое время суток специалистам обслуживающих предприятий (организаций) для проведения ремонтных работ инженерных сетей и коммуникаций, находящихся на арендуемом участке.

3.4.5. Своевременно и полностью выплачивать Арендодателю арендную плату в размере и порядке, определяемыми Договором и последующими изменениями и приложениями к нему.

3.4.6. Не заключать договоры залога права аренды участка, договоры субаренды, внесения права аренды участка или его части в уставной капитал юридического лица, не передавать свои права и обязанности по Договору третьим лицам без письменного разрешения Арендодателя.

3.4.7. Своевременно и за свой счет принимать все необходимые меры по благоустройству и поддержанию земельного участка в надлежащем состоянии, не допускать загрязнения, захлывания земельного участка, соблюдать при использовании земельного участка требования градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил, нормативов до сдачи его Арендодателю.

3.4.8. В 30-дневный срок после заключения договора за счет собственных средств произвести государственную регистрацию настоящего договора аренды, а также зарегистрировать изменения и дополнения к договору аренды в Рыбинском отделе Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ярославской области.

3.5. Другие обязанности Арендатора: Выполнить условия, изложенные в пунктах 3, 5 постановления администрации городского округа город Рыбинск от 07.05.2010 N 1296.

4. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА, ИЗМЕНЕНИЕ, РАСТОРЖЕНИЕ, ПРЕКРАЩЕНИЕ ДОГОВОРА

4.1. Настоящий Договор заключен до **07 мая 2013**.

4.2. Дополнения и изменения, вносимые в Договор, оформляются дополнительными соглашениями сторон, кроме случая, предусмотренного п.2.3 договора.

4.3. Договор может быть расторгнут по требованию Арендодателя при следующих, признаваемых сторонами существенными, нарушениях условий договора:

4.3.1. При использовании участка Арендатором под цели, непредусмотренные п.1.3 Договора.

4.3.2. При не использовании Арендатором участка в соответствии с целями, указанными в



п.1.3 Договора, в течение одного года с даты вступления Договора в силу.

4.3.3. При несоблюдении Арендатором обязанностей, предусмотренных пп.3.4.7, 3.5. настоящего Договора.

4.4. Договор может быть расторгнут при необходимости использования земельного участка для муниципальных нужд, а также в иных случаях, предусмотренных действующим законодательством.

4.5. При намерении расторгнуть Договор стороны не позднее, чем за месяц в письменном виде уведомляют об этом друг друга.

4.6. Договор считается расторгнутым при переходе права собственности на здание, строение, помещение (их части), расположенное на арендуемом земельном участке, другому лицу с момента перехода права собственности на это здание, строение, помещение, а при использовании чужого недвижимого имущества - с момента перехода этого имущества собственнику.

5. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

5.1. В случае изменения адреса или иных реквизитов Арендатор обязан в недельный срок уведомить об этом в письменном виде Арендодателя.

5.2. Споры и разногласия, возникающие при заключении Договора и его исполнении, разрешаются в судебном порядке.

5.3. Договор составлен в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу: один экземпляр - Арендодателю, один экземпляр - Арендатору, один экземпляр - в Рыбинский отдел Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ярославской области.

5.4. К Договору прилагаются: план земельного участка (приложение 1); акт приема-передачи земельного участка (приложение 2); ежегодный расчет арендной платы (приложение 3).

5.5. Возмещение материальных затрат, понесенных Арендодателем при подготовке, оформлении и ведении настоящего Договора, производится Арендатором.

5.6. Другие условия: нет

АДРЕСА СТОРОН ПО ДОГОВОРУ

АРЕНДОДАТЕЛЬ
Администрация городского округа г. Рыбинск
Адрес: 152900, г. Рыбинск, ул. Рабочая, д.1
ИНН 7610070153

АРЕНДАТОР
Закрытое акционерное общество
"Промышленный сберегательный банк"
Адрес: ул. Кирова, д. 19, г. Подольск,
Московская обл., РФ, 142110
ИНН 5036037772
*К/С 30101810700000000161
в РКЦ г. Подольск*

ПОДПИСИ СТОРОН
От Арендодателя

"14" *сентября* 2000 г.
Согласовано:
Заместитель директора департамента

От Арендатора

" " " 2000 г.
Старинг (С.С. Галадзе)

Исполнитель
Телефон 28-32-88

 Загарская Т.Ф.

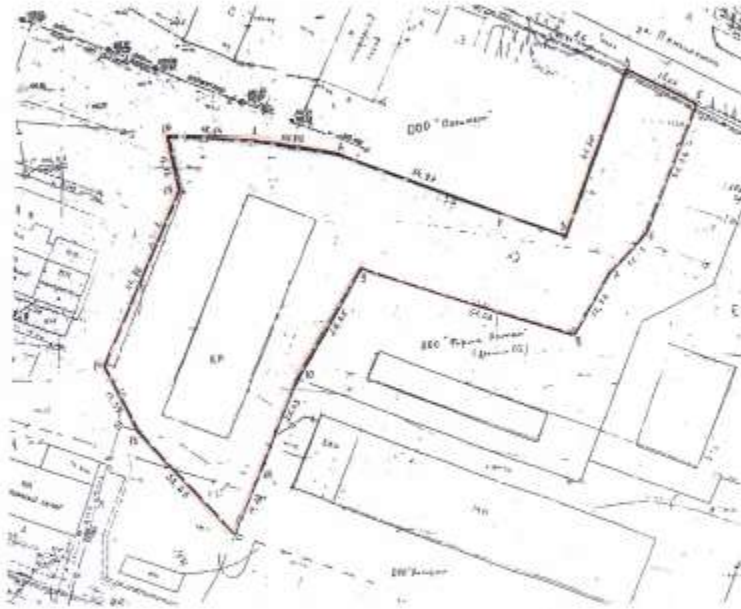
М.П.И. /



Приложение 1
к договору № 2-5996
аренды земельного участка
от 12 мая 2010 г.

ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

расположенного по адресу: Ярославская обл., г. Рыбинск, ул. Питилетки, д.76.



Масштаб 1: 5/100

План составил
Телефон 28-32-88

Захарова Т.Ф.

Муниципальный заказ Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ярославской области
 (наименование органа государственной власти, осуществляющей государственные функции в сфере государственного кадастра недвижимости)
КАДАСТРОВАЯ ВЫЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ (земелька по государственному кадастру недвижимости) **КВ.1**
 КД.11.2009 № 20/09-КВ/9

1	Кадастровый номер: 76:20/09/0514-2/1	2	Лист № 1	3	Исход. листы: 3
4	Прежущее число: 76:20/09/0514-2/1				
5	6 Дата внесения номера в государственной кадастр недвижимости: 21.03.2006				
7	Местоположение: <u>обл. Ярославская, г. Рыбинск, ул. Битовская, дом 76</u>				
8	Категория земель:				
8.1	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли населенных пунктов	Земли государственных нужд	Земли для государственных нужд	Земли населенных пунктов
8.2	Земли населенных пунктов	Земли государственных нужд	Земли для государственных нужд	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
9	Разрешение на строительство: <u>Для предоставления и строительства здания для хранения имущества и инвентаря</u>				
10	Формы землепользования/владения: <u>аренда</u>				
11	Целевое назначение: <u>для размещения объектов складского назначения</u>	12	Кадастровая стоимость (руб.): <u>427768,22</u>	13	Установленный кадастровый класс: <u>025.20</u>
15	Сведения о правах: <u>Сведения и restrictions при отсутствии</u>				
16	Общая оценка:				
17	Характеристики объектов (К.И. (общее наименование в пределах участка) -				
18	Дополнительные сведения				
	И.К.1	И.К.2	И.К.3		



Иванов
 (подпись)
И.И. Иванов
 (полное наименование)

КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ (выдана на государственного кадастра недвижимости) КИС 2
13.11.2009 № 20/09-03/79

1	Кадастровый номер	76:20:0050103:26	2	Лист №	2	3	Итого листов	3
4	План (сметка, схема) земельного участка							



5 Местный 1:2500
 Земельный участок
 (наименование участка)
 Условно выделен - 500 кв. м, 2-й лист



Генеральный директор
 (подпись)
 (полное наименование)

НА/ДАС: ГОРНОД ВЪВЕДЕНИЕ НА О. ЕМЕЛДИНДИМ УЧАСТЪКЪ (вадишка на горударствения кадастра недвижливост) КВЗ
 ДХ/12/009 № 20/08-К/30

1	2	3	4
Категория на полъзване	Лист №	Всичко листи	З
1	Категория на полъзване: 76.20/04/05/14/26		
4	Сведения и части заземлени участъци и обременения		
№	Участък номер участъци	Площ (кв. м)	Характеристика
1	2	3	4
1	-	901	Аурум тесли
2	1		Област недвижливост: 76.20/04/05/14/002/002 Проприеторство: 2
			Куропия Д.А.

Директор на дружеството _____
 (подписване на листи)

Господин Д.М. _____
 (подписване на листи)



(Handwritten signature)


РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

**СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА**
Управление Федеральной регистрационной службы
по Ярославской области

Дата выдачи: "28" октября 2009 года

Документы-основания: Соглашение об отступном №4 от 29.09.2009г. (в рамках кредитного договора №4593 от 14.02.2008г., договора об ипотеке (залоге недвижимого имущества) №4593 от 14.02.2008г., договора об ипотеке (залоге недвижимого имущества) №4593/1 от 30.01.2009г.) заключили гр.Андреев В.В. и ЗАО "Промышленный сберегательный банк"

Субъект (субъекты) права: Закрытое акционерное общество "Промышленный сберегательный банк", ИНН: 5036037772, ОГРН: 1025000000090, дата гос.регистрации: 27.11.1998г., наименование регистрирующего органа: Банк России, КПП: 503601001; адрес местонахождения: Россия, Московская область, г. Подольск, ул. Кирова, д.19

Вид права: Собственность

Объект права: Незавершенный строительством жилой дом, 3 - этажный, инв.№ 08866, лит. А, А1, адрес объекта: Ярославская область, г.Рыбинск, Карякинская ул., д.64

Кадастровый (или условный) номер: 76:20:080436:0004:008866/00

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "28" октября 2009 года сделана запись регистрации № 76-76-08/071/2009-285

Регистратор Беспалова Ю. Б. 
М.П. (подпись)

**ЯРОСЛАВСКАЯ
ОБЛАСТЬ**

76-АВ 001657 



Российская Федерация
Ярославский филиал ФГУП "Ростехинвентаризация - Федеральное БТИ"
Рыбинское отделение
Ярославская область
г. Рыбинск

Технический паспорт

Нежилое здание
(наименование объекта)

Адрес (местоположение):

Ярославская область, г. Рыбинск, Карякинская ул., д. 64

Инвентарный номер	08866
Кадастровый номер	
Реестровый номер	

Составлен по состоянию на: 22 июля 2014 г.
(указывается дата обследования объекта учета)

I. Сведения о принадлежности

Правообладатели	Вид права	Доля в праве	Документы основания
1	2	3	4
Закрывое акционерное общество "Промышленный сберегательный банк"	Собственность	1	Соглашение об отступном № 4 от 29.09.2009г., в рамках кредитного договора № 4593 от 14.02.2008г., договора об ипотеке (залоге недвижимого имущества) № 4593 от 14.02.2008г., договора об ипотеке (залоге недвижимого имущества) № 4593/1 от 30.01.2009г.) заключили гр. Андрей В.В. и ЗАО "Промышленный сберегательный банк"; Свидетельство о Государственной регистрации права 76-АБ 001657 от 28.10.2009г., выданное Управлением Федеральной регистрационной службы по Ярославской области



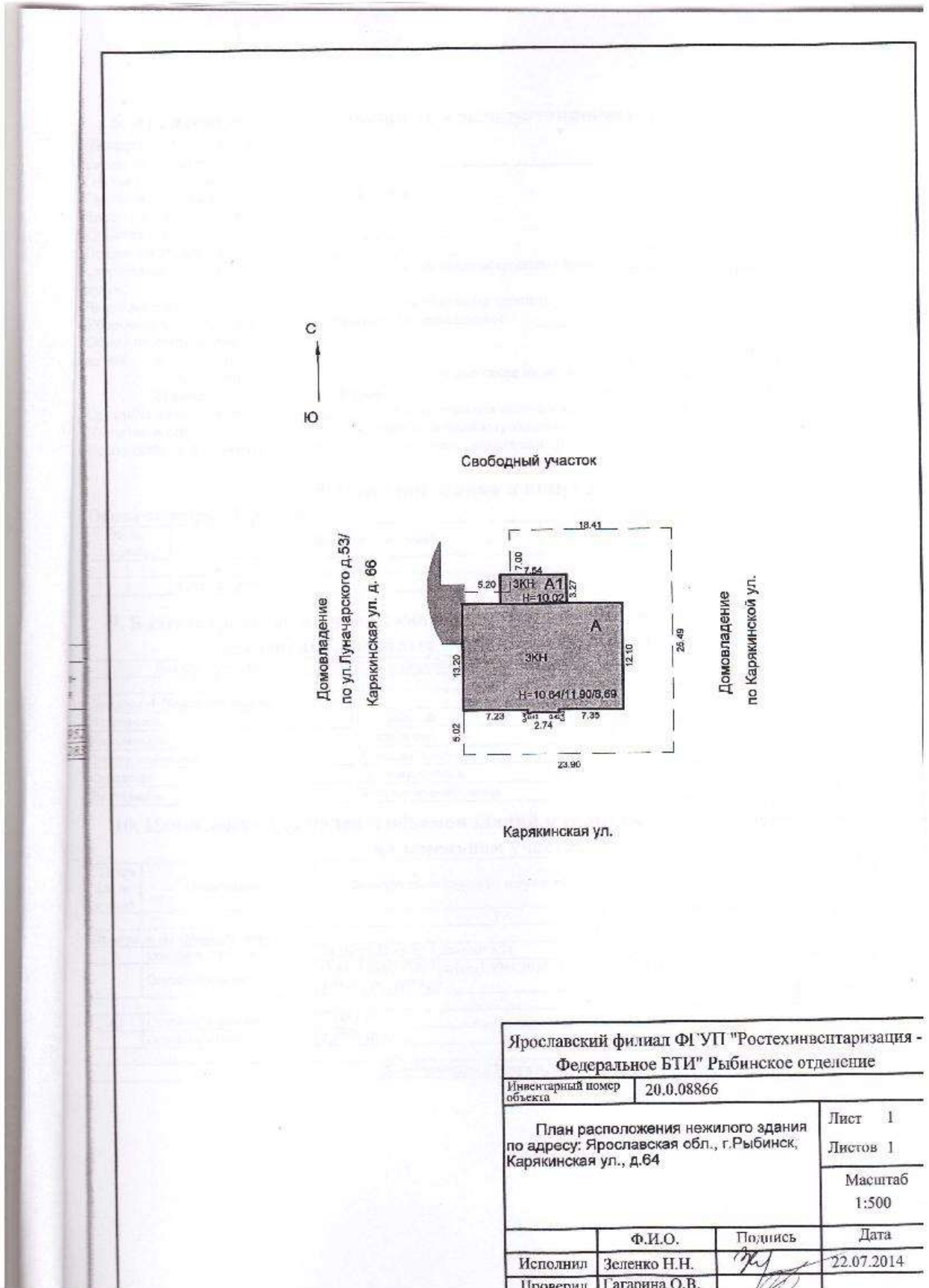
Тюркина В.А.
6.08.2014

3. Общая инвентаризационная стоимость строений и дворовых сооружений (руб.)

В ценах какого года	Основные строения		Служебные постройки		Дворовые постройки		Всего	
	Восстановительная	Действительная	Восстановительная	Действительная	Восстановительная	Действительная	Восстановительная	Действительная
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1969	51855	39520					51855	39520
2014	5317784	4052834					5317784	4052834

4. Экспликация площади земельного участка

По документам	Площадь участка		
	По инвентаризации	В том числе	
		Застроенная	Незастроенная
566	566	491	320



Ярославский филиал ФГУП "Ростехинвентаризация - Федеральное БТИ" Рыбинское отделение			
Инвентарный номер объекта	20.0.08866		
План расположения нежилого здания по адресу: Ярославская обл., г.Рыбинск, Карякинская ул., д.64			Лист 1 Листов 1
			Масштаб 1:500
	Ф.И.О.	Подпись	Дата
Исполнил	Зеленко Н.Н.	<i>[Signature]</i>	22.07.2014
Проверил	Гагарина О.В.	<i>[Signature]</i>	

Стр. 3

5. Архитектурно-планировочные и эксплуатационные показатели здания

Литера А, А1. Нежилое здание

Серия, тип проекта _____
 Год постройки А - 1905; А1 - 2004
 Год последнего капитального ремонта А - 2006
 Число этажей А - 3, А1 - 3
 Кроме того имеется _____
 Подземная этажность _____
 Строительный объем А - 2401, А1 - 225 ; в том числе встроенных нежилых помещений _____ куб.м.
 Число лестниц _____ ; их уборочная площадь _____
 Уборочная площадь общих коридоров и мест общ. пользования _____
 Общая площадь здания 555,6 кв.м.
 из нее а) жилые помещения:
 общая площадь квартир _____ ; в том числе жилая площадь _____
 б) нежилые помещения 555,6 кв.м.
 Ср. жилая площадь квартиры _____ Ср. внутренняя высота жилых помещений А - 3,69 м.
 Назначение строения Нежилое: Общественное: Административное
 Использование Административное Кол. мест, мощность и др.

8. Нежилые здания и помещения

Общая площадь: 555,6 кв.м.

№ по порядку	Классификация помещений	Общая, в т.ч.	
		Основная	Вспомогательная
1	2	3	4
1	Административная	435,3	120,3

9. Благоустройство площади квартир жилого здания, встроенных нежилых помещений, нежилых зданий и служебных построек

Вид благоустройства	Описание благоустройства	Благоустроенная площадь, кв.м.
1	2	3
<i>Литера А Нежилое здание</i>		
Водопровод	Центральный	555,6
Канализация	Центральная	555,6
Электроосвещение	Проводка скрытая	555,6
Отопление	От газового котла	555,6
Вентиляция	Естественная-вытяжная	555,6

10. Исчисление площадей и объемов зданий и сооружений, расположенных на земельном участке

Литера (№ по плану)	Наименование	Формула для подсчета по наружным измерениям	Площадь	Высота	Объем
1	2	3	4	5	6
<i>Литера А, А1 Нежилое здание</i>					
А	Основное строение	$18,16 \cdot 12,10 + 0,42 \cdot 3,58 - 0,10 \cdot 2,74$	221	7,1	1569
	Основное строение	$(3,54 + 4,80) \cdot 2 \cdot 7,25 + 18,16 + (1,59 + 4,80) \cdot 2 \cdot 4,85 + 18,16 + (0,42 \cdot 3,58 - 0,10 \cdot 2,74) \cdot 1,59$	221		832
Итого по литере А			221		2401
А1	Основное строение	$7,54 \cdot 3,27$	24,7	3,71	91
	Основное строение	$3,27 \cdot 6,48$	(21,2)	6,31	134
Итого по литере А1			24,7		225
Итого по зданию (Литера А, А1 Нежилое здание)			245,7		2626

11. Техническое описание конструктивных элементов и определение износа здания

Литера А Основное строение. Нежилое здание

Год постройки: 1905

Группа капитальности: I

Число этажей: 3

№ п.п.	Наименования конструктивных элементов	Описания конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и пр.)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль)	Уд. вес констр. элементов по таблице	Ценностные коэффициенты (поправки к уд. весам)	Уд. вес констр. элемента после применения поправочных коэффициентов	Износ элементов, %	Процент износа к строению (гр.7*гр.8)/100
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	Фундамент	Бутовая лент	трещины, сколы	9	1	9	60	5,4
2	Стены	Шпиковые блоки, кирпичные	трещины, сколы	15,33	1	15,33	60	9,2
3	Перекрытия	Рефленое железо по металлическим балкам, с бетонной заливкой	трещины, коррозия	14	1	14	20	2,8
4	Кровля	Металлочерепица	повреждение кровли	4	1	4	15	0,6
5	Полы	Плиточные, паркетные, ламинат	хорошее	8	1	8	10	0,8
6	Проемы							
	Проемы дверные	Пластиковые с остеклением, металлические, филончатые	хорошее	10	1	10	10	1
	Проемы оконные	Пластиковые стеклопакеты	хорошее					
7	Отделочные работы							
	Внутренняя отделка	Стены обшиты гипсокартоном, оклеены обоями, окраска, кафель, потолки подвесные, обшиты гипсокартоном, окрашены	хорошее	16	1	16	5	0,8
	Наружная отделка	Оштукатурено, окрашено	хорошее					
8	Санитарно-электротехнические работы							
	Отопление	от газового котла	хорошее					
	Водопровод	центральный	хорошее	9	-0,4	8,6	5	0,43
	Канализация	Центральная	хорошее					
	Электроосвещение	проводка скрытая	хорошее					
	Вентиляция	Естественная вытяжная	хорошее					
9	Прочие работы	Лестницы бетонные, стоки, отмостка	хорошее	9	1	9	10	0,9
10	Перегородки	Кирпичные, гипсокартон	трещины, сколы	5,67	1	5,67	50	2,84
Итого				100		99,6		24,77

Процент износа, приведенный к 100 по формуле: $\frac{\text{сумму процента износа к строению (гр.9)*100}}{\text{сумму откорректированных удельных весов (гр.7)}} = \frac{24,77*100}{99,6} = 25$

Литера А1 Основное строение. Нежилое здание

Год постройки: 2004

Группа капитальности: I

Число этажей: 3

№ п.п.	Наименования конструктивных элементов	Описания конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и пр.)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль)	Уд. вес констр. элементов по таблице	Ценностные коэффициенты (поправки к уд. весам)	Уд. вес констр. элемента после приведения к ценностным коэффициентам	Итог элементов, %	Процент износа к старению (гр.7*гр.8)/100
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	Фундамент	бетонные блоки	хорошее	9	0,65	5,85	10	0,59
2	Стены			15,33	0,65	9,96	10	1
3	Стены	Пенобетонные блоки	хорошее					
3	Перекрытия	железобетонное	хорошее	14	1	14	10	1,4
4	Кровля	Металлочерепица	хорошее	4	1	4	10	0,4
5	Полы	плиточные	хорошее	8	1	8	10	0,8
6	Проемы							
6	Проемы оконные	стеклопакеты	хорошее	10	1	10	10	1
6	Проемы дверные	Металлические и пластиковые	хорошее					
7	Отделочные работы							
7	Внутренняя отделка	Стены обшиты гипсокартоном, окраска	хорошее	16	1	16	5	0,8
7	Наружная отделка	Оштукатурено, окрашено	хорошее					
8	Санитарно - электротехнические работы							
8	Отопление	от газового котла	хорошее	9	-1,9	7,1	5	0,4
8	Электроосвещение	проводка скрытая	хорошее					
9	Прочие работы	Лестницы, стоки, отмостка	хорошее	9	1	9	10	0,9
10	Перегородки	Пенобетонные блоки	хорошее	5,67	1	5,67	10	0,57
Итого				100		89,58		7,86

Процент износа, приведенный к 100 по формуле: $\frac{\text{сумму процента износа к строению (гр.9)*100}}{\text{сумму откорректированных удельных весов (гр.7)}} = \frac{7,86*100}{89,58} = 9$

Стр. 6

14. Исчисление инвентаризационной стоимости строений и сооружений

Литера	Наименование строений и сооружений	№ сборки	№ таблицы	Измеритель	Стоимость измерителя по таблице	Поправки		Стоим. изм.р. после примен. поправ. коэфф.	Объем – куб.м, площадь – кв.м, кол-во – штук	Восстановит. стоим., руб.	% износа	Действит. стоимость, руб.
						Поправка на год оценки	Удельный вес части здания					
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
<i>В ценах 1969 года</i>												
<i>Литера А, А1. Нежилое здание</i>												
А	Основное строение	28	85а	Объем	19,1		1	19,96	2401	47924	25	35943
<i>На этажность *0.95</i>												
<i>На наружную отделку *1.1</i>												
А1	Основное строение	28	85а	Объем	19,1		0,9	17,47	225	3931	9	3577
<i>На этажность *0.95</i>												
<i>На наружную отделку *1.07</i>												
<i>Итого Литера А, А1. Нежилое здание</i>										51855		39520
<i>Итого</i>										51855		39520
<i>В ценах 2014 года</i>												
<i>Литера А, А1. Нежилое здание</i>												
А	Основное строение	28	85а	Объем	19,1	102,55 16	1	19,96	2401	4914679	25	3685009
<i>На этажность *0.95</i>												
<i>На наружную отделку *1.1</i>												
А1	Основное строение	28	85а	Объем	19,1	102,55 16	0,9	17,47	225	403105	9	366825
<i>На этажность *0.95</i>												
<i>На наружную отделку *1.07</i>												
<i>Итого Литера А, А1. Нежилое здание</i>										5317784		4052834
<i>Итого</i>										5317784		4052834

Перечень прилагаемых документов

№ п.п.	Наименование документа	Масштаб	Кол-во листов	Примечание
1	2	3	4	5
1	План земельного участка	1:500	1	
2	Поземный план	1:200	3	
3	Вкладыши			
	а) для оценки основных строений			
	б) для оценки служебных построек			
	в) для оценки дворовых сооружений			
	г) экспликации		2	

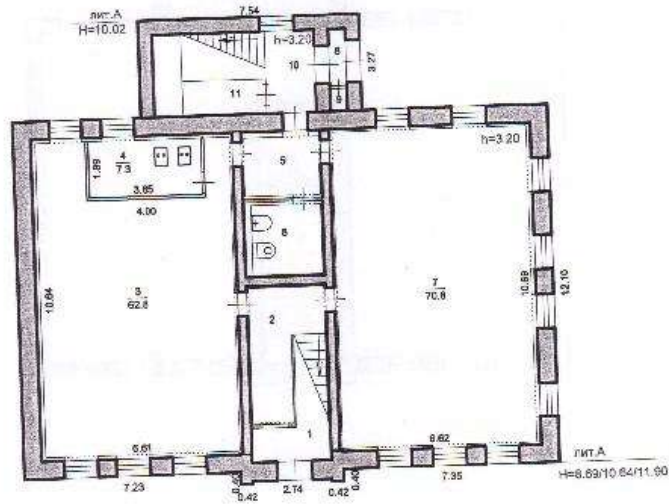


6

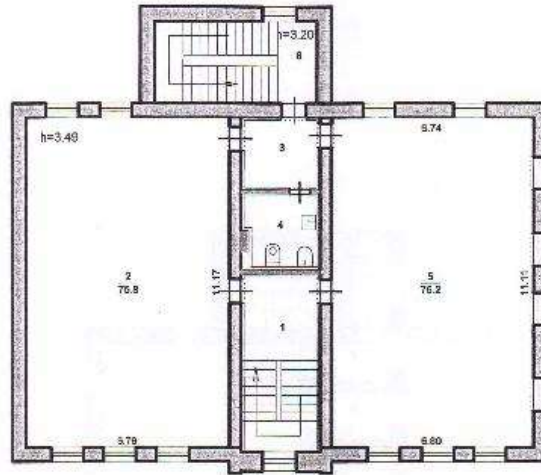
Стр. 7

Дата выполнения работ	Исполнители			Начальник отдела		Проверил (начальник бюро)	
	Должность	Фамилия, имя, отчество	Подпись	Фамилия, имя, отчество	Подпись	Фамилия, имя, отчество	Подпись
22.07.2014	Техник	Зеленко Н. Н.	<i>Зеленко</i>	Гагарина О.В.	<i>Гагарина</i>	Зайцева Т.Ю.	

руб.
359
35
395
395
368600
36682
405283
405283

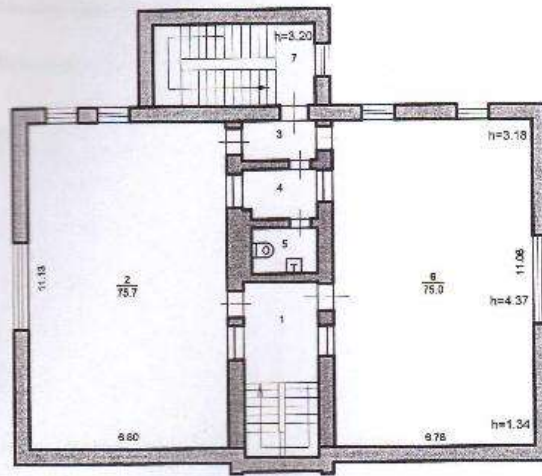


Ярославский филиал ФГУП "Ростехинвентаризация Федеральное БТИ" Рыбинское отделение			
Инвентарный номер объекта	20.0.08866		
План 1 этажа нежилого здания	Лист	1	
	Листов	1	
	Масштаб	1:200	
	Ф.И.О.	Подпись	Дата
Исполнил	Зеленко Н.Н.	<i>[Signature]</i>	22.07.2014
Проверил	Гагарина О.В.	<i>[Signature]</i>	



Ярославский филиал ФГУП "Ростехинвентаризация
Федеральное БТИ" Рыбинское отделение

Инвентарный номер объекта	20.0.08866		
План 2 этажа нежилого здания	Лист	1	
	Листов	1	
	Масштаб	1:200	
	Ф.И.О.	Подпись	Дата
Исполнил	Зеленко Н.Н.	<i>Зеленко</i>	22.07.2014
Проверил	Гагарина О.В.	<i>Гагарина</i>	



Ярославский филиал ФГУП "Ростехинвестаризации
Федеральное БТИ" Рыбинское отделение

Инвентарный номер объекта	20.0.08866		
План 3 этажа нежилого здания	Лист	1	
	Листов	1	
	Масштаб	1:200	
	Ф.И.О.	Подпись	Дата
Исполнил	Зеленко П.С.		22.07.2014
Проверил	Гагарина О.В.		



Экспликация к поэтажному плану здания (строения)

22.07.2014

Нежилое здание

Административное

Ярославская область, г. Рыбинск, Курьяновский ул., д. 64

Сведения по этажу
Назначение
Назначение
Коды помещений попер
Адрес (объектно-координатное)
Примечание

Нежилое помещение

Этаж	Помещение	№ по плану	Наименование помещения	Тип площади	Площадь помещений, кв. м		В том числе площадь		12	13	14	15	16
					общая	чистая	Жилая	Нежилая					
Л1	Помещение 1 этажа	1	Тамбур	Административная	6,6	6,6			6,6				
		2	Дестиничная клетка		8,0	8,0			8,0				
		3	Офисное помещение		62,8	62,8	62,8				3,20		
		4	Котельная		7,0	7,3			7,3				
		5	Коридор		3,1	3,1			3,1				
		6	Санузел		3,3	3,3			3,3				
		7	Офисное помещение		70,8	70,8	70,8						
		8	Тамбур		1,0	1,0			1,0				
		9	Шкаф		0,4	0,4			0,4				
		10	Дестиничная клетка		3,6	3,6			3,6				

	11	Кладовая		3,3	3,3	3,3			
			Итого	174,4	174,4	133,6	40,8		

Итого по литере А (этаж 1): площадь всех частей здания: 166,1 кв.м.; общая площадь жилых помещений: 166,1 кв.м.; основная площадь: 133,6 кв.м.; вспомогательная площадь: 32,5 кв.м.
 Итого по литере А1 (этаж 1): площадь всех частей здания: 8,3 кв.м.; общая площадь жилых помещений: 8,3 кв.м.; вспомогательная площадь: 8,3 кв.м.
 Итого по этажу 1: площадь всех частей здания: 174,4 кв.м.; общая площадь жилых помещений: 174,4 кв.м.; основная площадь: 133,6 кв.м.; вспомогательная площадь: 40,8 кв.м.

А	1	Помещение в частной собственности	Административная	14,9	14,9	14,9			
	2	Офисное помещение		75,8	75,8	75,8			
	3	Коридор		5,6	5,6				
	4	Склад		5,4	5,4				
	5	Офисное помещение		75,2	75,2	75,2			
А1	6	Вспомогательное помещение		13,6	13,6				3,20
			Итого	190,5	190,5	151,0	39,5		

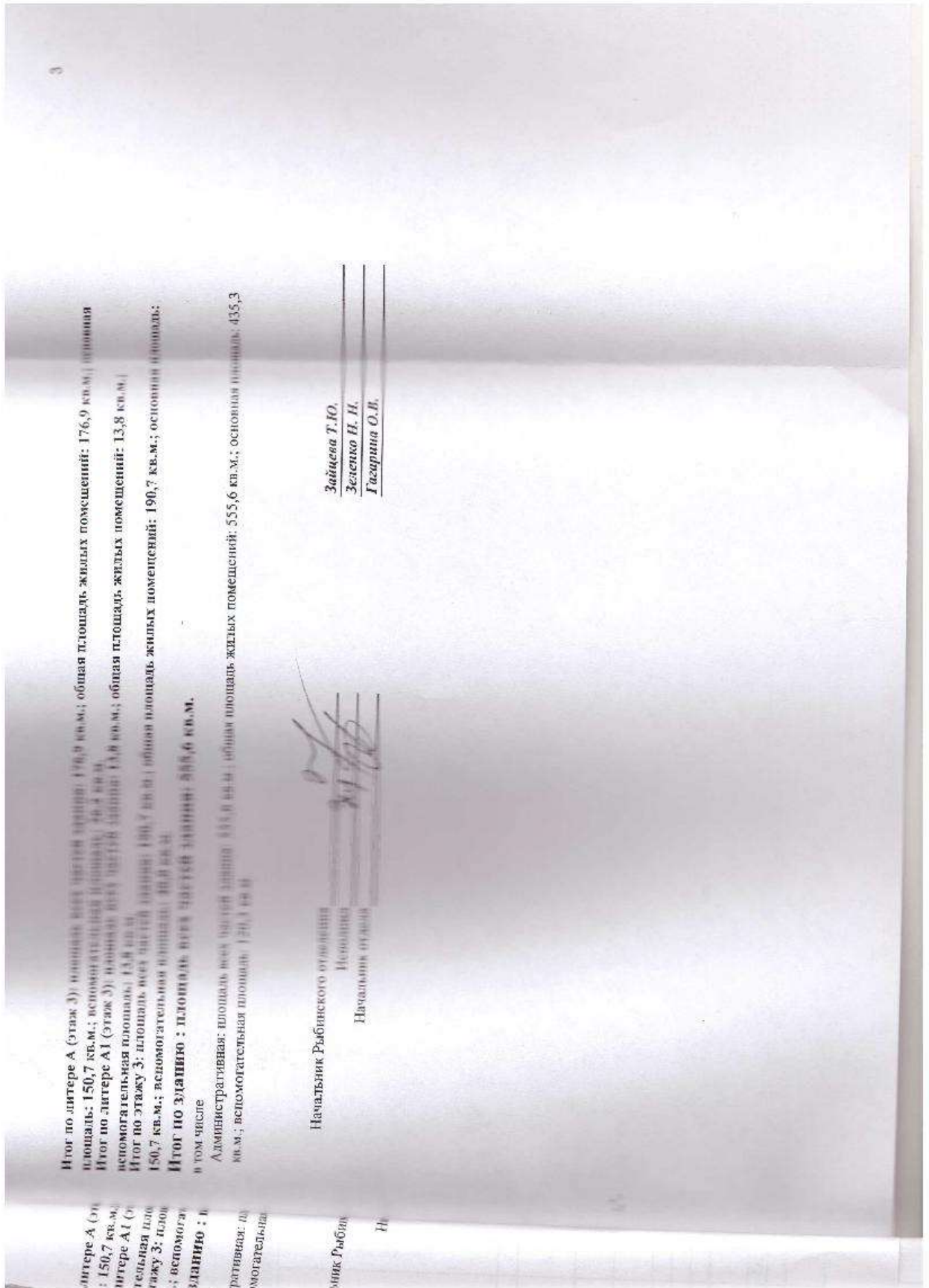
Итого по литере А (этаж 2): площадь всех частей здания: 176,9 кв.м.; общая площадь жилых помещений: 176,9 кв.м.; основная площадь: 133,6 кв.м.; вспомогательная площадь: 25,9 кв.м.
 Итого по литере А1 (этаж 2): площадь всех частей здания: 13,6 кв.м.; общая площадь жилых помещений: 13,6 кв.м.; вспомогательная площадь: 13,6 кв.м.
 Итого по этажу 2: площадь всех частей здания: 190,5 кв.м.; общая площадь жилых помещений: 190,5 кв.м.; основная площадь: 133,6 кв.м.; вспомогательная площадь: 39,5 кв.м.

А	1	Помещение в частной собственности	Административная	15,3	15,3				
	2	Офисное помещение		75,7	75,7	75,7			
	3	Коридор		3,3	3,3				
	4	Склад		4,2	4,2				
	5	Офисное помещение		3,4	3,4				
А1	6	Вспомогательное помещение		75,0	75,0	75,0			
			Итого	190,7	190,7	150,7	40,0		3,20

Итого по литере А (этаж 3): площадь всех частей здания: 190,5 кв.м.; общая площадь жилых помещений: 190,5 кв.м.; основная площадь: 133,6 кв.м.; вспомогательная площадь: 39,5 кв.м.
 Итого по литере А1 (этаж 3): площадь всех частей здания: 13,6 кв.м.; общая площадь жилых помещений: 13,6 кв.м.; вспомогательная площадь: 13,6 кв.м.
 Итого по этажу 3: площадь всех частей здания: 204,1 кв.м.; общая площадь жилых помещений: 204,1 кв.м.; основная площадь: 147,2 кв.м.; вспомогательная площадь: 56,9 кв.м.

Литере А (этаж 1):
 Литере А1 (этаж 1):
 Этажу 3: площадь:
 м.; вспомогательная площадь:
 Ю здание: 174,4 кв.м.;
 истративных помещений:
 40,8 кв.м.

Литере А (этаж 2):
 Литере А1 (этаж 2):
 Этажу 2: площадь:
 м.; вспомогательная площадь:
 Ю здание: 190,5 кв.м.;
 истративных помещений:
 39,5 кв.м.



ДОГОВОР №2-5997
аренды земельного участка

г.Рыбинск

12 мая 2010

Арендодатель - Администрация городского округа город Рыбинск в лице Директора Департамента по управлению земельными ресурсами Майоровой Галины Степановны, действующего на основании Устава городского округа город Рыбинск; Распоряжения администрации городского округа город Рыбинск от 19.07.2006 г. №15, с одной стороны и Арендатор **Закрытое акционерное общество "Промышленный сберегательный банк"** в лице **Председателя Правления Барановой Валентины Леонтьевны**, действующего на основании устава, свидетельства о внесении записи в Единый государственный реестр юридических лиц от 15.08.2002 серия 50 N 002240009 с другой стороны, на основании постановления администрации городского округа город Рыбинск от 07.05.2010 N 1295 заключили настоящий договор (далее - Договор) о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Арендодатель предоставляет, а Арендатор принимает и использует на условиях аренды земельный участок кадастровый номер **76:20:080436:4**, площадью **566 кв. м** расположенный по адресу: **Ярославская обл., г.Рыбинск, Карякинская ул., д.64**.

Категория земель: **Земли населенных пунктов**.

1.2. Границы участка обозначены на прилагаемом к Договору плане земельного участка, который является неотъемлемой частью Договора (приложение 1).

1.3. Участок предоставляется для **проектирования и строительства 3-этажного жилого дома**. Приведенное описание целей использования участка является окончательным. Изменение цели использования допускается исключительно с согласия Арендодателя.

1.4. На участке имеется:

1.5. Передача земельного участка, указанного в пункте 1.1. Договора, производится по акту приема-передачи, который подписывается Арендодателем и Арендатором не позднее 15 дней с момента подписания данного Договора и является его неотъемлемой частью (приложение 2).

При возобновлении Договора на новый срок акт приема-передачи земельного участка не составляется.

1.6. При расторжении Договора он считается расторгнутым со дня фактической сдачи Арендатором арендуемого земельного участка по акту приема-передачи Арендодателю.

1.7. Ограничения по использованию земельного участка: **нет**.

2. АРЕНДНАЯ ПЛАТА

2.1. Пользование землей является платным. Размер арендной платы в **2010** году составляет **9153,83** руб.

2.2. Арендная плата исчисляется с **29 октября 2009** и составляет: **10965,23** руб. (Десять тысяч девятьсот шестьдесят пять рублей 23 копейки). Расчет выполнен с **29 октября 2009** по **31 декабря 2010**.

2.3. Арендная плата может быть пересмотрена Арендодателем в одностороннем порядке при изменении ставок арендной платы за землю. При этом величина арендной платы указывается в ежегодном расчете арендной платы (приложение 3), направляемом Арендатору.

2.4. Арендная плата вносится на соответствующий счет федерального казначейства в срок до 15 октября расчетного года. При заключении Договора в срок менее 60 дней до указанной даты Арендатор вносит плату за землю до 31 декабря расчетного года. Если размер арендной платы превышает 20 минимальных размеров оплаты труда, то Арендатор перечисляет арендную плату равными частями до 10 апреля, до 10 июля, до 15 октября расчетного года. При прекращении действия Договора Арендатор осуществляет окончательный расчет за землю в 30-дневный срок с момента прекращения действия Договора.

2.5. В случае нарушения п.2.4 Договора Арендатор уплачивает пени в размере 0,2% от суммы задолжки за каждый день просрочки платежа.

2.6. При нарушении арендатором срока аренды земельного участка, расчет арендной платы осуществляется в соответствии с постановлением Правительства Ярославской области от 24.12.2008 №710-п с применением повышающих коэффициентов:

- коэффициента 5 - в течение первого года после окончания срока договора аренды;
- коэффициента 10 - в течение второго года после окончания срока договора аренды;
- коэффициента 15 - в течение третьего года после окончания срока договора аренды;
- коэффициента 20 - в течение четвертого и последующих лет после окончания срока договора.

аренды, если не будет принято иного решения Правительством Ярославской области.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Арендодатель имеет право:

3.1.1. Доступа на арендуемый земельный участок с целью осуществления контроля за использованием и охраной земельного участка и за выполнением Арендатором принятых на себя обязательств по настоящему договору.

3.1.2. На возмещение убытков, связанных с ухудшением качества участка и экологической обстановки в результате действий со стороны Арендатора.

3.1.3. В случае необходимости изъятия арендуемого земельного участка для государственных или муниципальных нужд поставить вопрос о досрочном расторжении Договора с письменным уведомлением Арендатора.

3.2. Арендодатель обязан:

3.2.1. В месячный срок рассматривать обращения Арендатора по вопросам изменения цели предоставления участка.

3.2.2. Арендодатель не вправе вмешиваться в хозяйственную деятельность Арендатора, если она не противоречит условиям настоящего договора и действующему законодательству.

3.3. Арендатор имеет право:

3.3.1. При надлежащем исполнении обязательств по Договору по истечении срока действия имеет преимущественное перед другими лицами право при прочих равных условиях на заключение договора аренды на новый срок.

3.3.2. Самостоятельно хозяйствовать на арендуемом земельном участке.

3.3.3. Требовать досрочного расторжения Договора, если:

3.3.3.1. Земельный участок имеет препятствующие пользованию им недостатки, которые не были оговорены Арендодателем при заключении Договора и не были заранее известны Арендатору.

3.3.3.2. Участок в силу обстоятельств, возникших не по вине Арендатора, окажется в состоянии, непригодном для использования по целевому назначению.

3.4. Арендатор обязан:

3.4.1. Использовать участок исключительно в соответствии с целями, указанными в п.1.3 Договора.

3.4.2. Преступить к использованию участка после установления границ земельного участка в натуре и после получения необходимых разрешений в установленном порядке.

3.4.3. Не размещать и не сносить на участке строения без согласия Арендодателя.

3.4.4. В случае аварии предоставить свободный доступ в любое время суток специалистам обслуживающих предприятий (организаций) для проведения ремонтных работ инженерных сетей и коммуникаций, находящихся на арендуемом участке.

3.4.5. Своевременно и полностью выплачивать Арендодателю арендную плату в размере и порядке, определяемыми Договором и последующими изменениями и приложениями к нему.

3.4.6. Не заключать договоры залога права аренды участка, договоры субаренды, внесения права аренды участка или его части в уставной капитал юридического лица, не передавать свои права и обязанности по Договору третьим лицам без письменного разрешения Арендодателя.

3.4.7. Своевременно и за свой счет принимать все необходимые меры по благоустройству и поддержанию земельного участка в надлежащем состоянии, не допускать загрязнения, захламления земельного участка, соблюдать при использовании земельного участка требования градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил, нормативов до сдачи его Арендодателю.

3.4.8. В 30-дневный срок после заключения договора за счет собственных средств произвести государственную регистрацию настоящего договора аренды, а также регистрировать изменения и дополнения к договору аренды в Рыбинском отделе Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ярославской области.

3.5. Другие обязанности Арендатора: Выполнить условия, изложенные в пунктах 3, 5 постановления администрации городского округа город Рыбинск от 07.05.2010 N 1295.

4. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА, ИЗМЕНЕНИЕ, РАСТОРЖЕНИЕ, ПРЕКРАЩЕНИЕ ДОГОВОРА

4.1. Настоящий Договор заключен до **07 мая 2013**

4.2. Дополнения и изменения, вносимые в Договор, оформляются дополнительными соглашениями сторон, кроме случая, предусмотренного п.2.3 договора.

4.3. Договор может быть расторгнут по требованию Арендодателя при следующих, признаваемых сторонами существенных, нарушениях условий договора:

4.3.1. При использовании участка Арендатором под цели, непредусмотренные п.1.3 Договора.

4.3.2. При не использовании Арендатором участка в соответствии с целями, указанными в п.1.3 Договора, в течение одного года с даты вступления Договора в силу.



4.3.3. При неисполнении Арендатором обязанностей, предусмотренных пп.3.4.7, 3.5. настоящего Договора.

4.4. Договор может быть расторгнут при необходимости использования земельного участка для муниципальных нужд, а также в иных случаях, предусмотренных действующим законодательством.

4.5. При намерении расторгнуть Договор стороны не позднее, чем за месяц в письменном виде уведомляют об этом друг друга.

4.6. Договор считается расторгнутым при переходе права собственности на здание, строение, помещение (их часть), расположенное на арендуемом земельном участке, другому лицу с момента перехода права собственности на это здание, строение, помещение, а при использовании такого недвижимого имущества - с момента перехода этого имущества собственнику.

5. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

5.1. В случае изменения адреса или иных реквизитов Арендатор обязан в недельный срок уведомить об этом в письменном виде Арендодателя.

5.2. Споры и разногласия, возникающие при заключении Договора и его исполнении, разрешаются в судебном порядке.

5.3. Договор составлен в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу: один экземпляр - Арендодателю, один экземпляр - Арендатору; один экземпляр - в Рыбинский отдел Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ярославской области.

5.4. К Договору прилагаются: план земельного участка (приложение 1), акт приема-передачи земельного участка (приложение 2), ежегодный расчет арендной платы (приложение 3).

5.5. Возмещение материальных затрат, понесенных Арендодателем при подготовке, оформлении и ведении настоящего Договора, производится Арендатором.

5.6. Другие условия: **нет**

АДРЕСА СТОРОН ПО ДОГОВОРУ

АРЕНДОДАТЕЛЬ
Администрация городского округа г.Рыбинск
Адрес: 152900, г.Рыбинск, ул. Рабочая, д.1
ИНН 7610070153

АРЕНДАТОР
Закрытое акционерное общество
"Промышленный сберегательный банк"
Адрес: ул. Кирова, д. 19, г. Подольск,
Московская обл., РФ, 142110
ИНН 5036037772
*к/с 30101810700000000151
в РКБ г. Подольск*

ПОДПИСИ СТОРОН
От Арендодателя

(И.С. Малгина)
Согласовано:
Заместитель директора департамента

Исполнитель
Телефон 28-32-88

От Арендатора

(С.С. Зарова)
 Зарова Т.О.

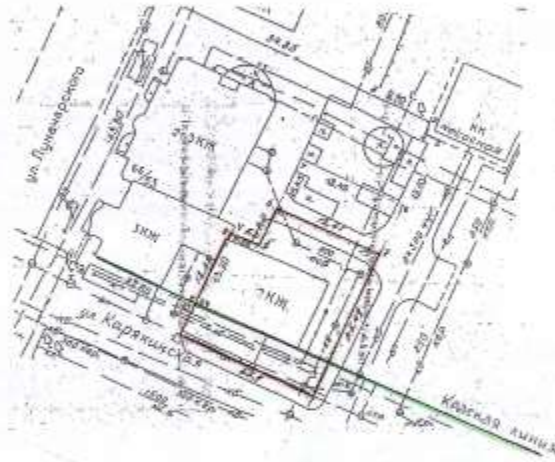
МНН



Приложение 1
к договору № 2-5997
аренды земельного участка
от 12 мая 2010 г.

ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

расположенного по адресу: Ярославская обл., г.Рыбинск, Карякинская ул., д.64.



Масштаб 1: 5/100

План составил
Телефон 28-32-88

 Загарева Т.Ф.

1. Компонент статьи 2 приращения вознаграждения супруга/супруги супруга/супруги при расторжении брака по инициативе истца

Исковое заявление о приращении доли в собственности супруга/супруги супруга/супруги при расторжении брака по инициативе истца

КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ (выписка из государственного кадастра недвижимости) **КБ 1**

11.11.2009 № 20/09-8/869

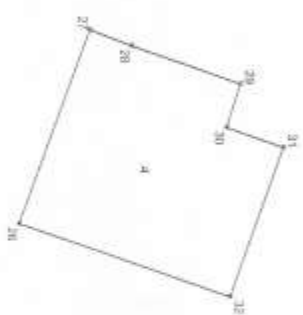
1	Кадастровый номер	7629-0804304-4	2	Лист №	1	3	Видо листа	3
3	Описание участка		4	Предельные размеры		5	Дата вступления в силу государственного кадастра недвижимости	12.01.2004
7	Местонахождение	обла. Ярославская, г. Ярославль, ул. Карповская, дом 64						
8	Категория земель							
8.1	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
8.2	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
9	Разрешенное использование земельного участка	Для проживания и строительства жилого дома						
10	Фактическое использование земельного участка							
11	Процесс	12	Кадастровая стоимость (рубль)	13	Удельная стоимость кадастровой стоимости (рубль)	14	Степень корпоративности	Местный
15	Сведения о фронте	Согласно и регистрационному плану государственного кадастра недвижимости						
16	Сведения о фронте							
17	Характер сведений ГИИ (статья 18.1 ГК РФ)	Сведения о фронте						
18	Дополнительные сведения	18.1	18.2	18.3				




Васильева
Инициалы

Васильева Д.М.
Инициалы, фамилия

КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ (выписка из государственного кадастра недвижимости) КВ.2
13.11.2009 № 20/09-83/09

1 Кадастровый номер <u>76:20/001/2004-4</u>	2 Лист № <u>2</u>	3 Всего листов <u>3</u>
4 План территории, схема земельного участка		
		
5 Масштаб <u>1:500</u>		

Документ, выданный _____ (наименование организации) _____ (подпись) _____ (полное наименование)




_____ (подпись)
 _____ (полное наименование)
 _____ (подпись)
 _____ (полное наименование)

«ДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ (выписка из государственного кадастра недвижимости) КВЗ
 13.11.2009 № 2009-4309»

1	2	3	4
Кадстровый номер	Дат. №	Вид участка	
76:20:0804304	3	3	
4			
Сведения о частях земельного участка и обременениях		Характеристики	
№	Участки по плану	Площадь (кв. м)	Длина, в м, по границам участка обременения
1	1	142	3
1	1	142	Кадастровый С/К
2	1	142	Кадастровый Р/Л
		Обременения: Архивная запись	
		Обременения: Архивная запись	

Земельный участок

(информационные данные)



Иванов (подпись)
 С.И. Иванов

Григорьев Д.М. (подпись, Фамилия)




РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
Единый государственный реестр прав
на недвижимое имущество и сделок с ним

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА
Управление Федеральной регистрационной службы по Московской области

Дата выдачи: "13" мая 2010 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи земельного участка от 10.03.2010
• Постановление Главы города Подольска от 16.02.2010 №185-п

Субъект (субъекты) права: Закрытое акционерное общество "Промышленный сберегательный банк", ИНН: 5036037772, ОГРН: 1025000000090, дата гос.регистрации: 27.11.1998г., наименование регистрирующего органа: ЦБ РФ, КПП: 503601001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, Московская область, г.Подольск, ул.Кирова, д.19

Вид права: Собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: по фактическому пользованию, общая площадь 4703 кв. м, адрес объекта: Московская область, г.Подольск, ул.Кирова, д.19

Кадастровый (или условный) номер: 50:55:0030514:36

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "12" мая 2010 года сделана запись регистрации № 50-50-55/034/2010-176

Регистратор

Сухорученко Т. Н.
М.П. 
(подпись)

50 - НКН 165627

10/05/2010 10:07:11 Машина: 1.1041.10001, версия: 9




РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
Единый государственный реестр прав
на недвижимое имущество и сделок с ним

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА
Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Московской области

Дата выдачи: "14" июня 2012 года

Документы-основания: • Акт приема-передачи имущества от 07.06.2012

Субъект (субъекты) права: Закрытое акционерное общество " Промышленный сберегательный банк", ИНН: 5036037772, ОГРН: 1025000000090, дата гос.регистрации: 27.11.1998г., наименование регистрирующего органа: ЦБ РФ, КПП: 503601001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, Московская область, г.Подольск, ул.Кирова, д.19

Вид права: Собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для промышленных целей, общая площадь 1213 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г.Подольск, ул.Бронницкая, д.3

Кадастровый (или условный) номер: 50:55:0020128:31

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "14" июня 2012 года сделана запись регистрации № 50-50-55/040/2012-113

Регистратор

Сухорученко Т. Н.
М.П. (подпись)

50-АГН 669371


РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА
Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Москве

Дата выдачи: 28.01.2015

Документы-основания: • Договор купли-продажи земельного участка от 14.11.2014 №11/2014

Субъект (субъекты) права: Закрытое акционерное общество "Промышленный сберегательный банк", ИНН:5036037772, ОГРН:1025000000090

Вид права: Собственность

Кадастровый(условный) номер: 50:27:0020441:59

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для сельскохозяйственного производства, общая площадь 105 900 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: город Москва, с/о Рязановский, вблизи д. Ерино

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "28" января 2015 года сделана запись регистрации № 77-77/017-17/094/2014-880/2



Государственный регистратор  Лукьянов В. А.

(подпись, м.п.)
77-77/017-17/094/2014-880/2

77-АР 954148 



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии
по Ярославской области

"19" декабря 2014 года

Дата выдачи:

Документы-основания: • Соглашение о расторжении договора купли-продажи земельного участка № 3004/13 от 30.04.2013г. от 28.11.2014

- Соглашение об отступном (в рамках кредитного договора № 4593 от 14.02.2008 г., договора об ипотеке (залоге недвижимого имущества) № 4593 от 14.02.2008 г., договора об ипотеке (залоге недвижимого имущества) 4593/1 от 30.01.2009 г.) №4 от 29.09.2009г
- Договор об ипотеке (залоге недвижимого имущества) №4593/1 от 30.01.2009г., дата регистрации 25.05.2009г., №76-76-04/006/2009-012

Субъект (субъекты) права: Закрытое акционерное общество "Промышленный сберегательный банк", ИНН: 5036037772, ОГРН: 1025000000090, дата гос.регистрации: 27.11.1998, наименование регистрирующего органа: Центральный банк Российской Федерации, КПП: 503601001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, Московская область, г.Подольск, ул.Кирова, д.19

Вид права: Собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения личного подсобного хозяйства, общая площадь 10000 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Участок находится примерно в 137 м по направлению от ориентира на запад. Адрес ориентира: Ярославская область, Мышкинский р-н, Охотинский сельский округ, д.Неверово

Кадастровый (или условный) номер: 76:07:074701:291

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "19" декабря 2014 года сделана запись регистрации № 76-76-04/003/2014-329

Регистратор Дудочкина И. Г.
М.П. 
(подпись)

76-АБ № 997800






РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
ЕДИННЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии
по Ярославской области

повторное, взамен свидетельства: 19.12.2014

Дата выдачи: 10.02.2015

Документы-основания: • Соглашение о расторжении договора купли-продажи земельного участка № 3004/8 от 30.04.2013г. от 28.11.2014

- Договор об ипотеке (залоге недвижимого имущества) №4593/1 от 30.01.2009г., дата регистрации 25.05.2009г., №76-76-04/006/2009-012
- Соглашение об отступном (в рамках кредитного договора № 4593 от 14.02.2008 г., договора об ипотеке (залоге недвижимого имущества) № 4593 от 14.02.2008 г., договора об ипотеке (залоге недвижимого имущества) 4593/1 от 30.01.2009 г.) №4 от 29.09.2009г

Субъект (субъекты) права: Закрытое акционерное общество "Промышленный сберегательный банк", ИНН:5036037772, ОГРН:1025000000090

Вид права: Собственность

Кадастровый(условный) номер: 76:07:074701:296

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения личного подсобного хозяйства, общая площадь 10000 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Участок находится примерно в 126 м по направлению на восток от ориентира, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Ярославская область, Мышкинский р-н, Охотинский сельский округ, д.Неверово

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "19" декабря 2014 года сделана запись регистрации № 76-76-04/003/2014-330



Государственный регистратор  Забелина И. Н.
(подпись, м.п.)
76-76-04/003/2014-330

76-АВ № 083509 




РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии
по Ярославской области

Дата выдачи: "19" декабря 2014 года

Документы-основания: • Соглашение о расторжении договора купли-продажи земельного участка № 3004/14 от 30.04.2013г. от 28.11.2014

- Соглашение об отступном (в рамках кредитного договора № 4593 от 14.02.2008 г., договора об ипотеке (залоге недвижимого имущества) № 4593 от 14.02.2008 г., договора об ипотеке (залоге недвижимого имущества) 4593/1 от 30.01.2009 г.) №4 от 29.09.2009г
- Договор об ипотеке (залоге недвижимого имущества) №4593/1 от 30.01.2009г., дата регистрации 25.05.2009г., №76-76-04/006/2009-012

Субъект (субъекты) права: Закрытое акционерное общество "Промышленный сберегательный банк", ИНН: 5036037772, ОГРН: 1025000000090, дата гос.регистрации: 27.11.1998, наименование регистрирующего органа: Центральный банк Российской Федерации, КПП: 503601001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, Московская область, г.Подольск, ул.Кирова, д.19

Вид права: Собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения личного подсобного хозяйства, общая площадь 10000 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Ярославская область, Мышкинский р-н, Охотинский сельский округ, д.Неверово, примерно в 126 м. от ориентира по направлению на запад

Кадастровый (или условный) номер: 76:07:074701:108

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "19" декабря 2014 года сделана запись регистрации № 76-76-04/003/2014-331

Регистратор Дудочкина И. Г. 
м.п. (подпись)

76-АБ № 997802 



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии
по Ярославской области

"19" декабря 2014 года

Дата выдачи:

Документы-основания: • Соглашение о расторжении договора купли-продажи земельного участка № 3004/7 от 30.04.2013г. от 28.11.2014

- Соглашение об отступном (в рамках кредитного договора № 4593 от 14.02.2008 г., договора об ипотеке (залоге недвижимого имущества) № 4593 от 14.02.2008 г., договора об ипотеке (залоге недвижимого имущества) 4593/1 от 30.01.2009 г.) №4 от 29.09.2009г
- Договор об ипотеке (залоге недвижимого имущества) №4593/1 от 30.01.2009г., дата регистрации 25.05.2009г., №76-76-04/006/2009-012.

Субъект (субъекты) права: Закрытое акционерное общество "Промышленный сберегательный банк", ИНН: 5036037772, ОГРН: 1025000000090, дата гос.регистрации: 27.11.1998, наименование регистрирующего органа: Центральный банк Российской Федерации, КПП: 503601001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, Московская область, г.Подольск, ул.Кирова, д.19

Вид права: Собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения личного подсобного хозяйства, общая площадь 10000 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Ярославская область, Мышкинский р-н, Охотинский сельский округ, д.Неверово, примерно в 136 м. от ориентира по направлению на запад

Кадастровый (или условный) номер: 76:07:074701:119

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "19" декабря 2014 года сделана запись регистрации № 76-76-04/003/2014-332

Регистратор Дудочкина И. Г.
м.п. (подпись)

76-АБ № 997804


РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
ЕДИННЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии
по Ярославской области

"19" декабря 2014 года

Дата выдачи:

Документы-основания: • Соглашение о расторжении договора купли-продажи земельного участка № 3004/11 от 30.04.2013г. от 28.11.2014

- Соглашение об отступном (в рамках кредитного договора № 4593 от 14.02.2008 г., договора об ипотеке (залоге недвижимого имущества) № 4593 от 14.02.2008 г., договора об ипотеке (залоге недвижимого имущества) 4593/1 от 30.01.2009 г.) №4 от 29.09.2009г
- Договор об ипотеке (залоге недвижимого имущества) №4593/1 от 30.01.2009г., дата регистрации 25.05.2009г., №76-76-04/006/2009-012

Субъект (субъекты) права: Закрытое акционерное общество "Промышленный сберегательный банк", ИНН: 5036037772, ОГРН: 1025000000090, дата гос.регистрации: 27.11.1998, наименование регистрирующего органа: Центральный банк Российской Федерации, КПП: 503601001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, Московская область, г.Подольск, ул.Кирова, д.19

Вид права: Собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения личного подсобного хозяйства, общая площадь 10000 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Ярославская область, Мышкинский р-н, Охотинский сельский округ, д.Неверово, примерно в 144 м. от ориентира по направлению на юго-запад

Кадастровый (или условный) номер: 76:07:074701:115

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "19" декабря 2014 года сделана запись регистрации № 76-76-04/003/2014-333

Регистратор Дудочкина И. Г. 

м.п. (подпись)

76-АБ № 997805






РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
ЕДИННЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии
по Ярославской области

Дата выдачи: "18" декабря 2014 года

Документы-основания: • Соглашение о расторжении договора купли-продажи земельного участка № 3004/15 от 30.04.2013г. от 28.11.2014

- Договор об ипотеке (залоге недвижимого имущества) №4593/1 от 30.01.2009г., дата регистрации 25.05.2009г., №76-76-04/006/2009-012
- Соглашение об отступном (в рамках кредитного договора № 4593 от 14.02.2008 г., договора об ипотеке (залоге недвижимого имущества) № 4593 от 14.02.2008 г., договора об ипотеке (залоге недвижимого имущества) 4593/1 от 30.01.2009 г.) №4 от 29.09.2009г

Субъект (субъекты) права: Закрытое акционерное общество "Промышленный сберегательный банк", ИНН: 5036037772, ОГРН: 1025000000090, дата гос.регистрации: 27.11.1998, наименование регистрирующего органа: Центральный банк Российской Федерации, КПП: 503601001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, Московская область, г.Подольск, ул.Кирова, д.19

Вид права: Собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения личного подсобного хозяйства, общая площадь 10000 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Ярославская область, Мышкинский р-н, Охотинский сельский округ, д.Неверово, примерно в 250 по направлению на восток

Кадастровый (или условный) номер: 76:07:074701:123

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "18" декабря 2014 года сделана запись регистрации № 76-76-04/003/2014-326

Регистратор Дудочкина И. Г.  (подпись)

М.П.

76-АБ № 997798 


РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
ЕДИННЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии
по Ярославской области

"18" декабря 2014 года

Дата выдачи:

Документы-основания: • Соглашение о расторжении договора купли-продажи земельного участка № 3004/6 от 30.04.2013г, от 28.11.2014

- Договор об ипотеке (залоге недвижимого имущества) №4593/1 от 30.01.2009г., дата регистрации 25.05.2009г., №76-76-04/006/2009-012
- Соглашение об отступном (в рамках кредитного договора № 4593 от 14.02.2008 г., договора об ипотеке (залоге недвижимого имущества) № 4593 от 14.02.2008 г., договора об ипотеке (залоге недвижимого имущества) 4593/1 от 30.01.2009 г.) №4 от 29.09.2009г

Субъект (субъекты) права: Закрытое акционерное общество "Промышленный сберегательный банк", ИНН: 5036037772, ОГРН: 1025000000090, дата гос.регистрации: 27.11.1998, наименование регистрирующего органа: Центральный банк Российской Федерации, КПП: 503601001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, Московская область, г.Подольск, ул.Кирова, д.19

Вид права: Собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства, общая площадь 40000 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Участок находится примерно в 100 м. по направлению от ориентира на юг. Адрес ориентира: Ярославская область, Мышкинский р-н, Охотинский сельский округ, д.Неверово

Кадастровый (или условный) номер: 76:07:074701:286

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "18" декабря 2014 года сделана запись регистрации № 76-76-04/003/2014-328

Регистратор Дудочкина И. Г.

м.п. (подпись)

76-АБ № 997797




РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии
по Ярославской области

"19" декабря 2014 года

Дата выдачи:

Документы-основания: • Соглашение о расторжении договора купли-продажи земельного участка № 3004/9 от 30.04.2013г. от 28.11.2014

- Соглашение об отступном (в рамках кредитного договора № 4593 от 14.02.2008 г., договора об ипотеке (залоге недвижимого имущества) № 4593 от 14.02.2008 г., договора об ипотеке (залоге недвижимого имущества) 4593/1 от 30.01.2009 г.) №4 от 29.09.2009г
- Договор об ипотеке (залоге недвижимого имущества) №4593/1 от 30.01.2009г., дата регистрации 25.05.2009г., №76-76-04/006/2009-012

Субъект (субъекты) права: Закрытое акционерное общество "Промышленный сберегательный банк", ИНН: 5036037772, ОГРН: 1025000000090, дата гос.регистрации: 27.11.1998, наименование регистрирующего органа: Центральный банк Российской Федерации, КПП: 503601001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, Московская область, г.Подольск, ул.Кирова, д.19

Вид права: Собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения личного подсобного хозяйства, общая площадь 10000 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Участок находится примерно в 170 м по направлению на запад от ориентира, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Ярославская область, Мышкинский р-н, Охотинский сельский округ, д.Неверово

Кадастровый (или условный) номер: 76:07:074701:153

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "19" декабря 2014 года сделана запись регистрации № 76-76-04/003/2014-335

Регистратор Дудочкина И. Г.
МП (подпись)

76-АБ № 997807




РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
ЕДИННЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии
по Ярославской области

"19" декабря 2014 года

Дата выдачи:

Документы-основания: • Соглашение о расторжении договора купли-продажи земельного участка № 3004/10 от 30.04.2013г., от 28.11.2014

- Договор об ипотеке (залоге недвижимого имущества) №4593/1 от 30.01.2009г., дата регистрации 25.05.2009г., №76-76-04/006/2009-012
- Соглашение об отступном (в рамках кредитного договора № 4593 от 14.02.2008 г., договора об ипотеке (залоге недвижимого имущества) № 4593 от 14.02.2008 г., договора об ипотеке (залоге недвижимого имущества) 4593/1 от 30.01.2009 г.) №4 от 29.09.2009г

Субъект (субъекты) права: Закрытое акционерное общество "Промышленный сберегательный банк", ИНН: 5036037772, ОГРН: 1025000000090, дата гос.регистрации: 27.11.1998, наименование регистрирующего органа: Центральный банк Российской Федерации, КПП: 503601001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, Московская область, г.Подольск, ул.Кирова, д.19

Вид права: Собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения личного подсобного хозяйства, общая площадь 10000 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Участок находится примерно в 117 м по направлению от ориентира на запад, адрес ориентира: Ярославская область, Мышкинский р-н, Охотинский с/о, д.Неверово

Кадастровый (или условный) номер: 76:07:074701:161

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "19" декабря 2014 года сделана запись регистрации № 76-76-04/003/2014-336

Регистратор Дудочкина И. Г. М.П. 
(подпись)

76-АБ № 997808 




РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии
по Ярославской области

"19" декабря 2014 года

Дата выдачи:

Документы-основания: • Соглашение о расторжении договора купли-продажи земельного участка № 3004/12 от 30.04.2013г. от 28.11.2014

- Соглашение об отступном (в рамках кредитного договора № 4593 от 14.02.2008 г., договора об ипотеке (залоге недвижимого имущества) № 4593 от 14.02.2008 г., договора об ипотеке (залоге недвижимого имущества) 4593/1 от 30.01.2009 г.) №4 от 29.09.2009г
- Договор об ипотеке (залоге недвижимого имущества) №4593/1 от 30.01.2009г., дата регистрации 25.05.2009г., №76-76-04/006/2009-012

Субъект (субъекты) права: Закрытое акционерное общество "Промышленный сберегательный банк", ИНН: 5036037772, ОГРН: 1025000000090, дата гос.регистрации: 27.11.1998, наименование регистрирующего органа: Центральный банк Российской Федерации, КПП: 503601001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, Московская область, г.Подольск, ул.Кирова, д.19

Вид права: Собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения личного подсобного хозяйства, общая площадь 10000 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Участок находится примерно в 132 м по направлению на юго-запад от ориентира., расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Ярославская область, Мышкинский р-н, Охотинский сельский округ, д.Неверово

Кадастровый (или условный) номер: 76:07:074701:151

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "19" декабря 2014 года сделана запись регистрации № 76-76-04/003/2014-334



Регистратор Дудочкина И. Г. (подпись)

м.п.

76-АБ № 997806






РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии
по Ярославской области

"18" декабря 2014 года

Дата выдачи:

Документы-основания: • Соглашение о расторжении договора купли-продажи земельного участка 3004/17 от 30.04.2013 от 28.11.2014

- Соглашение об отступном (в рамках кредитного договора № 4577 от 20.12.2007 г.) №3 от 29.09.2009г
- Кредитный договор №4577 от 20.12.2007г

Субъект (субъекты) права: Закрытое акционерное общество "Промышленный сберегательный банк", ИНН: 5036037772, ОГРН: 1025000000090, дата гос.регистрации: 27.11.1998, наименование регистрирующего органа: Центральный банк Российской Федерации, КПП: 503601001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, Московская область, г.Подольск, ул.Кирова, д.19

Вид права: Собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства, общая площадь 139400 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: участок находится примерно в 10 м по направлению на север от ориентира, адрес ориентира: Ярославская область, Мышкинский р-н, Охотинский сельский округ, д.Семеново

Кадастровый (или условный) номер: 76:07:074301:132

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "18" декабря 2014 года сделана запись регистрации № 76-76-04/003/2014-327



Регистратор Дудочкина И. Г. м.п. (подпись)



76-АБ № 997795






РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии
по Ярославской области

Дата выдачи: "19" декабря 2014 года

Документы-основания: • Соглашение о расторжении договора купли-продажи земельного участка № 3004/16 от 30.04.2013г. от 28.11.2014

- Соглашение об отступном (в рамках кредитного договора № 4593 от 14.02.2008 г., договора об ипотеке (залоге недвижимого имущества) № 4593 от 14.02.2008 г., договора об ипотеке (залоге недвижимого имущества) 4593/1 от 30.01.2009 г.) №4 от 29.09.2009г
- Договор об ипотеке (залоге недвижимого имущества) №4593/1 от 30.01.2009г., дата регистрации 25.05.2009г., №76-76-04/006/2009-012

Субъект (субъекты) права: Закрытое акционерное общество "Промышленный сберегательный банк", ИНН: 5036037772, ОГРН: 1025000000090, дата гос.регистрации: 27.11.1998, наименование регистрирующего органа: Центральный банк Российской Федерации, КПП: 503601001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, Московская область, г.Подольск, ул.Кирова, д.19

Вид права: Собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства, общая площадь 212000 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: участок находится примерно в 6 м по направлению на юго-запад от ориентира, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Ярославская область, Мышкинский р-н, Охотинский сельский округ, д.Семеново

Кадастровый (или условный) номер: 76:07:074301:133

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "19" декабря 2014 года сделана запись регистрации № 76-76-04/003/2014-337

Регистратор Дудочкина И. Г.

м.п.  (подпись) 

76-АБ № 997811 



СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной регистрационной службы
по Калужской области

Дата выдачи:

"23" апреля 2010 года

Документы-основания: • Соглашение об отступном №1 (в рамках кредитного договора №3494 от 07.04.2006 г.) от 09.04.2010

Субъект (субъекты) права: Закрытое акционерное общество "Промышленный сберегательный банк", ИНН: 5036037772, ОГРН: 1025000000090, дата гос.регистрации: 15.08.2002, наименование регистрирующего органа: Управление Министерства Российской Федерации по налогам и сборам по Московской области, КПП: 503601001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, 142110, Московская область, г.Подольск, ул.Кирова, д.19

Вид права: Собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, площадь 590937 кв. м, адрес объекта: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир населенный пункт. Участок находится примерно в 1000 м от ориентира по направлению на восток. Почтовый адрес ориентира: Калужская область, Мещовский район, д.Хочутино

Кадастровый (или условный) номер: 40:15:070202:30

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "23" апреля 2010 года сделана запись регистрации № 40-40-28/008/2010-089

Регистратор

Гузеева С. А.



М.П.

(подпись)

40 КЯ 653596





СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной регистрационной службы
по Калужской области

Дата выдачи:

"23" апреля 2010 года

Документы-основания: • Соглашение об отступном №1 (в рамках кредитного договора №3494 от 07.04.2006 г.) от 09.04.2010

Субъект (субъекты) права: Закрытое акционерное общество "Промышленный сберегательный банк", ИНН: 5036037772, ОГРН: 1025000000090, дата гос.регистрации: 15.08.2002, наименование регистрирующего органа: Управление Министерства Российской Федерации по налогам и сборам по Московской области, КПП: 503601001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, 142110, Московская область, г.Подольск, ул.Кирова, д.19

Вид права: Собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, площадь 270706 кв. м, адрес объекта: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир населенный пункт. Участок находится примерно в 900 м от ориентира по направлению на юго-восток. Почтовый адрес ориентира: Калужская область, Мещовский район, д.Хочутино

Кадастровый (или условный) номер: 40:15:070202:29

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "23" апреля 2010 года сделана запись регистрации № 40-40-28/008/2010-088

Регистратор

Гузеева С.А.



(подпись)

40 КЯ 653595




РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной регистрационной службы
по Калужской области

Дата выдачи: "23" апреля 2010 года

Документы-основания: • Соглашение об отступном №2 (в рамках кредитного договора №3750 от 07.08.2006 г.) от 09.04.2010

Субъект (субъекты) права: Закрытое акционерное общество "Промышленный сберегательный банк", ИНН: 5036037772, ОГРН: 1025000000090, дата гос. регистрации: 15.08.2002, наименование регистрирующего органа: Управление Министерства Российской Федерации по налогам и сборам по Московской области, КПП: 503601001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, 142110, Московская область, г.Подольск, ул.Кирова, д.19

Вид права: Собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, площадь 187566 кв. м, адрес объекта: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир населенный пункт. Участок находится примерно в 1900 м от ориентира по направлению на юго-восток. Почтовый адрес ориентира: Калужская область, Мещовский район, д.Хочутино

Кадастровый (или условный) номер: 40:15:070202:37

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "23" апреля 2010 года сделана запись регистрации № 40-40-28/008/2010-092

КАЛУЖСКАЯ ОБЛАСТЬ

Регистратор Гузеева С. А.  (подпись)

40 КЯ 653599 




РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной регистрационной службы
по Калужской области

Дата выдачи: "23" апреля 2010 года

Документы-основания: • Соглашение об отступном №2 (в рамках кредитного договора №3750 от 07.08.2006 г.) от 09.04.2010

Субъект (субъекты) права: Закрытое акционерное общество "Промышленный сберегательный банк", ИНН: 5036037772, ОГРН: 1025000000090, дата гос.регистрации: 15.08.2002, наименование регистрирующего органа: Управление Министерства Российской Федерации по налогам и сборам по Московской области, КПП: 503601001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, 142110, Московская область, г.Подольск, ул.Кирова, д.19

Вид права: Собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, площадь 189485 кв. м, адрес объекта: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир населенный пункт. Участок находится примерно в 400 м от ориентира по направлению на восток. Почтовый адрес ориентира: Калужская область, Мещовский район, д.Хочутино

Кадастровый (или условный) номер: 40:15:070202:28

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "23" апреля 2010 года сделана запись регистрации № 40-40-28/008/2010-090

Регистратор Гузеева С. А.

40 КЯ 653597


М.П. (подпись)



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной регистрационной службы
по Калужской области

Дата выдачи: "23" апреля 2010 года

Документы-основания: • Соглашение об отступном №2 (в рамках кредитного договора №3750 от 07.08.2006 г.) от 09.04.2010

Субъект (субъекты) права: Закрытое акционерное общество "Промышленный сберегательный банк", ИНН: 5036037772, ОГРН: 1025000000090, дата гос.регистрации: 15.08.2002, наименование регистрирующего органа: Управление Министерства Российской Федерации по налогам и сборам по Московской области, КПП: 503601001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, 142110, Московская область, г.Подольск, ул.Кирова, д.19

Вид права: Собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, площадь 181500 кв. м, адрес объекта: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир населенный пункт. Участок находится примерно в 1100 м от ориентира по направлению на юго-восток. Почтовый адрес ориентира: Калужская область, Мещовский район, с.Серпейск

Кадастровый (или условный) номер: 40:15:070202:38

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "23" апреля 2010 года сделана запись регистрации № 40-40-28/008/2010-091

Регистратор Гузеева С. А.

40 КЯ 653598 
МП = 20 04 2010 (подпись)




РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
ЕДИННЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Калужской области

Дата выдачи: "12" июля 2012 года

Документы-основания: • Соглашение об отступном №3 (в рамках кредитного договора №3806 от 13.06.2006 и договора поручительства №3806/1 от 13.06.2006) от 09.04.2010

Субъект (субъекты) права: Закрытое акционерное общество "Промышленный сберегательный банк", ИНН: 5036037772, ОГРН: 1025000000090, дата гос.регистрации: 15.08.2002, наименование регистрирующего органа: Управление Министерства Российской Федерации по налогам и сборам по Московской области, КПП: 503601001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, 142110, Московская область, г.Подольск, ул.Кирова, д.19

Вид права: Собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, площадь 332775 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир населенный пункт. Участок находится примерно в 1300 м от ориентира по направлению на юго-запад. Почтовый адрес ориентира: Калужская область, Мещовский район, с.Серпейск

Кадастровый (или условный) номер: 40:15:071201:18

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "12" июля 2012 года сделана запись регистрации № 40-40-15/009/2012-603

Регистратор Деева Л.К.


Подпись

40 КЛ № 386068





ПАСПОРТ ТРАНСПОРТНОГО СРЕДСТВА

НК 795999

К 429 ТА

1. Идентификационный номер (VIN) X7LLSRB1HCH523328
2. Марка, модель ТС RENAULT LOGAN

особые отметки

3. Наименование (тип ТС) ЛЕГКОВОЙ СЕДАН
4. Категория ТС (А, В, С, D, прицеп) В
5. Год изготовления ТС 2012
6. Модель, № двигателя К7МF710 UG74415
7. Шасси (рама) № ОТСУТСТВУЕТ
8. Кузов (кабина, прицеп) № X7LLSRB1HCH523328
9. Цвет кузова (кабина, прицепа) БЕЖЕВЫЙ
10. Мощность двигателя, л. с. (кВт) 84 (62)
11. Рабочий объем двигателя, куб. см 1598
12. Тип двигателя БЕНЗИНОВЫЙ
13. Экологический класс ЧЕТВЕРТЫЙ
14. Разрешенная максимальная масса, кг 1540
15. Масса без нагрузки, кг 980
16. Организация — изготовитель ТС (страна) ОАО "АВТОФРАМОС" (РОССИЯ)

17. Одобрение типа ТС № RU.MT02.B.00070.PF 11.11.11
САПР-ФОНД

18. Страна вывоза ТС ОТСУТСТВУЕТ
19. Серия, № ТД, ТПО ОТСУТСТВУЕТ
20. Таможенные ограничения НЕ УСТАНОВЛЕНЫ

21. Наименование (ф. и. о.) собственника ТС ОАО "АВТОФРАМОС"

22. Адрес 109147, МОСКВА, ул. ВОРОНЦОВСКАЯ, д. 35

23. Наименование организации, выдавшей паспорт ОАО "АВТОФРАМОС"

24. Адрес 109147, МОСКВА, ул. ВОРОНЦОВСКАЯ, д. 35

25. Дата выдачи паспорта 10.04.12

Подпись



ПАСПОРТ ТРАНСПОРТНОГО СРЕДСТВА

77 HB 957042

X 468 HY

1. Идентификационный номер (VIN) X7LLSRB1HCH393328
2. Марка, модель ТС RENAULT SR

особые отметки

3. Наименование (тип ТС) ЛЕГКОВОЙ СЕДАН
4. Категория ТС (А, В, С, D, прицеп) В
5. Год изготовления ТС 2011
6. Модель, № двигателя К7МF710 UF79077
7. Шасси (рама) № ОТСУТСТВУЕТ
8. Кузов (кабина, прицеп) № X7LLSRB1HCH393328
9. Цвет кузова (кабина, прицепа) БЕЖЕВЫЙ
10. Мощность двигателя, л. с. (кВт) 84 (62)
11. Рабочий объем двигателя, куб. см 1598
12. Тип двигателя БЕНЗИНОВЫЙ
13. Экологический класс ЧЕТВЕРТЫЙ
14. Разрешенная максимальная масса, кг 1540
15. Масса без нагрузки, кг 980
16. Организация — изготовитель ТС (страна) ОАО "АВТОФРАМОС" (РОССИЯ)

17. Одобрение типа ТС № RU.MT02.E05496.P8 24.08.10
САПР-ФОНД

18. Страна вывоза ТС ОТСУТСТВУЕТ
19. Серия, № ТД, ТПО ОТСУТСТВУЕТ
20. Таможенные ограничения НЕ УСТАНОВЛЕНЫ

21. Наименование (ф. и. о.) собственника ТС ОАО "АВТОФРАМОС"

22. Адрес 109147, МОСКВА, ул. ВОРОНЦОВСКАЯ, д. 35

23. Наименование организации, выдавшей паспорт ОАО "АВТОФРАМОС"

24. Адрес 109147, МОСКВА, ул. ВОРОНЦОВСКАЯ, д. 35

25. Дата выдачи паспорта 03.05.11

Подпись





ПАСПОРТ ТРАНСПОРТНОГО СРЕДСТВА

77 НК 794321

1. Идентификационный номер (VIN) X7LLSRB1HC523325

2. Марка, модель, ТУ RENAULT LOGAN

3. Наименование (тип ТС) ЛЕГКОВОЙ СЕДАН

4. Категория ТС (А, В, С, D, прицеп) В

5. Год изготовления ТС 2012

6. Модель, № двигателя K7MF710 U674652

7. Шасси (рама) № ОТСУТСТВУЕТ

8. Кузов (кабина, прицеп) № X7LLSRB1HC523325

9. Цвет кузова (кабина, прицепа) БЕЖЕВЫЙ

10. Мощность двигателя, А. е. (кВт) 84 (62)

11. Рабочий объем двигателя, куб. см 1598

12. Тип двигателя БЕНЗИНОВЫЙ

13. Экологический класс ЧЕТВЕРТЫЙ

14. Разрешенная максимальная масса, кг 1540

15. Масса без нагрузки, кг 980

16. Организация – изготовитель ТС (страна) ОАО "АВТОФРАМОС" (РОССИЯ)

17. Оборудование типа ТС Е-РУ/М102.В.00070.Р2г 11.11.11
САПР-ФОНД

18. Страна паспорта ТС ОТСУТСТВУЕТ

19. Серия, № ТЛ, ТПО ОТСУТСТВУЕТ

20. Таможенные ограничения НЕ УСТАНОВЛЕНЫ

21. Наименование (ф. и. о.) собственника ТС ОАО "АВТОФРАМОС"

22. Адрес 109147, МОСКВА, ул. ВОРОНИЦОВСКАЯ, д. 35

23. Идентификация организации, выдавшей паспорт ОАО "АВТОФРАМОС"

24. Адрес 109147, МОСКВА, ул. ВОРОНИЦОВСКАЯ, д. 35

25. Дата выдачи паспорта 05.04.12

Подпись *[Подпись]*

ПАСПОРТ ТРАНСПОРТНОГО СРЕДСТВА

77 НК 794322

1. Идентификационный номер (VIN) X7LLSRB1HC523326

2. Марка, модель, ТУ RENAULT LOGAN

3. Наименование (тип ТС) ЛЕГКОВОЙ СЕДАН

4. Категория ТС (А, В, С, D, прицеп) В

5. Год изготовления ТС 2012

6. Модель, № двигателя K7MF710 U674656

7. Шасси (рама) № ОТСУТСТВУЕТ

8. Кузов (кабина, прицеп) № X7LLSRB1HC523326

9. Цвет кузова (кабина, прицепа) БЕЖЕВЫЙ

10. Мощность двигателя, А. е. (кВт) 84 (62)

11. Рабочий объем двигателя, куб. см 1598

12. Тип двигателя БЕНЗИНОВЫЙ

13. Экологический класс ЧЕТВЕРТЫЙ

14. Разрешенная максимальная масса, кг 1540

15. Масса без нагрузки, кг 980

16. Организация – изготовитель ТС (страна) ОАО "АВТОФРАМОС" (РОССИЯ)

17. Оборудование типа ТС Е-РУ/М102.В.00070.Р2г 11.11.11
САПР-ФОНД

18. Страна паспорта ТС ОТСУТСТВУЕТ

19. Серия, № ТЛ, ТПО ОТСУТСТВУЕТ

20. Таможенные ограничения НЕ УСТАНОВЛЕНЫ

21. Наименование (ф. и. о.) собственника ТС ОАО "АВТОФРАМОС"

22. Адрес 109147, МОСКВА, ул. ВОРОНИЦОВСКАЯ, д. 35

23. Идентификация организации, выдавшей паспорт ОАО "АВТОФРАМОС"

24. Адрес 109147, МОСКВА, ул. ВОРОНИЦОВСКАЯ, д. 35

25. Дата выдачи паспорта 05.04.12

Подпись *[Подпись]*



ПАСПОРТ ТРАНСПОРТНОГО СРЕДСТВА

К 193 TA

77 НК 794320

1. Идентификационный номер (VIN) X7LLSRB1HCN623327

2. Марка, модель ТС RENAULT LOGAN

3. Наименование (тип ТС) ЛЕГКОВОЙ СЕДАН

4. Категория ТС (А, В, С, D, прицеп) В

5. Год изготовления ТС 2012

6. Модель, № двигателя K7MF710 UG74584

7. Шасси (рама) № ОТСУТСТВУЕТ

8. Кузов (кабина, прицеп) № X7LLSRB1HCN623327

9. Цвет кузова (кабина, прицеп) БЕЖЕВЫЙ

10. Мощность двигателя, л. с. (кВт) 84 (62)

11. Рабочий объем двигателя, куб. см 1598

12. Тип двигателя БЕНЗИНОВЫЙ

13. Экологический класс ЧЕТВЕРТЫЙ

14. Разрешенная максимальная масса, кг 1540

15. Масса без нагрузки, кг 980

16. Организация - изготовитель ТС (страна) ОАО "АВТОФРАМОС" (РОССИЯ)

17. Одобрение типа ТС № E-RUM02.B.00070.P2-11.11.11

САПР-ФОНД

18. Страна вывоза ТС ОТСУТСТВУЕТ

19. Серия, № ТД, ТПО ОТСУТСТВУЕТ

20. Таможенные ограничения НЕ УСТАНОВЛЕНЫ

21. Наименование (ф. и. о.) собственника ТС

22. Адрес ОАО "АВТОФРАМОС"

109147, МОСКВА, ул. ВОРОНИЦОВСКАЯ, д. 35

109147, МОСКВА, ул. ВОРОНИЦОВСКАЯ, д. 35

109147, МОСКВА, ул. ВОРОНИЦОВСКАЯ, д. 35

10.04.12

Подпись

ПАСПОРТ ТРАНСПОРТНОГО СРЕДСТВА

У 052AE

77 НС 177114

1. Идентификационный номер (VIN) X7LLSRB1HCN624274

2. Марка, модель ТС RENAULT LOGAN

3. Наименование (тип ТС) ЛЕГКОВОЙ СЕДАН

4. Категория ТС (А, В, С, D, прицеп) В

5. Год изготовления ТС 2013

6. Модель, № двигателя K7MF710 UH55970

7. Шасси (рама) № ОТСУТСТВУЕТ

8. Кузов (кабина, прицеп) № X7LLSRB1HCN624274

9. Цвет кузова (кабина, прицеп) БЕЖЕВЫЙ

10. Мощность двигателя, л. с. (кВт) 84 (62)

11. Рабочий объем двигателя, куб. см 1598

12. Тип двигателя БЕНЗИНОВЫЙ

13. Экологический класс ЧЕТВЕРТЫЙ

14. Разрешенная максимальная масса, кг 1540

15. Масса без нагрузки, кг 980

16. Организация - изготовитель ТС (страна) ОАО "АВТОФРАМОС" (РОССИЯ)

17. Одобрение типа ТС № E-RUM02.B.00070.P1-09.11.12

САПР-ФОНД

18. Страна вывоза ТС ОТСУТСТВУЕТ

19. Серия, № ТД, ТПО ОТСУТСТВУЕТ

20. Таможенные ограничения НЕ УСТАНОВЛЕНЫ

21. Наименование (ф. и. о.) собственника ТС

22. Адрес ОАО "АВТОФРАМОС"

109147, МОСКВА, ул. ВОРОНИЦОВСКАЯ, д. 35

109147, МОСКВА, ул. ВОРОНИЦОВСКАЯ, д. 35

109147, МОСКВА, ул. ВОРОНИЦОВСКАЯ, д. 35

10.04.13

Подпись

Приняты обязательства по утилизации № 4 в реестре

ОАО "АВТОФРАМОС" Г.Р. 50/051/16
Директор
Иванов И.И.



ПАСПОРТ ТРАНСПОРТНОГО СРЕДСТВА

77 HB 957039

X 167 НУ

Общие отметки

4. Идентификационный номер (VIN) X7LLSRB1HVBH363328

5. Марка, модель, тип RENAULT SR

6. Наименование (тип ТС) ЛЕГКОВОЙ СЕДАН

7. Категория ТС (А, В, С, D, прицеп) В

8. Год изготовления ТС 2011

9. Модель, № двигателя К7MF710 UF76088

10. Шасси (рама) № ОТСУТСВУЕТ

11. Кузов (кабина, прицеп) № X7LLSRB1HVBH363328

12. Цвет кузова (кабина, прицеп) БЕЖЕВЫЙ

13. Мощность двигателя, л. с. (кВт) 84 (62)

14. Рабочий объем двигателя, куб. см 1598

15. Тип двигателя БЕНЗИНОВЫЙ

16. Экологический класс ЧЕТВЕРТЫЙ

17. Разрешенная максимальная масса, кг 1540

18. Масса без нагрузки, кг 980

19. Организация - изготовитель ТС (страна) ОАО "АВТОФРАМОС" (РОССИЯ)

20. Одобрение типа ТС № РОСС RU.002.Е05496.Е8. 24.08.10

21. Страна паспорта ТС ОТСУТСВУЕТ

22. Серия, № ТД, ТПО ОТСУТСВУЕТ

23. Таможенные ограничения НЕ УСТАНОВЛЕНЫ

24. Наименование (ф. и. о.) собственника ТС ОАО "АВТОФРАМОС"

25. Адрес 125147, МОСКВА, ул. ВОРОНИЦОВСКАЯ, д. 35

26. Наименование организации, выдавшей паспорт ОАО "АВТОФРАМОС"

27. Дата выпуска паспорта 03.05.11

28. Место выдачи паспорта МОСКВА, ул. ВОРОНИЦОВСКАЯ, д. 35

Подпись



ПАСПОРТ ТРАНСПОРТНОГО СРЕДСТВА

0604 СТ

50 HM 762338

1. Идентификационный номер (VIN)
Х8919457000DM1022
2. Марка, модель ТС 19457-0000010
3. Наименование (тип ТС) СПЕЦИАЛЪЗ-РОВАНЫЙ
4. Категория ТС (А, В, С, D, прицепа) В
5. Год изготовления ТС 2012
6. Модель, № двигателя F1AE0481C, 126451
7. Шасси (рама), № OTCTCTBEI
8. Кузов (кабина, прицеп) № Z7G2440006S028451
9. Цвет кузова (кабина, прицепа) БЕЖЕВЪЙ
10. Мощность двигателя, л. с. (кВт) 110.0 (81.0)
11. Рабочий объем двигателя, куб. см 2286
12. Тип двигателя ДИЗЕЛЬНЪЙ
13. Экологический класс Третий 3500
14. Разрешенная максимальная масса, кг 2385
15. Масса без нагрузки, кг 2385
16. Организация – изготовитель ТС (страна) ООО "СЭЙФ ТЕХНОЛОДЖИ (Россия)
17. Одобрение типа ТС № РОСС RU МТ22 Е06128, от 19.04.2010 "САМТ-ФОНД"

Особые отметки

ПТС выдан взамен ПТС №18-И422656 от 30.12.11



18. Страна вывоза ТС отсутствует
19. Серия, № ТД, ППО не установлены
20. Возможные ограничения
21. Наименование (ф. и. о.) собственника ТС ООО "СЭЙФ ТЕХНОЛОДЖИ"
22. Адрес 142403, МОСКОВСКАЯ ОБЛ., ГОЛЫНСКУЛЬСКИЙ РАЙОН, ПР. МОЛНИЯ, СТ. 2
23. Наименование организации, выдавшей паспорт ООО "СЭЙФ ТЕХНОЛОДЖИ"
24. Адрес 142403, МОСКОВСКАЯ ОБЛ., ГОЛЫНСКУЛЬСКИЙ РАЙОН, ПР. МОЛНИЯ, СТ. 2
25. Дата выдачи свидетельства 07.02.2012

Подпись

[Signature]

ПАСПОРТ ТРАНСПОРТНОГО СРЕДСТВА

0603 СТ

50 HM 762337

1. Идентификационный номер (VIN)
Х8919457000DM1021
2. Марка, модель ТС 19457-0000010
3. Наименование (тип ТС) СПЕЦИАЛЪЗ-РОВАНЫЙ
4. Категория ТС (А, В, С, D, прицепа) В
5. Год изготовления ТС 2012
6. Модель, № двигателя F1AE0481C, 1264501
7. Шасси (рама), № OTCTCTBEI
8. Кузов (кабина, прицеп) № Z7G2440006S028448
9. Цвет кузова (кабина, прицепа) БЕЖЕВЪЙ
10. Мощность двигателя, л. с. (кВт) 110.0 (81.0)
11. Рабочий объем двигателя, куб. см 2286
12. Тип двигателя ДИЗЕЛЬНЪЙ
13. Экологический класс Третий 3500
14. Разрешенная максимальная масса, кг 2385
15. Масса без нагрузки, кг 2385
16. Организация – изготовитель ТС (страна) ООО "СЭЙФ ТЕХНОЛОДЖИ (Россия)
17. Одобрение типа ТС № РОСС RU МТ22 Е06128, от 19.04.2010 "САМТ-ФОНД"

Особые отметки

ПТС выдан взамен ПТС №18-И422644 от 30.12.11



18. Страна вывоза ТС отсутствует
19. Серия, № ТД, ППО не установлены
20. Возможные ограничения
21. Наименование (ф. и. о.) собственника ТС ООО "СЭЙФ ТЕХНОЛОДЖИ"
22. Адрес 142403, МОСКОВСКАЯ ОБЛ., ГОЛЫНСКУЛЬСКИЙ РАЙОН, ПР. МОЛНИЯ, СТ. 2
23. Наименование организации, выдавшей паспорт ООО "СЭЙФ ТЕХНОЛОДЖИ"
24. Адрес 142403, МОСКОВСКАЯ ОБЛ., ГОЛЫНСКУЛЬСКИЙ РАЙОН, ПР. МОЛНИЯ, СТ. 2
25. Дата выдачи свидетельства 07.02.2012

Подпись

[Signature]



ПАСПОРТ ТРАНСПОРТНОГО СРЕДСТВА

50 HB 109555

1. Идентификационный номер (VIN) _____
2. Марка, модель ТС _____

3. Наименование (тип ТС) _____
4. Категория ТС (А, В, С, D, прицепа) _____
5. Год изготовления ТС _____
6. Модель, № двигателя _____
7. Шасси (рама) № _____
8. Кузов (кабина, прицеп) № _____
9. Цвет кузова (кабина, прицепа) _____
10. Мощность двигателя, л. с. (кВт) _____
11. Рабочий объем двигателя, куб. см _____
12. Тип двигателя _____
13. Экологический класс _____
14. Разрешенная максимальная масса, кг _____
15. Масса без нагрузки, кг _____
16. Организация – изготовитель ТС (страна) _____
17. Одобрение типа ТС № _____ от _____

18. Страна вывоза ТС _____
19. Серия, № ТЛ, ТПО _____
20. Технические ограничения _____

21. Наименование (ф. и. о.) собственника ТС _____
22. Адрес _____
23. Наименование организации, выданной паспорт _____
24. Адрес _____
25. Дата выдачи паспорта _____

Подпись _____

ПАСПОРТ ТРАНСПОРТНОГО СРЕДСТВА

50 HB 109554

1. Идентификационный номер (VIN) _____
2. Марка, модель ТС _____

3. Наименование (тип ТС) _____
4. Категория ТС (А, В, С, D, прицепа) _____
5. Год изготовления ТС _____
6. Модель, № двигателя _____
7. Шасси (рама) № _____
8. Кузов (кабина, прицеп) № _____
9. Цвет кузова (кабина, прицепа) _____
10. Мощность двигателя, л. с. (кВт) _____
11. Рабочий объем двигателя, куб. см _____
12. Тип двигателя _____
13. Экологический класс _____
14. Разрешенная максимальная масса, кг _____
15. Масса без нагрузки, кг _____
16. Организация – изготовитель ТС (страна) _____
17. Одобрение типа ТС № _____ от _____

18. Страна вывоза ТС _____
19. Серия, № ТЛ, ТПО _____
20. Технические ограничения _____

21. Наименование (ф. и. о.) собственника ТС _____
22. Адрес _____
23. Наименование организации, выданной паспорт _____
24. Адрес _____
25. Дата выдачи паспорта _____

Подпись _____

Особые отметки

ПТС выдан взамен ПТС №19-ЕВ-164 от 07.11

ПТС выдан взамен ПТС №19-ЕВ-185 от 07.11



К 056 BE

50 HC 991338

1. Идентификационный номер (VIN)
Х8819453000М1090

2. Марка, модель ТС 19453-0000010

3. Наименование (тип ТС) **СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ**

4. Категория ТС (А, В, С, D, прицеп) **В**

5. Год изготовления ТС 2013

6. Модель, № двигателя **СVRC, DM0805**

7. Шасси (рама), № **ОТСУТСТВУЕТ**

8. Кузов (кабина, прицеп) № **Z8FXXE8FXM0805**

9. Цвет кузова (кабина, прицепа) **СВЕТЛО-БЕЖЕВЫЙ**

10. Мощность двигателя, л. с. (кВт) **155.0 (114.0)**

11. Рабочий объем двигателя, куб. см **2198**

12. Тип двигателя **ДИЗЕЛЬНЫЙ**

13. Экологический класс **четвертый**

14. Разрешенная максимальная масса, кг **3325**

15. Масса без нагрузки, кг **2425**

16. Идентификация ТС (страна)
ООО "СЭИФ ТЕХНОЛОДЖИ (Россия)

17. Одобрение типа ТС, № **Евросоюз М22 А.00135** от **12.01.2012**
"САИП-ФОНД"

18. Страна шасси ТС **отсутствует**

19. Серия, № ТД, ТПО **не установлены**

20. Технические ограничения **не установлены**

21. Наименование (ф. и. о.) собственника ТС
ООО "СЭИФ ТЕХНОЛОДЖИ"

22. Адрес **НОВАЯ СТР 17А
142434 МОСК ОБЛ. НОТИНСКИЙ Р-Н ДЕРЕВЬЯ, УЛ.
ООО "СЭИФ ТЕХНОЛОДЖИ"**

23. Наименование организации, владеющей шасси
ООО "СЭИФ ТЕХНОЛОДЖИ"

24. Адрес **Адрес
142403 МОСКОВСКАЯ ОБЛ. ГОТИНСКИЙ Р-Н ДЕРЕВЬЯ, УЛИЦА
ООО "СЭИФ ТЕХНОЛОДЖИ"**

25. Адрес владельца автомобиля **142403 МОСКОВСКАЯ ОБЛ. ГОТИНСКИЙ Р-Н ДЕРЕВЬЯ, УЛИЦА, ПРОЕКТ №1, СТР. 17А** от **06.06.2013**

Подпись

0 605 СТ

50 ИМ 762389

1. Идентификационный номер (VIN)
Х8819457000М1023

2. Марка, модель ТС 19457-0000010

3. Наименование (тип ТС) **СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ**

4. Категория ТС (А, В, С, D, прицеп) **В**

5. Год изготовления ТС 2012

6. Модель, № двигателя **F1EED481C, 1266786**

7. Шасси (рама), № **ОТСУТСТВУЕТ**

8. Кузов (кабина, прицеп) № **Z7G244000BS028452**

9. Цвет кузова (кабина, прицепа) **БЕЖЕВЫЙ**

10. Мощность двигателя, л. с. (кВт) **110.0 (81.0)**

11. Рабочий объем двигателя, куб. см **2286**

12. Тип двигателя **ДИЗЕЛЬНЫЙ**

13. Экологический класс **третий**

14. Разрешенная максимальная масса, кг **3500**

15. Масса без нагрузки, кг **2985**

16. Идентификация ТС (страна)
ООО "СЭИФ ТЕХНОЛОДЖИ (Россия)

17. Одобрение типа ТС, № **РОСС RU.MT22 E061.2H** от **19.04.2010**
"САИП-ФОНД"

18. Страна шасси ТС **отсутствует**

19. Серия, № ТД, ТПО **не установлены**

20. Технические ограничения **не установлены**

21. Наименование (ф. и. о.) собственника ТС
ООО "СЭИФ ТЕХНОЛОДЖИ"

22. Адрес **142403 МОСКОВСКАЯ ОБЛ. ГОТИНСКИЙ Р-Н ДЕРЕВЬЯ, УЛИЦА
ПРОМПАЛЕТ СТР 2
ООО "СЭИФ ТЕХНОЛОДЖИ"**

23. Наименование организации, владеющей шасси
ООО "СЭИФ ТЕХНОЛОДЖИ"

24. Адрес **Адрес
142403 МОСКОВСКАЯ ОБЛ. ГОТИНСКИЙ Р-Н ДЕРЕВЬЯ, УЛИЦА, ПРОЕКТ №1, СТР. 17А**

25. Адрес владельца автомобиля **142403 МОСКОВСКАЯ ОБЛ. ГОТИНСКИЙ Р-Н ДЕРЕВЬЯ, УЛИЦА, ПРОЕКТ №1, СТР. 17А** от **07.02.2012**

Подпись

Особые отметки

ПТС выдан взамен ПТС №161Н-С00933 от 16.04.13

ПТС выдан взамен ПТС №161Н-К423657 от 30.12.11

ИЗДАНО В СООБЩЕСТВЕННОМ ПОЛЬЗОВАНИИ

ЗВЯЗДЕЦА КОЕЛАСЖАНЕ

ИМЕН ДЕРЕВЬЯ ТИЛА

ТА ИСТОЧНИКО СЧЕТОВ

№ РОСС ВУ М183-Е03382

от 06.03.2013



К 054 BE **50 НС 991339**

1. Идентификационный номер (VIN) X89194530000M1091
 2. Марка, модель ТС 19453-0000010

3. Наименование (тип ТС) СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ
 4. Категория ТС (А, В, С, D, прицепа) В
 5. Год изготовления ТС 2013
 6. Модель, № двигателя SVRC, DM06806
 7. Шасси (рама) № ОТСУТСВУЕТ
 8. Кузов (кабина, прицеп) № Z6FXX0E5FXDM06806
 9. Цвет кузова (кабина, прицеп) СВЕТЛО-БЕЖЕВЫЙ
 10. Мощность двигателя, л. с. (кВт) 155.0 (114.0)
 11. Рабочий объем двигателя, куб. см 2198
 12. Тип двигателя ДИЗЕЛЬНЫЙ
 13. Экологический класс четвертый
 14. Разрешенная максимальная масса, кг 3325
 15. Масса без нагрузки, кг 2425
 16. Идентификация ТС (страна) ООО "СЭИФ ТЕХНОЛОДЖИ (Россия)
 17. Оборудование типа ТС Б, RU, MT, 22, А, 00135 от 12.01.2012 "САМТ-ФОНД"

18. Страна вывоза ТС
 19. Серия, № Т.А., Т.ИО отсутствует
 20. Возможные ограничения не установлены

21. Наименование (ф. и. о.) собственника ТС
 ООО "СЭИФ ТЕХНОЛОДЖИ"
 22. Адрес 142434, МОСК. ОБЛ., ИГОРИНСКИЙ Р-Н, ДЕР. ЕЛЬНЯ, УЛ. НОВАЯ, СТ. 16-А
 23. Идентификация организации, выдавшей паспорт ООО "СЭИФ ТЕХНОЛОДЖИ"
 24. Адрес ООО "СЭИФ ТЕХНОЛОДЖИ"
 142434, МОСК. ОБЛ., ИГОРИНСКИЙ Р-Н, ДЕР. ЕЛЬНЯ, УЛ. НОВАЯ, СТ. 16-А
 25. Дата выдачи паспорта 06.06.2013

Особые отметки
 ПТС выдан в/вместе ПТС № 1914Н260795 от 12.04.13
 ПТС выдан в/вместе ПТС № 1914Н260795 от 12.04.13
 В РЕПОЗИТОРИИ № 191
 ЗАДАЧА ИСПОЛНЕНА
 ИДЕИ ДИСТЕНЦИЯ ТИПО
 ТРАНСПОРТНО-СРЕДСТВ
 № 1914Н260795 от 12.04.13
 от 07.12.2013

Подпись:

ПАСПОРТ ТРАНСПОРТНОГО СРЕДСТВА

X 914 XD

77 У0 773031

1. Идентификационный номер (VIN) **УУ1А861Н0D1165923**

2. Марка, модель ТС **VOLVO S80**

3. Наименование (тип ТС) **ЛЕГКОВОЙ**

4. Категория ТС (А, В, С, D, прицеп) **В**

5. Год изготовления ТС **2012**

6. Модель, № двигателя **B3254T 4583112**

7. Шасси (рама) № **ОТСУТСТВУЕТ**

8. Кузов (кабина, прицеп) № **УУ1А861Н0D1165923**

9. Цвет кузова (кабина, прицепа) **ЧЕРНЫЙ**

10. Мощность двигателя, л. с. (кВт) **248.88 (183)**

11. Рабочий объем двигателя, куб. см **2497**

12. Тип двигателя **БЕНЗИНОВЫЙ**

13. Экологический класс **пятый**

14. Разрешенная максимальная масса, кг **2220**

15. Масса без нагрузки, кг **1618**

16. Организация – изготовитель ТС (страна) **VOLVO CAR CORPORATION (ШВЕДИЯ)**

17. Оформление типа ТС № **Б-58-МТ92.В.00063.Р1** от **20.08.2012**

18. Страна вывоза ТС **ФИНЛЯНДИЯ**

19. Серия, № ТА, ТПО **10009140/1207/12/0006671**

20. Таможенные ограничения **не установлены**

21. Наименование (ф. и. о.) собственника ТС **ООО "ВОЛЬВО КАРС"**

22. Адрес **141600, МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ, Г. ХИМКИ, УЛ. ЛЕНИНА РАЙОНА, ВП. 58 СТР. 5**

23. Наименование организации, выдавшей паспорт **ЦЕНТР БЕЗОПАСНОСТИ ДОРОЖНИКОВ**

24. Адрес **108840, Г. МОСКВА, УЛ. ПУШКОВСКАЯ, Д. 8**

25. Дата выдачи паспорта **17.08.2012**

М. П. **ЦЕНТР БЕЗОПАСНОСТИ ДОРОЖНИКОВ**

Подпись

ПАСПОРТ ТРАНСПОРТНОГО СРЕДСТВА

T 552 EM

77 ТУ 415384

1. Идентификационный номер (VIN) **УУ1М6514783180204**

2. Марка, модель ТС **VOLVO S40**

3. Наименование (тип ТС) **ЛЕГКОВОЙ**

4. Категория ТС (А, В, С, D, прицеп) **В**

5. Год изготовления ТС **2007**

6. Модель, № двигателя **B4184511 111467**

7. Шасси (рама) № **ОТСУТСТВУЕТ**

8. Кузов (кабина, прицеп) № **УУ1М6514783180204**

9. Цвет кузова (кабина, прицепа) **ЧЕРНЫЙ**

10. Мощность двигателя, л. с. (кВт) **125.12 (92 кВт)**

11. Рабочий объем двигателя, куб. см **1798**

12. Тип двигателя **БЕНЗИНОВЫЙ**

13. Экологический класс **ЧЕТЫРЕХЛЕТНИЙ**

14. Разрешенная максимальная масса, кг **1850**

15. Масса без нагрузки, кг **1366**

16. Организация – изготовитель ТС (страна) **ВОЛЬВОКАР КОРПОРАЦИОН (ШВЕДИЯ)**

17. Оформление типа ТС № **Б-58-МТ92.В.00063.Р1** от **07.06.2007**

18. Страна вывоза ТС **ФИНЛЯНДИЯ**

19. Серия, № ТА, ТПО **40009140/101207000008**

20. Таможенные ограничения **НЕ УСТАНОВЛЕНЫ**

21. Наименование (ф. и. о.) собственника ТС **ООО "ВОЛЬВО КАРС"**

22. Адрес **141600, МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ, Г. ХИМКИ, УЛ. ЛЕНИНА РАЙОНА, ВП. 58 СТР. 5**

23. Наименование организации, выдавшей паспорт **ЦЕНТР БЕЗОПАСНОСТИ ДОРОЖНИКОВ**

24. Адрес **108840, Г. МОСКВА, УЛ. ПУШКОВСКАЯ, Д. 8**

25. Дата выдачи паспорта **10 декабря 2007**

М. П. **ЦЕНТР БЕЗОПАСНОСТИ ДОРОЖНИКОВ**

Подпись

ПАСПОРТ ТРАНСПОРТНОГО СРЕДСТВА

X 916 X0

УТ 043205

Идентификационный номер (VIN)
YU1AS61H0D1167031

2. Марка, модель ТС
VOLVO S80

3. Наименование (тип ТС) легковой

4. Категория ТС (А, В, С, D, прицеп) В

5. Год изготовления ТС 2012

6. Модель, № двигателя B5254TE 4592515

7. Шасси (рама) № ОТСУС7БУЕТ

8. Кузов (кабина, прицеп) № YU1AS61H0D1167031

9. Цвет кузова (кабина, прицеп) ЧЕРНЫЙ

10. Мощность двигателя, л. с. (кВт) 249 (183)

11. Рабочий объем двигателя, куб. см 2497

12. Тип двигателя БЕНЗИНОВЫЙ

13. Экологический класс ПЯТЫЙ

14. Разрешенная максимальная масса, кг 2160

15. Масса без нагрузки, кг 1616

16. Организация - изготовитель ТС (страна) VOLVO CAR CORPORATION (ШВЕДИЯ)

17. Одобрение типа ТС № E-SE.MT92.3.0003.P1 от 25.06.2012

САТР-ФОНД

18. Страна происхождения ТС ШВЕДИЯ

19. Серия, № ТД, ТПО 10009194230812-0027330

20. Таможенные ограничения НЕ УСТАНОВЛЕНЫ

Особые отметки

21. Наименование (ф. и. о.) собственника ТС
ООО "ВОЛВО КАРС"

22. Адрес (с/п. о. в. о.) собственника ТС
ЛЕНИНГРАДСКАЯ ОБЛАСТЬ, Г.ХИМКИ, Д. 2А

23. Наименование организации, выдавшей паспорт
ЦЕНТРАЛЬНАЯ АКЦИОНАРНАЯ ТАМОЖНЯ

24. Адрес 109240 Г.МОСКВА, УЛ.ВУЗСКАЯ, В. 3

25. Дата выдачи паспорта 23.08.2012

м. п.

Подпись



ПАСПОРТ ТРАНСПОРТНОГО СРЕДСТВА

X 909 X0

77 TX 953089

Идентификационный номер (VIN)
YU1AS61H0D1165356

2. Марка, модель ТС
VOLVO S80

3. Наименование (тип ТС) ЛЕГКОВОЙ

4. Категория ТС (А, В, С, D, прицеп) В

5. Год изготовления ТС 2012

6. Модель, № двигателя B5254T 4580327

7. Шасси (рама) № ОТСУС7БУЕТ

8. Кузов (кабина, прицеп) № YU1AS61H0D1165356

9. Цвет кузова (кабина, прицеп) ЧЕРНЫЙ

10. Мощность двигателя, л. с. (кВт) 248,88 (183)

11. Рабочий объем двигателя, куб. см 2487

12. Тип двигателя БЕНЗИНОВЫЙ

13. Экологический класс ПЯТЫЙ

14. Разрешенная максимальная масса, кг 2160

15. Масса без нагрузки, кг 1616

16. Организация - изготовитель ТС (страна) VOLVO CAR CORPORATION (ШВЕДИЯ)

17. Одобрение типа ТС № E-SE.MT92.3.0003.P1 от 25.06.2012

САТР-ФОНД

18. Страна происхождения ТС ФИНЛЯНДИЯ

19. Серия, № ТД, ТПО 10009140/120712/0006581

20. Таможенные ограничения не установлены

Особые отметки

21. Наименование (ф. и. о.) собственника ТС
ООО "ВОЛВО КАРС"

22. Адрес 141400, МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ, Г.ХИМКИ, Д. 2А

23. Наименование организации, выдавшей паспорт
ЦЕНТРАЛЬНАЯ АКЦИОНАРНАЯ ТАМОЖНЯ

24. Адрес 109240 Г.МОСКВА, УЛ.ВУЗСКАЯ, В. 3

25. Дата выдачи паспорта 12.07.2012

м. п.

Подпись





ПАСПОРТ ТРАНСПОРТНОГО СРЕДСТВА

Х 740 НУ

52 HE 356431

1. Идентификационный номер (VIN)
X9533023280715026

2. Марка, модель ТС
ГАЗОВОЙ С БОРТ ГАЗ-330232

3. Наименование (тип ТС)
ОБЪЕКТ ПЛАТФОРМЫ

4. Категория ТС (А, В, С, D, прицеп)
В

5. Год изготовления ТС
2011

6. Модель, № двигателя
#421600#B0400072#

7. Шасси (рама) №
ОТСУТСТВУЕТ

8. Кузов (кабина, прицеп) №
330230B0131163

9. Цвет кузова (кабина, прицеп)
СИНЯЯ

10. Мощность двигателя, л. с. (кВт)
106,8 (78,5)

11. Рабочий объем двигателя, куб. см
2800

12. Тип двигателя
БЕНЗИНОВЫЙ

13. Экологический класс
ТРЕТИЙ

14. Разрешенная максимальная масса, кг
3500

15. Масса без нагрузки, кг
2060

16. Организация - изготовитель ТС (страна)
ООО "Автомобильный завод ГАЗ", РОССИЯ

17. Оборудование - VIN ТС *E03599H1#21.09.2010
ОС "САПР-ФОНД"

18. Страна завода ТС
ОТСУТСТВУЕТ

19. Серия, № ТЛ, ПНО
ОТСУТСТВУЕТ

20. Таможенные ограничения
не установлены

21. Наименование (ф. и. о.) собственника ТС
ООО "Ковырка-Еские автомобили" - Группа ГАЗ

22. Адрес
РОССИЯ, 603004, Нижегородская обл., Нижний Новгород, пр-кт Ильича, дом 5

23. Наименование организации, выдавшей паспорт
ООО "Автомобильный завод ГАЗ", РОССИЯ

24. Адрес
РОССИЯ, 603004, Нижний Новгород, пр-кт Ильича, дом 5

25. Дата выдачи паспорта
05.04.11

Подпись: *[Подпись]*

Особые отметки

ПАСПОРТ ТРАНСПОРТНОГО СРЕДСТВА

С 655ЕК

77 UE 467141

1. Идентификационный номер (VIN)
WDD2120471A341623

2. Марка, модель ТС
MERCEDES-BENZ В 250 ССН

3. Наименование (тип ТС)
ЛЕГКОВОЙ

4. Категория ТС (А, В, С, D, прицеп)
В

5. Год изготовления ТС
2010

6. Модель, № двигателя
27186030152575

7. Шасси (рама) №
WDD2120471A341623

8. Кузов (кабина, прицеп) №
БЕЛЫЙ

9. Цвет кузова (кабина, прицеп)
204 л.с. 150 кВт.

10. Мощность двигателя, л. с. (кВт)
1796

11. Рабочий объем двигателя, куб. см
БЕНЗИНОВЫЙ

12. Тип двигателя
ЧЕТЫРЕХТАН

13. Экологический класс
1185

14. Разрешенная максимальная масса, кг
1650

15. Масса без нагрузки, кг
1650

16. Организация - изготовитель ТС (страна)
ДАЙМЛЕР АГ (Германия)

17. Оборудование - VIN ТС *DE4M02L06683R1 от 14.09.2010
САПР-ФОНД ЭСТОНИЯ

18. Страна завода ТС
ЭСТОНИЯ

19. Серия, № ТЛ, ПНО
10009140231010010314

20. Таможенные ограничения
НЕ УСТАНОВЛЕНО

21. Наименование (ф. и. о.) собственника ТС
ЗАО "ПАРСЕРС-БЕНД РУС"

22. Адрес
1251673, Москва, Ленинградский пр-кт, д.39А 10009140

23. Наименование организации, выдавшей паспорт
ПЕТРА ПИЛАКОВИЧА ТАМОЖЕНА

24. Адрес
1093401, Москва, Ульяновская, д.8

25. Дата выдачи паспорта
24 октября 2010

Подпись: *[Подпись]*

Особые отметки

Рено логан, на котором мы сейчас ездим у 92, а е190 - 68000 км, а по остальным в таблице
Таблица пробега автомобилей ЗАО «Промсбербанк» на 10.06.2015г.

п/н	Марка (модель) транспортного средства	Тип	Идентификационный номер (VIN)	Год выпуска	Регион, знак	Серия, номер ПТС	Пробег
1.	Renault Logan (SR)	легковой	X7L5RB1NBN393328	2011	X 467 НУ 190	77 НВ 957039	196242
2.	Renault Logan (SR)	легковой	X7L5RB1NBN393329	2011	X 468 НУ 190	77 НВ 957042	194012
3.	Renault Logan (SR)	легковой	X7L5RB1NCH523328	2012	К 429 ТА 190	77 НК 795999	103210
4.	Renault Logan (SR)	легковой	X7L5RB1NCH523325	2012	К 430 ТА 190	77 НК 794321	108786
5.	Renault Logan (SR)	легковой	X7L5RB1NCH523326	2012	К 431 ТА 190	77 НК 794322	96065
6.	Renault Logan (SR)	легковой	X7L5RB1NCH523327	2012	К 433 ТА 190	77 НК 794320	140332
7.	Renault Logan (SR)	легковой	X7L5RB1NDH624274	2013	У 952 АЕ 50	77 НС 177114	54553
8.	Volvo 80	легковой	VV1AS61H0D1165356	2012	Х 909 ХО 190	77 ТХ 953089	82160
9.	Volvo 80	легковой	VV1AS61H0D1165923	2012	Х 914 ХО 190	77 УО 773031	86076
10.	Volvo 80	легковой	VV1AS61H0D1167031	2012	Х 916 ХО 190	78 УТ043205	93286
11.	Volvo 40	легковой	VV1MS214282380204	2007	T552EM50	77 ТУ 415384	76810
12.	Mercedes-Benz E250 CGI	легковой	WDD2120471A341623	2010	С 635 ЕК 197	77 УЕ 467141	121484
13.	GAZ 330232 (Газель)	грузовой	X96330232B0715026	2011	Х 740 НУ 190	52 НЕ 356431	150030
Спец. машины - броневики (инкассация)							
14.	Fiat Ducato l 945 7-0000010	специализ.	X89194570B0DM1019	2011	У 702 ОУ 190	50 НВ 109554	
15.	Fiat Ducato l 945 7-0000010	специализ.	X89194570B0DM1020	2011	У 698 ОУ 190	50 НВ 109555	151516
16.	Fiat Ducato l 945 7-0000010	специализ.	X89194570C0DM1021	2012	О 603 СТ 190	50 НМ 762337	
17.	Fiat Ducato l 945 7-0000010	специализ.	X89194570C0DM1022	2012	О 604 СТ 190	50 НМ 762338	
18.	Fiat Ducato l 945 7-0000010	специализ.	X89194570C0DM1023	2012	О 605 СТ 190	50 НМ 762339	
19.	Ford l 945 3-0000010	специализ.	X89194530DDM1090	2013	К 056 ВЕ 50	50 НС 991338	48845
20.	Ford l 945 3-0000010	специализ.	X89194530DDM1091	2013	К 054 ВЕ 50	50 НС 991339	53940
21.	Ford l 945 3-0000010	специализ.	X89194530DDM1092	2013	К 057 ВЕ 50	50 НС 991340	53670

Исполнитель: Круглова И. С.
8 (4967) 54-82-81

19. ПРИЛОЖЕНИЕ 4. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ АНАЛОГОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ПРИ РАСЧЕТЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОЦЕНИВАЕМЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И РАСЧЕТЫ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОЦЕНИВАЕМЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

Для определения возможности использования, в качестве оценки рыночной стоимости объекта оценки, средневзвешенного значения скорректированной стоимости объектов-аналогов, Оценщик счел целесообразным провести расчет коэффициента вариации.

В рамках данного отчета коэффициент вариации характеризует относительную меру отклонения скорректированных стоимостей объектов-аналогов от среднеарифметического. Чем больше значение коэффициента вариации, тем относительно больший разброс и меньшая выравненность скорректированных значений стоимостей объектов-аналогов.

Если коэффициент вариации меньше 10%, то изменчивость вариационного ряда принято считать незначительной, от 10% до 20% относится к средней, больше 20% и меньше 33% к значительной и если коэффициент вариации превышает 33%, то это говорит о неоднородности информации и невозможности использования в качестве оценки рыночной стоимости объекта оценки на основе сравнительного подхода средневзвешенного значения скорректированных стоимостей объектов аналогов (Соколов Г.А. Математическая статистика: учебник для вузов. – М. Экзамен, 2007., 432 с.).

Учитывая, что значение коэффициента вариации, полученное в рамках расчета, находятся в диапазоне до 20%, Оценщик счел возможным использовать в качестве оценки рыночной стоимости объекта оценки средневзвешенное значение скорректированной стоимости объектов-аналогов.

Табл. 19.1

Описание объектов-аналогов для земельного участка, кад. № 50:27:0020441:59, общей площадью 105 900 кв. м, расположенного по адресу: г. Москва, с/о Рязановский, вблизи д. Ерино

Параметр аналога	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Местоположение	г. Москва, поселение Михайлово-Ярцевское, вдоль д. Терехово	г. Москва, вблизи д. Андреевское	г. Москва, поселение Щаповское, вблизи д. Русино
Удаленность от МКАД, км	30	16	27
Направление (шоссе)	Калужское	Калужское	Симферопольское
Удобство подъездных путей	Удобные подъездные пути	Удобные подъездные пути	Удобные подъездные пути
Площадь земельного участка, кв. м.	566 398,00	111 400,00	323 100,00
Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование земельного участка	для сельскохозяйственного производства	для сельскохозяйственного производства	для сельскохозяйственного производства
Передаваемые права	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Рельеф участка	Ровный, без перепадов высот	Ровный, без перепадов высот	Ровный, без перепадов высот
Наличие улучшений на земельном участке	Свободный ЗУ	Свободный ЗУ	Свободный ЗУ
Наличие инженерных сетей	Возможно подведение всех коммуникаций	Возможно подведение всех коммуникаций	Возможно подведение всех коммуникаций

Параметр аналога	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Дополнительная информация	Цена предложения 2200 долл. США/сот.	На западе примыкает к садовому товариществу, на востоке к лесному массиву. Кад. №50:27:0020451:11. Цена предложения 2 872 500 долл. США	На севере граничит с д. Русино, на западе с лесным массивом. Кад. №50:27:0020226:11. Цена предложения 6 138 905 долл. США
Дата предложения	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Источник информации (Агентство, сайт, агент, телефон)	http://www.rozem.ru/land/401918/	http://kupizemli.ru/yugo-zapad/kaluzhskoe/uchastok-1149-ga-pod-kottedzhnyy-poselok-andreevskoe-novaya-moskva	http://kupizemli.ru/yug/varshavskoe/uchastok-3231-ga-pod-torgovo-razvlekatelnyy-kompleks-rusino-novaya
	(916) 037-10-60, Галина	(495) 215-53-37, "КупиЗемли"	(495) 215-53-37, "КупиЗемли"
Цена предложения объекта (НДС не облагается), руб.	809 084 364	186 513 149	398 602 785
Цена предложения объекта (НДС не облагается), руб./кв. м.	1 428,47	1 674,27	1 233,68

Источник информации: данные рынка

Табл. 19.2

Расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка, кад. № 50:27:0020441:59, общей площадью 105 900 кв. м, расположенного по адресу: г. Москва, с/о Рязановский, вблизи д. Ерино, в рамках сравнительного подхода

Наименование показателя / Элемента сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Цена предложения объекта (НДС не облагается), руб./кв. м.	-	1 428,47	1 674,27	1 233,68
Передаваемые права на земельный участок	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
<i>Корректировка на передаваемые права, %</i>	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м.		1 428,47	1 674,27	1 233,68
Условия финансирования	Единовременный платеж	Единовременный платеж	Единовременный платеж	Единовременный платеж
<i>Корректировка на условия финансирования, %</i>	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м.		1 428,47	1 674,27	1 233,68
Условия продажи	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные

Наименование показателя / Элемента сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Корректировка на условия продажи, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м.		1 428,47	1 674,27	1 233,68
Рыночные условия (дата продажи)	16 мая 2016 г.	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Корректировка на дату продажи, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м.		1 428,47	1 674,27	1 233,68
Корректировка на торг покупателя-продавца, %		-14,00%	-14,00%	-14,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м.		1 228,48	1 439,87	1 060,96
Местоположение	г. Москва, с/о Рязановский, вблизи д. Ерино	г. Москва, поселение Михайлово-Ярцевское, вдоль д. Терехово	г. Москва, вблизи д. Андреевское	г. Москва, поселение Щаповское, вблизи д. Русино
Направление	Симферопольское	Калужское	Калужское	Симферопольское
Корректировка на направление, %		-19,56%	-19,56%	0,00%
Удаленность от МКАД, км	20	30	16	27
Корректировка на удаленность от МКАД, %		0,00%	0,00%	0,00%
Удобство подъездных путей	Удобные подъездные пути	Удобные подъездные пути	Удобные подъездные пути	Удобные подъездные пути
Корректировка на удобство подъездных путей, %		0,00%	0,00%	0,00%
Площадь земельного участка, кв. м.	105 900,00	566 398,00	111 400,00	323 100,00
Корректировка на площадь ЗУ, %		12,38%	0,13%	5,48%
Категория земли	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование земельного участка	для сельскохозяйственного производства	для сельскохозяйственного производства	для сельскохозяйственного производства	для сельскохозяйственного производства
Корректировка на категорию/вид разрешенного использования, %		0,00%	0,00%	0,00%
Рельеф участка	Ровный, без перепадов высот	Ровный, без перепадов высот	Ровный, без перепадов высот	Ровный, без перепадов высот
Корректировка на рельеф ЗУ, %		0,00%	0,00%	0,00%
Наличие улучшений на земельном участке	Свободный ЗУ	Свободный ЗУ	Свободный ЗУ	Свободный ЗУ
Корректировка на наличие улучшений на земельном участке, %		0,00%	0,00%	0,00%
Наличие инженерных сетей	Возможно подведение всех	Возможно подведение всех	Возможно подведение всех	Возможно подведение всех

Наименование показателя / Элемента сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
	коммуникации	коммуникаций	коммуникаций	коммуникаций
Корректировка на наличие коммуникаций, %		0,00%	0,00%	0,00%
Общая процентная корректировка, %		-7,18%	-19,43%	5,48%
Цена после корректировки (НДС не облагается), руб./кв. м.		1 140,28	1 160,10	1 119,10
Величина валовой коррекции		31,94%	19,69%	5,48%
Весовые коэффициенты		0,22036	0,32761	0,45202
Величина коэффициента вариации	1,80%	Величина коэффициента вариации удовлетворяет требуемому значению <33%		
Средняя взвешенная стоимость земельного участка после корректировок, руб./кв. м.		1 137,19		
Рыночная стоимость права собственности на земельный участок (НДС не облагается), руб./сот.		113 719		
Рыночная стоимость права собственности на земельный участок (НДС не облагается), руб.		120 428 421		

Источник информации: расчеты Оценщика

Табл. 19.3

Описание объектов-аналогов для земельных участков, расположенных в Ярославской области

Параметр аналога	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Местоположение	Ярославская область, Мышкинский район, Охоткинский с/о	Ярославская область, Мышкинский район, д. Семеново	Ярославская область, Мышкинский район, д. Белозерово
Район	Мышкинский	Мышкинский	Мышкинский
Удобство подъездных путей	Удобные подъездные пути	Удобные подъездные пути	Удобные подъездные пути
Площадь земельного участка, кв. м.	81 000,00	98 800,00	45 000,00
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения
Разрешенное использование земельного участка	для сельскохозяйственного производства	для сельскохозяйственного производства	для сельскохозяйственного производства
Передаваемые права	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Рельеф участка	Ровный, без перепадов высот	Ровный, без перепадов высот	Ровный, без перепадов высот
Наличие улучшений на земельном участке	Свободный ЗУ	Свободный ЗУ	Свободный ЗУ
Наличие инженерных сетей	Возможно подведение	Возможно подведение	Возможно подведение

Параметр аналога	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
	электроснабжения	электроснабжения	электроснабжения
Дата предложения	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Источник информации (Агентство, сайт, агент, телефон)	https://www.avito.ru/myshkin/zemelnye_uchastki/uchastok_8.1_ga_snt_dnp_68_0604068	https://www.avito.ru/myshkin/zemelnye_uchastki/uchastok_9.88_ga_snt_dnp_703586140	http://www.roszem.ru/land/17272/
	(980) 740-00-01, Виктор	(920) 143-55-92, Виталий	(910) 229-13-09, Александр
Цена предложения объекта (НДС не облагается), руб.	3 999 000	3 952 000	2 000 000
Цена предложения объекта (НДС не облагается), руб./кв. м.	49,37	40,00	44,44

Источник информации: данные рынка

Табл. 19.4

Расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка, кад. № 76:07:074701:291, общей площадью 10 000 кв. м, расположенного по адресу: примерно в 137 м по направлению от ориентира на запад, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Ярославская область, Мышкинский район, Охоткинский с/о, д. Неверово, в рамках сравнительного подхода

Наименование показателя / Элемента сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Цена предложения объекта (НДС не облагается), руб./кв. м.	-	49,37	40,00	44,44
Передаваемые права на земельный участок	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
<i>Корректировка на передаваемые права, %</i>	-	<i>0,00%</i>	<i>0,00%</i>	<i>0,00%</i>
Скорректированная стоимость, руб./кв. м.		49,37	40,00	44,44
Условия финансирования	Единовременный платеж	Единовременный платеж	Единовременный платеж	Единовременный платеж
<i>Корректировка на условия финансирования, %</i>	-	<i>0,00%</i>	<i>0,00%</i>	<i>0,00%</i>
Скорректированная стоимость, руб./кв. м.		49,37	40,00	44,44
Условия продажи	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
<i>Корректировка на условия продажи, %</i>		<i>0,00%</i>	<i>0,00%</i>	<i>0,00%</i>
Скорректированная стоимость,		49,37	40,00	44,44

Наименование показателя / Элемента сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
руб./кв. м.				
Рыночные условия (дата продажи)	16 мая 2016 г.	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
<i>Корректировка на дату продажи, %</i>		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м.		49,37	40,00	44,44
<i>Корректировка на торг покупателя-продавца, %</i>		-14,00%	-14,00%	-14,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м.		42,46	34,40	38,22
Местоположение	Участок находится примерно в 137 м по направлению от ориентира на запад, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Ярославская область, Мышкинский район, Охоткинский с/о, д. Неверово	Ярославская область, Мышкинский район, Охоткинский с/о	Ярославская область, Мышкинский район, д. Семенково.	Ярославская область, Мышкинский район, д. Белозерово.
Удобство подъездных путей	Удобные подъездные пути	Удобные подъездные пути	Удобные подъездные пути	Удобные подъездные пути
<i>Корректировка на удобство подъездных путей, %</i>		0,00%	0,00%	0,00%
Площадь земельного участка, кв. м.	10 000,00	81 000,00	98 800,00	45 000,00
<i>Корректировка на площадь ЗУ, %</i>		1,69%	2,12%	0,83%
Категория земли	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения
Разрешенное использование земельного участка	для сельскохозяйственного производства	для сельскохозяйственного производства	для сельскохозяйственного производства	для сельскохозяйственного производства
<i>Корректировка на категорию/вид разрешенного использования, %</i>		0,00%	0,00%	0,00%
Рельеф участка	Ровный, без перепадов высот	Ровный, без перепадов высот	Ровный, без перепадов высот	Ровный, без перепадов высот

Наименование показателя / Элемента сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Корректировка на рельеф ЗУ, %		0,00%	0,00%	0,00%
Наличие улучшений на земельном участке	Свободный ЗУ	Свободный ЗУ	Свободный ЗУ	Свободный ЗУ
Корректировка на наличие улучшений на земельном участке, %		0,00%	0,00%	0,00%
Наличие инженерных сетей	Возможно подведение электроснабжения	Возможно подведение электроснабжения	Возможно подведение электроснабжения	Возможно подведение электроснабжения
Корректировка на наличие коммуникаций, %		0,00%	0,00%	0,00%
Общая процентная корректировка, %		1,69%	2,12%	0,83%
Цена после корректировки (НДС не облагается), руб./кв. м.		43,18	35,13	38,54
Величина валовой коррекции		1,69%	2,12%	0,83%
Весовые коэффициенты		0,31789	0,27155	0,41056
Величина коэффициента вариации	10,37%	Величина коэффициента вариации удовлетворяет требуемому значению <33%		
Средняя взвешенная стоимость земельного участка после корректировок, руб./кв. м.		39,09		
Рыночная стоимость права собственности на земельный участок (НДС не облагается), руб./сот.		3 909		
Рыночная стоимость права собственности на земельный участок (НДС не облагается), руб.		390 900		

Источник информации: расчеты Оценщика

Табл. 19.5

Расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка, кад. № 76:07:074301:133, общей площадью 212 000 кв. м, расположенного по адресу: примерно в 6 м по направлению от ориентира на юго-запад, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Ярославская область, Мышкинский район, Охоткинский с/о, д. Семенково, в рамках сравнительного подхода

Наименование показателя / Элемента сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Цена предложения объекта (НДС не облагается), руб./кв. м.	-	49,37	40,00	44,44
Передаваемые права на земельный участок	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка на передаваемые	-	0,00%	0,00%	0,00%

Наименование показателя / Элемента сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
<i>права, %</i>				
Скорректированная стоимость, руб./кв. м.		49,37	40,00	44,44
Условия финансирования	Единовременный платеж	Единовременный платеж	Единовременный платеж	Единовременный платеж
<i>Корректировка на условия финансирования, %</i>	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м.		49,37	40,00	44,44
Условия продажи	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
<i>Корректировка на условия продажи, %</i>		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м.		49,37	40,00	44,44
Рыночные условия (дата продажи)	16 мая 2016 г.	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
<i>Корректировка на дату продажи, %</i>		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м.		49,37	40,00	44,44
<i>Корректировка на торг покупателя-продавца, %</i>		-14,00%	-14,00%	-14,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м.		42,46	34,40	38,22
Местоположение	Участок находится примерно в 6 м по направлению от ориентира на юго-запад, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Ярославская область, Мышкинский район, Охоткинский с/о, д. Семеново	Ярославская область, Мышкинский район, Охоткинский с/о	Ярославская область, Мышкинский район, д. Семеново	Ярославская область, Мышкинский район, д. Белозерovo
Удобство подъездных путей	Удобные подъездные пути	Удобные подъездные пути	Удобные подъездные пути	Удобные подъездные пути
<i>Корректировка на удобство подъездных путей, %</i>		0,00%	0,00%	0,00%
Площадь земельного участка, кв.	212 000,00	81 000,00	98 800,00	45 000,00

Наименование показателя / Элемента сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
М.				
Корректировка на площадь ЗУ, %		-3,12%	-2,71%	-3,94%
Категория земли	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения
Разрешенное использование земельного участка	для сельскохозяйственного производства	для сельскохозяйственного производства	для сельскохозяйственного производства	для сельскохозяйственного производства
Корректировка на категорию/вид разрешенного использования, %		0,00%	0,00%	0,00%
Рельеф участка	Ровный, без перепадов высот	Ровный, без перепадов высот	Ровный, без перепадов высот	Ровный, без перепадов высот
Корректировка на рельеф ЗУ, %		0,00%	0,00%	0,00%
Наличие улучшений на земельном участке	Свободный ЗУ	Свободный ЗУ	Свободный ЗУ	Свободный ЗУ
Корректировка на наличие улучшений на земельном участке, %		0,00%	0,00%	0,00%
Наличие инженерных сетей	Возможно подведение электроснабжения	Возможно подведение электроснабжения	Возможно подведение электроснабжения	Возможно подведение электроснабжения
Корректировка на наличие коммуникаций, %		0,00%	0,00%	0,00%
Общая процентная корректировка, %		-3,12%	-2,71%	-3,94%
Цена после корректировки (НДС не облагается), руб./кв. м.		41,14	33,47	36,71
Величина валовой коррекции		3,12%	2,71%	3,94%
Весовые коэффициенты		0,34033	0,36131	0,29836
Величина коэффициента вариации	10,38%	Величина коэффициента вариации удовлетворяет требуемому значению <33%		
Средняя взвешенная стоимость земельного участка после корректировок, руб./кв. м.		37,05		
Рыночная стоимость права собственности на земельный участок (НДС не облагается), руб./сот.		3 705		
Рыночная стоимость права собственности на земельный участок (НДС не облагается), руб.		7 854 600		

Источник информации: расчеты Оценщика

Табл. 19.6

Расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка, кад. № 76:07:074701:296, общей площадью 10 000 кв. м, расположенного по адресу: примерно в 126 м по направлению от ориентира на восток, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Ярославская область, Мышкинский район, Охоткинский с/о, д. Неверово, в рамках сравнительного подхода

Наименование показателя / Элемента сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Цена предложения объекта (НДС не облагается), руб./кв. м.	-	49,37	40,00	44,44
Передаваемые права на земельный участок	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
<i>Корректировка на передаваемые права, %</i>	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м.		49,37	40,00	44,44
Условия финансирования	Единовременный платеж	Единовременный платеж	Единовременный платеж	Единовременный платеж
<i>Корректировка на условия финансирования, %</i>	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м.		49,37	40,00	44,44
Условия продажи	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
<i>Корректировка на условия продажи, %</i>		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м.		49,37	40,00	44,44
Рыночные условия (дата продажи)	16 мая 2016 г.	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
<i>Корректировка на дату продажи, %</i>		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м.		49,37	40,00	44,44
<i>Корректировка на торг покупателя-продавца, %</i>		-14,00%	-14,00%	-14,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м.		42,46	34,40	38,22
Местоположение	Участок находится примерно в 126 м по направлению от ориентира на восток,	Ярославская область, Мышкинский район, Охоткинский с/о	Ярославская область, Мышкинский район, д. Семенково.	Ярославская область, Мышкинский район, д. Белозерово.

Наименование показателя / Элемента сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
	расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Ярославская область, Мышкинский район, Охоткинский с/о, д. Неверово			
Удобство подъездных путей	Удобные подъездные пути	Удобные подъездные пути	Удобные подъездные пути	Удобные подъездные пути
<i>Корректировка на удобство подъездных путей, %</i>		0,00%	0,00%	0,00%
Площадь земельного участка, кв. м.	10 000,00	81 000,00	98 800,00	45 000,00
<i>Корректировка на площадь ЗУ, %</i>		1,69%	2,12%	0,83%
Категория земли	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения
Разрешенное использование земельного участка	для сельскохозяйственного производства	для сельскохозяйственного производства	для сельскохозяйственного производства	для сельскохозяйственного производства
<i>Корректировка на категорию/вид разрешенного использования, %</i>		0,00%	0,00%	0,00%
Рельеф участка	Ровный, без перепадов высот	Ровный, без перепадов высот	Ровный, без перепадов высот	Ровный, без перепадов высот
<i>Корректировка на рельеф ЗУ, %</i>		0,00%	0,00%	0,00%
Наличие улучшений на земельном участке	Свободный ЗУ	Свободный ЗУ	Свободный ЗУ	Свободный ЗУ
<i>Корректировка на наличие улучшений на земельном участке, %</i>		0,00%	0,00%	0,00%
Наличие инженерных сетей	Возможно подведение электроснабжения	Возможно подведение электроснабжения	Возможно подведение электроснабжения	Возможно подведение электроснабжения
<i>Корректировка на наличие коммуникаций, %</i>		0,00%	0,00%	0,00%
Общая процентная корректировка, %		1,69%	2,12%	0,83%
Цена после корректировки (НДС не облагается), руб./кв. м.		43,18	35,13	38,54
Величина валовой коррекции		1,69%	2,12%	0,83%

Наименование показателя / Элемента сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Весовые коэффициенты		0,31789	0,27155	0,41056
Величина коэффициента вариации	10,37%	Величина коэффициента вариации удовлетворяет требуемому значению <33%		
Средняя взвешенная стоимость земельного участка после корректировок, руб./кв. м.		39,09		
Рыночная стоимость права собственности на земельный участок (НДС не облагается), руб./сот.		3 909		
Рыночная стоимость права собственности на земельный участок (НДС не облагается), руб.		390 900		

Источник информации: расчеты Оценщика

Табл. 19.7

Расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка, кад. № 76:07:074701:108, общей площадью 10 000 кв. м, расположенного по адресу: примерно в 126 м по направлению от ориентира на запад, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Ярославская область, Мышкинский район, Охоткинский с/о, д. Неверово, в рамках сравнительного подхода

Наименование показателя / Элемента сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Цена предложения объекта (НДС не облагается), руб./кв. м.	-	49,37	40,00	44,44
Передаваемые права на земельный участок	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка на передаваемые права, %	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м.		49,37	40,00	44,44
Условия финансирования	Единовременный платеж	Единовременный платеж	Единовременный платеж	Единовременный платеж
Корректировка на условия финансирования, %	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м.		49,37	40,00	44,44
Условия продажи	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка на условия продажи, %	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м.		49,37	40,00	44,44
Рыночные условия (дата)	16 мая 2016 г.	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки

Наименование показателя / Элемента сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
продажи)				
<i>Корректировка на дату продажи, %</i>		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м.		49,37	40,00	44,44
<i>Корректировка на торг покупателя-продавца, %</i>		-14,00%	-14,00%	-14,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м.		42,46	34,40	38,22
Местоположение	Участок находится примерно в 126 м по направлению от ориентира на запад, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Ярославская область, Мышкинский район, Охоткинский с/о, д. Неверово	Ярославская область, Мышкинский район, Охоткинский с/о	Ярославская область, Мышкинский район, д. Семенково.	Ярославская область, Мышкинский район, д. Белозерово.
Удобство подъездных путей	Удобные подъездные пути	Удобные подъездные пути	Удобные подъездные пути	Удобные подъездные пути
<i>Корректировка на удобство подъездных путей, %</i>		0,00%	0,00%	0,00%
Площадь земельного участка, кв. м.	10 000,00	81 000,00	98 800,00	45 000,00
<i>Корректировка на площадь ЗУ, %</i>		1,69%	2,12%	0,83%
Категория земли	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения
Разрешенное использование земельного участка	для сельскохозяйственного производства	для сельскохозяйственного производства	для сельскохозяйственного производства	для сельскохозяйственного производства
<i>Корректировка на категорию/вид разрешенного использования, %</i>		0,00%	0,00%	0,00%
Рельеф участка	Ровный, без перепадов высот	Ровный, без перепадов высот	Ровный, без перепадов высот	Ровный, без перепадов высот
<i>Корректировка на рельеф ЗУ, %</i>		0,00%	0,00%	0,00%
Наличие улучшений на земельном	Свободный ЗУ	Свободный ЗУ	Свободный ЗУ	Свободный ЗУ

Наименование показателя / Элемента сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
участке				
Корректировка на наличие улучшений на земельном участке, %		0,00%	0,00%	0,00%
Наличие инженерных сетей	Возможно подведение электроснабжения	Возможно подведение электроснабжения	Возможно подведение электроснабжения	Возможно подведение электроснабжения
Корректировка на наличие коммуникаций, %		0,00%	0,00%	0,00%
Общая процентная корректировка, %		1,69%	2,12%	0,83%
Цена после корректировки (НДС не облагается), руб./кв. м.		43,18	35,13	38,54
Величина валовой коррекции		1,69%	2,12%	0,83%
Весовые коэффициенты		0,31789	0,27155	0,41056
Величина коэффициента вариации	10,37%	Величина коэффициента вариации удовлетворяет требуемому значению <33%		
Средняя взвешенная стоимость земельного участка после корректировок, руб./кв. м.		39,09		
Рыночная стоимость права собственности на земельный участок (НДС не облагается), руб./сот.		3 909		
Рыночная стоимость права собственности на земельный участок (НДС не облагается), руб.		390 900		

Источник информации: данные рынка

Табл. 19.8

Расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка, кад. № 76:07:074701:119, общей площадью 10 000 кв. м, расположенного по адресу: примерно в 136 м по направлению от ориентира на запад, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Ярославская область, Мышкинский район, Охоткинский с/о, д. Неверово, в рамках сравнительного подхода

Наименование показателя / Элемента сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Цена предложения объекта (НДС не облагается), руб./кв. м.	-	49,37	40,00	44,44
Передаваемые права на земельный участок	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка на передаваемые права, %	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость,		49,37	40,00	44,44

Наименование показателя / Элемента сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
руб./кв. м.				
Условия финансирования	Единовременный платеж	Единовременный платеж	Единовременный платеж	Единовременный платеж
Корректировка на условия финансирования, %	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м.		49,37	40,00	44,44
Условия продажи	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка на условия продажи, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м.		49,37	40,00	44,44
Рыночные условия (дата продажи)	16 мая 2016 г.	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Корректировка на дату продажи, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м.		49,37	40,00	44,44
Корректировка на торг покупателя-продавца, %		-14,00%	-14,00%	-14,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м.		42,46	34,40	38,22
Местоположение	Участок находится примерно в 136 м по направлению от ориентира на запад, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Ярославская область, Мышкинский район, Охоткинский с/о, д. Неверово	Ярославская область, Мышкинский район, Охоткинский с/о	Ярославская область, Мышкинский район, д. Семенково.	Ярославская область, Мышкинский район, д. Белозерово.
Удобство подъездных путей	Удобные подъездные пути	Удобные подъездные пути	Удобные подъездные пути	Удобные подъездные пути
Корректировка на удобство подъездных путей, %		0,00%	0,00%	0,00%
Площадь земельного участка, кв. м.	10 000,00	81 000,00	98 800,00	45 000,00
Корректировка на площадь ЗУ, %		1,69%	2,12%	0,83%

Наименование показателя / Элемента сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Категория земли	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения
Разрешенное использование земельного участка	для сельскохозяйственного производства	для сельскохозяйственного производства	для сельскохозяйственного производства	для сельскохозяйственного производства
<i>Корректировка на категорию/вид разрешенного использования, %</i>		0,00%	0,00%	0,00%
Рельеф участка	Ровный, без перепадов высот	Ровный, без перепадов высот	Ровный, без перепадов высот	Ровный, без перепадов высот
<i>Корректировка на рельеф ЗУ, %</i>		0,00%	0,00%	0,00%
Наличие улучшений на земельном участке	Свободный ЗУ	Свободный ЗУ	Свободный ЗУ	Свободный ЗУ
<i>Корректировка на наличие улучшений на земельном участке, %</i>		0,00%	0,00%	0,00%
Наличие инженерных сетей	Возможно подведение электроснабжения	Возможно подведение электроснабжения	Возможно подведение электроснабжения	Возможно подведение электроснабжения
<i>Корректировка на наличие коммуникаций, %</i>		0,00%	0,00%	0,00%
Общая процентная корректировка, %		1,69%	2,12%	0,83%
Цена после корректировки (НДС не облагается), руб./кв. м.		43,18	35,13	38,54
Величина валовой коррекции		1,69%	2,12%	0,83%
Весовые коэффициенты		0,31789	0,27155	0,41056
Величина коэффициента вариации	10,37%	Величина коэффициента вариации удовлетворяет требуемому значению <33%		
Средняя взвешенная стоимость земельного участка после корректировок, руб./кв. м.		39,09		
Рыночная стоимость права собственности на земельный участок (НДС не облагается), руб./сот.		3 909		
Рыночная стоимость права собственности на земельный участок (НДС не облагается), руб.		390 900		

Источник информации: расчеты Оценщика

Табл. 19.9

Расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка, кад. № 76:07:074701:115, общей площадью 10 000 кв. м, расположенного по адресу: примерно в 144 м по направлению от ориентира на юго-запад, расположенного за

пределами участка, адрес ориентира: Ярославская область, Мышкинский район, Охоткинский с/о, д. Неверово, в рамках сравнительного подхода

Наименование показателя / Элемента сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Цена предложения объекта (НДС не облагается), руб./кв. м.	-	49,37	40,00	44,44
Передаваемые права на земельный участок	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
<i>Корректировка на передаваемые права, %</i>	-	<i>0,00%</i>	<i>0,00%</i>	<i>0,00%</i>
Скорректированная стоимость, руб./кв. м.		49,37	40,00	44,44
Условия финансирования	Единовременный платеж	Единовременный платеж	Единовременный платеж	Единовременный платеж
<i>Корректировка на условия финансирования, %</i>	-	<i>0,00%</i>	<i>0,00%</i>	<i>0,00%</i>
Скорректированная стоимость, руб./кв. м.		49,37	40,00	44,44
Условия продажи	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
<i>Корректировка на условия продажи, %</i>		<i>0,00%</i>	<i>0,00%</i>	<i>0,00%</i>
Скорректированная стоимость, руб./кв. м.		49,37	40,00	44,44
Рыночные условия (дата продажи)	16 мая 2016 г.	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
<i>Корректировка на дату продажи, %</i>		<i>0,00%</i>	<i>0,00%</i>	<i>0,00%</i>
Скорректированная стоимость, руб./кв. м.		49,37	40,00	44,44
<i>Корректировка на торг покупателя-продавца, %</i>		<i>-14,00%</i>	<i>-14,00%</i>	<i>-14,00%</i>
Скорректированная стоимость, руб./кв. м.		42,46	34,40	38,22

Наименование показателя / Элемента сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Местоположение	Участок находится примерно в 144 м по направлению от ориентира на юго-запад, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Ярославская область, Мышкинский район, Охоткинский с/о, д. Неверово	Ярославская область, Мышкинский район, Охоткинский с/о	Ярославская область, Мышкинский район, д. Семенково.	Ярославская область, Мышкинский район, д. Белозерово.
Удобство подъездных путей	Удобные подъездные пути	Удобные подъездные пути	Удобные подъездные пути	Удобные подъездные пути
<i>Корректировка на удобство подъездных путей, %</i>		0,00%	0,00%	0,00%
Площадь земельного участка, кв. м.	10 000,00	81 000,00	98 800,00	45 000,00
<i>Корректировка на площадь ЗУ, %</i>		1,69%	2,12%	0,83%
Категория земли	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения
Разрешенное использование земельного участка	для сельскохозяйственного производства	для сельскохозяйственного производства	для сельскохозяйственного производства	для сельскохозяйственного производства
<i>Корректировка на категорию/вид разрешенного использования, %</i>		0,00%	0,00%	0,00%
Рельеф участка	Ровный, без перепадов высот	Ровный, без перепадов высот	Ровный, без перепадов высот	Ровный, без перепадов высот
<i>Корректировка на рельеф ЗУ, %</i>		0,00%	0,00%	0,00%
Наличие улучшений на земельном участке	Свободный ЗУ	Свободный ЗУ	Свободный ЗУ	Свободный ЗУ
<i>Корректировка на наличие улучшений на земельном участке, %</i>		0,00%	0,00%	0,00%
Наличие инженерных сетей	Возможно подведение электроснабжения	Возможно подведение электроснабжения	Возможно подведение электроснабжения	Возможно подведение электроснабжения
<i>Корректировка на наличие коммуникаций, %</i>		0,00%	0,00%	0,00%

Наименование показателя / Элемента сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Общая процентная корректировка, %		1,69%	2,12%	0,83%
Цена после корректировки (НДС не облагается), руб./кв. м.		43,18	35,13	38,54
Величина валовой коррекции		1,69%	2,12%	0,83%
Весовые коэффициенты		0,31789	0,27155	0,41056
Величина коэффициента вариации	10,37%	Величина коэффициента вариации удовлетворяет требуемому значению <33%		
Средняя взвешенная стоимость земельного участка после корректировок, руб./кв. м.		39,09		
Рыночная стоимость права собственности на земельный участок (НДС не облагается), руб./сот.		3 909		
Рыночная стоимость права собственности на земельный участок (НДС не облагается), руб.		390 900		

Источник информации: расчеты Оценщика

Табл. 19.10

Расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка, кад. № 76:07:074701:123, общей площадью 10 000 кв. м, расположенного по адресу: примерно в 250 м по направлению от ориентира на восток, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Ярославская область, Мышкинский район, Охоткинский с/о, д. Неверово, в рамках сравнительного подхода

Наименование показателя / Элемента сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Цена предложения объекта (НДС не облагается), руб./кв. м.	-	49,37	40,00	44,44
Передаваемые права на земельный участок	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
<i>Корректировка на передаваемые права, %</i>	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м.		49,37	40,00	44,44
Условия финансирования	Единовременный платеж	Единовременный платеж	Единовременный платеж	Единовременный платеж
<i>Корректировка на условия финансирования, %</i>	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м.		49,37	40,00	44,44
Условия продажи	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные

Наименование показателя / Элемента сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
<i>Корректировка на условия продажи, %</i>		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м.		49,37	40,00	44,44
Рыночные условия (дата продажи)	16 мая 2016 г.	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
<i>Корректировка на дату продажи, %</i>		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м.		49,37	40,00	44,44
<i>Корректировка на торг покупателя-продавца, %</i>		-14,00%	-14,00%	-14,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м.		42,46	34,40	38,22
Местоположение	Участок находится примерно в 250 м по направлению от ориентира на восток, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Ярославская область, Мышкинский район, Охоткинский с/о, д. Неверово	Ярославская область, Мышкинский район, Охоткинский с/о	Ярославская область, Мышкинский район, д. Семенково.	Ярославская область, Мышкинский район, д. Белозерово.
Удобство подъездных путей	Удобные подъездные пути	Удобные подъездные пути	Удобные подъездные пути	Удобные подъездные пути
<i>Корректировка на удобство подъездных путей, %</i>		0,00%	0,00%	0,00%
Площадь земельного участка, кв. м.	10 000,00	81 000,00	98 800,00	45 000,00
<i>Корректировка на площадь ЗУ, %</i>		1,69%	2,12%	0,83%
Категория земли	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения
Разрешенное использование земельного участка	для сельскохозяйственного производства	для сельскохозяйственного производства	для сельскохозяйственного производства	для сельскохозяйственного производства
<i>Корректировка на категорию/вид</i>		0,00%	0,00%	0,00%

Наименование показателя / Элемента сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
<i>разрешенного использования, %</i>				
Рельеф участка	Ровный, без перепадов высот	Ровный, без перепадов высот	Ровный, без перепадов высот	Ровный, без перепадов высот
<i>Корректировка на рельеф ЗУ, %</i>		0,00%	0,00%	0,00%
Наличие улучшений на земельном участке	Свободный ЗУ	Свободный ЗУ	Свободный ЗУ	Свободный ЗУ
<i>Корректировка на наличие улучшений на земельном участке, %</i>		0,00%	0,00%	0,00%
Наличие инженерных сетей	Возможно подведение электроснабжения	Возможно подведение электроснабжения	Возможно подведение электроснабжения	Возможно подведение электроснабжения
<i>Корректировка на наличие коммуникаций, %</i>		0,00%	0,00%	0,00%
Общая процентная корректировка, %		1,69%	2,12%	0,83%
Цена после корректировки (НДС не облагается), руб./кв. м.		43,18	35,13	38,54
Величина валовой коррекции		1,69%	2,12%	0,83%
Весовые коэффициенты		0,31789	0,27155	0,41056
Величина коэффициента вариации	10,37%	Величина коэффициента вариации удовлетворяет требуемому значению <33%		
Средняя взвешенная стоимость земельного участка после корректировок, руб./кв. м.		39,09		
Рыночная стоимость права собственности на земельный участок (НДС не облагается), руб./сот.		3 909		
Рыночная стоимость права собственности на земельный участок (НДС не облагается), руб.		390 900		

Источник информации: расчеты Оценщика

Табл. 19.11

Описание объектов-аналогов для земельного участка, кад. № 76:07:074701:286, общей площадью 40 000 кв. м, расположенного по адресу: примерно в 100 м по направлению от ориентира на юг, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Ярославская область, Мышкинский район, Охоткинский с/о, д. Неверово, вблизи д. Ерино

Наименование показателя / Элемента сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Цена предложения объекта (НДС не облагается), руб./кв. м.	-	49,37	40,00	44,44

Наименование показателя / Элемента сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Передаваемые права на земельный участок	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
<i>Корректировка на передаваемые права, %</i>	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м.		49,37	40,00	44,44
Условия финансирования	Единовременный платеж	Единовременный платеж	Единовременный платеж	Единовременный платеж
<i>Корректировка на условия финансирования, %</i>	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м.		49,37	40,00	44,44
Условия продажи	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
<i>Корректировка на условия продажи, %</i>		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м.		49,37	40,00	44,44
Рыночные условия (дата продажи)	16 мая 2016 г.	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
<i>Корректировка на дату продажи, %</i>		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м.		49,37	40,00	44,44
<i>Корректировка на торг покупателя-продавца, %</i>		-14,00%	-14,00%	-14,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м.		42,46	34,40	38,22
Местоположение	Участок находится примерно в 100 м по направлению от ориентира на юг, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Ярославская область, Мышкинский район, Охоткинский с/о, д. Неверово	Ярославская область, Мышкинский район, Охоткинский с/о	Ярославская область, Мышкинский район, д. Семенково.	Ярославская область, Мышкинский район, д. Белозерово.
Удобство подъездных путей	Удобные подъездные пути	Удобные подъездные пути	Удобные подъездные пути	Удобные подъездные

Наименование показателя / Элемента сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
				пути
Корректировка на удобство подъездных путей, %		0,00%	0,00%	0,00%
Площадь земельного участка, кв. м.	40 000,00	81 000,00	98 800,00	45 000,00
Корректировка на площадь ЗУ, %		0,98%	1,40%	0,12%
Категория земли	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения
Разрешенное использование земельного участка	для сельскохозяйственного производства	для сельскохозяйственного производства	для сельскохозяйственного производства	для сельскохозяйственного производства
Корректировка на категорию/вид разрешенного использования, %		0,00%	0,00%	0,00%
Рельеф участка	Ровный, без перепадов высот	Ровный, без перепадов высот	Ровный, без перепадов высот	Ровный, без перепадов высот
Корректировка на рельеф ЗУ, %		0,00%	0,00%	0,00%
Наличие улучшений на земельном участке	Свободный ЗУ	Свободный ЗУ	Свободный ЗУ	Свободный ЗУ
Корректировка на наличие улучшений на земельном участке, %		0,00%	0,00%	0,00%
Наличие инженерных сетей	Возможно подведение электроснабжения	Возможно подведение электроснабжения	Возможно подведение электроснабжения	Возможно подведение электроснабжения
Корректировка на наличие коммуникаций, %		0,00%	0,00%	0,00%
Общая процентная корректировка, %		0,98%	1,40%	0,12%
Цена после корректировки (НДС не облагается), руб./кв. м.		42,88	34,88	38,27
Величина валовой коррекции		0,98%	1,40%	0,12%
Весовые коэффициенты		0,30400	0,22000	0,47600
Величина коэффициента вариации	10,38%	Величина коэффициента вариации удовлетворяет требуемому значению <33%		
Средняя взвешенная стоимость земельного участка после корректировок, руб./кв. м.		38,93		
Рыночная стоимость права собственности на земельный участок (НДС не облагается), руб./сот.		3 893		

Наименование показателя / Элемента сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Рыночная стоимость права собственности на земельный участок (НДС не облагается), руб.		1 557 200		

Источник информации: расчеты Оценщика

Табл. 19.12

Расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка, кад. № 76:07:074701:153, общей площадью 10 000 кв. м, расположенного по адресу: примерно в 170 м по направлению от ориентира на запад, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Ярославская область, Мышкинский район, Охоткинский с/о, д. Неверово, в рамках сравнительного подхода

Наименование показателя / Элемента сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Цена предложения объекта (НДС не облагается), руб./кв. м.	-	49,37	40,00	44,44
Передаваемые права на земельный участок	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка на передаваемые права, %	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м.		49,37	40,00	44,44
Условия финансирования	Единовременный платеж	Единовременный платеж	Единовременный платеж	Единовременный платеж
Корректировка на условия финансирования, %	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м.		49,37	40,00	44,44
Условия продажи	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка на условия продажи, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м.		49,37	40,00	44,44
Рыночные условия (дата продажи)	16 мая 2016 г.	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Корректировка на дату продажи, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м.		49,37	40,00	44,44
Корректировка на торг покупателя-продавца, %		-14,00%	-14,00%	-14,00%

Наименование показателя / Элемента сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Скорректированная стоимость, руб./кв. м.		42,46	34,40	38,22
Местоположение	Участок находится примерно в 170 м по направлению от ориентира на запад, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Ярославская область, Мышкинский район, Охоткинский с/о, д. Неверово	Ярославская область, Мышкинский район, Охоткинский с/о	Ярославская область, Мышкинский район, д. Семенково.	Ярославская область, Мышкинский район, д. Белозерово.
Удобство подъездных путей	Удобные подъездные пути	Удобные подъездные пути	Удобные подъездные пути	Удобные подъездные пути
<i>Корректировка на удобство подъездных путей, %</i>		<i>0,00%</i>	<i>0,00%</i>	<i>0,00%</i>
Площадь земельного участка, кв. м.	10 000,00	81 000,00	98 800,00	45 000,00
<i>Корректировка на площадь ЗУ, %</i>		<i>1,69%</i>	<i>2,12%</i>	<i>0,83%</i>
Категория земли	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения
Разрешенное использование земельного участка	для сельскохозяйственного производства	для сельскохозяйственного производства	для сельскохозяйственного производства	для сельскохозяйственного производства
<i>Корректировка на категорию/вид разрешенного использования, %</i>		<i>0,00%</i>	<i>0,00%</i>	<i>0,00%</i>
Рельеф участка	Ровный, без перепадов высот	Ровный, без перепадов высот	Ровный, без перепадов высот	Ровный, без перепадов высот
<i>Корректировка на рельеф ЗУ, %</i>		<i>0,00%</i>	<i>0,00%</i>	<i>0,00%</i>
Наличие улучшений на земельном участке	Свободный ЗУ	Свободный ЗУ	Свободный ЗУ	Свободный ЗУ
<i>Корректировка на наличие улучшений на земельном участке, %</i>		<i>0,00%</i>	<i>0,00%</i>	<i>0,00%</i>
Наличие инженерных сетей	Возможно подведение электроснабжения	Возможно подведение электроснабжения	Возможно подведение электроснабжения	Возможно подведение электроснабжения
<i>Корректировка на наличие</i>		<i>0,00%</i>	<i>0,00%</i>	<i>0,00%</i>

Наименование показателя / Элемента сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
коммуникаций, %				
Общая процентная корректировка, %		1,69%	2,12%	0,83%
Цена после корректировки (НДС не облагается), руб./кв. м.		43,18	35,13	38,54
Величина валовой коррекции		1,69%	2,12%	0,83%
Весовые коэффициенты		0,31789	0,27155	0,41056
Величина коэффициента вариации	10,37%	Величина коэффициента вариации удовлетворяет требуемому значению <33%		
Средняя взвешенная стоимость земельного участка после корректировок, руб./кв. м.		39,09		
Рыночная стоимость права собственности на земельный участок (НДС не облагается), руб./сот.		3 909		
Рыночная стоимость права собственности на земельный участок (НДС не облагается), руб.		390 900		

Источник информации: расчеты Оценщика

Табл. 19.13

Расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка, кад. № 76:07:074701:161, общей площадью 10 000 кв. м, расположенного по адресу: примерно в 117 м по направлению от ориентира на запад, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Ярославская область, Мышкинский район, Охоткинский с/о, д. Неверово, в рамках сравнительного подхода

Наименование показателя / Элемента сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Цена предложения объекта (НДС не облагается), руб./кв. м.	-	49,37	40,00	44,44
Передаваемые права на земельный участок	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
<i>Корректировка на передаваемые права, %</i>	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м.		49,37	40,00	44,44
Условия финансирования	Единовременный платеж	Единовременный платеж	Единовременный платеж	Единовременный платеж
<i>Корректировка на условия финансирования, %</i>	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость,		49,37	40,00	44,44

Наименование показателя / Элемента сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
руб./кв. м.				
Условия продажи	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
<i>Корректировка на условия продажи, %</i>		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м.		49,37	40,00	44,44
Рыночные условия (дата продажи)	16 мая 2016 г.	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
<i>Корректировка на дату продажи, %</i>		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м.		49,37	40,00	44,44
<i>Корректировка на торг покупателя-продавца, %</i>		-14,00%	-14,00%	-14,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м.		42,46	34,40	38,22
Местоположение	Участок находится примерно в 117 м по направлению от ориентира на запад, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Ярославская область, Мышкинский район, Охоткинский с/о, д. Неверово	Ярославская область, Мышкинский район, Охоткинский с/о	Ярославская область, Мышкинский район, д. Семенково.	Ярославская область, Мышкинский район, д. Белозерово.
Удобство подъездных путей	Удобные подъездные пути	Удобные подъездные пути	Удобные подъездные пути	Удобные подъездные пути
<i>Корректировка на удобство подъездных путей, %</i>		0,00%	0,00%	0,00%
Площадь земельного участка, кв. м.	10 000,00	81 000,00	98 800,00	45 000,00
<i>Корректировка на площадь ЗУ, %</i>		1,69%	2,12%	0,83%
Категория земли	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения
Разрешенное использование земельного участка	для сельскохозяйственного производства	для сельскохозяйственного производства	для сельскохозяйственного производства	для сельскохозяйственного производства
<i>Корректировка на категорию/вид</i>		0,00%	0,00%	0,00%

Наименование показателя / Элемента сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
<i>разрешенного использования, %</i>				
Рельеф участка	Ровный, без перепадов высот	Ровный, без перепадов высот	Ровный, без перепадов высот	Ровный, без перепадов высот
<i>Корректировка на рельеф ЗУ, %</i>		0,00%	0,00%	0,00%
Наличие улучшений на земельном участке	Свободный ЗУ	Свободный ЗУ	Свободный ЗУ	Свободный ЗУ
<i>Корректировка на наличие улучшений на земельном участке, %</i>		0,00%	0,00%	0,00%
Наличие инженерных сетей	Возможно подведение электроснабжения	Возможно подведение электроснабжения	Возможно подведение электроснабжения	Возможно подведение электроснабжения
<i>Корректировка на наличие коммуникаций, %</i>		0,00%	0,00%	0,00%
Общая процентная корректировка, %		1,69%	2,12%	0,83%
Цена после корректировки (НДС не облагается), руб./кв. м.		43,18	35,13	38,54
Величина валовой коррекции		1,69%	2,12%	0,83%
Весовые коэффициенты		0,31789	0,27155	0,41056
Величина коэффициента вариации	10,37%	Величина коэффициента вариации удовлетворяет требуемому значению <33%		
Средняя взвешенная стоимость земельного участка после корректировок, руб./кв. м.		39,09		
Рыночная стоимость права собственности на земельный участок (НДС не облагается), руб./сот.		3 909		
Рыночная стоимость права собственности на земельный участок (НДС не облагается), руб.		390 900		

Источник информации: расчеты Оценщика

Табл. 19.14

Расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка, кад. № 76:07:074701:151, общей площадью 10 000 кв. м, расположенного по адресу: примерно в 132 м по направлению от ориентира на юго-запад, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Ярославская область, Мышкинский район, Охоткинский с/о, д. Неверово, в рамках сравнительного подхода

Наименование показателя / Элемента сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Цена предложения объекта (НДС не облагается), руб./кв. м.	-	49,37	40,00	44,44
Передаваемые права на земельный участок	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
<i>Корректировка на передаваемые права, %</i>	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м.		49,37	40,00	44,44
Условия финансирования	Единовременный платеж	Единовременный платеж	Единовременный платеж	Единовременный платеж
<i>Корректировка на условия финансирования, %</i>	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м.		49,37	40,00	44,44
Условия продажи	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
<i>Корректировка на условия продажи, %</i>		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м.		49,37	40,00	44,44
Рыночные условия (дата продажи)	16 мая 2016 г.	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
<i>Корректировка на дату продажи, %</i>		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м.		49,37	40,00	44,44
<i>Корректировка на торг покупателя-продавца, %</i>		-14,00%	-14,00%	-14,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м.		42,46	34,40	38,22
Местоположение	Участок находится примерно в 132 м по направлению от ориентира на юго-запад,	Ярославская область, Мышкинский район, Охоткинский с/о	Ярославская область, Мышкинский район, д. Семеново.	Ярославская область, Мышкинский район, д. Белозерово.

Наименование показателя / Элемента сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
	расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Ярославская область, Мышкинский район, Охоткинский с/о, д. Неверово			
Удобство подъездных путей	Удобные подъездные пути	Удобные подъездные пути	Удобные подъездные пути	Удобные подъездные пути
<i>Корректировка на удобство подъездных путей, %</i>		0,00%	0,00%	0,00%
Площадь земельного участка, кв. м.	10 000,00	81 000,00	98 800,00	45 000,00
<i>Корректировка на площадь ЗУ, %</i>		1,69%	2,12%	0,83%
Категория земли	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения
Разрешенное использование земельного участка	для сельскохозяйственного производства	для сельскохозяйственного производства	для сельскохозяйственного производства	для сельскохозяйственного производства
<i>Корректировка на категорию/вид разрешенного использования, %</i>		0,00%	0,00%	0,00%
Рельеф участка	Ровный, без перепадов высот	Ровный, без перепадов высот	Ровный, без перепадов высот	Ровный, без перепадов высот
<i>Корректировка на рельеф ЗУ, %</i>		0,00%	0,00%	0,00%
Наличие улучшений на земельном участке	Свободный ЗУ	Свободный ЗУ	Свободный ЗУ	Свободный ЗУ
<i>Корректировка на наличие улучшений на земельном участке, %</i>		0,00%	0,00%	0,00%
Наличие инженерных сетей	Возможно подведение электроснабжения	Возможно подведение электроснабжения	Возможно подведение электроснабжения	Возможно подведение электроснабжения
<i>Корректировка на наличие коммуникаций, %</i>		0,00%	0,00%	0,00%
Общая процентная корректировка, %		1,69%	2,12%	0,83%
Цена после корректировки (НДС не облагается), руб./кв. м.		43,18	35,13	38,54
Величина валовой коррекции		1,69%	2,12%	0,83%

Наименование показателя / Элемента сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Весовые коэффициенты		0,31789	0,27155	0,41056
Величина коэффициента вариации	10,37%	Величина коэффициента вариации удовлетворяет требуемому значению <33%		
Средняя взвешенная стоимость земельного участка после корректировок, руб./кв. м.		39,09		
Рыночная стоимость права собственности на земельный участок (НДС не облагается), руб./сот.		3 909		
Рыночная стоимость права собственности на земельный участок (НДС не облагается), руб.		390 900		

Источник информации: расчеты Оценщика

Табл. 19.15

Расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка, кад. № № 76:07:074301:132, общей площадью 139 400 кв. м, расположенного по адресу: примерно в 10 м по направлению от ориентира на север, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Ярославская область, Мышкинский район, Охоткинский с/о, д. Семенково, в рамках сравнительного подхода

Наименование показателя / Элемента сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Цена предложения объекта (НДС не облагается), руб./кв. м.	-	49,37	40,00	44,44
Передаваемые права на земельный участок	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка на передаваемые права, %	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м.		49,37	40,00	44,44
Условия финансирования	Единовременный платеж	Единовременный платеж	Единовременный платеж	Единовременный платеж
Корректировка на условия финансирования, %	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м.		49,37	40,00	44,44
Условия продажи	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка на условия продажи, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м.		49,37	40,00	44,44
Рыночные условия (дата)	16 мая 2016 г.	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки

Наименование показателя / Элемента сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
продажи)				
<i>Корректировка на дату продажи, %</i>		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м.		49,37	40,00	44,44
<i>Корректировка на торг покупателя-продавца, %</i>		-14,00%	-14,00%	-14,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м.		42,46	34,40	38,22
Местоположение	Участок находится примерно в 10 м по направлению от ориентира на север, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Ярославская область, Мышкинский район, Охоткинский с/о, д. Семенково	Ярославская область, Мышкинский район, Охоткинский с/о	Ярославская область, Мышкинский район, д. Семенково.	Ярославская область, Мышкинский район, д. Белозерово.
Удобство подъездных путей	Удобные подъездные пути	Удобные подъездные пути	Удобные подъездные пути	Удобные подъездные пути
<i>Корректировка на удобство подъездных путей, %</i>		0,00%	0,00%	0,00%
Площадь земельного участка, кв. м.	139 400,00	81 000,00	98 800,00	45 000,00
<i>Корректировка на площадь ЗУ, %</i>		-1,39%	-0,97%	-2,22%
Категория земли	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения
Разрешенное использование земельного участка	для сельскохозяйственного производства	для сельскохозяйственного производства	для сельскохозяйственного производства	для сельскохозяйственного производства
<i>Корректировка на категорию/вид разрешенного использования, %</i>		0,00%	0,00%	0,00%
Рельеф участка	Ровный, без перепадов высот	Ровный, без перепадов высот	Ровный, без перепадов высот	Ровный, без перепадов высот
<i>Корректировка на рельеф ЗУ, %</i>		0,00%	0,00%	0,00%
Наличие улучшений на земельном	Свободный ЗУ	Свободный ЗУ	Свободный ЗУ	Свободный ЗУ

Наименование показателя / Элемента сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
участке				
Корректировка на наличие улучшений на земельном участке, %		0,00%	0,00%	0,00%
Наличие инженерных сетей	Возможно подведение электроснабжения	Возможно подведение электроснабжения	Возможно подведение электроснабжения	Возможно подведение электроснабжения
Корректировка на наличие коммуникаций, %		0,00%	0,00%	0,00%
Общая процентная корректировка, %		-1,39%	-0,97%	-2,22%
Цена после корректировки (НДС не облагается), руб./кв. м.		41,87	34,07	37,37
Величина валовой коррекции		1,39%	0,97%	2,22%
Весовые коэффициенты		0,34825	0,39410	0,25764
Величина коэффициента вариации	10,37%	Величина коэффициента вариации удовлетворяет требуемому значению <33%		
Средняя взвешенная стоимость земельного участка после корректировок, руб./кв. м.		37,64		
Рыночная стоимость права собственности на земельный участок (НДС не облагается), руб./сот.		3 764		
Рыночная стоимость права собственности на земельный участок (НДС не облагается), руб.		5 247 016		

Источник информации: расчеты Оценщика

Табл. 19.16

Описание объектов-аналогов для земельных участков, расположенных в Калужской области

Параметр аналога	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Местоположение	Калужская область, Мещовский район, д. Баранцево	Калужская область, Мещовский район, д. Яковка	Калужская область, Сухиничский район, д. Усты
Район	Мещовский	Мещовский	Сухиничский
Удобство подъездных путей	Удобные подъездные пути	Удобные подъездные пути	Удобные подъездные пути
Площадь земельного участка, кв. м.	500 000,00	670 000,00	460 000,00
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения
Разрешенное использование земельного участка	для сельскохозяйственного производства	для сельскохозяйственного производства	для сельскохозяйственного производства
Передаваемые права	Право собственности	Право собственности	Право собственности

Параметр аналога	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Рельеф участка	Ровный, без перепадов высот	Ровный, без перепадов высот	Ровный, без перепадов высот
Наличие улучшений на земельном участке	Свободный ЗУ	Свободный ЗУ	Свободный ЗУ
Наличие инженерных сетей	Возможно подведение электроснабжения	Возможно подведение электроснабжения	Возможно подведение электроснабжения
Дата предложения	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Источник информации (Агентство, сайт, агент, телефон)	http://www.domofond.ru/uchastokzemi-na-prodazhu-meschovsk-139750167	https://www.avito.ru/meschovsk/zemelnye_uchastki/uchastok_67_ga_snt_dnp_729892332	http://kaluga.cian.ru/sale/suburban/3949498/
	(953) 315-34-51, Денис	(961) 126-11-11, Дарья	(910) 866-31-07, Владимир
Цена предложения объекта (НДС не облагается), руб.	1 450 000	1 750 000	1 400 000
Цена предложения объекта (НДС не облагается), руб./кв. м.	2,90	2,61	3,04

Источник информации: данные рынка

Табл. 19.17

Расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка, кад. № 40:15:070202:30, общей площадью 590 937 кв. м, расположенного по адресу: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир населенный пункт. Участок находится примерно в 1000 м от ориентира по направлению на восток. Почтовый адрес ориентира: Калужская область, Мещовский район, д. Хотутино, в рамках сравнительного подхода

Наименование показателя / Элемента сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Цена предложения объекта (НДС не облагается), руб./кв. м.	-	2,90	2,61	3,04
Передаваемые права на земельный участок	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
<i>Корректировка на передаваемые права, %</i>	-	<i>0,00%</i>	<i>0,00%</i>	<i>0,00%</i>
Скорректированная стоимость, руб./кв. м.		2,90	2,61	3,04
Условия финансирования	Единовременный платеж	Единовременный платеж	Единовременный платеж	Единовременный платеж
<i>Корректировка на условия финансирования, %</i>	-	<i>0,00%</i>	<i>0,00%</i>	<i>0,00%</i>
Скорректированная стоимость, руб./кв. м.		2,90	2,61	3,04
Условия продажи	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные

Наименование показателя / Элемента сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Корректировка на условия продажи, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м.		2,90	2,61	3,04
Рыночные условия (дата продажи)	16 мая 2016 г.	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Корректировка на дату продажи, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м.		2,90	2,61	3,04
Корректировка на торг покупателя-продавца, %		-14,00%	-14,00%	-14,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м.		2,49	2,24	2,61
Местоположение	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир населенный пункт. Участок находится примерно в 1000 м от ориентира по направлению на восток. Почтовый адрес ориентира: Калужская область, Мещовский район, д. Хочутино	Калужская область, Мещовский район, д. Баранцево	Калужская область, Мещовский район, д. Яковка	Калужская область, Сухиничский район, д. Усты
Район	Мещовский	Мещовский	Мещовский	Сухиничский
Корректировка на местонахождение, %		0,00%	0,00%	-8,53%
Удобство подъездных путей	Удобные подъездные пути	Удобные подъездные пути	Удобные подъездные пути	Удобные подъездные пути
Корректировка на удобство подъездных путей, %		0,00%	0,00%	0,00%
Площадь земельного участка, кв. м.	590 937,00	500 000,00	670 000,00	460 000,00
Корректировка на площадь ЗУ, %		-2,40%	2,19%	-3,42%

Наименование показателя / Элемента сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Категория земли	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения
Разрешенное использование земельного участка	для сельскохозяйственного производства	для сельскохозяйственного производства	для сельскохозяйственного производства	для сельскохозяйственного производства
<i>Корректировка на категорию/вид разрешенного использования, %</i>		0,00%	0,00%	0,00%
Рельеф участка	Ровный, без перепадов высот	Ровный, без перепадов высот	Ровный, без перепадов высот	Ровный, без перепадов высот
<i>Корректировка на рельеф ЗУ, %</i>		0,00%	0,00%	0,00%
Наличие улучшений на земельном участке	Свободный ЗУ	Свободный ЗУ	Свободный ЗУ	Свободный ЗУ
<i>Корректировка на наличие улучшений на земельном участке, %</i>		0,00%	0,00%	0,00%
Наличие инженерных сетей	Возможно подведение электроснабжения	Возможно подведение электроснабжения	Возможно подведение электроснабжения	Возможно подведение электроснабжения
<i>Корректировка на наличие коммуникаций, %</i>		0,00%	0,00%	0,00%
Общая процентная корректировка, %		-2,40%	2,19%	-11,95%
Цена после корректировки (НДС не облагается), руб./кв. м.		2,43	2,29	2,30
Величина валовой коррекции		2,40%	2,19%	11,95%
Весовые коэффициенты		0,42745	0,43380	0,13875
Величина коэффициента вариации	3,34%	Величина коэффициента вариации удовлетворяет требуемому значению <33%		
Средняя взвешенная стоимость земельного участка после корректировок, руб./кв. м.		2,35		
Рыночная стоимость права собственности на земельный участок (НДС не облагается), руб./сот.		235		
Рыночная стоимость права собственности на земельный участок (НДС не облагается), руб.		1 388 702		

Источник информации: расчеты Оценщика

Табл. 19.18

Расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка, кад. № 40:15:070202:29, общей площадью 270 706 кв. м, расположенного по адресу: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир населенный пункт. Участок находится примерно в 900 м от ориентира по направлению на юго-восток. Почтовый адрес ориентира: Калужская область, Мещовский район, д. Хотутино, в рамках сравнительного подхода

Наименование показателя / Элемента сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Цена предложения объекта (НДС не облагается), руб./кв. м.	-	2,90	2,61	3,04
Передаваемые права на земельный участок	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
<i>Корректировка на передаваемые права, %</i>	-	<i>0,00%</i>	<i>0,00%</i>	<i>0,00%</i>
Скорректированная стоимость, руб./кв. м.		2,90	2,61	3,04
Условия финансирования	Единовременный платеж	Единовременный платеж	Единовременный платеж	Единовременный платеж
<i>Корректировка на условия финансирования, %</i>	-	<i>0,00%</i>	<i>0,00%</i>	<i>0,00%</i>
Скорректированная стоимость, руб./кв. м.		2,90	2,61	3,04
Условия продажи	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
<i>Корректировка на условия продажи, %</i>		<i>0,00%</i>	<i>0,00%</i>	<i>0,00%</i>
Скорректированная стоимость, руб./кв. м.		2,90	2,61	3,04
Рыночные условия (дата продажи)	16 мая 2016 г.	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
<i>Корректировка на дату продажи, %</i>		<i>0,00%</i>	<i>0,00%</i>	<i>0,00%</i>
Скорректированная стоимость, руб./кв. м.		2,90	2,61	3,04
<i>Корректировка на торг покупателя-продавца, %</i>		<i>-14,00%</i>	<i>-14,00%</i>	<i>-14,00%</i>
Скорректированная стоимость, руб./кв. м.		2,49	2,24	2,61

Наименование показателя / Элемента сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Местоположение	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир населенный пункт. Участок находится примерно в 900 м от ориентира по направлению на юго-восток. Почтовый адрес ориентира: Калужская область, Мещовский район, д. Хочутино	Калужская область, Мещовский район, д. Баранцево	Калужская область, Мещовский район, д. Яковка	Калужская область, Сухиничский район, д. Усты
Район	Мещовский	Мещовский	Мещовский	Сухиничский
<i>Корректировка на местонахождение, %</i>		0,00%	0,00%	-8,53%
Удобство подъездных путей	Удобные подъездные пути	Удобные подъездные пути	Удобные подъездные пути	Удобные подъездные пути
<i>Корректировка на удобство подъездных путей, %</i>		0,00%	0,00%	0,00%
Площадь земельного участка, кв. м.	270 706,00	500 000,00	670 000,00	460 000,00
<i>Корректировка на площадь ЗУ, %</i>		6,06%	11,05%	4,95%
Категория земли	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения
Разрешенное использование земельного участка	для сельскохозяйственного производства	для сельскохозяйственного производства	для сельскохозяйственного производства	для сельскохозяйственного производства
<i>Корректировка на категорию/вид разрешенного использования, %</i>		0,00%	0,00%	0,00%
Рельеф участка	Ровный, без перепадов высот	Ровный, без перепадов высот	Ровный, без перепадов высот	Ровный, без перепадов высот
<i>Корректировка на рельеф ЗУ, %</i>		0,00%	0,00%	0,00%

Наименование показателя / Элемента сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Наличие улучшений на земельном участке	Свободный ЗУ	Свободный ЗУ	Свободный ЗУ	Свободный ЗУ
<i>Корректировка на наличие улучшений на земельном участке, %</i>		0,00%	0,00%	0,00%
Наличие инженерных сетей	Возможно подведение электроснабжения	Возможно подведение электроснабжения	Возможно подведение электроснабжения	Возможно подведение электроснабжения
<i>Корректировка на наличие коммуникаций, %</i>		0,00%	0,00%	0,00%
Общая процентная корректировка, %		6,06%	11,05%	-3,58%
Цена после корректировки (НДС не облагается), руб./кв. м.		2,64	2,49	2,52
Величина валовой коррекции		6,06%	11,05%	13,48%
Весовые коэффициенты		0,40095	0,31939	0,27967
Величина коэффициента вариации	3,11%	Величина коэффициента вариации удовлетворяет требуемому значению <33%		
Средняя взвешенная стоимость земельного участка после корректировок, руб./кв. м.		2,56		
Рыночная стоимость права собственности на земельный участок (НДС не облагается), руб./сот.		256		
Рыночная стоимость права собственности на земельный участок (НДС не облагается), руб.		693 007		

Источник информации: расчеты Оценщика

Табл. 19.19

Расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка, кад. № 40:15:070202:37, общей площадью 187 566 кв. м, расположенного по адресу: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир населенный пункт. Участок находится примерно в 1900 м от ориентира по направлению на юго-восток. Почтовый адрес ориентира: Калужская область, Мещовский район, д. Хотутино, в рамках сравнительного подхода

Наименование показателя / Элемента сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Цена предложения объекта (НДС не облагается), руб./кв. м.	-	2,90	2,61	3,04
Передаваемые права на земельный участок	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
<i>Корректировка на передаваемые права, %</i>	-	0,00%	0,00%	0,00%

Наименование показателя / Элемента сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Скорректированная стоимость, руб./кв. м.		2,90	2,61	3,04
Условия финансирования	Единовременный платеж	Единовременный платеж	Единовременный платеж	Единовременный платеж
Корректировка на условия финансирования, %	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м.		2,90	2,61	3,04
Условия продажи	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка на условия продажи, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м.		2,90	2,61	3,04
Рыночные условия (дата продажи)	16 мая 2016 г.	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Корректировка на дату продажи, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м.		2,90	2,61	3,04
Корректировка на торг покупателя-продавца, %		-14,00%	-14,00%	-14,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м.		2,49	2,24	2,61
Местоположение	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир населенный пункт. Участок находится примерно в 1900 м от ориентира по направлению на юго-восток. Почтовый адрес ориентира: Калужская область, Мещовский район, д. Хочутино	Калужская область, Мещовский район, д. Баранцево	Калужская область, Мещовский район, д. Яковка	Калужская область, Сухиничский район, д. Усты
Район	Мещовский	Мещовский	Мещовский	Сухиничский
Корректировка на местонахождение,		0,00%	0,00%	-8,53%

Наименование показателя / Элемента сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
%				
Удобство подъездных путей	Удобные подъездные пути	Удобные подъездные пути	Удобные подъездные пути	Удобные подъездные пути
<i>Корректировка на удобство подъездных путей, %</i>		0,00%	0,00%	0,00%
Площадь земельного участка, кв. м.	187 566,00	500 000,00	670 000,00	460 000,00
<i>Корректировка на площадь ЗУ, %</i>		8,25%	13,34%	7,12%
Категория земли	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения
Разрешенное использование земельного участка	для сельскохозяйственного производства	для сельскохозяйственного производства	для сельскохозяйственного производства	для сельскохозяйственного производства
<i>Корректировка на категорию/вид разрешенного использования, %</i>		0,00%	0,00%	0,00%
Рельеф участка	Ровный, без перепадов высот	Ровный, без перепадов высот	Ровный, без перепадов высот	Ровный, без перепадов высот
<i>Корректировка на рельеф ЗУ, %</i>		0,00%	0,00%	0,00%
Наличие улучшений на земельном участке	Свободный ЗУ	Свободный ЗУ	Свободный ЗУ	Свободный ЗУ
<i>Корректировка на наличие улучшений на земельном участке, %</i>		0,00%	0,00%	0,00%
Наличие инженерных сетей	Возможно подведение электроснабжения	Возможно подведение электроснабжения	Возможно подведение электроснабжения	Возможно подведение электроснабжения
<i>Корректировка на наличие коммуникаций, %</i>		0,00%	0,00%	0,00%
Общая процентная корректировка, %		8,25%	13,34%	-1,41%
Цена после корректировки (НДС не облагается), руб./кв. м.		2,70	2,54	2,57
Величина валовой коррекции		8,25%	13,34%	15,65%
Весовые коэффициенты		0,38923	0,32089	0,28988
Величина коэффициента вариации	3,27%	Величина коэффициента вариации удовлетворяет требуемому значению <33%		
Средняя взвешенная стоимость земельного участка после корректировок, руб./кв. м.		2,61		
Рыночная стоимость права собственности на земельный		261		

Наименование показателя / Элемента сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
участок (НДС не облагается), руб./сот.				
Рыночная стоимость права собственности на земельный участок (НДС не облагается), руб.		489 547		

Источник информации: расчеты Оценщика

Табл. 19.20

Расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка, кад. 40:15:070202:28, общей площадью 189 485 кв. м, расположенного по адресу: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир населенный пункт. Участок находится примерно в 400 м от ориентира по направлению на восток. Почтовый адрес ориентира: Калужская область, Мещовский район, д. Хотутино, в рамках сравнительного подхода

Наименование показателя / Элемента сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Цена предложения объекта (НДС не облагается), руб./кв. м.	-	2,90	2,61	3,04
Передаваемые права на земельный участок	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
<i>Корректировка на передаваемые права, %</i>	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м.		2,90	2,61	3,04
Условия финансирования	Единовременный платеж	Единовременный платеж	Единовременный платеж	Единовременный платеж
<i>Корректировка на условия финансирования, %</i>	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м.		2,90	2,61	3,04
Условия продажи	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
<i>Корректировка на условия продажи, %</i>		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м.		2,90	2,61	3,04
Рыночные условия (дата продажи)	16 мая 2016 г.	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
<i>Корректировка на дату продажи, %</i>		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м.		2,90	2,61	3,04
<i>Корректировка на торг покупателя-</i>		-14,00%	-14,00%	-14,00%

Наименование показателя / Элемента сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
<i>продавца, %</i>				
Скорректированная стоимость, руб./кв. м.		2,49	2,24	2,61
Местоположение	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир населенный пункт. Участок находится примерно в 400 м от ориентира по направлению на восток. Почтовый адрес ориентира: Калужская область, Мещовский район, д. Хочутино	Калужская область, Мещовский район, д. Баранцево	Калужская область, Мещовский район, д. Яковка	Калужская область, Сухиничский район, д. Усты
Район	Мещовский	Мещовский	Мещовский	Сухиничский
<i>Корректировка на местонахождение, %</i>		<i>0,00%</i>	<i>0,00%</i>	<i>-8,53%</i>
Удобство подъездных путей	Удобные подъездные пути	Удобные подъездные пути	Удобные подъездные пути	Удобные подъездные пути
<i>Корректировка на удобство подъездных путей, %</i>		<i>0,00%</i>	<i>0,00%</i>	<i>0,00%</i>
Площадь земельного участка, кв. м.	189 485,00	500 000,00	670 000,00	460 000,00
<i>Корректировка на площадь ЗУ, %</i>		<i>8,21%</i>	<i>13,30%</i>	<i>7,08%</i>
Категория земли	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения
Разрешенное использование земельного участка	для сельскохозяйственного производства	для сельскохозяйственного производства	для сельскохозяйственного производства	для сельскохозяйственного производства
<i>Корректировка на категорию/вид разрешенного использования, %</i>		<i>0,00%</i>	<i>0,00%</i>	<i>0,00%</i>
Рельеф участка	Ровный, без перепадов высот	Ровный, без перепадов высот	Ровный, без перепадов высот	Ровный, без перепадов высот

Наименование показателя / Элемента сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Корректировка на рельеф ЗУ, %		0,00%	0,00%	0,00%
Наличие улучшений на земельном участке	Свободный ЗУ	Свободный ЗУ	Свободный ЗУ	Свободный ЗУ
Корректировка на наличие улучшений на земельном участке, %		0,00%	0,00%	0,00%
Наличие инженерных сетей	Возможно подведение электроснабжения	Возможно подведение электроснабжения	Возможно подведение электроснабжения	Возможно подведение электроснабжения
Корректировка на наличие коммуникаций, %		0,00%	0,00%	0,00%
Общая процентная корректировка, %		8,21%	13,30%	-1,45%
Цена после корректировки (НДС не облагается), руб./кв. м.		2,69	2,54	2,57
Величина валовой коррекции		8,21%	13,30%	15,61%
Весовые коэффициенты		0,38941	0,32085	0,28974
Величина коэффициента вариации	3,05%	Величина коэффициента вариации удовлетворяет требуемому значению <33%		
Средняя взвешенная стоимость земельного участка после корректировок, руб./кв. м.		2,61		
Рыночная стоимость права собственности на земельный участок (НДС не облагается), руб./сот.		261		
Рыночная стоимость права собственности на земельный участок (НДС не облагается), руб.		494 556		

Источник информации: расчеты Оценщика

Табл. 19.21

Расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка, кад. № 40:15:070202:38, общей площадью 181 500 кв. м, расположенного по адресу: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир населенный пункт. Участок находится примерно в 1100 м от ориентира по направлению на юго-восток. Почтовый адрес ориентира: Калужская область, Мещовский район, с. Серпейск, в рамках сравнительного подхода

Наименование показателя / Элемента сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Цена предложения объекта (НДС не облагается), руб./кв. м.	-	2,90	2,61	3,04
Передаваемые права на земельный участок	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка на передаваемые	-	0,00%	0,00%	0,00%

Наименование показателя / Элемента сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
<i>права, %</i>				
Скорректированная стоимость, руб./кв. м.		2,90	2,61	3,04
Условия финансирования	Единовременный платеж	Единовременный платеж	Единовременный платеж	Единовременный платеж
<i>Корректировка на условия финансирования, %</i>	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м.		2,90	2,61	3,04
Условия продажи	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
<i>Корректировка на условия продажи, %</i>		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м.		2,90	2,61	3,04
Рыночные условия (дата продажи)	16 мая 2016 г.	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
<i>Корректировка на дату продажи, %</i>		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м.		2,90	2,61	3,04
<i>Корректировка на торг покупателя-продавца, %</i>		-14,00%	-14,00%	-14,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м.		2,49	2,24	2,61
Местоположение	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир населенный пункт. Участок находится примерно в 1100 м от ориентира по направлению на юго-восток. Почтовый адрес ориентира: Калужская область, Мещовский район, с. Серпейск	Калужская область, Мещовский район, д. Баранцево	Калужская область, Мещовский район, д. Яковка	Калужская область, Сухиничский район, д. Усты
Район	Мещовский	Мещовский	Мещовский	Сухиничский

Наименование показателя / Элемента сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
<i>Корректировка на местонахождение, %</i>		0,00%	0,00%	-8,53%
Удобство подъездных путей	Удобные подъездные пути	Удобные подъездные пути	Удобные подъездные пути	Удобные подъездные пути
<i>Корректировка на удобство подъездных путей, %</i>		0,00%	0,00%	0,00%
Площадь земельного участка, кв. м.	181 500,00	500 000,00	670 000,00	460 000,00
<i>Корректировка на площадь ЗУ, %</i>		8,42%	13,52%	7,29%
Категория земли	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения
Разрешенное использование земельного участка	для сельскохозяйственного производства	для сельскохозяйственного производства	для сельскохозяйственного производства	для сельскохозяйственного производства
<i>Корректировка на категорию/вид разрешенного использования, %</i>		0,00%	0,00%	0,00%
Рельеф участка	Ровный, без перепадов высот	Ровный, без перепадов высот	Ровный, без перепадов высот	Ровный, без перепадов высот
<i>Корректировка на рельеф ЗУ, %</i>		0,00%	0,00%	0,00%
Наличие улучшений на земельном участке	Свободный ЗУ	Свободный ЗУ	Свободный ЗУ	Свободный ЗУ
<i>Корректировка на наличие улучшений на земельном участке, %</i>		0,00%	0,00%	0,00%
Наличие инженерных сетей	Возможно подведение электроснабжения	Возможно подведение электроснабжения	Возможно подведение электроснабжения	Возможно подведение электроснабжения
<i>Корректировка на наличие коммуникаций, %</i>		0,00%	0,00%	0,00%
Общая процентная корректировка, %		8,42%	13,52%	-1,24%
Цена после корректировки (НДС не облагается), руб./кв. м.		2,70	2,54	2,58
Величина валовой коррекции		8,42%	13,52%	15,82%
Весовые коэффициенты		0,38851	0,32097	0,29052
Величина коэффициента вариации	3,19%	Величина коэффициента вариации удовлетворяет требуемому значению <33%		
Средняя взвешенная стоимость земельного участка после корректировок, руб./кв. м.		2,61		

Наименование показателя / Элемента сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Рыночная стоимость права собственности на земельный участок (НДС не облагается), руб./сот.			261	
Рыночная стоимость права собственности на земельный участок (НДС не облагается), руб.			473 715	

Источник информации: расчеты Оценщика

Табл. 19.22

Расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка, кад. № 40:15:071201:18, общей площадью 332 775 кв. м, расположенного по адресу: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир населенный пункт. Участок находится примерно в 1300 м от ориентира по направлению на юго-запад. Почтовый адрес ориентира: Калужская область, Мещовский район, с. Серпейск, в рамках сравнительного подхода

Наименование показателя / Элемента сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Цена предложения объекта (НДС не облагается), руб./кв. м.	-	2,90	2,61	3,04
Передаваемые права на земельный участок	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка на передаваемые права, %	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м.		2,90	2,61	3,04
Условия финансирования	Единовременный платеж	Единовременный платеж	Единовременный платеж	Единовременный платеж
Корректировка на условия финансирования, %	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м.		2,90	2,61	3,04
Условия продажи	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка на условия продажи, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м.		2,90	2,61	3,04
Рыночные условия (дата продажи)	16 мая 2016 г.	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Корректировка на дату продажи, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м.		2,90	2,61	3,04

Наименование показателя / Элемента сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Корректировка на торг покупателя-продавца, %		-14,00%	-14,00%	-14,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м.		2,49	2,24	2,61
Местоположение	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир населенный пункт. Участок находится примерно в 1300 м от ориентира по направлению на юго-запад. Почтовый адрес ориентира: Калужская область, Мещовский район, с. Серпейск	Калужская область, Мещовский район, д. Баранцево	Калужская область, Мещовский район, д. Яковка	Калужская область, Сухиничский район, д. Усты
Район	Мещовский	Мещовский	Мещовский	Сухиничский
Корректировка на местонахождение, %		0,00%	0,00%	-8,53%
Удобство подъездных путей	Удобные подъездные пути	Удобные подъездные пути	Удобные подъездные пути	Удобные подъездные пути
Корректировка на удобство подъездных путей, %		0,00%	0,00%	0,00%
Площадь земельного участка, кв. м.	332 775,00	500 000,00	670 000,00	460 000,00
Корректировка на площадь ЗУ, %		4,42%	9,33%	3,33%
Категория земли	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения
Разрешенное использование земельного участка	для сельскохозяйственного производства	для сельскохозяйственного производства	для сельскохозяйственного производства	для сельскохозяйственного производства
Корректировка на категорию/вид разрешенного использования, %		0,00%	0,00%	0,00%
Рельеф участка	Ровный, без перепадов	Ровный, без перепадов	Ровный, без перепадов	Ровный, без перепадов

Наименование показателя / Элемента сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
	ВЫСОТ	ВЫСОТ	ВЫСОТ	ВЫСОТ
Корректировка на рельеф ЗУ, %		0,00%	0,00%	0,00%
Наличие улучшений на земельном участке	Свободный ЗУ	Свободный ЗУ	Свободный ЗУ	Свободный ЗУ
Корректировка на наличие улучшений на земельном участке, %		0,00%	0,00%	0,00%
Наличие инженерных сетей	Возможно подведение электроснабжения	Возможно подведение электроснабжения	Возможно подведение электроснабжения	Возможно подведение электроснабжения
Корректировка на наличие коммуникаций, %		0,00%	0,00%	0,00%
Общая процентная корректировка, %		4,42%	9,33%	-5,20%
Цена после корректировки (НДС не облагается), руб./кв. м.		2,60	2,45	2,47
Величина валовой коррекции		4,42%	9,33%	11,86%
Весовые коэффициенты		0,41371	0,31784	0,26845
Величина коэффициента вариации	3,25%	Величина коэффициента вариации удовлетворяет требуемому значению <33%		
Средняя взвешенная стоимость земельного участка после корректировок, руб./кв. м.		2,52		
Рыночная стоимость права собственности на земельный участок (НДС не облагается), руб./сот.		252		
Рыночная стоимость права собственности на земельный участок (НДС не облагается), руб.		838 593		

Источник информации: расчеты Оценщика

Табл. 19.23

Описание объектов-аналогов для земельного участка, кад. № 50:55:0030514:36, общей площадью 4 703 кв. м, расположенного по адресу: Московская область, г. Подольск, ул. Кирова, д. 19

Параметр аналога	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Местоположение	Московская область, г. Подольск, ул. Большая Серпуховская, д. 195	Московская область, Мытищинский район, д. Беяниново	Московская область, Люберецкий район, г. Люберцы, ул. 8 Марта
Удобство подъездных путей	Удобные подъездные пути	Удобные подъездные пути	Удобные подъездные пути
Площадь земельного участка, кв. м.	2 759,00	4 450,00	2 700,00
Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	под многофункциональный деловой	под строительство ТЦ	под строительство гостиницы

Параметр аналога	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
земельного участка	центр		
Передаваемые права	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Расположение относительно линии домов	1-ая линия домов	1-ая линия домов	1-ая линия домов
Рельеф участка	Ровный, без перепадов высот	Ровный, без перепадов высот	Ровный, без перепадов высот
Наличие улучшений на земельном участке	Свободный ЗУ	Свободный ЗУ	Свободный ЗУ
Наличие инженерных сетей	Возможно подведение всех коммуникаций	Возможно подведение всех коммуникаций	Возможно подведение всех коммуникаций
Дата предложения	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Источник информации	https://www.avito.ru/podolsk/zemelnye_uchastki/uchastok_27.6_sot._izhs_603592151	http://mytishchi.cian.ru/sale/suburban/140474667/	http://lyubertsy.cian.ru/sale/suburban/9928763/
	(925) 507-25-17, Роман	(925) 502-62-33, Ирина	(963) 750-23-13, Марина
Цена предложения объекта (НДС не облагается), руб.	28 000 000	35 600 000	27 000 000
Цена предложения объекта (НДС не облагается), руб./кв. м.	10 148,60	8 000,00	10 000,00

Источник информации: данные рынка

Табл. 19.24

Расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка, кад. 50:55:0030514:36, общей площадью 4 703 кв. м, расположенного по адресу: Московская область, г. Подольск, ул. Кирова, д. 19, в рамках сравнительного подхода

Наименование показателя / Элемента сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Цена предложения объекта (НДС не облагается), руб./кв. м.	-	10 148,60	8 000,00	10 000,00
Передаваемые права на земельный участок	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка на передаваемые права, %	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м.		10 148,60	8 000,00	10 000,00
Условия финансирования	Единовременный платеж	Единовременный платеж	Единовременный платеж	Единовременный платеж
Корректировка на условия финансирования, %	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость,		10 148,60	8 000,00	10 000,00

Наименование показателя / Элемента сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
<i>руб./кв. м.</i>				
Условия продажи	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
<i>Корректировка на условия продажи, %</i>		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м.		10 148,60	8 000,00	10 000,00
Рыночные условия (дата продажи)	Май 2016	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
<i>Корректировка на дату продажи, %</i>		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м.		10 148,60	8 000,00	10 000,00
<i>Корректировка на торг покупателя-продавца, %</i>		-14,00%	-14,00%	-14,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м.		8 727,80	6 880,00	8 600,00
Местоположение	Московская область, г. Подольск, ул. Кирова, д. 19	Московская область, г. Подольск, ул. Большая Серпуховская, д. 195	Московская область, Мытищинский район, д. Беляниново	Московская область, Люберецкий район, г. Люберцы, ул. 8 Марта
Категория земли	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Категория/Разрешенное использование земельного участка	по фактическому пользованию (административная застройка)	под многофункциональный деловой центр	под строительство ТЦ	под строительство гостиницы
<i>Корректировка на местонахождение и вид разрешенного использования, %</i>		0,00%	12,16%	12,51%
Расположения относительно линии домов	1-ая линия домов	1-ая линия домов	1-ая линия домов	1-ая линия домов
<i>Корректировка на расположение относительно линии домов, %</i>		0,00%	0,00%	0,00%
Удобство подъездных путей	Удобные подъездные пути	Удобные подъездные пути	Удобные подъездные пути	Удобные подъездные пути
<i>Корректировка на удобство подъездных путей, %</i>		0,00%	0,00%	0,00%
Площадь земельного участка, кв. м.	4 703,00	2 759,00	4 450,00	2 700,00
<i>Корректировка на площадь ЗУ, %</i>		-2,02%	-0,26%	-2,08%

Наименование показателя / Элемента сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Рельеф участка	Ровный, без перепадов высот	Ровный, без перепадов высот	Ровный, без перепадов высот	Ровный, без перепадов высот
<i>Корректировка на рельеф ЗУ, %</i>		0,00%	0,00%	0,00%
Наличие улучшений на земельном участке	Административное здание	Свободный ЗУ	Свободный ЗУ	Свободный ЗУ
<i>Корректировка на наличие улучшений на земельном участке, %</i>		0,00%	0,00%	0,00%
Наличие инженерных сетей	Все коммуникации заведены на участок	Возможно подведение всех коммуникаций	Возможно подведение всех коммуникаций	Возможно подведение всех коммуникаций
<i>Корректировка на наличие коммуникаций, %</i>		0,00%	0,00%	0,00%
Общая процентная корректировка, %		-2,02%	11,90%	10,43%
Цена после корректировки (НДС не облагается), руб./кв. м.		8 551,50	7 698,72	9 496,98
Величина валовой коррекции		2,02%	12,42%	14,59%
Весовые коэффициенты		0,46521	0,28608	0,24871
Величина коэффициента вариации	10,48%	Величина коэффициента вариации удовлетворяет требуемому значению <33%		
Средняя взвешенная стоимость земельного участка после корректировок, руб./кв. м.		8 542,69		
Рыночная стоимость права собственности на земельный участок (НДС не облагается), руб./сот.		854 269		
Рыночная стоимость права собственности на земельный участок (НДС не облагается), руб.		40 176 271		

Источник информации: расчеты Оценщика

Табл. 19.25

Описание объектов-аналогов для земельного участка, кад. № 50:55:0020128:31, общей площадью 1 213 кв. м, расположенного по адресу: Московская область, г. Подольск, ул. Бронницкая, д. 3

Параметр аналога	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Местоположение	Московская область, г. Подольск, Домодедовское шоссе	Московская область, Подольский район, в районе д. Бережки	Московская область, Подольский район, сельское поселение Стрелковское, вблизи пос. Александровка
Удаленность от МКАД, км	20	20	17
Направление (шоссе)	Симферопольское	Симферопольское	Симферопольское

Параметр аналога	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Удобство подъездных путей	Удобные подъездные пути	Удобные подъездные пути	Удобные подъездные пути
Площадь земельного участка, кв. м.	7 669,00	5 000,00	13 000,00
Разрешенное использование земельного участка	для складских целей (промышленная застройка)	под размещение промышленно-коммунальных объектов (промышленная застройка)	под промышленную застройку
Передаваемые права	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Рельеф участка	Ровный, без перепадов высот	Ровный, без перепадов высот	Ровный, без перепадов высот
Наличие железнодорожной ветки	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
Наличие улучшений на земельном участке	Свободный ЗУ	Свободный ЗУ	Свободный ЗУ
Наличие инженерных сетей	Возможно подведение всех коммуникаций	Возможно подведение всех коммуникаций, есть ТУ на газ	Возможно подведение всех коммуникаций
Дата предложения	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Источник информации	https://www.avito.ru/podolsk/zemelnye_uchastki/uchastok_77_sot._promnaznacheniya_783847652 (926) 235-80-45, Евгений	http://podolsk.cian.ru/sale/suburban/6329266/ (903) 969-56-75	https://www.avito.ru/podolsk/zemelnye_uchastki/uchastok_1.3_ga_promnaznacheniya_604365670 (916) 348-66-78, Константин
Цена предложения объекта (НДС не облагается), руб.	20 000 000	13 500 000	40 000 000
Цена предложения объекта (НДС не облагается), руб./кв. м.	2 607,90	2 700,00	3 076,92

Источник информации: данные рынка

Табл. 19.26

Расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка, кад. № 50:55:0020128:31, общей площадью 1 213 кв. м, расположенного по адресу: Московская область, г. Подольск, ул. Бронницкая, д. 3, в рамках сравнительного подхода

Наименование показателя / Элемента сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Цена предложения объекта (НДС не облагается), руб./кв. м.	-	2 607,90	2 700,00	3 076,92
Передаваемые права на земельный участок	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка на передаваемые права, %	-	0,00%	0,00%	0,00%

Наименование показателя / Элемента сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Скорректированная стоимость, руб./кв. м.		2 607,90	2 700,00	3 076,92
Условия финансирования	Единовременный платеж	Единовременный платеж	Единовременный платеж	Единовременный платеж
Корректировка на условия финансирования, %	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м.		2 607,90	2 700,00	3 076,92
Условия продажи	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка на условия продажи, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м.		2 607,90	2 700,00	3 076,92
Рыночные условия (дата продажи)	16 мая 2016 г.	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Корректировка на дату продажи, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м.		2 607,90	2 700,00	3 076,92
Корректировка на торг покупателя-продавца, %		-14,00%	-14,00%	-14,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м.		2 242,79	2 322,00	2 646,15
Местоположение	Московская область, г. Подольск, ул. Бронницкая, д. 3	Московская область, г. Подольск, Домодедовское шоссе	Московская область, Подольский район, в районе д. Бережки	Московская область, Подольский район, сельское поселение Стрелковское, вблизи пос. Александровка
Направление	Симферопольское	Симферопольское	Симферопольское	Симферопольское
Корректировка на направление, %		0,00%	0,00%	0,00%
Удаленность от МКАД, км	20	20	20	17
Корректировка на удаленность от МКАД, %		0,00%	0,00%	0,00%
Удобство подъездных путей	Удобные подъездные пути	Удобные подъездные пути	Удобные подъездные пути	Удобные подъездные пути
Корректировка на удобство подъездных путей, %		0,00%	0,00%	0,00%
Площадь земельного участка, кв. м.	1 213,00	7 669,00	5 000,00	13 000,00

Наименование показателя / Элемента сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Корректировка на площадь ЗУ, %		1,31%	0,77%	2,43%
Разрешенное использование земельного участка	для промышленных целей	для складских целей (промышленная застройка)	под размещение промышленно-коммунальных объектов (промышленная застройка)	под промышленную застройку
Корректировка на вид разрешенного использования, %		0,00%	0,00%	0,00%
Наличие железнодорожной ветки	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
Корректировка на наличие железнодорожной ветки, %		0,00%	0,00%	0,00%
Рельеф участка	Ровный, без перепадов высот	Ровный, без перепадов высот	Ровный, без перепадов высот	Ровный, без перепадов высот
Корректировка на рельеф ЗУ, %		0,00%	0,00%	0,00%
Наличие улучшений на земельном участке	Здание заводоуправления	Свободный ЗУ	Свободный ЗУ	Свободный ЗУ
Корректировка на наличие улучшений на земельном участке, %		0,00%	0,00%	0,00%
Наличие инженерных сетей	Все коммуникации заведены на участок	Возможно подведение всех коммуникаций	Возможно подведение всех коммуникаций, есть ТУ на газ	Возможно подведение всех коммуникаций
Корректировка на наличие коммуникаций, %		0,00%	-7,27%	0,00%
Общая процентная корректировка, %		1,31%	-6,50%	2,43%
Цена после корректировки (НДС не облагается), руб./кв. м.		2 272,17	2 171,07	2 710,45
Величина валовой коррекции		1,31%	8,04%	2,43%
Весовые коэффициенты		0,44440	0,15874	0,39686
Величина коэффициента вариации	12,02%	Величина коэффициента вариации удовлетворяет требуемому значению <33%		
Средняя взвешенная стоимость земельного участка после корректировок, руб./кв. м.		2 430,06		
Рыночная стоимость права собственности на земельный участок (НДС не облагается), руб./сот.		243 006		
Рыночная стоимость права собственности на земельный участок (НДС не облагается), руб.		2 947 663		

Источник информации: расчеты Оценщика

Табл. 19.27

Описание объектов-аналогов для земельного участка, кад. № 50:55:0020108:0009, общей площадью 3 849 кв. м, расположенного по адресу: Московская область, г. Подольск, Домодедовское шоссе, д. 13 "Б"

Параметр аналога	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Местоположение	Московская область, г. Подольск, Домодедовское шоссе	Московская область, Подольский район, в районе д. Бережки	Московская область, Подольский район, сельское поселение Стрелковское, вблизи пос. Александровка
Удаленность от МКАД, км	20	20	17
Направление (шоссе)	Симферопольское	Симферопольское	Симферопольское
Удобство подъездных путей	Удобные подъездные пути	Удобные подъездные пути	Удобные подъездные пути
Площадь земельного участка, кв. м.	7 669,00	5 000,00	13 000,00
Разрешенное использование земельного участка	для складских целей (промышленная застройка)	под размещение промышленно-коммунальных объектов (промышленная застройка)	под промышленную застройку
Передаваемые права	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Рельеф участка	Ровный, без перепадов высот	Ровный, без перепадов высот	Ровный, без перепадов высот
Наличие железнодорожной ветки	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
Наличие улучшений на земельном участке	Свободный ЗУ	Свободный ЗУ	Свободный ЗУ
Наличие инженерных сетей	Возможно подведение всех коммуникаций	Возможно подведение всех коммуникаций, есть ТУ на газ	Возможно подведение всех коммуникаций
Дата предложения	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Источник информации	https://www.avito.ru/podolsk/zemelnny_e_uchastki/uchastok_77_sot._promnaznacheniya_783847652 (926) 235-80-45, Евгений	http://podolsk.cian.ru/sale/suburban/6329266/ (903) 969-56-75	https://www.avito.ru/podolsk/zemelnny_e_uchastki/uchastok_1.3_ga_promnaznacheniy_a_604365670 (916) 348-66-78, Константин
Цена предложения объекта (НДС не облагается), руб.	20 000 000	13 500 000	40 000 000
Цена предложения объекта (НДС не облагается), руб./кв. м.	2 607,90	2 700,00	3 076,92

Источник информации: данные рынка

Табл. 19.28

Расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка, кад. № 50:55:0020108:0009, общей площадью 3 849 кв. м, расположенного по адресу: Московская область, г. Подольск, Домодедовское шоссе, д. 13 "Б", в рамках сравнительного подхода

Наименование показателя / Элемента сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Цена предложения объекта (НДС не облагается), руб./кв. м.	-	2 607,90	2 700,00	3 076,92
Передаваемые права на земельный участок	Право аренды (до 2020 г)	Право собственности	Право собственности	Право собственности
<i>Корректировка на передаваемые права, %</i>	-	-15,50%	-15,50%	-15,50%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м.		2 203,68	2 281,50	2 600,00
Условия финансирования	Единовременный платеж	Единовременный платеж	Единовременный платеж	Единовременный платеж
<i>Корректировка на условия финансирования, %</i>	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м.		2 203,68	2 281,50	2 600,00
Условия продажи	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
<i>Корректировка на условия продажи, %</i>		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м.		2 203,68	2 281,50	2 600,00
Рыночные условия (дата продажи)	16 мая 2016 г.	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
<i>Корректировка на дату продажи, %</i>		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м.		2 203,68	2 281,50	2 600,00
<i>Корректировка на торг покупателя-продавца, %</i>		-14,00%	-14,00%	-14,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м.		1 895,16	1 962,09	2 236,00
Местоположение	Московская область, г. Подольск, Домодедовское шоссе, д. 13 "Б"	Московская область, г. Подольск, Домодедовское шоссе	Московская область, Подольский район, в районе д. Бережки	Московская область, Подольский район, сельское поселение Стрелковское, вблизи пос. Александровка

Наименование показателя / Элемента сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Направление	Симферопольское	Симферопольское	Симферопольское	Симферопольское
<i>Корректировка на направление, %</i>		0,00%	0,00%	0,00%
Удаленность от МКАД, км	20	20	20	17
<i>Корректировка на удаленность от МКАД, %</i>		0,00%	0,00%	0,00%
Удобство подъездных путей	Удобные подъездные пути	Удобные подъездные пути	Удобные подъездные пути	Удобные подъездные пути
<i>Корректировка на удобство подъездных путей, %</i>		0,00%	0,00%	0,00%
Площадь земельного участка, кв. м.	3 849,00	7 669,00	5 000,00	13 000,00
<i>Корректировка на площадь ЗУ, %</i>		0,77%	0,23%	1,88%
Разрешенное использование земельного участка	для эксплуатации складов	для складских целей (промышленная застройка)	под размещение промышленно-коммунальных объектов (промышленная застройка)	под промышленную застройку
<i>Корректировка на вид разрешенного использования, %</i>		0,00%	0,00%	0,00%
Наличие железнодорожной ветки	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
<i>Корректировка на наличие железнодорожной ветки, %</i>		0,00%	0,00%	0,00%
Рельеф участка	Ровный, без перепадов высот	Ровный, без перепадов высот	Ровный, без перепадов высот	Ровный, без перепадов высот
<i>Корректировка на рельеф ЗУ, %</i>		0,00%	0,00%	0,00%
Наличие улучшений на земельном участке	Нежилое здание (склад многоцелевого назначения)	Свободный ЗУ	Свободный ЗУ	Свободный ЗУ
<i>Корректировка на наличие улучшений на земельном участке, %</i>		0,00%	0,00%	0,00%
Наличие инженерных сетей	Все коммуникации заведены на участок	Возможно подведение всех коммуникаций	Возможно подведение всех коммуникаций, есть ТУ на газ	Возможно подведение всех коммуникаций
<i>Корректировка на наличие коммуникаций, %</i>		0,00%	-7,27%	0,00%
Общая процентная корректировка, %		0,77%	-7,04%	1,88%

Наименование показателя / Элемента сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Цена после корректировки (с НДС), руб./кв. м.		1 909,75	1 823,96	2 278,04
Величина валовой коррекции		16,27%	23,00%	17,38%
Весовые коэффициенты		0,35640	0,29700	0,34660
Величина коэффициента вариации	12,04%	Величина коэффициента вариации удовлетворяет требуемому значению <33%		
Средняя взвешенная стоимость земельного участка после корректировок, руб./кв. м.		2 011,92		
Рыночная стоимость права аренды на земельный участок (с НДС), руб./сот.		201 192		
Рыночная стоимость права аренды на земельный участок (с НДС), руб.		7 743 880		

Источник информации: расчеты Оценщика

Табл. 19.29

Описание объектов-аналогов для земельного участка, кад. № 76:20:080436:4, общей площадью 566 кв. м, расположенного по адресу: Ярославская область, г. Рыбинск, ул. Карякинская, д. 64

Параметр аналога	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Местонахождение	Ярославская область, г. Рыбинск, ул. Карякинская, 12	Ярославская область, г. Рыбинск, ул. Карякинская, 16	Ярославская область, г. Рыбинск, ул. Щепкина, 2
Удобство подъездных путей	Удобные подъездные пути	Удобные подъездные пути	Удобные подъездные пути
Площадь земельного участка, кв. м.	360,00	480,00	670,00
Разрешенное использование земельного участка	для проектирования и строительства здания общественного назначения	для проектирования и строительства здания общественного назначения	под строительство торгового центра
Передаваемые права	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Рельеф участка	Ровный, без перепадов высот	Ровный, без перепадов высот	Ровный, без перепадов высот
Наличие улучшений на земельном участке	Свободный ЗУ	Свободный ЗУ	Свободный ЗУ
Наличие инженерных сетей	Возможно подведение всех коммуникаций	Возможно подведение всех коммуникаций	Возможно подведение всех коммуникаций
Дата предложения	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Источник информации	https://www.avito.ru/rybinsk/zemelnye_uchastki/uchastok_3.6_sot._izhs_693167821	https://www.avito.ru/rybinsk/zemelnye_uchastki/uchastok_4.8_sot._izhs_693173085	https://www.avito.ru/rybinsk/zemelnye_uchastki/uchastok_6.7_sot._izhs_714721061
	(915) 970-03-85, Мария	(915) 970-03-85, Мария	(920) 106-59-39, Наталья

Параметр аналога	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Цена предложения объекта (НДС не облагается), руб.	1 200 000	1 600 000	1 500 000
Цена предложения объекта (НДС не облагается), руб./кв. м.	3 333,33	3 333,33	2 238,81

Источник информации: данные рынка

Табл. 19.30

Расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка, кад. № 76:20:080436:4, общей площадью 566 кв. м, расположенного по адресу: Ярославская область, г. Рыбинск, ул. Карякинская, д. 64, в рамках сравнительного подхода

Наименование показателя / Элемента сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Цена предложения объекта (НДС не облагается), руб./кв. м.	-	3 333,33	3 333,33	2 238,81
Передаваемые права на земельный участок	Право аренды (до 2013 г)	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка на передаваемые права, %	-	-21,00%	-21,00%	-21,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м.		2 633,33	2 633,33	1 768,66
Условия финансирования	Единовременный платеж	Единовременный платеж	Единовременный платеж	Единовременный платеж
Корректировка на условия финансирования, %	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м.		2 633,33	2 633,33	1 768,66
Условия продажи	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка на условия продажи, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м.		2 633,33	2 633,33	1 768,66
Рыночные условия (дата продажи)	16 мая 2016 г.	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Корректировка на дату продажи, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м.		2 633,33	2 633,33	1 768,66
Корректировка на торг покупателя-продавца, %		-14,00%	-14,00%	-14,00%

Наименование показателя / Элемента сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Скорректированная стоимость, руб./кв. м.		2 264,66	2 264,66	1 521,05
Местонахождение	Ярославская область, г. Рыбинск, ул. Карякинская, д. 64	Ярославская область, г. Рыбинск, ул. Карякинская, 12	Ярославская область, г. Рыбинск, ул. Карякинская, 16	Ярославская область, г. Рыбинск, ул. Щепкина, 2
<i>Корректировка на местонахождение, %</i>		0,00%	0,00%	0,00%
Удобство подъездных путей	Удобные подъездные пути	Удобные подъездные пути	Удобные подъездные пути	Удобные подъездные пути
<i>Корректировка на удобство подъездных путей, %</i>		0,00%	0,00%	0,00%
Площадь земельного участка, кв. м.	566,00	360,00	480,00	670,00
<i>Корректировка на площадь ЗУ, %</i>		-0,21%	-0,09%	0,10%
Разрешенное использование земельного участка	для проектирования и строительства 3-этажного жилого дома	для проектирования и строительства здания общественного назначения	для проектирования и строительства здания общественного назначения	под строительство торгового центра
<i>Корректировка на вид разрешенного использования, %</i>		0,00%	0,00%	69,77%
Рельеф участка	Ровный, без перепадов высот	Ровный, без перепадов высот	Ровный, без перепадов высот	Ровный, без перепадов высот
<i>Корректировка на рельеф ЗУ, %</i>		0,00%	0,00%	0,00%
Наличие улучшений на земельном участке	Незавершенный строительством жилой дом	Свободный ЗУ	Свободный ЗУ	Свободный ЗУ
<i>Корректировка на наличие улучшений на земельном участке, %</i>		0,00%	0,00%	0,00%
Наличие инженерных сетей	Все коммуникации заведены на участок	Возможно подведение всех коммуникаций	Возможно подведение всех коммуникаций	Возможно подведение всех коммуникаций
<i>Корректировка на наличие коммуникаций, %</i>		0,00%	0,00%	0,00%
Общая процентная корректировка, %		-0,21%	-0,09%	69,87%
Цена после корректировки (с НДС), руб./кв. м.		2 259,90	2 262,62	2 583,81
Величина валовой коррекции		21,21%	21,09%	90,87%

Наименование показателя / Элемента сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Весовые коэффициенты		0,42036	0,42082	0,15882
Величина коэффициента вариации	7,86%	Величина коэффициента вариации удовлетворяет требуемому значению <33%		
Средняя взвешенная стоимость земельного участка после корректировок, руб./кв. м.		2 312,49		
Рыночная стоимость права аренды на земельный участок (с НДС), руб./сот.		231 249		
Рыночная стоимость права аренды на земельный участок (с НДС), руб.		1 308 869		

Источник информации: расчеты Оценщика

Табл. 19.31

Описание объектов-аналогов для земельного участка, кад. № 76:20:040514:26, общей площадью 5 244 кв. м, расположенного по адресу: Ярославская область, г. Рыбинск, ул. Пятилетки, д. 76

Параметр аналога	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Местонахождение	Ярославская область, г. Рыбинск, ул. Гэсовская, 1	Ярославская область, г. Ярославль, ул. Урочская, д. 7в	Ярославская область, г. Ярославль, Московский проспект, у дома 122
Удобство подъездных путей	Удобные подъездные пути	Удобные подъездные пути	Удобные подъездные пути
Площадь земельного участка, кв. м.	6 800,00	2 000,00	3 300,00
Разрешенное использование земельного участка	для промышленной застройки	для промышленной застройки	для промышленной застройки
Передаваемые права	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Рельеф участка	Ровный, без перепадов высот	Ровный, без перепадов высот	Ровный, без перепадов высот
Наличие железнодорожной ветки	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
Наличие улучшений на земельном участке	Свободный ЗУ	Свободный ЗУ	Свободный ЗУ
Наличие инженерных сетей	Возможно подведение всех коммуникаций	Возможно подведение всех коммуникаций	Возможно подведение всех коммуникаций
Дата предложения	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Источник информации	https://www.avito.ru/rybinsk/zemelnye_uchastki/uchastok_68_sot._promnaznacheniya_746394691	https://www.avito.ru/yaroslavl/zemelnye_uchastki/uchastok_20_sot._promnaznacheniya_758096295	https://www.avito.ru/yaroslavl/zemelnye_uchastki/uchastok_33_sot._promnaznacheniya_311535772
	(910) 975-79-13, Вадим	(910) 824-84-40, Станислав	(910) 973-33-69, Игорь

Параметр аналога	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Цена предложения объекта (НДС не облагается), руб.	6 300 000	4 000 000	7 000 000
Цена предложения объекта (НДС не облагается), руб./кв. м.	926,47	2 000,00	2 121,21

Источник информации: данные рынка

Табл. 19.32

Расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка, кад. № 76:20:040514:26, общей площадью 5 244 кв. м, расположенного по адресу: Ярославская область, г. Рыбинск, ул. Пятилетки, д. 76, в рамках сравнительного подхода

Наименование показателя / Элемента сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Цена предложения объекта (НДС не облагается), руб./кв. м.	-	926,47	2 000,00	2 121,21
Передаваемые права на земельный участок	Право аренды (до 2013 г)	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка на передаваемые права, %	-	-22,00%	-22,00%	-22,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м.		722,65	1 560,00	1 654,54
Условия финансирования	Единовременный платеж	Единовременный платеж	Единовременный платеж	Единовременный платеж
Корректировка на условия финансирования, %	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м.		722,65	1 560,00	1 654,54
Условия продажи	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка на условия продажи, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м.		722,65	1 560,00	1 654,54
Рыночные условия (дата продажи)	16 мая 2016 г.	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Корректировка на дату продажи, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м.		722,65	1 560,00	1 654,54
Корректировка на торг покупателя-		-14,00%	-14,00%	-14,00%

Наименование показателя / Элемента сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
<i>продавца, %</i>				
Скорректированная стоимость, руб./кв. м.		621,48	1 341,60	1 422,90
Местонахождение	Ярославская область, г. Рыбинск, ул. Пятилетки, д. 76	Ярославская область, г. Рыбинск, ул. Гэсовская, 1	Ярославская область, г. Ярославль, ул. Урочская, д. 7в	Ярославская область, г. Ярославль, Московский проспект, у дома 122
<i>Корректировка на местонахождение, %</i>		0,00%	-48,62%	-48,62%
Удобство подъездных путей	Удобные подъездные пути	Удобные подъездные пути	Удобные подъездные пути	Удобные подъездные пути
<i>Корректировка на удобство подъездных путей, %</i>		0,00%	0,00%	0,00%
Площадь земельного участка, кв. м.	5 244,00	6 800,00	2 000,00	3 300,00
<i>Корректировка на площадь ЗУ, %</i>		0,31%	-0,65%	-0,39%
Разрешенное использование земельного участка	для проектирования и строительства здания цеха товаров народного потребления	для промышленной застройки	для промышленной застройки	для промышленной застройки
<i>Корректировка на вид разрешенного использования, %</i>		0,00%	0,00%	0,00%
Наличие железнодорожной ветки	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
<i>Корректировка на наличие железнодорожной ветки, %</i>		0,00%	0,00%	0,00%
Рельеф участка	Ровный, без перепадов высот	Ровный, без перепадов высот	Ровный, без перепадов высот	Ровный, без перепадов высот
<i>Корректировка на рельеф ЗУ, %</i>		0,00%	0,00%	0,00%
Наличие улучшений на земельном участке	Здание цеха товаров народного потребления, не завершённое строительством (нет акта ввода в эксплуатацию)	Свободный ЗУ	Свободный ЗУ	Свободный ЗУ
<i>Корректировка на наличие улучшений на земельном участке, %</i>		0,00%	0,00%	0,00%
Наличие инженерных сетей	Все коммуникации заведены на участок	Возможно подведение всех коммуникаций	Возможно подведение всех коммуникаций	Возможно подведение всех коммуникаций
<i>Корректировка на наличие</i>		0,00%	0,00%	0,00%

Наименование показателя / Элемента сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
коммуникаций, %				
Общая процентная корректировка, %		0,31%	-49,27%	-49,01%
Цена после корректировки (с НДС), руб./кв. м.		623,41	680,59	725,54
Величина валовой коррекции		22,31%	22,65%	22,39%
Весовые коэффициенты		0,33437	0,33185	0,33378
Величина коэффициента вариации	7,57%	Величина коэффициента вариации удовлетворяет требуемому значению <33%		
Средняя взвешенная стоимость земельного участка после корректировок, руб./кв. м.		676,47		
Рыночная стоимость права аренды на земельный участок (с НДС), руб./сот.		67 647		
Рыночная стоимость права аренды на земельный участок (с НДС), руб.		3 547 409		

Источник информации: расчеты Оценщика

20. ПРИЛОЖЕНИЕ 5. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ АНАЛОГОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ПРИ РАСЧЕТЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОЦЕНИВАЕМЫХ ЗДАНИЙ И ПОМЕЩЕНИЙ, И РАСЧЕТЫ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОЦЕНИВАЕМЫХ ЗДАНИЙ И ПОМЕЩЕНИЙ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

Для определения возможности использования, в качестве оценки рыночной стоимости объекта оценки, средневзвешенного значения скорректированной стоимости объектов-аналогов, Оценщик счел целесообразным провести расчет коэффициента вариации.

В рамках данного отчета коэффициент вариации характеризует относительную меру отклонения скорректированных стоимостей объектов-аналогов от среднеарифметического. Чем больше значение коэффициента вариации, тем относительно больший разброс и меньшая выравненность скорректированных значений стоимостей объектов-аналогов.

Если коэффициент вариации меньше 10%, то изменчивость вариационного ряда принято считать незначительной, от 10% до 20% относится к средней, больше 20% и меньше 33% к значительной и если коэффициент вариации превышает 33%, то это говорит о неоднородности информации и невозможности использования в качестве оценки рыночной стоимости объекта оценки на основе сравнительного подхода средневзвешенного значения скорректированных стоимостей объектов аналогов (Соколов Г.А. Математическая статистика: учебник для вузов. – М. Экзамен, 2007., 432 с.).

Учитывая, что значение коэффициента вариации, полученное в рамках расчета, находятся в диапазоне до 20%, Оценщик счел возможным использовать в качестве оценки рыночной стоимости объекта оценки средневзвешенное значение скорректированной стоимости объектов-аналогов.

Табл. 20.1

Описание объектов-аналогов для объекта оценки - Нежилое здание (банк), Инв. №3382, лит. А, кадастровый (условный) номер 50:55:0030514:90, общей площадью 4 154,5 кв. м и пристройка к основному зданию ЗАО "Подольскпромкомбанк" с цокольным этажом, кадастровый (условный) номер 50-50-55/026/2005-59, общей площадью 251,2 кв. м, расположенных по адресу: Московская область, г. Подольск, ул. Кирова, д. 19

Параметр аналога	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Функциональное назначение	Административное	Административное	Административное
Тип объекта	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ
Местонахождение	Московская область, г. Подольск, Вокзальная площадь, д. 10в	Московская область, г. Красногорск, ул. Циолковского, д. 6	Московская область, г. Подольск, ул. Свердлова, д. 13а
Тип застройки	Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)
Площадь, кв. м.	550,00	953,00	1 572,00

Параметр аналога	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Вид права на объект оценки	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Вид права на земельный участок	Право долгосрочной аренды	Право собственности	Право собственности
Площадь земельного участка, приходящегося на объект, кв. м.	300,00	690,00	1 200,00
Подъездные пути	Асфальтированная дорога, возможен круглогодичный подъезд	Асфальтированная дорога, возможен круглогодичный подъезд	Асфальтированная дорога, возможен круглогодичный подъезд
Наличие парковки	Имеется	Имеется	Имеется
Наличие банковского оборудования	Отсутствует	Имеется	Отсутствует
Техническое состояние помещений	Рабочее состояние	Стандартный ремонт	Стандартный ремонт
Техническое состояние здания	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Наличие охраны	Имеется	Имеется	Имеется
Наличие коммуникаций (отопление, электроснабжение, водоснабжение, канализация)	Электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация	Электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация	Электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация
Источник информации	http://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-podolsk-151752995 (916) 664-29-99, Марина	http://krasnogorsk.cian.ru/sale/commercial/144289844/ (926) 716-56-69, Екатерина	http://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-podolsk-160198732 (929) 570-29-09
Дата предложения	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Цена предложения (с НДС), руб.	60 000 000	110 000 000	173 000 000

Источник информации: данные рынка

Табл. 20.2

Расчет рыночной стоимости объекта оценки - Нежилое здание (банк), Инв. №3382, лит. А, кадастровый (условный) номер 50:55:0030514:90, общей площадью 4 154,5 кв. м, и пристройка к основному зданию ЗАО "Подольскпромкомбанк" с цокольным этажом, кадастровый (условный) номер 50-50-55/026/2005-59, общей площадью 251,2 кв. м, расположенных по адресу: Московская область, г. Подольск, ул. Кирова, д. 19, в рамках сравнительного подхода

Наименование показателя / Элемента сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Цена предложения (с НДС), руб.		60 000 000	110 000 000	173 000 000
Передаваемые права на объект	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
<i>Корректировка на передаваемые права, %</i>	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения, руб.		60 000 000	110 000 000	173 000 000
Финансовые условия	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные

Наименование показателя / Элемента сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Корректировка на условия финансирования, %	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения, руб.		60 000 000	110 000 000	173 000 000
Условия продажи	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка на условия продажи, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения, руб.		60 000 000	110 000 000	173 000 000
Рыночные условия (дата продажи)	Май 2016	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Корректировка на дату продажи, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения, руб.		60 000 000	110 000 000	173 000 000
Корректировка на торг покупателя-продавца, %		-14,00%	-14,00%	-14,00%
Скорректированная цена предложения, руб.		51 600 000	94 600 000	148 780 000
Местонахождение	Московская область, г. Подольск, ул. Кирова, д. 19	Московская область, г. Подольск, Вокзальная площадь, д. 10в	Московская область, г. Красногорск, ул. Циолковского, д. 6	Московская область, г. Подольск, ул. Свердлова, д. 13а
Корректировка на местонахождение, %		0,00%	-7,12%	0,00%
Скорректированная цена предложения, руб.		51 600 000	87 864 480	148 780 000
Тип застройки	Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)
Корректировка на тип застройки, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения, руб.		51 600 000	87 864 480	148 780 000
Рыночная стоимость прав на земельный участок, приходящийся на объект, руб.		2 431 590	6 145 561	10 632 576
Цена предложения без учета прав на земельный участок (с НДС), руб.		49 168 410	81 718 919	138 147 424

Наименование показателя / Элемента сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Цена предложения без учета прав на земельный участок (с НДС), руб./кв. м.		89 397	85 749	87 880
Функциональное назначение	Административное	Административное	Административное	Административное
<i>Корректировка на функциональное назначение, %</i>		0,00%	0,00%	0,00%
Тип объекта	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ
<i>Корректировка на тип объекта, %</i>		0,00%	0,00%	0,00%
Площадь, кв. м.	4 405,70	550,00	953,00	1 572,00
<i>Корректировка на площадь, %</i>		-40,45%	-37,82%	-33,30%
Техническое состояние здания	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
<i>Корректировка на техническое состояние зданий, %</i>		0,00%	0,00%	0,00%
Наличие коммуникаций (отопление, электроснабжение, водоснабжение, канализация)	Электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация	Электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация	Электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация	Электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация
<i>Корректировка на наличие коммуникаций, %</i>		0,00%	0,00%	0,00%
Подъездные пути	Асфальтированная дорога, возможен круглогодичный подъезд	Асфальтированная дорога, возможен круглогодичный подъезд	Асфальтированная дорога, возможен круглогодичный подъезд	Асфальтированная дорога, возможен круглогодичный подъезд
<i>Корректировка на подъездные пути, %</i>		0,00%	0,00%	0,00%
Наличие банковского оборудования	Имеется	Отсутствует	Имеется	Отсутствует
<i>Корректировка на наличие банковского оборудования, %</i>		9,86%	0,00%	9,86%
Наличие парковки	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется
<i>Корректировка на наличие парковки, %</i>		0,00%	0,00%	0,00%
Наличие охраны	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется
<i>Корректировка на наличие охраны, %</i>		0,00%	0,00%	0,00%
Общая процентная корректировка, %		-30,59%	-37,82%	-23,44%
Техническое состояние помещений	Стандартный ремонт	Рабочее состояние	Стандартный ремонт	Стандартный ремонт
<i>Корректировка на техническое состояние помещений, руб./кв. м.</i>		4 355	0	0
Цена предложения после корректировок с НДС, руб./кв. м.		66 405	53 319	67 281

Наименование показателя / Элемента сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Величина валовой коррекции		55,18%	44,94%	43,16%
Весовые коэффициенты		0,30744	0,34317	0,34939
Величина коэффициента вариации	12,55%	Величина коэффициента вариации удовлетворяет требуемому значению <33%		
Средняя взвешенная стоимость объекта оценки после корректировок с НДС, руб./кв. м.		62 220		
Рыночная стоимость объекта оценки по сравнительному подходу без учета прав на земельный участок (с НДС), руб.		274 122 654		

Источник информации: расчеты Оценщика

Табл. 20.3

Описание объектов-аналогов для объекта оценки - Заводоуправление, Инв. №206:063-1806, лит. Г, кадастровый (условный) номер 50:55:02:00549:004, общей площадью 1 274,5 кв. м, расположенного по адресу: Московская область, г. Подольск, ул. Бронницкая, д. 3

Параметр аналога	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Функциональное назначение	Административное	Административное	Административное
Тип объекта	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ
Местонахождение	Московская область, г. Подольск, ул. Чайковского, д. 48А	Московская область, г. Железнодорожный, ул. Маяковского, д. 25	Московская область, г. Подольск, ул. Лобачева, д. 6
Тип застройки	Современные кварталы. Микрорайоны застройки после 90-х годов, застроенные современные высокорезными зданиями	Современные кварталы. Микрорайоны застройки после 90-х годов, застроенные современные высокорезными зданиями	Районы вокруг крупных промышленных предприятий. Промзоны. Окраины городов, территории старой застройки
Площадь, кв. м.	210,00	820,00	1 000,00
Вид права на объект оценки	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Вид права на земельный участок	Право собственности	Право аренды	Право собственности
Площадь земельного участка, приходящегося на объект, кв. м.	600,00	1 300,00	1 204,00
Вид разрешенного использования земельного участка	под административное здание	под административное здание	под промышленную застройку
Подъездные пути	Асфальтированная дорога, возможен круглогодичный подъезд	Асфальтированная дорога, возможен круглогодичный подъезд	Асфальтированная дорога, возможен круглогодичный подъезд
Наличие парковки	Имеется	Имеется	Имеется
Техническое состояние помещений	Рабочее состояние	Требуется косметический ремонт	Стандартный ремонт
Техническое состояние здания	Хорошее	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Наличие охраны	Имеется	Имеется	Имеется
Площадь офисных помещений в общей площади зданий, кв. м.	0,00	0,00	245,00
Наличие коммуникаций (отопление, электроснабжение,	Электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация	Электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация	Электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация

Параметр аналога	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
водоснабжение, канализация)			
Источник информации	http://podolsk.cian.ru/sale/commercial/145553300/ (968) 448-49-94, Елена	http://balashikha.cian.ru/sale/commercial/146028974/ (926) 258-37-62, Игорь	http://podolsk.cian.ru/sale/commercial/9040948/ (925) 508-77-12, Андрей
Дата предложения	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Цена предложения (с НДС), руб.	13 000 000	43 748 000	40 000 000

Источник информации: данные рынка

Табл. 20.4

Расчет рыночной стоимости объекта оценки - Заводоуправление, Инв. №206:063-1806, лит. Г, кадастровый (условный) номер 50:55:02:00549:004, общей площадью 1 274,5 кв. м, расположенного по адресу: Московская область, г. Подольск, ул. Бронницкая, д. 3, в рамках сравнительного подхода

Наименование показателя / Элемента сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Цена предложения (с НДС), руб.		13 000 000	43 748 000	40 000 000
Передаваемые права на объект	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка на передаваемые права, %	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения, руб.		13 000 000	43 748 000	40 000 000
Финансовые условия	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка на условия финансирования, %	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения, руб.		13 000 000	43 748 000	40 000 000
Условия продажи	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка на условия продажи, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения, руб.		13 000 000	43 748 000	40 000 000
Рыночные условия (дата продажи)	Май 2016	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Корректировка на дату продажи, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения, руб.		13 000 000	43 748 000	40 000 000
Корректировка на торг покупателя-		-14,00%	-14,00%	-14,00%

Наименование показателя / Элемента сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
<i>продавца, %</i>				
Скорректированная цена предложения, руб.		11 180 000	37 623 280	34 400 000
Местонахождение	Московская область, г. Подольск, ул. Бронницкая, д. 3	Московская область, г. Подольск, ул. Чайковского, д. 48А	Московская область, г. Железнодорожный, ул. Маяковского, д. 25	Московская область, г. Подольск, ул. Лобачева, д. 6
<i>Корректировка на местонахождение, %</i>		0,00%	-3,43%	0,00%
Скорректированная цена предложения, руб.		11 180 000	36 332 801	34 400 000
Тип застройки	Районы вокруг крупных промышленных предприятий. Промзоны. Окраины городов, территории старой застройки	Современные кварталы. Микрорайоны застройки после 90-х годов, застроенные современные высокэтажными зданиями	Современные кварталы. Микрорайоны застройки после 90-х годов, застроенные современные высокэтажными зданиями	Районы вокруг крупных промышленных предприятий. Промзоны. Окраины городов, территории старой застройки
<i>Корректировка на тип застройки, %</i>		-12,82%	-12,82%	0,00%
Скорректированная цена предложения, руб.		9 746 724	31 674 936	34 400 000
Рыночная стоимость прав на земельный участок, приходящийся на объект, руб.		1 897 194	3 796 585	2 925 792
Цена предложения без учета прав на земельный участок (с НДС), руб.		7 849 530	27 878 351	31 474 208
Цена предложения без учета прав на земельный участок (с НДС), руб./кв. м.		37 379	33 998	31 474
Функциональное назначение	Административное	Административное	Административное	Административное
<i>Корректировка на функциональное назначение, %</i>		0,00%	0,00%	0,00%
Тип объекта	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ
<i>Корректировка на тип объекта, %</i>		0,00%	0,00%	0,00%
Площадь, кв. м.	1 274,50	210,00	820,00	1 000,00
<i>Корректировка на площадь, %</i>		-10,78%	-4,90%	-3,02%
Техническое состояние здания	Удовлетворительное	Хорошее	Удовлетворительное	Удовлетворительное
<i>Корректировка на техническое состояние зданий, %</i>		-7,48%	0,00%	0,00%

Наименование показателя / Элемента сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Наличие коммуникаций (отопление, электроснабжение, водоснабжение, канализация)	Электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация	Электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация	Электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация	Электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация
<i>Корректировка на наличие коммуникаций, %</i>		0,00%	0,00%	0,00%
Подъездные пути	Асфальтированная дорога, возможен круглогодичный подъезд	Асфальтированная дорога, возможен круглогодичный подъезд	Асфальтированная дорога, возможен круглогодичный подъезд	Асфальтированная дорога, возможен круглогодичный подъезд
<i>Корректировка на подъездные пути, %</i>		0,00%	0,00%	0,00%
Площадь офисных помещений в общей площади зданий, кв. м.	0,00	0,00	0,00	245,00
Доля офисных помещений в общей площади зданий, %	0,00%	0,00%	0,00%	24,50%
<i>Корректировка на наличие офисных помещений в общей площади зданий, %</i>		0,00%	0,00%	9,40%
Наличие парковки	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется
<i>Корректировка на наличие парковки, %</i>		0,00%	0,00%	0,00%
Наличие охраны	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется
<i>Корректировка на наличие охраны, %</i>		0,00%	0,00%	0,00%
Общая процентная корректировка, %		-18,26%	-4,90%	6,38%
Техническое состояние помещений	Требуется косметический ремонт	Рабочее состояние	Требуется косметический ремонт	Стандартный ремонт
<i>Корректировка на техническое состояние помещений, руб./кв. м.</i>		-2 847	0	-7 202
Цена предложения после корректировок с НДС, руб./кв. м.		27 707	32 332	26 280
Величина валовой коррекции		38,70%	21,15%	35,30%
Весовые коэффициенты		0,29664	0,38886	0,31450
Величина коэффициента вариации	11,00%	Величина коэффициента вариации удовлетворяет требуемому значению <33%		
Средняя взвешенная стоимость объекта оценки после корректировок с НДС, руб./кв. м.		29 057		
Рыночная стоимость объекта оценки по сравнительному подходу без учета прав на земельный участок (с		37 033 147		

Наименование показателя / Элемента сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
учетом НДС), руб.				

Источник информации: расчеты Оценщика

Табл. 20.5

Описание объектов-аналогов для объекта оценки - Нежилое здание (склад многоцелевого назначения), Инв. №2838, лит. А, кадастровый (условный) номер 50:55:02:01142:001, общей площадью 871,7 кв. м, расположенного по адресу: Московская область, г. Подольск, Домодедовское шоссе, д. 136

Параметр аналога	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Функциональное назначение	Производственно-складское	Производственно-складское	Производственно-складское
Тип объекта	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ
Местонахождение	Московская область, г. Подольск	Московская область, г. Подольск, ул. Metallургов	Московская область, г. Подольск
Направление (шоссе)	Симферопольское	Симферопольское	Симферопольское
Удаленность от МКАД, км.	15	30	25
Площадь, кв. м.	3 200,00	3 600,00	1 200,00
Вид права на объект оценки	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Вид права на земельный участок	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Площадь земельного участка, приходящегося на объект, кв. м.	10 000,00	20 000,00	5 000,00
Подъездные пути	Асфальтированная дорога, возможен круглогодичный подъезд	Асфальтированная дорога, возможен круглогодичный подъезд	Асфальтированная дорога, возможен круглогодичный подъезд
Наличие парковки	Имеется	Имеется	Имеется
Наличие железнодорожной ветки	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
Техническое состояние помещений	Рабочее состояние	Рабочее состояние	Рабочее состояние
Техническое состояние здания	Хорошее	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Наличие охраны	Имеется	Имеется	Имеется
Площадь офисных помещений в общей площади зданий, кв. м.	0,00	107,90	200,00
Наличие коммуникаций (отопление, электроснабжение, водоснабжение, канализация)	Электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация	Электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация	Электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация
Источник информации	http://www.beboss.ru/kn/moscow-obl/18881 (495) 540-52-80, Андрей	http://apeks-nedvizhimost.ru/object/1725677 (495) 125-49-20, АН "Апекс	http://www.beboss.ru/kn/moscow-obl/1133604 (495) 540-52-80, Андрей

Параметр аналога	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
		Недвижимость", Алексей	
Дата предложения	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Цена предложения (с НДС), руб.	130 000 000	120 000 000	55 000 000

Источник информации: данные рынка

Табл. 20.6

Расчет рыночной стоимости объекта оценки - Нежилое здание (склад многоцелевого назначения), Инв. №2838, лит. А, кадастровый (условный) номер 50:55:02:01142:001, общей площадью 871,7 кв. м, расположенного по адресу: Московская область, г. Подольск, Домодедовское шоссе, д. 136, в рамках сравнительного подхода

Наименование показателя / Элемента сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Цена предложения (с НДС), руб.		130 000 000	120 000 000	55 000 000
Передаваемые права на объект	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
<i>Корректировка на передаваемые права, %</i>	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения, руб.		130 000 000	120 000 000	55 000 000
Финансовые условия	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
<i>Корректировка на условия финансирования, %</i>	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения, руб.		130 000 000	120 000 000	55 000 000
Условия продажи	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
<i>Корректировка на условия продажи, %</i>		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения, руб.		130 000 000	120 000 000	55 000 000
Рыночные условия (дата продажи)	Май 2016	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
<i>Корректировка на дату продажи, %</i>		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения, руб.		130 000 000	120 000 000	55 000 000
<i>Корректировка на торг покупателя-продавца, %</i>		-16,00%	-16,00%	-16,00%
Скорректированная цена предложения, руб.		109 200 000	100 800 000	46 200 000
Местонахождение	Московская область, г. Подольск, Домодедовское шоссе, д. 136	Московская область, г. Подольск	Московская область, г. Подольск, ул. Metallургов	Московская область, г. Подольск

Наименование показателя / Элемента сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Направление (шоссе)	Симферопольское	Симферопольское	Симферопольское	Симферопольское
<i>Корректировка на удаленность от МКАД, %</i>		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения, руб.		109 200 000	100 800 000	46 200 000
Удаленность от МКАД, км.	20	15	30	25
<i>Корректировка на удаленность от МКАД, %</i>		-10,84%	17,56%	9,31%
Скорректированная цена предложения, руб.		97 362 720	118 500 480	50 501 220
Рыночная стоимость прав на земельный участок, приходящийся на объект, руб.		23 559 600	46 306 400	11 881 400
Цена предложения без учета прав на земельный участок (с НДС), руб.		73 803 120	72 194 080	38 619 820
Цена предложения без учета прав на земельный участок (с НДС), руб./кв. м.		23 063	20 054	32 183
Функциональное назначение	Производственно-складское	Производственно-складское	Производственно-складское	Производственно-складское
<i>Корректировка на функциональное назначение, %</i>		0,00%	0,00%	0,00%
Тип объекта	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ
<i>Корректировка на тип объекта, %</i>		0,00%	0,00%	0,00%
Площадь, кв. м.	871,70	3 200,00	3 600,00	1 200,00
<i>Корректировка на площадь, %</i>		9,96%	10,91%	2,36%
Техническое состояние здания	Удовлетворительное	Хорошее	Удовлетворительное	Удовлетворительное
<i>Корректировка на техническое состояние зданий, %</i>		-8,04%	0,00%	0,00%
Наличие коммуникаций (отопление, электроснабжение, водоснабжение, канализация)	Электроснабжение	Электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация	Электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация	Электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация
<i>Корректировка на наличие коммуникаций, %</i>		-27,00%	-27,00%	-27,00%

Наименование показателя / Элемента сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Подъездные пути	Асфальтированная дорога, возможен круглогодичный подъезд	Асфальтированная дорога, возможен круглогодичный подъезд	Асфальтированная дорога, возможен круглогодичный подъезд	Асфальтированная дорога, возможен круглогодичный подъезд
<i>Корректировка на подъездные пути, %</i>		0,00%	0,00%	0,00%
Площадь офисных помещений в общей площади зданий, кв. м.	150,70	0,00	107,90	200,00
Доля офисных помещений в общей площади зданий, %	17,29%	0,00%	3,00%	16,67%
<i>Корректировка на наличие офисных помещений в общей площади зданий, %</i>		19,19%	15,35%	0,58%
Наличие железнодорожной ветки	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
<i>Корректировка на наличие железнодорожной ветки, %</i>		0,00%	0,00%	0,00%
Наличие парковки	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется
<i>Корректировка на наличие парковки, %</i>		0,00%	0,00%	0,00%
Наличие охраны	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется
<i>Корректировка на наличие охраны, %</i>		0,00%	0,00%	0,00%
Общая процентная корректировка, %		-5,89%	-0,74%	-24,06%
Техническое состояние помещений	Рабочее состояние	Рабочее состояние	Рабочее состояние	Рабочее состояние
<i>Корректировка на техническое состояние помещений, руб./кв. м.</i>		0	0	0
Цена предложения после корректировок с НДС, руб./кв. м.		21 705	19 906	24 440
Величина валовой коррекции		75,03%	70,82%	39,25%
Весовые коэффициенты		0,29733	0,30870	0,39398
Величина коэффициента вариации	10,37%	Величина коэффициента вариации удовлетворяет требуемому значению <33%		
Средняя взвешенная стоимость объекта оценки после корректировок с НДС, руб./кв. м.		22 227		
Рыночная стоимость объекта оценки по сравнительному подходу без учета прав на земельный участок (с учетом НДС), руб.		19 375 276		
Рыночная стоимость права аренды на земельный участок (с НДС), руб.		7 743 880		

Наименование показателя / Элемента сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Рыночная стоимость объекта оценки по сравнительному подходу с учетом прав на земельный участок (с учетом НДС), руб.			27 119 156	

Источник информации: расчеты Оценщика

Табл. 20.7

Описание объектов-аналогов для объекта оценки - Нежилые помещения гаража (бокс1, бокс2), кадастровый (условный) номер 50-50-55/060/2006-215, общей площадью 57,9 кв. м, расположенного по адресу: Московская область, г. Подольск, ул. Кирова, д. 19, пом. 1,2

Параметр аналога	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Функциональное назначение	Гараж	Гараж	Гараж
Тип объекта	Помещение	Помещение	Помещение
Местоположение	Московская область, г. Подольск, ул. Свердлова	Московская область, г. Подольск, ул. Комсомольская, д. 81	Московская область, г. Подольск, ул. Клементя Готвальда
Количество машиномест	2	1	1
Вид права на объект оценки	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Подъездные пути	Асфальтированная дорога, возможен круглогодичный подъезд	Асфальтированная дорога, возможен круглогодичный подъезд	Асфальтированная дорога, возможен круглогодичный подъезд
Тип входа	Отдельный	Отдельный	Отдельный
Техническое состояние помещений	Рабочее состояние	Рабочее состояние	Рабочее состояние
Материал стен	Кирпич	Кирпич	Кирпич
Наличие охраны	Имеется	Имеется	Имеется
Наличие коммуникаций (отопление, электроснабжение, водоснабжение, канализация)	Электроснабжение	Электроснабжение	Электроснабжение
Источник информации	https://www.avito.ru/podolsk/garazhi_i_mashinomesta/garazh_30_m_75506304 1	https://www.avito.ru/podolsk/garazhi_i_mashinomesta/garazh_18_m_79149416 6	https://www.avito.ru/podolsk/garazhi_i_mashinomesta/garazh_791099028
	(905) 724-24-57	(919) 773-46-21, Ольга	(916) 334-25-39, Юлия
Дата предложения	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки

Параметр аналога	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Цена предложения (с НДС), руб.	500 000	550 000	550 000

Источник информации: данные рынка

Табл. 20.8

Расчет рыночной стоимости объекта оценки - Нежилые помещения гаража (бокс1, бокс2), кадастровый (условный) номер 50-50-55/060/2006-215, общей площадью 57,9 кв. м, расположенного по адресу: Московская область, г. Подольск, ул. Кирова, д. 19, пом. 1,2, в рамках сравнительного подхода

Наименование показателя / Элемента сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Цена предложения (с НДС), руб.	-	500 000	550 000	550 000
Передаваемые права на объект	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка на передаваемые права, %	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб.		500 000	550 000	550 000
Финансовые условия	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка на условия финансирования, %	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб.		500 000	550 000	550 000
Условия продажи	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка на условия продажи, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб.		500 000	550 000	550 000
Рыночные условия (дата продажи)	Май 2016	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Корректировка на дату продажи, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб.		500 000	550 000	550 000
Корректировка на торг покупателя-продавца, %		-16,00%	-16,00%	-16,00%
Скорректированная		420 000	462 000	462 000

Наименование показателя / Элемента сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
стоимость, руб.				
Местоположение	Московская область, г. Подольск, ул. Кирова, д. 19, пом. 1,2	Московская область, г. Подольск, ул. Свердлова	Московская область, г. Подольск, ул. Комсомольская, д. 81	Московская область, г. Подольск, ул. Клементы Готвальда
<i>Корректировка на местоположение, %</i>		0,00%	0,00%	0,00%
Функциональное назначение	По назначению	Гараж	Гараж	Гараж
<i>Корректировка на функциональное назначение, %</i>		0,00%	0,00%	0,00%
Тип объекта	Помещение	Помещение	Помещение	Помещение
<i>Корректировка на тип объекта, %</i>		0,00%	0,00%	0,00%
Количество машиномест	3	2	1	1
<i>Корректировка на количество машиномест %</i>		0,00%	0,00%	0,00%
Наличие коммуникаций (отопление, электроснабжение, водоснабжение, канализация)	Электричество, отопление	Электроснабжение	Электроснабжение	Электроснабжение
<i>Корректировка на наличие коммуникаций, %</i>		36,99%	36,99%	36,99%
Подъездные пути	Асфальтированная дорога, возможен круглогодичный подъезд	Асфальтированная дорога, возможен круглогодичный подъезд	Асфальтированная дорога, возможен круглогодичный подъезд	Асфальтированная дорога, возможен круглогодичный подъезд
<i>Корректировка на подъездные пути, %</i>		0,00%	0,00%	0,00%
Наличие охраны	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется
<i>Корректировка на наличие охраны, %</i>		0,00%	0,00%	0,00%
Материал стен	Стены - кирпич	Кирпич	Кирпич	Кирпич
<i>Корректировка на материал стен, %</i>		0,00%	0,00%	0,00%
Тип входа	Отдельный с улицы	Отдельный	Отдельный	Отдельный
<i>Корректировка на наличие тип</i>		0,00%	0,00%	0,00%

Наименование показателя / Элемента сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
входа, %				
Общая процентная корректировка, %		36,99%	36,99%	36,99%
Техническое состояние помещений	Рабочее состояние	Рабочее состояние	Рабочее состояние	Рабочее состояние
Корректировка на техническое состояние, руб./кв. м.		0	0	0
Цена предложения после корректировок с НДС, руб.		575 358	632 894	632 894
Величина валовой коррекции		36,99%	36,99%	36,99%
Весовые коэффициенты		0,33333	0,33333	0,33333
Величина коэффициента вариации	5,41%	Величина коэффициента вариации удовлетворяет требуемому значению <33%		
Средняя взвешенная стоимость объекта оценки после корректировок с НДС, руб.		613 709		
Рыночная стоимость объекта оценки по сравнительному подходу, с НДС, руб.		1 841 127		
Рыночная стоимость объекта оценки по сравнительному подходу, без НДС, руб.		1 560 277		

Источник информации: расчеты Оценщика

Табл. 20.9

Описание объектов-аналогов для объекта оценки - Незавершенный строительством жилой дом, Инв. №08866, лит. А, А1, кадастровый (условный) номер 76:20:080436:0004:008866\00, общей площадью 555,6 кв. м, расположенного по адресу: Ярославская область, г. Рыбинск, ул. Карякинская, д. 64

Параметр аналога	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Функциональное назначение	Административное	Административное	Административное
Тип объекта	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ
Местонахождение	Ярославская область, г. Рыбинск, ул. Бульварная, д. 14а	Ярославская область, г. Рыбинск, ул. Чкалова, д. 23	Ярославская область, г. Рыбинск, ул. Герцена, д. 5
Тип застройки	Центры административных районов города. Территории бизнес-центров и крупных торговых центров	Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)

Параметр аналога	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Площадь, кв. м.	1 300,00	550,00	490,00
Вид права на объект оценки	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Вид права на земельный участок	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Площадь земельного участка, приходящегося на объект, кв. м.	807,00	1 291,00	689,00
Вид разрешенного использования земельного участка	под административное здание	под административное здание	под административное здание
Подъездные пути	Асфальтированная дорога, возможен круглогодичный подъезд	Асфальтированная дорога, возможен круглогодичный подъезд	Асфальтированная дорога, возможен круглогодичный подъезд
Наличие парковки	Имеется	Имеется	Имеется
Наличие железнодорожной ветки	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
Техническое состояние помещений	Рабочее состояние	Рабочее состояние	Требуется косметический ремонт с элементами капитальных работ
Техническое состояние здания	Хорошее	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Наличие охраны	Имеется	Имеется	Имеется
Наличие коммуникаций (отопление, электроснабжение, водоснабжение, канализация)	Электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация	Электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация	Электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация
Источник информации	https://www.avito.ru/rybinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_1300_m_590769_914	https://www.avito.ru/rybinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_zdanie_550_m_754435834	https://www.avito.ru/rybinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_490_m_789845141
	(920) 651-66-06, Юрий	8-966-372-12-08, Антон	(902) 330-55-26, Игорь
Дата предложения	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Цена предложения (с НДС), руб.	37 500 000	18 000 000	13 500 000

Источник информации: данные рынка

Табл. 20.10

Расчет рыночной стоимости объекта оценки - Незавершенный строительством жилой дом, Инв. №08866, лит. А, А1, кадастровый (условный) номер 76:20:080436:0004:008866\00, общей площадью 555,6 кв. м, расположенного по адресу: Ярославская область, г. Рыбинск, ул. Карякинская, д. 64, в рамках сравнительного подхода

Наименование показателя / Элемента сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Цена предложения (с НДС), руб.		37 500 000	18 000 000	13 500 000
Передаваемые права на объект	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
<i>Корректировка на передаваемые права, %</i>	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения, руб.		37 500 000	18 000 000	13 500 000
Финансовые условия	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
<i>Корректировка на условия финансирования, %</i>	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения, руб.		37 500 000	18 000 000	13 500 000
Условия продажи	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
<i>Корректировка на условия продажи, %</i>		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения, руб.		37 500 000	18 000 000	13 500 000
Рыночные условия (дата продажи)	Май 2016	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
<i>Корректировка на дату продажи, %</i>		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения, руб.		37 500 000	18 000 000	13 500 000
<i>Корректировка на торг покупателя-продавца, %</i>		-14,00%	-14,00%	-14,00%
Скорректированная цена предложения, руб.		32 250 000	15 480 000	11 610 000
Местонахождение	Ярославская область, г. Рыбинск, ул. Карякинская, д. 64	Ярославская область, г. Рыбинск, ул. Бульварная, д. 14а	Ярославская область, г. Рыбинск, ул. Чкалова, д. 23	Ярославская область, г. Рыбинск, ул. Герцена, д. 5
<i>Корректировка на местонахождение, %</i>		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения, руб.		32 250 000	15 480 000	11 610 000
Тип застройки	Центры административных	Центры административных	Культурный и исторический центр	Культурный и исторический центр

Наименование показателя / Элемента сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
	районов города. Территории бизнес-центров и крупных торговых центров	районов города. Территории бизнес-центров и крупных торговых центров	(может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	(может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)
<i>Корректировка на тип застройки, %</i>		0,00%	-13,00%	-13,00%
Скорректированная цена предложения, руб.		32 250 000	13 467 600	10 100 700
Рыночная стоимость прав на земельный участок, приходящийся на объект, руб.		868 598	1 388 664	741 688
Цена предложения без учета прав на земельный участок (с НДС), руб.		31 381 402	12 078 936	9 359 012
Цена предложения без учета прав на земельный участок (с НДС), руб./кв. м.		24 140	21 962	19 100
Функциональное назначение	Административное	Административное	Административное	Административное
<i>Корректировка на функциональное назначение, %</i>		0,00%	0,00%	0,00%
Тип объекта	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ
<i>Корректировка на тип объекта, %</i>		0,00%	0,00%	0,00%
Площадь, кв. м.	555,60	1 300,00	550,00	490,00
<i>Корректировка на площадь, %</i>		8,47%	-0,06%	-0,69%
Техническое состояние здания	Удовлетворительное	Хорошее	Удовлетворительное	Удовлетворительное
<i>Корректировка на техническое состояние зданий, %</i>		-7,48%	0,00%	0,00%
Наличие коммуникаций (отопление, электроснабжение, водоснабжение, канализация)	Электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация	Электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация	Электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация	Электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация
<i>Корректировка на наличие коммуникаций, %</i>		0,00%	0,00%	0,00%
Подъездные пути	Асфальтированная дорога, возможен круглогодичный подъезд	Асфальтированная дорога, возможен круглогодичный подъезд	Асфальтированная дорога, возможен круглогодичный подъезд	Асфальтированная дорога, возможен круглогодичный подъезд
<i>Корректировка на подъездные пути, %</i>		0,00%	0,00%	0,00%
Наличие парковки	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется
<i>Корректировка на наличие парковки, %</i>		0,00%	0,00%	0,00%

Наименование показателя / Элемента сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Наличие охраны	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется
<i>Корректировка на наличие охраны, %</i>		0,00%	0,00%	0,00%
Общая процентная корректировка, %		0,99%	-0,06%	-0,69%
Техническое состояние помещений	Требуется косметический ремонт	Рабочее состояние	Рабочее состояние	Требуется косметический ремонт с элементами капитальных работ
<i>Корректировка на техническое состояние помещений, руб./кв. м.</i>		-1 966	-1 966	2 355
Цена предложения после корректировок с НДС, руб./кв. м.		22 413	19 983	21 323
Величина валовой коррекции		24,09%	22,01%	26,02%
Весовые коэффициенты		0,33299	0,34741	0,31961
Величина коэффициента вариации	5,73%	Величина коэффициента вариации удовлетворяет требуемому значению <33%		
Средняя взвешенная стоимость объекта оценки после корректировок с НДС, руб./кв. м.		21 221		
Рыночная стоимость объекта оценки по сравнительному подходу без учета прав на земельный участок (с учетом НДС), руб.		11 790 388		
Рыночная стоимость права аренды на земельный участок (с НДС), руб.		1 308 869		
Рыночная стоимость объекта оценки по сравнительному подходу с учетом прав на земельный участок (с учетом НДС), руб.		13 099 257		

Источник информации: расчеты Оценщика

Табл. 20.11

Описание объектов-аналогов для объекта оценки - Здание цеха товаров народного потребления, не завершённое строительством (нет акта ввода в эксплуатацию), Инв. №10876, лит. А, кадастровый (условный) номер 76:20:040514:0026:010876\00, общей площадью 2 036,1 кв. м, расположенного по адресу: Ярославская область, г. Рыбинск, ул. Пятилетки, д. 76

Параметр аналога	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Функциональное назначение	Административное	Административное	Административное

Параметр аналога	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Тип объекта	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ
Местонахождение	Ярославская область, г. Рыбинск, ул. Бульварная, д. 14а	Ярославская область, г. Рыбинск, ул. Чкалова, д. 23	Ярославская область, г. Рыбинск, ул. Герцена, д. 5
Тип застройки	Центры административных районов города. Территории бизнес-центров и крупных торговых центров	Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)
Площадь, кв. м.	1 300,00	550,00	490,00
Вид права на объект оценки	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Вид права на земельный участок	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Площадь земельного участка, приходящегося на объект, кв. м.	807,00	1 291,00	689,00
Вид разрешенного использования земельного участка	под административное здание	под административное здание	под административное здание
Подъездные пути	Асфальтированная дорога, возможен круглогодичный подъезд	Асфальтированная дорога, возможен круглогодичный подъезд	Асфальтированная дорога, возможен круглогодичный подъезд
Наличие парковки	Имеется	Имеется	Имеется
Наличие железнодорожной ветки	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
Техническое состояние помещений	Рабочее состояние	Рабочее состояние	Требуется косметический ремонт с элементами капитальных работ
Техническое состояние здания	Хорошее	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Наличие охраны	Имеется	Имеется	Имеется
Площадь производственно-складских помещений в общей площади зданий, кв. м.	0,00	0,00	0,00
Наличие коммуникаций (отопление, электроснабжение, водоснабжение, канализация)	Электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация	Электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация	Электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация
Источник информации	https://www.avito.ru/rybinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_s	https://www.avito.ru/rybinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_zda	https://www.avito.ru/rybinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_sv

Параметр аналога	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
	vobodnogo_naznacheniya_1300_m_59 0769914	nie_550_m_754435834	obodnogo_naznacheniya_490_m_78984 5141
	(920) 651-66-06, Юрий	8-966-372-12-08, Антон	(902) 330-55-26, Игорь
Дата предложения	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Цена предложения (с НДС), руб.	37 500 000	18 000 000	13 500 000

Источник информации: данные рынка

Табл. 20.12

Расчет рыночной стоимости объекта оценки - Здание цеха товаров народного потребления, не завершённое строительством (нет акта ввода в эксплуатацию), Инв. №10876, лит. А, кадастровый (условный) номер 76:20:040514:0026:010876\00, общей площадью 2 036,1 кв. м, расположенного по адресу: Ярославская область, г. Рыбинск, ул. Пятилетки, д. 76, в рамках сравнительного подхода

Наименование показателя / Элемента сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Цена предложения (с НДС), руб.		37 500 000	18 000 000	13 500 000
Передаваемые права на объект	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
<i>Корректировка на передаваемые права, %</i>	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения, руб.		37 500 000	18 000 000	13 500 000
Финансовые условия	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
<i>Корректировка на условия финансирования, %</i>	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения, руб.		37 500 000	18 000 000	13 500 000
Условия продажи	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
<i>Корректировка на условия продажи, %</i>		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения, руб.		37 500 000	18 000 000	13 500 000
Рыночные условия (дата продажи)	Май 2016	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
<i>Корректировка на дату продажи, %</i>		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения, руб.		37 500 000	18 000 000	13 500 000
<i>Корректировка на торг покупателя-продавца, %</i>		-14,00%	-14,00%	-14,00%

Наименование показателя / Элемента сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Скорректированная цена предложения, руб.		32 250 000	15 480 000	11 610 000
Местонахождение	Ярославская область, г. Рыбинск, ул. Пятилетки, д. 76	Ярославская область, г. Рыбинск, ул. Бульварная, д. 14а	Ярославская область, г. Рыбинск, ул. Чкалова, д. 23	Ярославская область, г. Рыбинск, ул. Герцена, д. 5
<i>Корректировка на местонахождение, %</i>		<i>0,00%</i>	<i>0,00%</i>	<i>0,00%</i>
Скорректированная цена предложения, руб.		32 250 000	15 480 000	11 610 000
Тип застройки	Районы вокруг крупных промышленных предприятий. Промзоны. Окраины городов, территории старой застройки	Центры административных районов города. Территории бизнес-центров и крупных торговых центров	Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)
<i>Корректировка на тип застройки, %</i>		<i>-21,84%</i>	<i>-32,00%</i>	<i>-32,00%</i>
Скорректированная цена предложения, руб.		25 206 600	10 526 400	7 894 800
Рыночная стоимость прав на земельный участок, приходящийся на объект, руб.		868 598	1 388 664	741 688
Цена предложения без учета прав на земельный участок (с НДС), руб.		24 338 002	9 137 736	7 153 112
Цена предложения без учета прав на земельный участок (с НДС), руб./кв. м.		18 722	16 614	14 598
Функциональное назначение	Административно-производственное	Административное	Административное	Административное
<i>Корректировка на функциональное назначение, %</i>		<i>0,00%</i>	<i>0,00%</i>	<i>0,00%</i>
Тип объекта	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ
<i>Корректировка на тип объекта, %</i>		<i>0,00%</i>	<i>0,00%</i>	<i>0,00%</i>
Площадь, кв. м.	2 036,10	1 300,00	550,00	490,00
<i>Корректировка на площадь, %</i>		<i>-8,38%</i>	<i>-15,59%</i>	<i>-16,12%</i>
Техническое состояние здания	Хорошее	Хорошее	Удовлетворительное	Удовлетворительное
<i>Корректировка на техническое состояние зданий, %</i>		<i>0,00%</i>	<i>8,08%</i>	<i>8,08%</i>
Наличие коммуникаций (отопление,	Электроснабжение,	Электроснабжение,	Электроснабжение,	Электроснабжение,

Наименование показателя / Элемента сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
электроснабжение, водоснабжение, канализация)	отопление, водоснабжение, канализация	отопление, водоснабжение, канализация	отопление, водоснабжение, канализация	отопление, водоснабжение, канализация
<i>Корректировка на наличие коммуникаций, %</i>		0,00%	0,00%	0,00%
Подъездные пути	Асфальтированная дорога, возможен круглогодичный подъезд	Асфальтированная дорога, возможен круглогодичный подъезд	Асфальтированная дорога, возможен круглогодичный подъезд	Асфальтированная дорога, возможен круглогодичный подъезд
<i>Корректировка на подъездные пути, %</i>		0,00%	0,00%	0,00%
Площадь производственно-складских помещений в общей площади зданий, кв. м.	678,10	0,00	0,00	0,00
Доля производственно-складских помещений в общей площади зданий, %	33,30%	0,00%	0,00%	0,00%
<i>Корректировка на наличие производственно-складских помещений в общей площади зданий, %</i>		-11,67%	-11,67%	-11,67%
Наличие железнодорожной ветки	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
<i>Корректировка на наличие железнодорожной ветки, %</i>		0,00%	0,00%	0,00%
Наличие парковки	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется
<i>Корректировка на наличие парковки, %</i>		0,00%	0,00%	0,00%
Наличие охраны	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется
<i>Корректировка на наличие охраны, %</i>		0,00%	0,00%	0,00%
Общая процентная корректировка, %		-20,05%	-19,18%	-19,71%
Техническое состояние помещений	Рабочее состояние	Рабочее состояние	Рабочее состояние	Требуется косметический ремонт с элементами капитальных работ
<i>Корректировка на техническое состояние помещений, руб./кв. м.</i>		0	0	4 321
Цена предложения после корректировок с НДС, руб./кв. м.		14 968	13 427	16 042
Величина валовой коррекции		41,89%	67,34%	97,47%
Весовые коэффициенты		0,39867	0,33711	0,26422
Величина коэффициента вариации	8,87%	Величина коэффициента вариации удовлетворяет требуемому значению <33%		

Наименование показателя / Элемента сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Средняя взвешенная стоимость объекта оценки после корректировок с НДС, руб./кв. м.			14 732	
Рыночная стоимость объекта оценки по сравнительному подходу без учета прав на земельный участок (с учетом НДС), руб.			29 995 825	
Рыночная стоимость права аренды на земельный участок (с НДС), руб.			3 547 409	
Рыночная стоимость объекта оценки по сравнительному подходу с учетом прав на земельный участок (с учетом НДС), руб.			33 543 234	

Источник информации: расчеты Оценщика

Табл. 20.13

Описание объектов-аналогов для объекта оценки - Часть здания - магазин, Инв. №1938, лит. А1, кадастровый (условный) номер 50:56:04:00171:001:0002, общей площадью 637,6 кв. м, расположенного по адресу: Московская область, г. Климовск, пер. Октябрьский, д. 12

Параметр аналога	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Функциональное назначение	ПСН	ПСН	ПСН
Тип объекта	Помещение	Помещение	Помещение
Местоположение	Московская область, г. Климовск, ул. Советская, д. 10	Московская область, г. Подольск, ул. Молодежная, д. 6	Московская область, г. Подольск, ул. Садовая, д. 7, корп. 3
Расположение относительно линии домов	1-ая линия домов	1-ая линия домов	1-ая линия домов
Наличие банковского оборудования	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
Площадь, кв. м.	507,00	120,00	212,00
Вид права на объект оценки	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Подъездные пути	Асфальтированная дорога, возможен круглогодичный подъезд	Асфальтированная дорога, возможен круглогодичный подъезд	Асфальтированная дорога, возможен круглогодичный подъезд
Наличие парковки	Имеется	Имеется	Имеется
Тип входа	Отдельный с улицы	Отдельный с улицы	Отдельный с улицы
Техническое состояние помещений	Требуется косметический ремонт	Стандартный ремонт	Стандартный ремонт

Параметр аналога	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Расположение в здании	1 этаж	1 этаж	1 этаж
Наличие охраны	Имеется	Имеется	Имеется
Наличие коммуникаций (отопление, электроснабжение, водоснабжение, канализация)	Электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация	Электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация	Электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация
Источник информации (Агентство, сайт, агент, телефон)	http://www.kvmetr.ru/objects/8098273/ (985) 991-57-82, Максим	http://podolsk.cian.ru/sale/commercial/6751278/ (967) 260-40-54, АН "Атриум"	http://podolsk.cian.ru/sale/commercial/10279463/ (926) 350-98-16
Дата предложения	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Цена предложения (с НДС), руб.	21 000 000	9 690 000	15 100 000
Цена предложения (с НДС), руб./кв. м.	41 420	80 750	71 226

Источник информации: данные рынка

Табл. 20.14

Расчет рыночной стоимости объекта оценки - Часть здания - магазин, Инв. №1938, лит. А1, кадастровый (условный) номер 50:56:04:00171:001:0002, общей площадью 637,6 кв. м, расположенного по адресу: Московская область, г. Климовск, пер. Октябрьский, д. 12, в рамках сравнительного подхода

Наименование показателя / Элемента сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Цена предложения (с НДС), руб./кв. м.	-	41 420	80 750	71 226
Передаваемые права на объект	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка на передаваемые права, %	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м.		41 420	80 750	71 226
Финансовые условия	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка на условия финансирования, %	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м.		41 420	80 750	71 226
Условия продажи	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные

Наименование показателя / Элемента сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Корректировка на условия продажи, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м.		41 420	80 750	71 226
Рыночные условия (дата продажи)	Май 2016	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Корректировка на дату продажи, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м.		41 420	80 750	71 226
Корректировка на торг покупателя-продавца, %		-14,00%	-14,00%	-14,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м.		35 621	69 445	61 254
Местоположение	Московская область, г. Климовск, пер. Октябрьский, при д. 12	Московская область, г. Климовск, ул. Советская, д. 10	Московская область, г. Подольск, ул. Молодежная, д. 6	Московская область, г. Подольск, ул. Садовая, д. 7, корп. 3
Корректировка на местоположение, %		0,00%	-19,94%	-19,94%
Расположение относительно линии домов	1-ая линия домов	1-ая линия домов	1-ая линия домов	1-ая линия домов
Корректировка на расположение относительно линии домов, %		0,00%	0,00%	0,00%
Функциональное назначение	Торговое	ПСН	ПСН	ПСН
Корректировка на функциональное назначение, %		0,00%	0,00%	0,00%
Тип объекта	Часть здания	Помещение	Помещение	Помещение
Корректировка на тип объекта, %		0,00%	0,00%	0,00%
Площадь, кв. м.	637,60	507,00	120,00	212,00
Корректировка на площадь, %		-1,37%	-5,20%	-4,32%
Наличие коммуникаций (отопление, электроснабжение,	Электричество, отопление, канализация, водоснабжение	Электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация	Электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация	Электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация

Наименование показателя / Элемента сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
водоснабжение, канализация)				
<i>Корректировка на наличие коммуникаций, %</i>		0,00%	0,00%	0,00%
Наличие банковского оборудования	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
<i>Корректировка на наличие банковского оборудования, %</i>		0,00%	0,00%	0,00%
Подъездные пути	Асфальтированная дорога, возможен круглогодичный подъезд	Асфальтированная дорога, возможен круглогодичный подъезд	Асфальтированная дорога, возможен круглогодичный подъезд	Асфальтированная дорога, возможен круглогодичный подъезд
<i>Корректировка на подъездные пути, %</i>		0,00%	0,00%	0,00%
Наличие парковки	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется
<i>Корректировка на наличие парковки, %</i>		0,00%	0,00%	0,00%
Наличие охраны	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется
<i>Корректировка на наличие охраны, %</i>		0,00%	0,00%	0,00%
Расположение в здании	1 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж
<i>Корректировка на расположение в здании, %</i>		0,00%	0,00%	0,00%
Тип входа	Отдельный с улицы	Отдельный с улицы	Отдельный с улицы	Отдельный с улицы
<i>Корректировка на наличие тип входа, %</i>		0,00%	0,00%	0,00%
Общая процентная корректировка, %		-1,37%	-25,14%	-24,26%
Техническое состояние помещений	Рабочее состояние	Требуется косметический ремонт	Стандартный ремонт	Стандартный ремонт
<i>Корректировка на техническое состояние, руб./кв. м.</i>		2 847	-4 355	-4 355
Цена предложения после корректировок с НДС, руб./кв. м.		37 980	47 632	42 039
Величина валовой коррекции		9,36%	31,41%	31,37%
Весовые коэффициенты		0,43513	0,28230	0,28258

Наименование показателя / Элемента сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Величина коэффициента вариации	11,39%	Величина коэффициента вариации удовлетворяет требуемому значению <33%		
Средняя взвешенная стоимость объекта оценки после корректировок с НДС, руб./кв. м.		41 852		
Рыночная стоимость объекта оценки по сравнительному подходу, с НДС, руб.		26 684 835		
Рыночная стоимость объекта оценки по сравнительному подходу, без НДС, руб.		22 614 267		

Источник информации: расчеты Оценщика

Табл. 20.15

Описание объектов-аналогов для объекта оценки - Нежилое помещение - инженерный корпус (заоводуправление), кадастровый (условный) номер 50-50-56/002/2005-284, общей площадью 208,4 кв. м, расположенного по адресу: Московская область, г. Климовск, ул. Ленина, д. 1

Параметр аналога	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Функциональное назначение	ПСН	ПСН	ПСН
Тип объекта	Помещение	Помещение	Помещение
Местоположение	Московская область, г. Климовск, ул. Советская	Московская область, г. Климовск, Октябрьская площадь, д. 5	Московская область, г. Подольск, ул. Молодежная, д. 6
Расположение относительно линии домов	1-ая линия домов	1-ая линия домов	1-ая линия домов
Наличие банковского оборудования	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
Площадь, кв. м.	150,00	90,00	120,00
Вид права на объект оценки	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Подъездные пути	Асфальтированная дорога, возможен круглогодичный подъезд	Асфальтированная дорога, возможен круглогодичный подъезд	Асфальтированная дорога, возможен круглогодичный подъезд
Наличие парковки	Имеется	Имеется	Имеется
Тип входа	Отдельный с улицы	Отдельный с улицы	Отдельный с улицы
Техническое состояние помещений	Стандартный ремонт	Стандартный ремонт	Стандартный ремонт
Расположение в здании	1 этаж	Цокольный этаж с заглублением более 0,5 м	1 этаж
Наличие охраны	Имеется	Имеется	Имеется
Наличие коммуникаций (отопление, электроснабжение,	Электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация	Электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация	Электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация

Параметр аналога	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
водоснабжение, канализация)			
Источник информации	http://www.cian.ru/sale/commercial/140022243/ (909) 968-93-66, Валентина	http://www.cian.ru/sale/commercial/14545553/ (965) 182-72-53, Ольга	http://podolsk.cian.ru/sale/commercial/6751278/ (967) 260-40-54, АН "Атриум"
Дата предложения	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Цена предложения (с НДС), руб.	12 000 000	4 500 000	9 690 000
Цена предложения (с НДС), руб./кв. м.	80 000	50 000	80 750

Источник информации: данные рынка

Табл. 20.16

Расчет рыночной стоимости объекта оценки - Нежилое помещение - инженерный корпус (завоуправление), кадастровый (условный) номер 50-50-56/002/2005-284, общей площадью 208,4 кв. м, расположенного по адресу: Московская область, г. Климовск, ул. Ленина, д. 1, в рамках сравнительного подхода

Наименование показателя / Элемента сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Цена предложения (с НДС), руб./кв. м.	-	80 000	50 000	80 750
Передаваемые права на объект	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
<i>Корректировка на передаваемые права, %</i>	-	<i>0,00%</i>	<i>0,00%</i>	<i>0,00%</i>
Скорректированная стоимость, руб./кв. м.		80 000	50 000	80 750
Финансовые условия	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
<i>Корректировка на условия финансирования, %</i>	-	<i>0,00%</i>	<i>0,00%</i>	<i>0,00%</i>
Скорректированная стоимость, руб./кв. м.		80 000	50 000	80 750
Условия продажи	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
<i>Корректировка на условия продажи, %</i>		<i>0,00%</i>	<i>0,00%</i>	<i>0,00%</i>
Скорректированная стоимость, руб./кв. м.		80 000	50 000	80 750
Рыночные условия (дата продажи)	Май 2016	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
<i>Корректировка на дату</i>		<i>0,00%</i>	<i>0,00%</i>	<i>0,00%</i>

Наименование показателя / Элемента сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
<i>продажи, %</i>				
Скорректированная стоимость, руб./кв. м.		80 000	50 000	80 750
<i>Корректировка на торг покупателя-продавца, %</i>		-14,00%	-14,00%	-14,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м.		68 800	43 000	69 445
Местоположение	Московская область, г. Климовск, ул. Ленина, д.1	Московская область, г. Климовск, ул. Советская	Московская область, г. Климовск, Октябрьская площадь, д. 5	Московская область, г. Подольск, ул. Молодежная, д. 6
<i>Корректировка на местоположение, %</i>		0,00%	0,00%	-19,94%
Расположение относительно линии домов	1-ая линия домов	1-ая линия домов	1-ая линия домов	1-ая линия домов
<i>Корректировка на расположение относительно линии домов, %</i>		0,00%	0,00%	0,00%
Функциональное назначение	ПСН	ПСН	ПСН	ПСН
<i>Корректировка на функциональное назначение, %</i>		0,00%	0,00%	0,00%
Тип объекта	Помещение	Помещение	Помещение	Помещение
<i>Корректировка на тип объекта, %</i>		0,00%	0,00%	0,00%
Площадь, кв. м.	208,40	150,00	90,00	120,00
<i>Корректировка на площадь, %</i>		-0,58%	-1,18%	-0,88%
Наличие коммуникаций (отопление, электроснабжение, водоснабжение, канализация)	Электричество, отопление, канализация, водоснабжение	Электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация	Электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация	Электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация
<i>Корректировка на наличие коммуникаций, %</i>		0,00%	0,00%	0,00%
Наличие банковского оборудования	Имеется	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
<i>Корректировка на наличие</i>		9,86%	9,86%	9,86%

Наименование показателя / Элемента сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
банковского оборудования, %				
Подъездные пути	Асфальтированная дорога, возможен круглогодичный подъезд	Асфальтированная дорога, возможен круглогодичный подъезд	Асфальтированная дорога, возможен круглогодичный подъезд	Асфальтированная дорога, возможен круглогодичный подъезд
Корректировка на подъездные пути, %		0,00%	0,00%	0,00%
Наличие парковки	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется
Корректировка на наличие парковки, %		0,00%	0,00%	0,00%
Наличие охраны	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется
Корректировка на наличие охраны, %		0,00%	0,00%	0,00%
Расположение в здании	1 этаж	1 этаж	Цокольный этаж с заглублением более 0,5 м	1 этаж
Корректировка на расположение в здании, %		0,00%	36,57%	0,00%
Тип входа	Отдельный с улицы	Отдельный с улицы	Отдельный с улицы	Отдельный с улицы
Корректировка на наличие тип входа, %		0,00%	0,00%	0,00%
Общая процентная корректировка, %		9,28%	45,25%	-10,96%
Техническое состояние помещений	Стандартный ремонт	Стандартный ремонт	Стандартный ремонт	Стандартный ремонт
Корректировка на техническое состояние, руб./кв. м.		0	0	0
Цена предложения после корректировок с НДС, руб./кв. м.		75 185	62 458	61 834
Величина валовой коррекции		10,44%	47,61%	30,68%
Весовые коэффициенты		0,44117	0,23171	0,32712
Величина коэффициента вариации	11,33%	Величина коэффициента вариации удовлетворяет требуемому значению <33%		
Средняя взвешенная стоимость объекта оценки после корректировок с НДС, руб./кв. м.		67 869		
Рыночная стоимость объекта оценки по сравнительному подходу, с НДС, руб.		14 143 900		

Наименование показателя / Элемента сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Рыночная стоимость объекта оценки по сравнительному подходу, без НДС, руб.			11 986 356	

Источник информации: расчеты Оценщика

Табл. 20.17

Описание объектов-аналогов для объекта оценки - Помещение, кадастровый (условный) номер 50-50-56/018/2011-288, общей площадью 556,6 кв. м, расположенного по адресу: Московская область, г. Климовск, пл. Октябрьская, д. 2А, пом. I

Параметр аналога	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Функциональное назначение	ПСН	ПСН	ПСН
Тип объекта	Помещение	Помещение	Помещение
Местоположение	Московская область, г. Климовск, ул. Советская	Московская область, г. Климовск, Октябрьская площадь, д. 5	Московская область, г. Подольск, ул. Молодежная, д. 6
Расположение относительно линии домов	1-ая линия домов	1-ая линия домов	1-ая линия домов
Наличие банковского оборудования	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
Площадь, кв. м.	150,00	90,00	120,00
Вид права на объект оценки	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Подъездные пути	Асфальтированная дорога, возможен круглогодичный подъезд	Асфальтированная дорога, возможен круглогодичный подъезд	Асфальтированная дорога, возможен круглогодичный подъезд
Наличие парковки	Имеется	Имеется	Имеется
Тип входа	Отдельный с улицы	Отдельный с улицы	Отдельный с улицы
Техническое состояние помещений	Стандартный ремонт	Стандартный ремонт	Стандартный ремонт
Расположение в здании	1 этаж	Цокольный этаж с заглублением более 0,5 м	1 этаж
Наличие охраны	Имеется	Имеется	Имеется
Наличие коммуникаций (отопление, электроснабжение, водоснабжение, канализация)	Электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация	Электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация	Электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация
Источник информации	http://www.cian.ru/sale/commercial/140022243/ (909) 968-93-66, Валентина	http://www.cian.ru/sale/commercial/14545553/ (965) 182-72-53, Ольга	http://podolsk.cian.ru/sale/commercial/6751278/ (967) 260-40-54, АН "Атриум"
Дата предложения	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки

Параметр аналога	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Цена предложения (с НДС), руб.	12 000 000	4 500 000	9 690 000
Цена предложения (с НДС), руб./кв. м.	80 000	50 000	80 750

Источник информации: данные рынка

Табл. 20.18

Расчет рыночной стоимости объекта оценки - Помещение, кадастровый (условный) номер 50-50-56/018/2011-288, общей площадью 556,6 кв. м, расположенного по адресу: Московская область, г. Климовск, пл. Октябрьская, д. 2А, пом. I, в рамках сравнительного подхода

Наименование показателя / Элемента сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Цена предложения (с НДС), руб./кв. м.	-	80 000	50 000	80 750
Передаваемые права на объект	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка на передаваемые права, %	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м.		80 000	50 000	80 750
Финансовые условия	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка на условия финансирования, %	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м.		80 000	50 000	80 750
Условия продажи	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка на условия продажи, %	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м.		80 000	50 000	80 750
Рыночные условия (дата продажи)	Май 2016	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Корректировка на дату продажи, %	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м.		80 000	50 000	80 750

Наименование показателя / Элемента сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Корректировка на торг покупателя-продавца, %		-14,00%	-14,00%	-14,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м.		68 800	43 000	69 445
Местоположение	Московская область, г. Климовск, пл. Октябрьская, д. 2А, пом. I	Московская область, г. Климовск, ул. Советская	Московская область, г. Климовск, Октябрьская площадь, д. 5	Московская область, г. Подольск, ул. Молодежная, д. 6
Корректировка на местоположение, %		0,00%	0,00%	-19,94%
Расположение относительно линии домов	1-ая линия домов	1-ая линия домов	1-ая линия домов	1-ая линия домов
Корректировка на расположение относительно линии домов, %		0,00%	0,00%	0,00%
Функциональное назначение	ПСН	ПСН	ПСН	ПСН
Корректировка на функциональное назначение, %		0,00%	0,00%	0,00%
Тип объекта	Помещение	Помещение	Помещение	Помещение
Корректировка на тип объекта, %		0,00%	0,00%	0,00%
Площадь, кв. м.	556,60	150,00	90,00	120,00
Корректировка на площадь, %		-4,10%	-4,67%	-4,39%
Наличие коммуникаций (отопление, электроснабжение, водоснабжение, канализация)	Электричество, отопление, канализация, водоснабжение	Электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация	Электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация	Электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация
Корректировка на наличие коммуникаций, %		0,00%	0,00%	0,00%
Наличие банковского оборудования	Имеется	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
Корректировка на наличие банковского оборудования, %		9,86%	9,86%	9,86%

Наименование показателя / Элемента сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Подъездные пути	Асфальтированная дорога, возможен круглогодичный подъезд	Асфальтированная дорога, возможен круглогодичный подъезд	Асфальтированная дорога, возможен круглогодичный подъезд	Асфальтированная дорога, возможен круглогодичный подъезд
<i>Корректировка на подъездные пути, %</i>		0,00%	0,00%	0,00%
Наличие парковки	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется
<i>Корректировка на наличие парковки, %</i>		0,00%	0,00%	0,00%
Наличие охраны	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется
<i>Корректировка на наличие охраны, %</i>		0,00%	0,00%	0,00%
Расположение в здании	1 этаж	1 этаж	Цокольный этаж с заглублением более 0,5 м	1 этаж
<i>Корректировка на расположение в здании, %</i>		0,00%	36,57%	0,00%
Тип входа	Отдельный с улицы	Отдельный с улицы	Отдельный с улицы	Отдельный с улицы
<i>Корректировка на наличие тип входа, %</i>		0,00%	0,00%	0,00%
Общая процентная корректировка, %		5,76%	41,76%	-14,47%
Техническое состояние помещений	Стандартный ремонт	Стандартный ремонт	Стандартный ремонт	Стандартный ремонт
<i>Корректировка на техническое состояние, руб./кв. м.</i>		0	0	0
Цена предложения после корректировок с НДС, руб./кв. м.		72 763	60 957	59 396
Величина валовой коррекции		13,96%	51,10%	34,19%
Весовые коэффициенты		0,42967	0,24257	0,32776
Величина коэффициента вариации	11,35%	Величина коэффициента вариации удовлетворяет требуемому значению <33%		
Средняя взвешенная стоимость объекта оценки после корректировок с НДС, руб./кв. м.		65 518		
Рыночная стоимость объекта оценки по сравнительному подходу, с НДС, руб.		36 467 319		

Наименование показателя / Элемента сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Рыночная стоимость объекта оценки по сравнительному подходу, без НДС, руб.			30 904 508	

Источник информации: расчеты Оценщика

Табл. 20.19

Описание объектов-аналогов для объекта оценки - Нежилое помещение №1, Инв. №3637, лит. А, А1, кадастровый (условный) номер 50:55:01:00008:001:0019, общей площадью 682,1 кв. м, расположенного по адресу: Московская область, г. Подольск, ул. Быковская, д. 5/36, пом. I

Параметр аналога	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Функциональное назначение	Street Retail	Street Retail	Street Retail
Тип объекта	Помещение	Помещение	Помещение
Местоположение	Московская область, г. Подольск, ул. Юбилейная, д. 7	Московская область, г. Подольск, ул. Советская, д. 41/5	Московская область, г. Подольск, проспект Ленина, д. 70
Расположение относительно линии домов	1-ая линия домов	1-ая линия домов	1-ая линия домов
Наличие банковского оборудования	Отсутствует	Имеется	Отсутствует
Площадь, кв. м.	113,90	190,00	190,30
Вид права на объект оценки	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Подъездные пути	Асфальтированная дорога, возможен круглогодичный подъезд	Асфальтированная дорога, возможен круглогодичный подъезд	Асфальтированная дорога, возможен круглогодичный подъезд
Наличие парковки	Имеется	Имеется	Имеется
Тип входа	Отдельный с улицы	Отдельный с улицы	Отдельный с улицы
Техническое состояние помещений	Стандартный ремонт	Стандартный ремонт	Стандартный ремонт
Расположение в здании	1 этаж	1 этаж	1 этаж
Наличие охраны	Имеется	Имеется	Имеется
Наличие коммуникаций (отопление, электроснабжение, водоснабжение, канализация)	Электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация	Электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация	Электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация
Источник информации	http://podolsk.cian.ru/sale/commercial/3712968/	https://www.avito.ru/podolsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_190_m_763873601	http://podolsk.cian.ru/sale/commercial/9193498/
	(495) 989-98-69, АН "Стратегия"	(925) 759-61-14, Дмитрий	(931) 536-84-77

Параметр аналога	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Дата предложения	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Цена предложения (с НДС), руб.	17 085 000	38 000 000	35 500 000
Цена предложения (с НДС), руб./кв. м.	150 000	200 000	186 548

Источник информации: данные рынка

Табл. 20.20

Расчет рыночной стоимости объекта оценки - Нежилое помещение №1, Инв. №3637, лит. А, А1, кадастровый (условный) номер 50:55:01:00008:001:0019, общей площадью 682,1 кв. м, расположенного по адресу: Московская область, г. Подольск, ул. Быковская, д. 5/36, пом. I, в рамках сравнительного подхода

Наименование показателя / Элемента сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Цена предложения (с НДС), руб./кв. м.	-	150 000	200 000	186 548
Передаваемые права на объект	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка на передаваемые права, %	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м.		150 000	200 000	186 548
Финансовые условия	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка на условия финансирования, %	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м.		150 000	200 000	186 548
Условия продажи	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка на условия продажи, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м.		150 000	200 000	186 548
Рыночные условия (дата продажи)	Май 2016	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Корректировка на дату продажи, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м.		150 000	200 000	186 548

Наименование показателя / Элемента сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Корректировка на торг покупателя-продавца, %		-14,00%	-14,00%	-14,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м.		129 000	172 000	160 431
Местоположение	Московская область, г. Подольск, ул. Быковская, д. 5/36, пом. I	Московская область, г. Подольск, ул. Юбилейная, д. 7	Московская область, г. Подольск, ул. Советская, д. 41/5	Московская область, г. Подольск, проспект Ленина, д. 70
Корректировка на местоположение, %		0,00%	0,00%	0,00%
Расположение относительно линии домов	1-ая линия домов	1-ая линия домов	1-ая линия домов	1-ая линия домов
Корректировка на расположение относительно линии домов, %		0,00%	0,00%	0,00%
Функциональное назначение	Street Retail	Street Retail	Street Retail	Street Retail
Корректировка на функциональное назначение, %		0,00%	0,00%	0,00%
Тип объекта	Помещение	Помещение	Помещение	Помещение
Корректировка на тип объекта, %		0,00%	0,00%	0,00%
Площадь, кв. м.	682,10	113,90	190,00	190,30
Корректировка на площадь, %		-5,70%	-4,97%	-4,97%
Наличие коммуникаций (отопление, электроснабжение, водоснабжение, канализация)	Электричество, отопление, канализация, водоснабжение	Электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация	Электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация	Электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация
Корректировка на наличие коммуникаций, %		0,00%	0,00%	0,00%
Наличие банковского оборудования	Имеется	Отсутствует	Имеется	Отсутствует
Корректировка на наличие банковского оборудования, %		9,86%	0,00%	9,86%
Подъездные пути	Асфальтированная дорога, возможен круглогодичный подъезд	Асфальтированная дорога, возможен круглогодичный подъезд	Асфальтированная дорога, возможен круглогодичный подъезд	Асфальтированная дорога, возможен круглогодичный подъезд
Корректировка на подъездные		0,00%	0,00%	0,00%

Наименование показателя / Элемента сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
пути, %				
Наличие парковки	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется
Корректировка на наличие парковки, %		0,00%	0,00%	0,00%
Наличие охраны	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется
Корректировка на наличие охраны, %		0,00%	0,00%	0,00%
Расположение в здании	1 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж
Корректировка на расположение в здании, %		0,00%	0,00%	0,00%
Тип входа	Отдельный с улицы	Отдельный с улицы	Отдельный с улицы	Отдельный с улицы
Корректировка на наличие тип входа, %		0,00%	0,00%	0,00%
Общая процентная корректировка, %		4,16%	-4,97%	4,89%
Техническое состояние помещений	Стандартный ремонт	Стандартный ремонт	Стандартный ремонт	Стандартный ремонт
Корректировка на техническое состояние, руб./кв. м.		0	0	0
Цена предложения после корректировок с НДС, руб./кв. м.		134 366	163 452	168 276
Величина валовой коррекции		15,56%	4,97%	14,83%
Весовые коэффициенты		0,27998	0,42972	0,29030
Величина коэффициента вариации	11,81%	Величина коэффициента вариации удовлетворяет требуемому значению <33%		
Средняя взвешенная стоимость объекта оценки после корректировок с НДС, руб./кв. м.		156 709		
Рыночная стоимость объекта оценки по сравнительному подходу, с НДС, руб.		106 891 209		
Рыночная стоимость объекта оценки по сравнительному подходу, без НДС, руб.		90 585 770		

Источник информации: расчеты Оценщика

Табл. 20.21

Описание объектов-аналогов для объекта оценки - Помещение, кадастровый (условный) номер 50-50-55/017/2012-021, общей площадью 70,3 кв. м, расположенного по адресу: Московская область, г. Подольск, ул. Колхозная, д. 18, пом. 3

Параметр аналога	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Функциональное назначение	ПСН	ПСН	ПСН
Тип объекта	Помещение	Помещение	Помещение
Местоположение	Московская область, г. Подольск, ул. Тепличная, д. 2	Московская область, г. Подольск, ул. Быковская, д. 6/1	Московская область, г. Подольск, ул. Некрасова
Расположение относительно линии домов	1-ая линия домов	1-ая линия домов	1-ая линия домов
Наличие банковского оборудования	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
Площадь, кв. м.	50,00	129,00	46,10
Вид права на объект оценки	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Подъездные пути	Асфальтированная дорога, возможен круглогодичный подъезд	Асфальтированная дорога, возможен круглогодичный подъезд	Асфальтированная дорога, возможен круглогодичный подъезд
Наличие парковки	Имеется	Имеется	Имеется
Тип входа	Отдельный с улицы	Отдельный с улицы	Отдельный с улицы
Техническое состояние помещений	Стандартный ремонт	Стандартный ремонт	Стандартный ремонт
Расположение в здании	1 этаж	1 этаж	1 этаж
Наличие охраны	Имеется	Имеется	Имеется
Наличие коммуникаций (отопление, электроснабжение, водоснабжение, канализация)	Электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация	Электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация	Электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация
Источник информации	http://podolsk.cian.ru/sale/commercial/1613373/	http://podolsk.cian.ru/sale/commercial/6657312/	http://podolsk.cian.ru/sale/commercial/138149629/
	(910) 427-15-60	(495) 978-38-06, (495) 500-03-23, АН "ДСК Недвижимость"	(985) 282-29-83, Кира
Дата предложения	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Цена предложения (с НДС), руб.	5 500 000	14 000 000	4 590 000
Цена предложения (с НДС), руб./кв. м.	110 000	108 527	99 566

Источник информации: данные рынка

Табл. 20.22

Расчет рыночной стоимости объекта оценки - Помещение, кадастровый (условный) номер 50-50-55/017/2012-021, общей площадью 70,3 кв. м, расположенного по адресу: Московская область, г. Подольск, ул. Колхозная, д. 18, пом. 3, в рамках сравнительного подхода

Наименование показателя / Элемента сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Цена предложения (с НДС), руб./кв. м.	-	110 000	108 527	99 566
Передаваемые права на объект	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
<i>Корректировка на передаваемые права, %</i>	-	<i>0,00%</i>	<i>0,00%</i>	<i>0,00%</i>
Скорректированная стоимость, руб./кв. м.		110 000	108 527	99 566
Финансовые условия	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
<i>Корректировка на условия финансирования, %</i>	-	<i>0,00%</i>	<i>0,00%</i>	<i>0,00%</i>
Скорректированная стоимость, руб./кв. м.		110 000	108 527	99 566
Условия продажи	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
<i>Корректировка на условия продажи, %</i>		<i>0,00%</i>	<i>0,00%</i>	<i>0,00%</i>
Скорректированная стоимость, руб./кв. м.		110 000	108 527	99 566
Рыночные условия (дата продажи)	Май 2016	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
<i>Корректировка на дату продажи, %</i>		<i>0,00%</i>	<i>0,00%</i>	<i>0,00%</i>
Скорректированная стоимость, руб./кв. м.		110 000	108 527	99 566
<i>Корректировка на торг покупателя-продавца, %</i>		<i>-14,00%</i>	<i>-14,00%</i>	<i>-14,00%</i>
Скорректированная стоимость, руб./кв. м.		94 600	93 333	85 627
Местоположение	Московская область, г. Подольск, ул. Колхозная, д. 18, пом. 3	Московская область, г. Подольск, ул. Тепличная, д. 2	Московская область, г. Подольск, ул. Быковская, д. 6/1	Московская область, г. Подольск, ул. Некрасова
<i>Корректировка на</i>		<i>0,00%</i>	<i>0,00%</i>	<i>0,00%</i>

Наименование показателя / Элемента сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
<i>местоположение, %</i>				
Расположение относительно линии домов	1-ая линия домов	1-ая линия домов	1-ая линия домов	1-ая линия домов
<i>Корректировка на расположение относительно линии домов, %</i>		0,00%	0,00%	0,00%
Функциональное назначение	ПСН	ПСН	ПСН	ПСН
<i>Корректировка на функциональное назначение, %</i>		0,00%	0,00%	0,00%
Тип объекта	Помещение	Помещение	Помещение	Помещение
<i>Корректировка на тип объекта, %</i>		0,00%	0,00%	0,00%
Площадь, кв. м.	70,30	50,00	129,00	46,10
<i>Корректировка на площадь, %</i>		-0,20%	0,59%	-0,24%
Наличие коммуникаций (отопление, электроснабжение, водоснабжение, канализация)	Электричество, отопление, канализация, водоснабжение	Электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация	Электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация	Электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация
<i>Корректировка на наличие коммуникаций, %</i>		0,00%	0,00%	0,00%
Наличие банковского оборудования	Имеется	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
<i>Корректировка на наличие банковского оборудования, %</i>		9,86%	9,86%	9,86%
Подъездные пути	Асфальтированная дорога, возможен круглогодичный подъезд	Асфальтированная дорога, возможен круглогодичный подъезд	Асфальтированная дорога, возможен круглогодичный подъезд	Асфальтированная дорога, возможен круглогодичный подъезд
<i>Корректировка на подъездные пути, %</i>		0,00%	0,00%	0,00%
Наличие парковки	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется
<i>Корректировка на наличие парковки, %</i>		0,00%	0,00%	0,00%
Наличие охраны	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется
<i>Корректировка на наличие</i>		0,00%	0,00%	0,00%

Наименование показателя / Элемента сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
<i>охраны, %</i>				
Расположение в здании	1 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж
<i>Корректировка на расположение в здании, %</i>		0,00%	0,00%	0,00%
Тип входа	Отдельный с улицы	Отдельный с улицы	Отдельный с улицы	Отдельный с улицы
<i>Корректировка на наличие тип входа, %</i>		0,00%	0,00%	0,00%
Общая процентная корректировка, %		9,66%	10,45%	9,62%
Техническое состояние помещений	Стандартный ремонт	Стандартный ремонт	Стандартный ремонт	Стандартный ремонт
<i>Корректировка на техническое состояние, руб./кв. м.</i>		0	0	0
Цена предложения после корректировок с НДС, руб./кв. м.		103 738	103 086	93 864
Величина валовой коррекции		10,06%	10,45%	10,10%
Весовые коэффициенты		0,33567	0,32930	0,33502
Величина коэффициента вариации	5,51%	Величина коэффициента вариации удовлетворяет требуемому значению <33%		
Средняя взвешенная стоимость объекта оценки после корректировок с НДС, руб./кв. м.		100 214		
Рыночная стоимость объекта оценки по сравнительному подходу, с НДС, руб.		7 045 044		
Рыночная стоимость объекта оценки по сравнительному подходу, без НДС, руб.		5 970 376		

Источник информации: расчеты Оценщика

Табл. 20.23

Описание объектов-аналогов для объекта оценки - Нежилое помещение, кадастровый (условный) номер 50:55:02:00077:001:0014, общей площадью 336,2 кв. м, расположенного по адресу: Московская область, г. Подольск, ул. Машиностроителей, д. 10, пом. 1

Параметр аналога	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Функциональное назначение	ПСН	ПСН	ПСН	ПСН	ПСН

Параметр аналога	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Тип объекта	Помещение	Помещение	Помещение	Помещение	Помещение
Местоположение	Московская область, г. Подольск, ул. Молодежная, д. 6	Московская область, г. Подольск, проезд Электромонтажный, д. 7	Московская область, г. Подольск, ул. Молодежная, д. 6	Московская область, ул. Молодежная, д. 6	Московская область, г. Подольск, ул. Барамзиной, д. 3, корп. 1
Расположение относительно линии домов	1-ая линия домов	1-ая линия домов	1-ая линия домов	1-ая линия домов	1-ая линия домов
Наличие банковского оборудования	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
Площадь, кв. м.	100,00	144,00	120,00	80,00	47,00
Вид права на объект оценки	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Подъездные пути	Асфальтированная дорога, возможен круглогодичный подъезд	Асфальтированная дорога, возможен круглогодичный подъезд	Асфальтированная дорога, возможен круглогодичный подъезд	Асфальтированная дорога, возможен круглогодичный подъезд	Асфальтированная дорога, возможен круглогодичный подъезд
Наличие парковки	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется
Тип входа	Отдельный с улицы	Отдельный с улицы	Отдельный с улицы	Отдельный с улицы	Отдельный с улицы
Техническое состояние помещений	Стандартный ремонт	Стандартный ремонт	Стандартный ремонт	Стандартный ремонт	Рабочее состояние
Расположение в здании	1 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж
Наличие охраны	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется	Отсутствует
Наличие коммуникаций (отопление, электроснабжение, водоснабжение, канализация)	Электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация	Электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация	Электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация	Электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация	Электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация
Источник информации	http://podolsk.cian.ru/sale/commercial/10491857/	http://podolsk.cian.ru/sale/commercial/7597918/	http://podolsk.cian.ru/sale/commercial/6751278/	http://podolsk.cian.ru/sale/commercial/137170065/	http://podolsk.cian.ru/sale/commercial/137902980/
	(903) 623-89-01	(929) 992-96-33, Татьяна	(967) 260-40-54, АН "Атриум"	(929) 992-96-33, Татьяна	(903) 184-91-36
Дата предложения	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки

Параметр аналога	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Цена предложения (с НДС), руб.	8 100 000	13 900 000	9 690 000	7 990 000	4 000 000
Цена предложения (с НДС), руб./кв. м.	81 000	96 528	80 750	99 875	85 106

Источник информации: данные рынка

Табл. 20.24

Расчет рыночной стоимости объекта оценки - Нежилое помещение, кадастровый (условный) номер 50:55:02:00077:001:0014, общей площадью 336,2 кв. м, расположенного по адресу: Московская область, г. Подольск, ул. Машиностроителей, д. 10, пом. 1, в рамках сравнительного подхода

Наименование показателя / Элемента сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
Цена предложения (с НДС), руб./кв. м.	-	81 000	96 528	80 750	99 875	85 106
Передаваемые права на объект	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка на передаваемые права, %	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м.		81 000	96 528	80 750	99 875	85 106
Финансовые условия	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка на условия финансирования, %	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м.		81 000	96 528	80 750	99 875	85 106
Условия продажи	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка на условия продажи, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м.		81 000	96 528	80 750	99 875	85 106

Наименование показателя / Элемента сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
М.						
Рыночные условия (дата продажи)	Май 2016	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
<i>Корректировка на дату продажи, %</i>		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м.		81 000	96 528	80 750	99 875	85 106
<i>Корректировка на торг покупателя-продавца, %</i>		-14,00%	-14,00%	-14,00%	-14,00%	-14,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м.		69 660	83 014	69 445	85 893	73 191
Местоположение	Московская область, г. Подольск, ул. Машиностроителей, д. 10, пом. 1	Московская область, г. Подольск, ул. Молодежная, д. 6	Московская область, г. Подольск, проезд Электромонтажный, д. 7	Московская область, г. Подольск, ул. Молодежная, д. 6	Московская область, ул. Молодежная, д. 6	Московская область, г. Подольск, ул. Барамзиной, д. 3, корп. 1
<i>Корректировка на местоположение, %</i>		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Расположение относительно линии домов	1-ая линия домов	1-ая линия домов	1-ая линия домов	1-ая линия домов	1-ая линия домов	1-ая линия домов
<i>Корректировка на расположение относительно линии домов, %</i>		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Функциональное назначение	ПСН	ПСН	ПСН	ПСН	ПСН	ПСН
<i>Корректировка на функциональное назначение, %</i>		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Тип объекта	Помещение	Помещение	Помещение	Помещение	Помещение	Помещение
<i>Корректировка на тип объекта, %</i>		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%

Наименование показателя / Элемента сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
Площадь, кв. м.	336,20	100,00	144,00	120,00	80,00	47,00
<i>Корректировка на площадь, %</i>		-2,36%	-1,93%	-2,17%	-2,56%	-2,88%
Наличие коммуникаций (отопление, электроснабжение, водоснабжение, канализация)	Электричество, отопление, канализация, водоснабжение	Электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация	Электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация	Электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация	Электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация	Электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация
<i>Корректировка на наличие коммуникаций, %</i>		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Наличие банковского оборудования	Имеется	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
<i>Корректировка на наличие банковского оборудования, %</i>		9,86%	9,86%	9,86%	9,86%	9,86%
Подъездные пути	Асфальтированная дорога, возможен круглогодичный подъезд	Асфальтированная дорога, возможен круглогодичный подъезд	Асфальтированная дорога, возможен круглогодичный подъезд	Асфальтированная дорога, возможен круглогодичный подъезд	Асфальтированная дорога, возможен круглогодичный подъезд	Асфальтированная дорога, возможен круглогодичный подъезд
<i>Корректировка на подъездные пути, %</i>		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Наличие парковки	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется
<i>Корректировка на наличие парковки, %</i>		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Наличие охраны	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется	Отсутствует
<i>Корректировка на наличие охраны, %</i>		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Расположение в здании	1 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж
<i>Корректировка на расположение в здании, %</i>		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Тип входа	Отдельный с улицы	Отдельный с	Отдельный с улицы	Отдельный с	Отдельный с улицы	Отдельный с улицы

Наименование показателя / Элемента сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
		улицы		улицы		
Корректировка на наличие тип входа, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Общая процентная корректировка, %		7,50%	7,93%	7,69%	7,30%	6,98%
Техническое состояние помещений	Стандартный ремонт	Стандартный ремонт	Стандартный ремонт	Стандартный ремонт	Стандартный ремонт	Рабочее состояние
Корректировка на техническое состояние, руб./кв. м.		0	0	0	0	4 355
Цена предложения после корректировок с НДС, руб./кв. м.		74 885	89 597	74 785	92 163	82 655
Величина валовой коррекции		12,22%	11,79%	12,03%	12,42%	18,69%
Весовые коэффициенты		0,20450	0,20611	0,20521	0,20376	0,18042
Величина коэффициента вариации	9,75%	Величина коэффициента вариации удовлетворяет требуемому значению <33%				
Средняя взвешенная стоимость объекта оценки после корректировок с НДС, руб./кв. м.		82 819				
Рыночная стоимость объекта оценки по сравнительному подходу, с НДС, руб.		27 843 748				
Рыночная стоимость объекта оценки по сравнительному подходу, без НДС, руб.		23 596 397				

Источник информации: расчеты Оценщика

Табл. 20.25

Описание объектов-аналогов для объекта оценки - Помещение банка, Инв. №7013, лит. А, кадастровый (условный) номер 50:55:03:00564:001:0012, общей площадью 428,6 кв. м, расположенного по адресу: Московская область, г. Подольск, проспект Ленина, д. 154, пом. 1

Параметр аналога	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Функциональное назначение	Street Retail	Street Retail	Street Retail	Street Retail
Тип объекта	Помещение	Помещение	Помещение	Помещение
Местоположение	Московская область, г. Подольск, ул. Кирова, д. 46	Московская область, г. Подольск, проспект Ленина, д. 70	Московская область, г. Подольск, Революционный проспект, д. 32/34	Московская область, г. Подольск, ул. Советская, д. 41/5
Расположение относительно линии домов	1-ая линия домов	1-ая линия домов	1-ая линия домов	1-ая линия домов
Наличие банковского оборудования	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Имеется
Площадь, кв. м.	63,00	190,30	130,00	190,00
Вид права на объект оценки	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Подъездные пути	Асфальтированная дорога, возможен круглогодичный подъезд	Асфальтированная дорога, возможен круглогодичный подъезд	Асфальтированная дорога, возможен круглогодичный подъезд	Асфальтированная дорога, возможен круглогодичный подъезд
Наличие парковки	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется
Тип входа	Отдельный с улицы	Отдельный с улицы	Отдельный с улицы	Отдельный с улицы
Техническое состояние помещений	Евроотделка	Стандартный ремонт	Стандартный ремонт	Стандартный ремонт
Расположение в здании	1 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж
Наличие охраны	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется
Наличие коммуникаций (отопление, электроснабжение, водоснабжение, канализация)	Электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация	Электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация	Электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация	Электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация
Источник информации	http://podolsk.cian.ru/sale/commercial/139319674/	http://podolsk.cian.ru/sale/commercial/9193498/	https://www.avito.ru/podolsk/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_130_m_743688169	https://www.avito.ru/podolsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_190_m_763873601

Параметр аналога	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
	(962) 995-39-66	(931) 536-84-77	(926) 271-53-63, Сергей	(925) 759-61-14, Дмитрий
Дата предложения	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Цена предложения (с НДС), руб.	12 950 000	35 500 000	27 000 000	38 000 000
Цена предложения (с НДС), руб./кв. м.	205 556	186 548	207 692	200 000

Источник информации: данные рынка

Табл. 20.26

Расчет рыночной стоимости объекта оценки - Помещение банка, Инв. №7013, лит. А, кадастровый (условный) номер 50:55:03:00564:001:0012, общей площадью 428,6 кв. м, расположенного по адресу: Московская область, г. Подольск, проспект Ленина, д. 154, пом. 1, в рамках сравнительного подхода

Наименование показателя / Элемента сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Цена предложения (с НДС), руб./кв. м.	-	205 556	186 548	207 692	200 000
Передаваемые права на объект	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка на передаваемые права, %	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м.		205 556	186 548	207 692	200 000
Финансовые условия	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка на условия финансирования, %	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м.		205 556	186 548	207 692	200 000
Условия продажи	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка на условия продажи, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м.		205 556	186 548	207 692	200 000
Рыночные условия (дата продажи)	Май 2016	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Корректировка на дату		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%

Наименование показателя / Элемента сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
<i>продажи, %</i>					
Скорректированная стоимость, руб./кв. м.		205 556	186 548	207 692	200 000
<i>Корректировка на торг покупателя-продавца, %</i>		-14,00%	-14,00%	-14,00%	-14,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м.		176 778	160 431	178 615	172 000
Местоположение	Московская область, г. Подольск, проспект Ленина, д. 154, пом. 1	Московская область, г. Подольск, ул. Кирова, д. 46	Московская область, г. Подольск, проспект Ленина, д. 70	Московская область, г. Подольск, Революционный проспект, д. 32/34	Московская область, г. Подольск, ул. Советская, д. 41/5
<i>Корректировка на местоположение, %</i>		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Расположение относительно линии домов	1-ая линия домов	1-ая линия домов	1-ая линия домов	1-ая линия домов	1-ая линия домов
<i>Корректировка на расположение относительно линии домов, %</i>		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Функциональное назначение	Street Retail	Street Retail	Street Retail	Street Retail	Street Retail
<i>Корректировка на функциональное назначение, %</i>		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Тип объекта	Помещение	Помещение	Помещение	Помещение	Помещение
<i>Корректировка на тип объекта, %</i>		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Площадь, кв. м.	428,60	63,00	190,30	130,00	190,00
<i>Корректировка на площадь, %</i>		-3,65%	-2,42%	-3,00%	-2,42%
Наличие коммуникаций (отопление, электроснабжение, водоснабжение,	Электричество, отопление, канализация, водоснабжение	Электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация	Электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация	Электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация	Электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация

Наименование показателя / Элемента сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
канализация)					
<i>Корректировка на наличие коммуникаций, %</i>		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Наличие банковского оборудования	Имеется	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Имеется
<i>Корректировка на наличие банковского оборудования, %</i>		9,86%	9,86%	9,86%	0,00%
Подъездные пути	Асфальтированная дорога, возможен круглогодичный подъезд	Асфальтированная дорога, возможен круглогодичный подъезд	Асфальтированная дорога, возможен круглогодичный подъезд	Асфальтированная дорога, возможен круглогодичный подъезд	Асфальтированная дорога, возможен круглогодичный подъезд
<i>Корректировка на подъездные пути, %</i>		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Наличие парковки	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется
<i>Корректировка на наличие парковки, %</i>		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Наличие охраны	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется
<i>Корректировка на наличие охраны, %</i>		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Расположение в здании	1 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж
<i>Корректировка на расположение в здании, %</i>		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Тип входа	Отдельный с улицы	Отдельный с улицы	Отдельный с улицы	Отдельный с улицы	Отдельный с улицы
<i>Корректировка на наличие тип входа, %</i>		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Общая процентная корректировка, %		6,21%	7,44%	6,86%	-2,42%
Техническое состояние помещений	Стандартный ремонт	Евроотделка	Стандартный ремонт	Стандартный ремонт	Стандартный ремонт
<i>Корректировка на техническое состояние, руб./кв. м.</i>		-5 207	0	0	0

Наименование показателя / Элемента сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Цена предложения после корректировок с НДС, руб./кв. м.		182 549	172 367	190 868	167 838
Величина валовой коррекции		16,46%	12,28%	12,86%	2,42%
Весовые коэффициенты		0,20869	0,24035	0,23595	0,31501
Величина коэффициента вариации	5,79%	Величина коэффициента вариации удовлетворяет требуемому значению <33%			
Средняя взвешенная стоимость объекта оценки после корректировок с НДС, руб./кв. м.		177 431			
Рыночная стоимость объекта оценки по сравнительному подходу, с НДС, руб.		76 046 927			
Рыночная стоимость объекта оценки по сравнительному подходу, без НДС, руб.		64 446 548			

Источник информации: расчеты Оценщика

21. ПРИЛОЖЕНИЕ 6. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ АНАЛОГОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ПРИ РАСЧЕТЕ РЫНОЧНОЙ СТАВКИ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ОЦЕНИВАЕМЫХ ЗДАНИЙ И ПОМЕЩЕНИЙ, И РАСЧЕТЫ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ СТАВКИ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ОЦЕНИВАЕМЫХ ЗДАНИЙ И ПОМЕЩЕНИЙ В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА

Для определения возможности использования, в качестве оценки рыночной стоимости объекта оценки, средневзвешенного значения скорректированной стоимости объектов-аналогов, Оценщик счел целесообразным провести расчет коэффициента вариации.

В рамках данного отчета коэффициент вариации характеризует относительную меру отклонения скорректированных стоимостей объектов-аналогов от среднеарифметического. Чем больше значение коэффициента вариации, тем относительно больший разброс и меньшая выравненность скорректированных значений стоимостей объектов-аналогов.

Если коэффициент вариации меньше 10%, то изменчивость вариационного ряда принято считать незначительной, от 10% до 20% относится к средней, больше 20% и меньше 33% к значительной и если коэффициент вариации превышает 33%, то это говорит о неоднородности информации и невозможности использования в качестве оценки рыночной стоимости объекта оценки на основе сравнительного подхода средневзвешенного значения скорректированных стоимостей объектов аналогов (Соколов Г.А. Математическая статистика: учебник для вузов. – М. Экзамен, 2007., 432 с.).

Учитывая, что значение коэффициента вариации, полученное в рамках расчета, находятся в диапазоне до 20%, Оценщик счел возможным использовать в качестве оценки рыночной стоимости объекта оценки средневзвешенное значение скорректированной стоимости объектов-аналогов.

Табл. 21.1

Описание объектов-аналогов для объекта оценки - Нежилое здание (банк), Инв. №3382, лит. А, кадастровый (условный) номер 50:55:0030514:90, общей площадью 4 154,5 кв. м и пристройка к основному зданию ЗАО "Подольскпромкомбанк" с цокольным этажом, кадастровый (условный) номер 50-50-55/026/2005-59, общей площадью 251,2 кв. м, расположенных по адресу: Московская область, г. Подольск, ул. Кирова, д. 19

Параметр аналога	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Функциональное назначение	Административное	Административное	Административное
Тип объекта	Помещение	Помещение	Помещение
Местонахождение	Московская область, г. Подольск, проспект Революционный, д. 16	Московская область, г. Подольск, проспект Революционный, д. 47	Московская область, г. Подольск, проспект Революционный, д. 64/105
Тип застройки	Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)
Площадь, кв. м.	210,00	48,00	20,00
Вид права на объект оценки	Аренда	Аренда	Аренда
Подъездные пути	Асфальтированная дорога, возможен	Асфальтированная дорога,	Асфальтированная дорога,

Параметр аналога	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
	круглогодичный подъезд	возможен круглогодичный подъезд	возможен круглогодичный подъезд
Наличие парковки	Имеется	Имеется	Имеется
Наличие охраны	Имеется	Имеется	Имеется
Наличие банковского оборудования	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
Техническое состояние помещений	Стандартный ремонт	Рабочее состояние	Рабочее состояние
Этаж расположения в здании	1 этаж	2 этаж без лифта	выше 2-го без лифта
Тип входа	Отдельный с улицы	Отдельный с улицы	Общий с улицы
Наличие коммуникаций (отопление, электроснабжение, водоснабжение, канализация)	Электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация	Электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация	Электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация
Расходы	Коммунальные расходы оплачиваются отдельно	Коммунальные расходы оплачиваются отдельно	Коммунальные расходы оплачиваются отдельно
Источник информации	http://podolsk.cian.ru/rent/commercial/137307631/ (916) 076-10-09, Алена	http://podolsk.cian.ru/rent/commercial/8679100/ (926) 776-58-68, Максим	http://podolsk.cian.ru/rent/commercial/6951244/ (929) 654-60-64, Роман
Дата предложения	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Ставка арендной платы с НДС, руб./кв. м в год	17 143	13 200	12 000
Ставка арендной платы с НДС, без учета коммунальных расходов, руб./кв. м в год	17 143	13 200	12 000

Источник информации: данные рынка

Табл. 21.2

Расчет рыночной стоимости объекта оценки - Нежилое здание (банк), Инв. №3382, лит. А, кадастровый (условный) номер 50:55:0030514:90, общей площадью 4 154,5 кв. м, пристройка к основному зданию ЗАО "Подольскпромкомбанк" с цокольным этажом, кадастровый (условный) номер 50-50-55/026/2005-59, общей площадью 251,2 кв. м, расположенных по адресу: Московская область, г. Подольск, ул. Кирова, д. 19, в рамках сравнительного подхода

Наименование показателя / Элемента сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Ставка арендной платы с НДС, без учета коммунальных расходов, руб./кв. м в год	-	17 143	13 200	12 000
Передаваемы права на объект	Аренда	Аренда	Аренда	Аренда

Наименование показателя / Элемента сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Корректировка на передаваемые права, %	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная ставка арендной платы, руб./кв. м в год		17 143	13 200	12 000
Финансовые условия	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка на условия финансирования, %	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная ставка арендной платы, руб./кв. м в год		17 143	13 200	12 000
Условия аренды	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка на условия аренды, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная ставка арендной платы, руб./кв. м в год		17 143	13 200	12 000
Рыночные условия (время аренды)	Май 2016	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Корректировка на дату аренды, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная ставка арендной платы, руб./кв. м в год		17 143	13 200	12 000
Корректировка на торг покупателя-продавца, %		-12,00%	-12,00%	-12,00%
Скорректированная ставка арендной платы, руб./кв. м в год		15 086	11 616	10 560
Местонахождение	Московская область, г. Подольск, ул. Кирова, д. 19	Московская область, г. Подольск, проспект Революционный, д. 16	Московская область, г. Подольск, проспект Революционный, д. 47	Московская область, г. Подольск, проспект Революционный, д. 64/105
Корректировка на местонахождение, %		0,00%	0,00%	0,00%
Тип застройки	Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных	Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных	Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных	Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных

Наименование показателя / Элемента сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
	административных районах города)	административных районах города)	административных районах города)	административных районах города)
<i>Корректировка на тип застройки, %</i>		0,00%	0,00%	0,00%
Функциональное назначение	Административное	Административное	Административное	Административное
<i>Корректировка на функциональное назначение, %</i>		0,00%	0,00%	0,00%
Тип объекта	ОСЗ	Помещение	Помещение	Помещение
<i>Корректировка на тип объекта, %</i>		0,00%	0,00%	0,00%
Площадь, кв. м.	4 405,70	210,00	48,00	20,00
<i>Корректировка на площадь, %</i>		0,00%	0,00%	0,00%
Наличие коммуникаций (отопление, электроснабжение, водоснабжение, канализация)	Электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация	Электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация	Электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация	Электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация
<i>Корректировка на наличие отопления, %</i>		0,00%	0,00%	0,00%
Подъездные пути	Асфальтированная дорога, возможен круглогодичный подъезд	Асфальтированная дорога, возможен круглогодичный подъезд	Асфальтированная дорога, возможен круглогодичный подъезд	Асфальтированная дорога, возможен круглогодичный подъезд
<i>Корректировка на подъездные пути, %</i>		0,00%	0,00%	0,00%
Наличие банковского оборудования	Имеется	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
<i>Корректировка на наличие банковского оборудования, %</i>		9,86%	9,86%	9,86%
Этаж расположения в здании	цоколь-3 этажи без лифта	1 этаж	2 этаж без лифта	выше 2-го без лифта
<i>Корректировка на этаж расположения в здании, %</i>		-14,00%	-2,27%	13,16%
Наличие парковки	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется
<i>Корректировка на наличие парковки, %</i>		0,00%	0,00%	0,00%
Наличие охраны	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется
<i>Корректировка на наличие охраны, %</i>		0,00%	0,00%	0,00%
Тип входа	Общий с улицы	Отдельный с улицы	Отдельный с улицы	Общий с улицы
<i>Корректировка на тип входа, %</i>		-7,00%	-7,00%	0,00%
Общая процентная		-11,14%	0,59%	23,02%

Наименование показателя / Элемента сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
<i>корректировка, %</i>				
Техническое состояние помещений	Стандартный ремонт	Стандартный ремонт	Рабочее состояние	Рабочее состояние
<i>Корректировка на техническое состояние, руб./кв. м.</i>		0	495	495
Ставка арендной платы с НДС, без учета коммунальных расходов, руб./кв. м в год		13 405	12 180	13 486
Величина валовой коррекции		30,86%	23,39%	27,71%
Весовые коэффициенты		0,31174	0,35731	0,33095
Величина коэффициента вариации	5,62%	Величина коэффициента вариации удовлетворяет требуемому значению <33%		
Средняя взвешенная величина ставки арендной платы с НДС, без учета коммунальных расходов, руб./кв. м в год		12 994		
Средняя взвешенная величина ставки арендной платы без учета НДС, без учета коммунальных расходов, руб./кв. м в год		11 012		

Источник информации: расчеты Оценщика

Табл. 21.3

Описание объектов-аналогов для объекта оценки - Заводоуправление, Инв. №206:063-1806, лит. Г, кадастровый (условный) номер 50:55:02:00549:004, общей площадью 1 274,5 кв. м, расположенного по адресу: Московская область, г. Подольск, ул. Бронницкая, д. 3

Параметр аналога	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Функциональное назначение	Офис	Офис	Офис
Тип объекта	Помещение	Помещение	Помещение
Местонахождение	Московская область, г. Подольск, ул. Северная, д. 13	Московская область, г. Подольск, ул. Большая Серпуховская, д. 25	Московская область, г. Подольск, ул. 1-й Деловой проезд
Тип застройки	Районы вокруг крупных промышленных предприятий. Промзоны. Краины городов, территории старой застройки	Районы вокруг крупных промышленных предприятий. Промзоны. Краины городов, территории старой застройки	Районы вокруг крупных промышленных предприятий. Промзоны. Краины городов, территории старой застройки
Площадь, кв. м.	20,00	20,00	229,00
Вид права на объект оценки	Аренда	Аренда	Аренда
Подъездные пути	Асфальтированная дорога,	Асфальтированная дорога,	Асфальтированная дорога,

Параметр аналога	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
	возможен круглогодичный подъезд	возможен круглогодичный подъезд	возможен круглогодичный подъезд
Наличие парковки	Имеется	Имеется	Имеется
Наличие охраны	Имеется	Имеется	Имеется
Техническое состояние помещений	Стандартный ремонт	Рабочее состояние	Стандартный ремонт
Этаж расположения в здании	2 этаж без лифта	2 этаж без лифта	2 этаж без лифта
Тип входа	Отдельный с улицы	Общий с улицы	Общий с улицы
Наличие коммуникаций (отопление, электроснабжение, водоснабжение, канализация)	Электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация	Электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация	Электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация
Расходы	Коммунальные расходы оплачиваются отдельно	Коммунальные расходы оплачиваются отдельно	Коммунальные расходы оплачиваются отдельно
Источник информации	http://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-podolsk-159542608	http://podolsk.cian.ru/rent/commercial/14525092/	http://podolsk.cian.ru/rent/commercial/9113002/
	(925) 240-02-68, Анна	(915) 214-28-80, Наталья	(926) 386-10-83
Дата предложения	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Ставка арендной платы с НДС, руб./кв. м в год	10 200	9 240	9 000
Ставка арендной платы с НДС, без учета коммунальных расходов, руб./кв. м в год	10 200	9 240	9 000

Источник информации: данные рынка

Табл. 21.4

Расчет рыночной стоимости объекта оценки - Заводоуправление, Инв. №206:063-1806, лит. Г, кадастровый (условный) номер 50:55:02:00549:004, общей площадью 1 274,5 кв. м, расположенного по адресу: Московская область, г. Подольск, ул. Бронницкая, д. 3, в рамках сравнительного подхода

Наименование показателя / Элемента сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Ставка арендной платы с НДС, без учета коммунальных расходов, руб./кв. м в год	-	10 200	9 240	9 000
Передаваемые права на объект	Аренда	Аренда	Аренда	Аренда
<i>Корректировка на передаваемые права, %</i>	-	<i>0,00%</i>	<i>0,00%</i>	<i>0,00%</i>

Наименование показателя / Элемента сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Скорректированная ставка арендной платы, руб./кв. м в год		10 200	9 240	9 000
Финансовые условия	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка на условия финансирования, %	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная ставка арендной платы, руб./кв. м в год		10 200	9 240	9 000
Условия аренды	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка на условия аренды, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная ставка арендной платы, руб./кв. м в год		10 200	9 240	9 000
Рыночные условия (время аренды)	Май 2016	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Корректировка на дату аренды, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная ставка арендной платы, руб./кв. м в год		10 200	9 240	9 000
Корректировка на торг покупателя-продавца, %		-12,00%	-12,00%	-12,00%
Скорректированная ставка арендной платы, руб./кв. м в год		8 976	8 131	7 920
Местонахождение	Московская область, г. Подольск, ул. Бронницкая, д. 3	Московская область, г. Подольск, ул. Северная, д. 13	Московская область, г. Подольск, ул. Большая Серпуховская, д. 25	Московская область, г. Подольск, ул. 1-й Деловой проезд
Корректировка на местонахождение, %		0,00%	0,00%	0,00%

Наименование показателя / Элемента сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Тип застройки	Районы вокруг крупных промышленных предприятий. Промзоны. Окраины городов, территории старой застройки	Районы вокруг крупных промышленных предприятий. Промзоны. Окраины городов, территории старой застройки	Районы вокруг крупных промышленных предприятий. Промзоны. Окраины городов, территории старой застройки	Районы вокруг крупных промышленных предприятий. Промзоны. Окраины городов, территории старой застройки
<i>Корректировка на тип застройки, %</i>		0,00%	0,00%	0,00%
Функциональное назначение	Административное	Офис	Офис	Офис
<i>Корректировка на функциональное назначение, %</i>		0,00%	0,00%	0,00%
Тип объекта	ОСЗ	Помещение	Помещение	Помещение
<i>Корректировка на тип объекта, %</i>		0,00%	0,00%	0,00%
Площадь, кв. м.	1 274,50	20,00	20,00	229,00
<i>Корректировка на площадь, %</i>		0,00%	0,00%	0,00%
Наличие коммуникаций (отопление, электроснабжение, водоснабжение, канализация)	Электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация	Электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация	Электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация	Электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация
<i>Корректировка на наличие отопления, %</i>		0,00%	0,00%	0,00%
Подъездные пути	Асфальтированная дорога, возможен круглогодичный подъезд	Асфальтированная дорога, возможен круглогодичный подъезд	Асфальтированная дорога, возможен круглогодичный подъезд	Асфальтированная дорога, возможен круглогодичный подъезд
<i>Корректировка на подъездные пути, %</i>		0,00%	0,00%	0,00%
Этаж расположения в здании	1-2 этажи без лифта	2 этаж без лифта	2 этаж без лифта	2 этаж без лифта
<i>Корректировка на этаж расположения в здании, %</i>		6,82%	6,82%	6,82%
Наличие парковки	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется
<i>Корректировка на наличие парковки, %</i>		0,00%	0,00%	0,00%
Наличие охраны	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется
<i>Корректировка на наличие охраны, %</i>		0,00%	0,00%	0,00%
Тип входа	Общий с улицы	Общий с улицы	Общий с улицы	Общий с улицы
<i>Корректировка на тип входа, %</i>		0,00%	0,00%	0,00%

Наименование показателя / Элемента сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Общая процентная корректировка, %		6,82%	6,82%	6,82%
Техническое состояние помещений	Требуется косметический ремонт	Стандартный ремонт	Рабочее состояние	Стандартный ремонт
<i>Корректировка на техническое состояние, руб./кв. м.</i>		-819	-324	-819
Ставка арендной платы с НДС, без учета коммунальных расходов, руб./кв. м в год		8 769	8 362	7 641
Величина валовой коррекции		15,94%	10,80%	17,16%
Весовые коэффициенты		0,31845	0,37699	0,30456
Величина коэффициента вариации	6,92%	Величина коэффициента вариации удовлетворяет требуемому значению <33%		
Средняя взвешенная величина ставки арендной платы с НДС, без учета коммунальных расходов, руб./кв. м в год		8 272		
Средняя взвешенная величина ставки арендной платы без учета НДС, без учета коммунальных расходов, руб./кв. м в год		7 010		

Источник информации: расчеты Оценщика

Табл. 21.5

Описание объектов-аналогов для объекта оценки - Нежилое здание (склад многоцелевого назначения), Инв. №2838, лит. А, кадастровый (условный) номер 50:55:02:01142:001, общей площадью 871,7 кв. м, расположенного по адресу: Московская область, г. Подольск, Домодедовское шоссе, д. 136

Параметр аналога	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Функциональное назначение	Производственно-складское	Производственно-складское	Производственно-складское
Тип объекта	Помещение	Помещение	Помещение
Местонахождение	Московская область, г. Подольск, ул. Окружная, д. 2в	Московская область, г. Подольск, ул. Шамотная, д. 8	Московская область, г. Подольск, Домодедовское шоссе
Направление (шоссе)	Симферопольское	Симферопольское	Симферопольское
Удаленность от МКАД, км.	20	20	20
Площадь, кв. м.	774,00	376,00	1 000,00
Вид права на объект оценки	Аренда	Аренда	Аренда
Подъездные пути	Асфальтированная дорога, возможен круглогодичный подъезд	Асфальтированная дорога, возможен круглогодичный подъезд	Асфальтированная дорога, возможен круглогодичный подъезд

Параметр аналога	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Наличие парковки	Имеется	Имеется	Имеется
Наличие охраны	Имеется	Имеется	Имеется
Техническое состояние помещений	Рабочее состояние	Рабочее состояние	Рабочее состояние
Наличие железнодорожной ветки	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
Тип входа	Отдельный с улицы	Отдельный с улицы	Отдельный с улицы
Наличие коммуникаций (отопление, электроснабжение, водоснабжение, канализация)	Электроснабжение	Электроснабжение	Электроснабжение
Расходы	Коммунальные расходы оплачиваются отдельно	Коммунальные расходы оплачиваются отдельно	Коммунальные расходы оплачиваются отдельно
Источник информации	http://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-podolsk-159419151	http://podolsk.cian.ru/rent/commercial/136949909/	https://www.avito.ru/podolsk/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_1000_m_587764742
	(903) 724-74-97, Павел	(916) 547-27-38, Вадим	(985) 141-07-63, Игорь
Дата предложения	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Ставка арендной платы с НДС, руб./кв. м в год	3 720	3 600	3 000
Ставка арендной платы с НДС, без учета коммунальных расходов, руб./кв. м в год	3 720	3 600	3 000

Источник информации: данные рынка

Табл. 21.6

Расчет рыночной стоимости объекта оценки - Нежилое здание (склад многоцелевого назначения), Инв. №2838, лит. А, кадастровый (условный) номер 50:55:02:01142:001, общей площадью 871,7 кв. м, расположенного по адресу: Московская область, г. Подольск, Домодедовское шоссе, д. 136, в рамках сравнительного подхода

Наименование показателя / Элемента сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Ставка арендной платы с НДС, без учета коммунальных расходов, руб./кв. м в год	-	3 720	3 600	3 000
Передаваемы права на объект	Аренда	Аренда	Аренда	Аренда

Наименование показателя / Элемента сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Корректировка на передаваемые права, %	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная ставка арендной платы, руб./кв. м в год		3 720	3 600	3 000
Финансовые условия	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка на условия финансирования, %	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная ставка арендной платы, руб./кв. м в год		3 720	3 600	3 000
Условия аренды	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка на условия аренды, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная ставка арендной платы, руб./кв. м в год		3 720	3 600	3 000
Рыночные условия (время аренды)	Май 2016	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Корректировка на дату аренды, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная ставка арендной платы, руб./кв. м в год		3 720	3 600	3 000
Корректировка на торг покупателя-продавца, %		-13,00%	-13,00%	-13,00%
Скорректированная ставка арендной платы, руб./кв. м в год		3 236	3 132	2 610
Местонахождение	Московская область, г. Подольск, Домодедовское шоссе, д. 136	Московская область, г. Подольск, ул. Окружная, д. 2в	Московская область, г. Подольск, ул. Шамотная, д. 8	Московская область, г. Подольск, Домодедовское шоссе
Направление (шоссе)	Симферопольское	Симферопольское	Симферопольское	Симферопольское
Корректировка на направление, %		0,00%	0,00%	0,00%
Удаленность от МКАД, км.	20	20	20	20
Корректировка на удаленность от МКАД, %		0,00%	0,00%	0,00%
Функциональное назначение	Производственно-	Производственно-	Производственно-	Производственно-

Наименование показателя / Элемента сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
	складское	складское	складское	складское
<i>Корректировка на функциональное назначение, %</i>		0,00%	0,00%	0,00%
Тип объекта	ОСЗ	Помещение	Помещение	Помещение
<i>Корректировка на тип объекта, %</i>		0,00%	0,00%	0,00%
Площадь, кв. м.	871,70	774,00	376,00	1 000,00
<i>Корректировка на площадь, %</i>		0,00%	0,00%	0,00%
Наличие коммуникаций (отопление, электроснабжение, водоснабжение, канализация)	Электроснабжение	Электроснабжение	Электроснабжение	Электроснабжение
<i>Корректировка на наличие отопления, %</i>		0,00%	0,00%	0,00%
Подъездные пути	Асфальтированная дорога, возможен круглогодичный подъезд	Асфальтированная дорога, возможен круглогодичный подъезд	Асфальтированная дорога, возможен круглогодичный подъезд	Асфальтированная дорога, возможен круглогодичный подъезд
<i>Корректировка на подъездные пути, %</i>		0,00%	0,00%	0,00%
Наличие железнодорожной ветки	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
<i>Корректировка на этаж расположения в здании, %</i>		0,00%	0,00%	0,00%
Наличие парковки	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется
<i>Корректировка на наличие парковки, %</i>		0,00%	0,00%	0,00%
Наличие охраны	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется
<i>Корректировка на наличие охраны, %</i>		0,00%	0,00%	0,00%
Тип входа	Отдельный с улицы	Отдельный с улицы	Отдельный с улицы	Отдельный с улицы
<i>Корректировка на тип входа, %</i>		0,00%	0,00%	0,00%
Общая процентная корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Техническое состояние помещений	Рабочее состояние	Рабочее состояние	Рабочее состояние	Рабочее состояние
<i>Корректировка на техническое состояние, руб./кв. м.</i>		0	0	0
Ставка арендной платы с НДС, без учета коммунальных		3 236	3 132	2 610

Наименование показателя / Элемента сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
расходов, руб./кв. м в год				
Величина валовой коррекции		0,00%	0,00%	0,00%
Весовые коэффициенты		0,33333	0,33333	0,33334
Величина коэффициента вариации	11,21%	Величина коэффициента вариации удовлетворяет требуемому значению <33%		
Средняя взвешенная величина ставки арендной платы с НДС, без учета коммунальных расходов, руб./кв. м в год		2 993		
Средняя взвешенная величина ставки арендной платы без учета НДС, без учета коммунальных расходов, руб./кв. м в год		2 536		

Источник информации: расчеты Оценщика

Табл. 21.7

Описание объектов-аналогов для объекта оценки - Незавершенный строительством жилой дом, Инв. №08866, лит. А, А1, кадастровый (условный) номер 76:20:080436:0004:008866\00, общей площадью 555,6 кв. м, расположенного по адресу: Ярославская область, г. Рыбинск, ул. Карякинская, д. 64

Параметр аналога	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Функциональное назначение	Офис	Офис	ПСН
Тип объекта	Помещение	ОСЗ	Помещение
Местонахождение	Ярославская область, г. Рыбинск, ул. Свободы	Ярославская область, г. Рыбинск, ул. Крестовая, д. 89	Ярославская область, г. Рыбинск, ул. Крестовая, д. 45
Тип застройки	Центры административных районов города. Территории бизнес-центров и крупных торговых центров	Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)
Площадь, кв. м.	25,00	720,00	200,00
Вид права на объект оценки	Аренда	Аренда	Аренда
Подъездные пути	Асфальтированная дорога, возможен круглогодичный подъезд	Асфальтированная дорога, возможен круглогодичный подъезд	Асфальтированная дорога, возможен круглогодичный подъезд
Наличие парковки	Имеется	Имеется	Имеется
Наличие охраны	Имеется	Имеется	Имеется
Этаж расположения в здании	1 этаж	1-2 этажи без лифта	1 этаж
Техническое состояние помещений	Стандартный ремонт	Стандартный ремонт	Стандартный ремонт

Параметр аналога	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Тип входа	Отдельный с улицы	Отдельный с улицы	Отдельный с улицы
Наличие коммуникаций (отопление, электроснабжение, водоснабжение, канализация)	Электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация	Электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация	Электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация
Расходы	Коммунальные расходы оплачиваются отдельно	Коммунальные расходы оплачиваются отдельно	Коммунальные расходы оплачиваются отдельно
Источник информации	https://www.avito.ru/rybinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/sdayu_ofisnoe_pomeschenie_25_m_774244994	https://www.avito.ru/rybinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_pod_vash_biznes_v_tsentre_goroda_pl_720_m_746656587	https://www.avito.ru/rybinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_200_m_780080756
	(920) 128-77-05, Михаил	(910) 975-79-13, Вадим	(910) 666-32-44, Сергей
Дата предложения	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Ставка арендной платы с НДС, руб./кв. м в год	7 200	9 600	10 800
Ставка арендной платы с НДС, без учета коммунальных расходов, руб./кв. м в год	7 200	9 600	10 800

Источник информации: данные рынка

Табл. 21.8

Расчет рыночной стоимости объекта оценки - Незавершенный строительством жилой дом, Инв. №08866, лит. А, А1, кадастровый (условный) номер 76:20:080436:0004:008866\00, общей площадью 555,6 кв. м, расположенного по адресу: Ярославская область, г. Рыбинск, ул. Карякинская, д. 64, в рамках сравнительного подхода

Наименование показателя / Элемента сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Ставка арендной платы с НДС, без учета коммунальных расходов, руб./кв. м в год	-	7 200	9 600	10 800
Передаваемые права на объект	Аренда	Аренда	Аренда	Аренда
<i>Корректировка на передаваемые права, %</i>	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная ставка арендной платы, руб./кв. м в год		7 200	9 600	10 800
Финансовые условия	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
<i>Корректировка на условия финансирования, %</i>	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная ставка арендной платы, руб./кв. м в год		7 200	9 600	10 800
Условия аренды	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
<i>Корректировка на условия аренды, %</i>		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная ставка арендной платы, руб./кв. м в год		7 200	9 600	10 800
Рыночные условия (время аренды)	Май 2016	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
<i>Корректировка на дату аренды, %</i>		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная ставка арендной платы, руб./кв. м в год		7 200	9 600	10 800
<i>Корректировка на торг покупателя-продавца, %</i>		-12,00%	-12,00%	-12,00%
Скорректированная ставка арендной платы, руб./кв. м в год		6 336	8 448	9 504

Наименование показателя / Элемента сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Местонахождение	Ярославская область, г. Рыбинск, ул. Карякинская, д. 64	Ярославская область, г. Рыбинск, ул. Свободы	Ярославская область, г. Рыбинск, ул. Крестовая, д. 89	Ярославская область, г. Рыбинск, ул. Крестовая, д. 45
<i>Корректировка на местонахождение, %</i>		0,00%	0,00%	0,00%
Тип застройки	Центры административных районов города. Территории бизнес-центров и крупных торговых центров	Центры административных районов города. Территории бизнес-центров и крупных торговых центров	Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)
<i>Корректировка на тип застройки, %</i>		0,00%	-13,00%	-13,00%
Функциональное назначение	Офис	Офис	Офис	ПСН
<i>Корректировка на функциональное назначение, %</i>		0,00%	0,00%	0,00%
Тип объекта	ОСЗ	Помещение	ОСЗ	Помещение
<i>Корректировка на тип объекта, %</i>		0,00%	0,00%	0,00%
Площадь, кв. м.	555,60	25,00	720,00	200,00
<i>Корректировка на площадь, %</i>		0,00%	0,00%	0,00%
Наличие коммуникаций (отопление, электроснабжение, водоснабжение, канализация)	Электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация	Электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация	Электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация	Электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация
<i>Корректировка на наличие коммуникаций, %</i>		0,00%	0,00%	0,00%
Подъездные пути	Асфальтированная дорога, возможен круглогодичный подъезд	Асфальтированная дорога, возможен круглогодичный подъезд	Асфальтированная дорога, возможен круглогодичный подъезд	Асфальтированная дорога, возможен круглогодичный подъезд
<i>Корректировка на подъездные пути, %</i>		0,00%	0,00%	0,00%
Наличие парковки	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется
<i>Корректировка на наличие парковки, %</i>		0,00%	0,00%	0,00%
Наличие охраны	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется
<i>Корректировка на наличие охраны, %</i>		0,00%	0,00%	0,00%
Этаж расположения в здании	1-3 этажи без лифта	1 этаж	1-2 этажи без лифта	1 этаж

Наименование показателя / Элемента сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Корректировка на этаж расположения в здании, %		-12,00%	-6,38%	-12,00%
Тип входа	Общий с улицы	Отдельный с улицы	Отдельный с улицы	Отдельный с улицы
Корректировка на тип входа, %		-7,00%	-7,00%	-7,00%
Общая процентная корректировка, %		-19,00%	-26,38%	-32,00%
Техническое состояние помещений	Требуется косметический ремонт	Стандартный ремонт	Стандартный ремонт	Стандартный ремонт
Корректировка на техническое состояние, руб./кв. м.		-566	-566	-566
Ставка арендной платы с НДС, без учета коммунальных расходов, руб./кв. м в год		4 566	5 653	5 897
Величина валовой коррекции		27,93%	33,08%	37,96%
Весовые коэффициенты		0,35890	0,33288	0,30822
Величина коэффициента вариации	13,19%	Величина коэффициента вариации удовлетворяет требуемому значению <33%		
Средняя взвешенная величина ставки арендной платы с НДС, без учета коммунальных расходов, руб./кв. м в год		5 338		
Средняя взвешенная величина ставки арендной платы без учета НДС, без учета коммунальных расходов, руб./кв. м в год		4 524		

Источник информации: расчеты Оценщика

Табл. 21.9

Описание объектов-аналогов для объекта оценки - Здание цеха товаров народного потребления, не завершённое строительством (нет акта ввода в эксплуатацию), Инв. №10876, лит. А, кадастровый (условный) номер 76:20:040514:0026:010876\00, общей площадью 2 036,1 кв. м, расположенного по адресу: Ярославская область, г. Рыбинск, ул. Пятилетки, д. 76

Параметр аналога	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Функциональное назначение	Производственно-складское	Производственно-складское	Производственно-складское
Тип объекта	Помещение	Помещение	Помещение
Местонахождение	Ярославская область, г. Рыбинск, ул. Стоялая, д. 15	Ярославская область, г. Рыбинск, ул. Ломоносова	Ярославская область, г. Рыбинск, ул. Блюхера, д. 1
Площадь, кв. м.	260,00	150,00	180,00
Вид права на объект оценки	Аренда	Аренда	Аренда

Параметр аналога	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Подъездные пути	Асфальтированная дорога, возможен круглогодичный подъезд	Асфальтированная дорога, возможен круглогодичный подъезд	Асфальтированная дорога, возможен круглогодичный подъезд
Наличие парковки	Имеется	Имеется	Имеется
Наличие охраны	Имеется	Имеется	Имеется
Техническое состояние помещений	Рабочее состояние	Рабочее состояние	Рабочее состояние
Наличие железнодорожной ветки	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
Тип входа	Общий с улицы	Общий с улицы	Отдельный с улицы
Наличие коммуникаций (отопление, электроснабжение, водоснабжение, канализация)	Электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация	Электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация	Электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация
Расходы	Коммунальные расходы оплачиваются отдельно	Коммунальные расходы оплачиваются отдельно	Коммунальные расходы оплачиваются отдельно
Источник информации	http://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-rybinsk-150454374	http://rybinsk.biznesarenda.ru/arenda/proizvodstvennyepomeshcheniya/11726	http://yaroslavl.cian.ru/rent/commercial/1246536/
	(920) 656-94-82, Наталья	(485) 529-55-46	(906) 639-59-56, Алексей
Дата предложения	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Ставка арендной платы с НДС, руб./кв. м в год	2 308	2 400	3 000
Ставка арендной платы с НДС, без учета коммунальных расходов, руб./кв. м в год	2 308	2 400	3 000

Источник информации: данные рынка

Табл. 21.10

Расчет рыночной стоимости объекта оценки - Здание цеха товаров народного потребления, не завершённое строительством (нет акта ввода в эксплуатацию), Инв. №10876, лит. А, кадастровый (условный) номер 76:20:040514:0026:010876\00, общей площадью 2 036,1 кв. м, расположенного по адресу: Ярославская область, г. Рыбинск, ул. Пятилетки, д. 76, в рамках сравнительного подхода

Наименование показателя / Элемента сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Ставка арендной платы с НДС, без учета коммунальных расходов, руб./кв. м в год	-	2 308	2 400	3 000
Передаваемы права на объект	Аренда	Аренда	Аренда	Аренда
Корректировка на передаваемые	-	0,00%	0,00%	0,00%

Наименование показателя / Элемента сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
<i>права, %</i>				
Скорректированная ставка арендной платы, руб./кв. м в год		2 308	2 400	3 000
Финансовые условия	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
<i>Корректировка на условия финансирования, %</i>	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная ставка арендной платы, руб./кв. м в год		2 308	2 400	3 000
Условия аренды	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
<i>Корректировка на условия аренды, %</i>		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная ставка арендной платы, руб./кв. м в год		2 308	2 400	3 000
Рыночные условия (время аренды)	Май 2016	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
<i>Корректировка на дату аренды, %</i>		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная ставка арендной платы, руб./кв. м в год		2 308	2 400	3 000
<i>Корректировка на торг покупателя-продавца, %</i>		-13,00%	-13,00%	-13,00%
Скорректированная ставка арендной платы, руб./кв. м в год		2 008	2 088	2 610
Местонахождение	Ярославская область, г. Рыбинск, ул. Пятилетки, д. 76	Ярославская область, г. Рыбинск, ул. Стоялая, д. 15	Ярославская область, г. Рыбинск, ул. Ломоносова	Ярославская область, г. Рыбинск, ул. Блюхера, д. 1
<i>Корректировка на местонахождение, %</i>		0,00%	0,00%	0,00%
Функциональное назначение	Производственно-складское	Производственно-складское	Производственно-складское	Производственно-складское
<i>Корректировка на функциональное назначение, %</i>		0,00%	0,00%	0,00%
Тип объекта	ОСЗ	Помещение	Помещение	Помещение

Наименование показателя / Элемента сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
<i>Корректировка на тип объекта, %</i>		0,00%	0,00%	0,00%
Площадь, кв. м.	678,10	260,00	150,00	180,00
<i>Корректировка на площадь, %</i>		0,00%	0,00%	0,00%
Наличие коммуникаций (отопление, электроснабжение, водоснабжение, канализация)	Электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация	Электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация	Электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация	Электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация
<i>Корректировка на наличие отопления, %</i>		0,00%	0,00%	0,00%
Подъездные пути	Асфальтированная дорога, возможен круглогодичный подъезд	Асфальтированная дорога, возможен круглогодичный подъезд	Асфальтированная дорога, возможен круглогодичный подъезд	Асфальтированная дорога, возможен круглогодичный подъезд
<i>Корректировка на подъездные пути, %</i>		0,00%	0,00%	0,00%
Наличие железнодорожной ветки	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
<i>Корректировка на этаж расположения в здании, %</i>		0,00%	0,00%	0,00%
Наличие парковки	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется
<i>Корректировка на наличие парковки, %</i>		0,00%	0,00%	0,00%
Наличие охраны	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется
<i>Корректировка на наличие охраны, %</i>		0,00%	0,00%	0,00%
Тип входа	Отдельный с улицы	Общий с улицы	Общий с улицы	Отдельный с улицы
<i>Корректировка на тип входа, %</i>		8,70%	8,70%	0,00%
Общая процентная корректировка, %		8,70%	8,70%	0,00%
Техническое состояние помещений	Рабочее состояние	Рабочее состояние	Рабочее состояние	Рабочее состояние
<i>Корректировка на техническое состояние, руб./кв. м.</i>		0	0	0
Ставка арендной платы с НДС, без учета коммунальных расходов, руб./кв. м в год		2 183	2 270	2 610
Величина валовой коррекции		8,70%	8,70%	0,00%
Весовые коэффициенты		0,25000	0,25000	0,50000

Наименование показателя / Элемента сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Величина коэффициента вариации	9,58%	Величина коэффициента вариации удовлетворяет требуемому значению <33%		
Средняя взвешенная величина ставки арендной платы с НДС, без учета коммунальных расходов, руб./кв. м в год		2 418		
Средняя взвешенная величина ставки арендной платы без учета НДС, без учета коммунальных расходов, руб./кв. м в год		2 049		

Источник информации: расчеты Оценщика

Табл. 21.11

Описание объектов-аналогов для объекта оценки - Часть здания - магазин, Инв. №1938, лит. А1, кадастровый (условный) номер 50:56:04:00171:001:0002, общей площадью 637,6 кв. м, расположенного по адресу: Московская область, г. Климовск, пер. Октябрьский, д. 12

Параметр аналога	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Функциональное назначение	ПСН	ПСН	ПСН
Тип объекта	Помещение	Помещение	Помещение
Местоположение	Московская область, г. Климовск, ул. Советская, д. 1	Московская область, г. Климовск, ул. Заводская, д. 6	Московская область, г. Климовск, ул. Рощинская, д. 21
Расположение относительно линии домов	1-ая линия домов	1-ая линия домов	1-ая линия домов
Наличие банковского оборудования	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
Площадь, кв. м.	169,00	150,00	496,00
Вид права на объект оценки	Аренда	Аренда	Аренда
Подъездные пути	Асфальтированная дорога, возможен круглогодичный подъезд	Асфальтированная дорога, возможен круглогодичный подъезд	Асфальтированная дорога, возможен круглогодичный подъезд
Наличие парковки	Имеется	Имеется	Имеется
Наличие охраны	Имеется	Имеется	Имеется
Техническое состояние помещений	Стандартный ремонт	Рабочее состояние	Стандартный ремонт
Расположение в здании	1 этаж	1 этаж	1 этаж
Тип входа	Отдельный с улицы	Отдельный с улицы	Отдельный с улицы
Наличие коммуникаций (отопление, электроснабжение, водоснабжение, канализация)	Электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация	Электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация	Электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация

Параметр аналога	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Расходы	Коммунальные расходы оплачиваются отдельно	Коммунальные расходы оплачиваются отдельно	Коммунальные расходы оплачиваются отдельно
Источник информации	http://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-klimovsk-152251049 (910) 001-22-21, Ярослав	http://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-klimovsk-160616276 (915) 005-49-15, АН "Ренессанс"	http://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-klimovsk-160102648 (910) 001-22-21, Ярослав
Дата предложения	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Ставка арендной платы с НДС, руб./кв. м в год	9 941	12 000	12 000
Коммунальные расходы, руб.	0	0	0
Ставка арендной платы с учетом НДС, без учета коммунальных расходов, руб./кв. м в год	9 941	12 000	12 000

Источник информации: данные рынка

Табл. 21.12

Расчет рыночной стоимости объекта оценки - Часть здания - магазин, Инв. №1938, лит. А1, кадастровый (условный) номер 50:56:04:00171:001:0002, общей площадью 637,6 кв. м, расположенного по адресу: Московская область, г. Климовск, пер. Октябрьский, д. 12, в рамках сравнительного подхода

Наименование показателя / Элемента сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Ставка арендной платы с учетом НДС, без учета коммунальных расходов, руб./кв. м в год	-	9 941	12 000	12 000
Передаваемые права на объект	Аренда	Аренда	Аренда	Аренда
<i>Корректировка на передаваемые права, %</i>	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная ставка аренды, руб./кв. м в год		9 941	12 000	12 000
Финансовые условия	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
<i>Корректировка на условия финансирования, %</i>	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная ставка аренды, руб./кв. м в год		9 941	12 000	12 000
Условия аренды	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные

Наименование показателя / Элемента сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Корректировка на условия аренды, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная ставка аренды, руб./кв. м в год		9 941	12 000	12 000
Рыночные условия (время аренды)	Май 2016	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Корректировка на дату аренды, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная ставка аренды, руб./кв. м в год		9 941	12 000	12 000
Корректировка на торг покупателя-продавца, %		-10,00%	-10,00%	-10,00%
Скорректированная ставка аренды, руб./кв. м в год		8 947	10 800	10 800
Местоположение	Московская область, г. Климовск, пер. Октябрьский, д. 12	Московская область, г. Климовск, ул. Советская, д. 1	Московская область, г. Климовск, ул. Заводская, д. 6	Московская область, г. Климовск, ул. Роцинская, д. 21
Корректировка на местоположение, %		0,00%	0,00%	0,00%
Расположение относительно линии домов	1-ая линия домов	1-ая линия домов	1-ая линия домов	1-ая линия домов
Корректировка на расположение относительно линии домов, %		0,00%	0,00%	0,00%
Функциональное назначение	Торговое	ПСН	ПСН	ПСН
Корректировка на функциональное назначение, %		0,00%	0,00%	0,00%
Тип объекта	Часть здания	Помещение	Помещение	Помещение
Корректировка на тип объекта, %		0,00%	0,00%	0,00%
Площадь, кв. м.	637,60	169,00	150,00	496,00
Корректировка на площадь, %		-4,73%	-4,91%	-1,48%
Наличие коммуникаций (отопление,	Электричество, отопление, канализация,	Электроснабжение, отопление, водоснабжение,	Электроснабжение, отопление, водоснабжение,	Электроснабжение, отопление, водоснабжение,

Наименование показателя / Элемента сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
электроснабжение, водоснабжение, канализация)	водоснабжение	канализация	канализация	канализация
<i>Корректировка на наличие коммуникаций, %</i>		0,00%	0,00%	0,00%
Наличие банковского оборудования	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
<i>Корректировка на наличие банковского оборудования, %</i>		0,00%	0,00%	0,00%
Подъездные пути	Асфальтированная дорога, возможен круглогодичный подъезд	Асфальтированная дорога, возможен круглогодичный подъезд	Асфальтированная дорога, возможен круглогодичный подъезд	Асфальтированная дорога, возможен круглогодичный подъезд
<i>Корректировка на подъездные пути, %</i>		0,00%	0,00%	0,00%
Наличие парковки	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется
<i>Корректировка на наличие парковки, %</i>		0,00%	0,00%	0,00%
Наличие охраны	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется
<i>Корректировка на наличие охраны, %</i>		0,00%	0,00%	0,00%
Расположение в здании	1 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж
<i>Корректировка на расположение в здании, %</i>		0,00%	0,00%	0,00%
Тип входа	Отдельный с улицы	Отдельный с улицы	Отдельный с улицы	Отдельный с улицы
<i>Корректировка на тип входа, %</i>		0,00%	0,00%	0,00%
Общая процентная корректировка, %		-4,73%	-4,91%	-1,48%
Техническое состояние помещений	Рабочее состояние	Стандартный ремонт	Рабочее состояние	Стандартный ремонт
<i>Корректировка на техническое состояние, руб./кв. м.</i>		-512	0	-512
Ставка арендной платы без НДС, без учета коммунальных расходов,		8 012	10 270	10 128

Наименование показателя / Элемента сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
руб./кв. м в год				
Величина валовой коррекции		10,45%	4,91%	6,22%
Весовые коэффициенты		0,25788	0,38624	0,35589
Величина коэффициента вариации	13,35%	Величина коэффициента вариации удовлетворяет требуемому значению <33%		
Средняя взвешенная величина ставки арендной платы с учетом НДС, без учета коммунальных расходов, руб./кв. м в год		9 637		
Средняя взвешенная величина ставки арендной платы без НДС, без учета коммунальных расходов, руб./кв. м в год		8 167		

Источник информации: расчеты Оценщика

Табл. 21.13

Описание объектов-аналогов для объекта оценки - Нежилое помещение - инженерный корпус (заводууправление), кадастровый (условный) номер 50-50-56/002/2005-284, общей площадью 208,4 кв. м, расположенного по адресу: Московская область, г. Климовск, ул. Ленина, д. 1

Параметр аналога	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Функциональное назначение	ПСН	ПСН	ПСН
Тип объекта	Помещение	Помещение	Помещение
Местоположение	Московская область, г. Климовск, ул. Советская, д. 1	Московская область, г. Климовск, ул. Заводская, д. 6	Московская область, г. Климовск, ул. Рошинская, д. 21
Расположение относительно линии домов	1-ая линия домов	1-ая линия домов	1-ая линия домов
Наличие банковского оборудования	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
Площадь, кв. м.	169,00	150,00	496,00
Вид права на объект оценки	Аренда	Аренда	Аренда
Подъездные пути	Асфальтированная дорога, возможен круглогодичный подъезд	Асфальтированная дорога, возможен круглогодичный подъезд	Асфальтированная дорога, возможен круглогодичный подъезд
Наличие парковки	Имеется	Имеется	Имеется
Наличие охраны	Имеется	Имеется	Имеется
Техническое состояние помещений	Стандартный ремонт	Рабочее состояние	Стандартный ремонт

Параметр аналога	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Расположение в здании	1 этаж	1 этаж	1 этаж
Тип входа	Отдельный с улицы	Отдельный с улицы	Отдельный с улицы
Наличие коммуникаций (отопление, электроснабжение, водоснабжение, канализация)	Электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация	Электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация	Электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация
Расходы	Коммунальные расходы оплачиваются отдельно	Коммунальные расходы оплачиваются отдельно	Коммунальные расходы оплачиваются отдельно
Источник информации	http://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-klimovsk-152251049	http://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-klimovsk-160616276	http://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-klimovsk-160102648
	(910) 001-22-21, Ярославла	(915) 005-49-15, АН "Ренессанс"	(910) 001-22-21, Ярославла
Дата предложения	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Ставка арендной платы с НДС, руб./кв. м в год	9 941	12 000	12 000
Коммунальные расходы, руб.	0	0	0
Ставка арендной платы с учетом НДС, без учета коммунальных расходов, руб./кв. м в год	9 941	12 000	12 000

Источник информации: данные рынка

Табл. 21.14

Расчет рыночной стоимости объекта оценки - Нежилое помещение - инженерный корпус (заводоуправление), кадастровый (условный) номер 50-50-56/002/2005-284, общей площадью 208,4 кв. м, расположенного по адресу: Московская область, г. Климовск, ул. Ленина, д. 1, в рамках сравнительного подхода

Наименование показателя / Элемента сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Ставка арендной платы с учетом НДС, без учета коммунальных расходов, руб./кв. м в год	-	9 941	12 000	12 000
Передаваемые права на объект	Аренда	Аренда	Аренда	Аренда
Корректировка на передаваемые права, %	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная ставка аренды, руб./кв. м в год		9 941	12 000	12 000
Финансовые условия	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные

Наименование показателя / Элемента сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Корректировка на условия финансирования, %	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная ставка аренды, руб./кв. м в год		9 941	12 000	12 000
Условия аренды	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка на условия аренды, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная ставка аренды, руб./кв. м в год		9 941	12 000	12 000
Рыночные условия (время аренды)	Май 2016	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Корректировка на дату аренды, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная ставка аренды, руб./кв. м в год		9 941	12 000	12 000
Корректировка на торг покупателя-продавца, %		-11,00%	-11,00%	-11,00%
Скорректированная ставка аренды, руб./кв. м в год		8 847	10 680	10 680
Местоположение	Московская область, г. Климовск, ул. Ленина, д.1	Московская область, г. Климовск, ул. Советская, д. 1	Московская область, г. Климовск, ул. Заводская, д. 6	Московская область, г. Климовск, ул. Рощинская, д. 21
Корректировка на местоположение, %		0,00%	0,00%	0,00%
Расположение относительно линии домов	1-ая линия домов	1-ая линия домов	1-ая линия домов	1-ая линия домов
Корректировка на расположение относительно линии домов, %		0,00%	0,00%	0,00%
Функциональное назначение	ПСН	ПСН	ПСН	ПСН
Корректировка на функциональное назначение, %		0,00%	0,00%	0,00%
Тип объекта	Помещение	Помещение	Помещение	Помещение
Корректировка на тип объекта, %		0,00%	0,00%	0,00%

Наименование показателя / Элемента сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Площадь, кв. м.	208,40	169,00	150,00	496,00
<i>Корректировка на площадь, %</i>		-0,39%	-0,58%	3,00%
Наличие коммуникаций (отопление, электроснабжение, водоснабжение, канализация)	Электричество, отопление, канализация, водоснабжение	Электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация	Электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация	Электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация
<i>Корректировка на наличие коммуникаций, %</i>		0,00%	0,00%	0,00%
Наличие банковского оборудования	Имеется	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
<i>Корректировка на наличие банковского оборудования, %</i>		9,86%	9,86%	9,86%
Подъездные пути	Асфальтированная дорога, возможен круглогодичный подъезд	Асфальтированная дорога, возможен круглогодичный подъезд	Асфальтированная дорога, возможен круглогодичный подъезд	Асфальтированная дорога, возможен круглогодичный подъезд
<i>Корректировка на подъездные пути, %</i>		0,00%	0,00%	0,00%
Наличие парковки	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется
<i>Корректировка на наличие парковки, %</i>		0,00%	0,00%	0,00%
Наличие охраны	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется
<i>Корректировка на наличие охраны, %</i>		0,00%	0,00%	0,00%
Расположение в здании	1 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж
<i>Корректировка на расположение в здании, %</i>		0,00%	0,00%	0,00%
Тип входа	Отдельный с улицы	Отдельный с улицы	Отдельный с улицы	Отдельный с улицы
<i>Корректировка на тип входа, %</i>		0,00%	0,00%	0,00%
Общая процентная корректировка, %		9,47%	9,28%	12,86%
Техническое состояние помещений	Стандартный ремонт	Стандартный ремонт	Рабочее состояние	Стандартный ремонт
<i>Корректировка на</i>		0	512	0

Наименование показателя / Элемента сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
техническое состояние, руб./кв. м.				
Ставка арендной платы без НДС, без учета коммунальных расходов, руб./кв. м в год		9 685	12 183	12 053
Величина валовой коррекции		10,25%	15,23%	12,86%
Весовые коэффициенты		0,36633	0,30138	0,33229
Величина коэффициента вариации	12,44%	Величина коэффициента вариации удовлетворяет требуемому значению <33%		
Средняя взвешенная величина ставки арендной платы с учетом НДС, без учета коммунальных расходов, руб./кв. м в год		11 225		
Средняя взвешенная величина ставки арендной платы без НДС, без учета коммунальных расходов, руб./кв. м в год		9 513		

Источник информации: расчеты Оценщика

Табл. 21.15

Описание объектов-аналогов для объекта оценки - Помещение, кадастровый (условный) номер 50-50-56/018/2011-288, общей площадью 556,6 кв. м, расположенного по адресу: Московская область, г. Климовск, пл. Октябрьская, д. 2А, пом. I

Параметр аналога	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Функциональное назначение	ПСН	ПСН	ПСН
Тип объекта	Помещение	Помещение	Помещение
Местоположение	Московская область, г. Климовск, ул. Советская, д. 1	Московская область, г. Климовск, ул. Заводская, д. 6	Московская область, г. Климовск, ул. Роцинская, д. 21
Расположение относительно линии домов	1-ая линия домов	1-ая линия домов	1-ая линия домов
Наличие банковского оборудования	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
Площадь, кв. м.	169,00	150,00	496,00
Вид права на объект оценки	Аренда	Аренда	Аренда
Подъездные пути	Асфальтированная дорога, возможен круглогодичный подъезд	Асфальтированная дорога, возможен круглогодичный подъезд	Асфальтированная дорога, возможен круглогодичный подъезд

Параметр аналога	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Наличие парковки	Имеется	Имеется	Имеется
Наличие охраны	Имеется	Имеется	Имеется
Техническое состояние помещений	Стандартный ремонт	Рабочее состояние	Стандартный ремонт
Расположение в здании	1 этаж	1 этаж	1 этаж
Тип входа	Отдельный с улицы	Отдельный с улицы	Отдельный с улицы
Наличие коммуникаций (отопление, электроснабжение, водоснабжение, канализация)	Электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация	Электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация	Электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация
Расходы	Коммунальные расходы оплачиваются отдельно	Коммунальные расходы оплачиваются отдельно	Коммунальные расходы оплачиваются отдельно
Источник информации	http://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-klimovsk-152251049	http://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-klimovsk-160616276	http://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-klimovsk-160102648
	(910) 001-22-21, Ярослава	(915) 005-49-15, АН "Ренессанс"	(910) 001-22-21, Ярослава
Дата предложения	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Ставка арендной платы с НДС, руб./кв. м в год	9 941	12 000	12 000
Коммунальные расходы, руб.	0	0	0
Ставка арендной платы с учетом НДС, без учета коммунальных расходов, руб./кв. м в год	9 941	12 000	12 000

Источник информации: данные рынка

Табл. 21.16

Расчет рыночной стоимости объекта оценки - Помещение, кадастровый (условный) номер 50-50-56/018/2011-288, общей площадью 556,6 кв. м, расположенного по адресу: Московская область, г. Климовск, пл. Октябрьская, д. 2А, пом. I, в рамках сравнительного подхода

Наименование показателя / Элемента сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Ставка арендной платы с учетом НДС, без учета коммунальных расходов, руб./кв. м в год	-	9 941	12 000	12 000
Передаваемые права на объект	Аренда	Аренда	Аренда	Аренда
Корректировка на передаваемые права, %	-	0,00%	0,00%	0,00%

Наименование показателя / Элемента сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Скорректированная ставка аренды, руб./кв. м в год		9 941	12 000	12 000
Финансовые условия	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка на условия финансирования, %	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная ставка аренды, руб./кв. м в год		9 941	12 000	12 000
Условия аренды	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка на условия аренды, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная ставка аренды, руб./кв. м в год		9 941	12 000	12 000
Рыночные условия (время аренды)	Май 2016	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Корректировка на дату аренды, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная ставка аренды, руб./кв. м в год		9 941	12 000	12 000
Корректировка на торг покупателя-продавца, %		-11,00%	-11,00%	-11,00%
Скорректированная ставка аренды, руб./кв. м в год		8 847	10 680	10 680
Местоположение	Московская область, г. Климовск, пл. Октябрьская, д. 2А, пом. I	Московская область, г. Климовск, ул. Советская, д. 1	Московская область, г. Климовск, ул. Заводская, д. 6	Московская область, г. Климовск, ул. Рощинская, д. 21
Корректировка на местоположение, %		0,00%	0,00%	0,00%
Расположение относительно линии домов	1-ая линия домов	1-ая линия домов	1-ая линия домов	1-ая линия домов
Корректировка на расположение относительно линии домов, %		0,00%	0,00%	0,00%
Функциональное назначение	ПСН	ПСН	ПСН	ПСН
Корректировка на функциональное назначение, %		0,00%	0,00%	0,00%

Наименование показателя / Элемента сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Тип объекта	Помещение	Помещение	Помещение	Помещение
<i>Корректировка на тип объекта, %</i>		0,00%	0,00%	0,00%
Площадь, кв. м.	556,60	169,00	150,00	496,00
<i>Корректировка на площадь, %</i>		-3,91%	-4,10%	-0,64%
Наличие коммуникаций (отопление, электроснабжение, водоснабжение, канализация)	Электричество, отопление, канализация, водоснабжение	Электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация	Электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация	Электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация
<i>Корректировка на наличие коммуникаций, %</i>		0,00%	0,00%	0,00%
Наличие банковского оборудования	Имеется	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
<i>Корректировка на наличие банковского оборудования, %</i>		9,86%	9,86%	9,86%
Подъездные пути	Асфальтированная дорога, возможен круглогодичный подъезд	Асфальтированная дорога, возможен круглогодичный подъезд	Асфальтированная дорога, возможен круглогодичный подъезд	Асфальтированная дорога, возможен круглогодичный подъезд
<i>Корректировка на подъездные пути, %</i>		0,00%	0,00%	0,00%
Наличие парковки	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется
<i>Корректировка на наличие парковки, %</i>		0,00%	0,00%	0,00%
Наличие охраны	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется
<i>Корректировка на наличие охраны, %</i>		0,00%	0,00%	0,00%
Расположение в здании	1 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж
<i>Корректировка на расположение в здании, %</i>		0,00%	0,00%	0,00%
Тип входа	Отдельный с улицы	Отдельный с улицы	Отдельный с улицы	Отдельный с улицы
<i>Корректировка на тип входа, %</i>		0,00%	0,00%	0,00%
Общая процентная корректировка, %		5,95%	5,76%	9,22%

Наименование показателя / Элемента сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Техническое состояние помещений	Стандартный ремонт	Стандартный ремонт	Рабочее состояние	Стандартный ремонт
<i>Корректировка на техническое состояние, руб./кв. м.</i>		0	512	0
Ставка арендной платы без НДС, без учета коммунальных расходов, руб./кв. м в год		9 373	11 807	11 665
Величина валовой коррекции		13,77%	18,75%	10,50%
Весовые коэффициенты		0,33996	0,28208	0,37796
Величина коэффициента вариации	12,48%	Величина коэффициента вариации удовлетворяет требуемому значению <33%		
Средняя взвешенная величина ставки арендной платы с учетом НДС, без учета коммунальных расходов, руб./кв. м в год		10 926		
Средняя взвешенная величина ставки арендной платы без НДС, без учета коммунальных расходов, руб./кв. м в год		9 259		

Источник информации: расчеты Оценщика

Табл. 21.17

Описание объектов-аналогов для объекта оценки - Нежилое помещение №1, Инв. №3637, лит. А, А1, кадастровый (условный) номер 50:55:01:00008:001:0019, общей площадью 682,1 кв. м, расположенного по адресу: Московская область, г. Подольск, ул. Быковская, д. 5/36, пом. I

Параметр аналога	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Функциональное назначение	Street Retail	Street Retail	Street Retail
Тип объекта	Помещение	Помещение	Помещение
Местоположение	Московская область, г. Подольск, ул. Большая Серпуховская, д. 14	Московская область, г. Подольск, Революционный проспект, д. 25/12	Московская область, г. Подольск, проспект Ленина, д. 107/49
Расположение относительно линии домов	1-ая линия домов	1-ая линия домов	1-ая линия домов
Наличие банковского оборудования	Имеется	Отсутствует	Отсутствует

Параметр аналога	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Площадь, кв. м.	144,00	74,00	70,00
Вид права на объект оценки	Аренда	Аренда	Аренда
Подъездные пути	Асфальтированная дорога, возможен круглогодичный подъезд	Асфальтированная дорога, возможен круглогодичный подъезд	Асфальтированная дорога, возможен круглогодичный подъезд
Наличие парковки	Имеется	Имеется	Имеется
Наличие охраны	Имеется	Имеется	Имеется
Техническое состояние помещений	Стандартный ремонт	Стандартный ремонт	Стандартный ремонт
Расположение в здании	1 этаж	1 этаж	1 этаж
Тип входа	Отдельный с улицы	Отдельный с улицы	Отдельный с улицы
Наличие коммуникаций (отопление, электроснабжение, водоснабжение, канализация)	Электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация	Электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация	Электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация
Расходы	Коммунальные расходы оплачиваются отдельно	Коммунальные расходы оплачиваются отдельно	Коммунальные расходы оплачиваются отдельно
Источник информации	http://podolsk.cian.ru/rent/commercial/8107756/	https://www.avito.ru/podolsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svbodnogo_naznacheniya_74_m_754691098	http://www.seventop.ru/kommercheskaja-nedvizhimost/r179.html
	(926) 776-58-68, Максим	(925) 422-56-33, Роман	(926) 776-58-68, Максим
Дата предложения	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Ставка арендной платы с НДС, руб./кв. м в год	24 000	24 324	24 000
Коммунальные расходы, руб.	0	0	0
Ставка арендной платы с учетом НДС, без учета коммунальных расходов, руб./кв. м в год	24 000	24 324	24 000

Источник информации: данные рынка

Табл. 21.18

Расчет рыночной стоимости объекта оценки - Нежилое помещение №1, Инв. №3637, лит. А, А1, кадастровый (условный) номер 50:55:01:00008:001:0019, общей площадью 682,1 кв. м, расположенного по адресу: Московская область, г. Подольск, ул. Быковская, д. 5/36, пом. I, в рамках сравнительного подхода

Наименование показателя / Элемента сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
--	---------------	------------------	------------------	------------------

Наименование показателя / Элемента сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Ставка арендной платы с учетом НДС, без учета коммунальных расходов, руб./кв. м в год	-	24 000	24 324	24 000
Передаваемые права на объект	Аренда	Аренда	Аренда	Аренда
<i>Корректировка на передаваемые права, %</i>	-	<i>0,00%</i>	<i>0,00%</i>	<i>0,00%</i>
Скорректированная ставка аренды, руб./кв. м в год		24 000	24 324	24 000
Финансовые условия	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
<i>Корректировка на условия финансирования, %</i>	-	<i>0,00%</i>	<i>0,00%</i>	<i>0,00%</i>
Скорректированная ставка аренды, руб./кв. м в год		24 000	24 324	24 000
Условия аренды	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
<i>Корректировка на условия аренды, %</i>		<i>0,00%</i>	<i>0,00%</i>	<i>0,00%</i>
Скорректированная ставка аренды, руб./кв. м в год		24 000	24 324	24 000
Рыночные условия (время аренды)	Май 2016	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
<i>Корректировка на дату аренды, %</i>		<i>0,00%</i>	<i>0,00%</i>	<i>0,00%</i>
Скорректированная ставка аренды, руб./кв. м в год		24 000	24 324	24 000
<i>Корректировка на торг покупателя-продавца, %</i>		<i>-11,00%</i>	<i>-11,00%</i>	<i>-11,00%</i>
Скорректированная ставка аренды, руб./кв. м в год		21 360	21 648	21 360
Местоположение	Московская область, г. Подольск, ул. Быковская, д. 5/36, пом. I	Московская область, г. Подольск, ул. Большая Серпуховская, д. 14	Московская область, г. Подольск, Революционный проспект, д. 25/12	Московская область, г. Подольск, проспект Ленина, д. 107/49
<i>Корректировка на местоположение, %</i>		<i>0,00%</i>	<i>0,00%</i>	<i>0,00%</i>
Расположение относительно линии домов	1-ая линия домов	1-ая линия домов	1-ая линия домов	1-ая линия домов

Наименование показателя / Элемента сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Корректировка на расположение относительно линии домов, %		0,00%	0,00%	0,00%
Функциональное назначение	Street Retail	Street Retail	Street Retail	Street Retail
Корректировка на функциональное назначение, %		0,00%	0,00%	0,00%
Тип объекта	Помещение	Помещение	Помещение	Помещение
Корректировка на тип объекта, %		0,00%	0,00%	0,00%
Площадь, кв. м.	682,10	144,00	74,00	70,00
Корректировка на площадь, %		-5,41%	-6,08%	-6,11%
Наличие коммуникаций (отопление, электроснабжение, водоснабжение, канализация)	Электричество, отопление, канализация, водоснабжение	Электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация	Электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация	Электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация
Корректировка на наличие коммуникаций, %		0,00%	0,00%	0,00%
Наличие банковского оборудования	Имеется	Имеется	Отсутствует	Отсутствует
Корректировка на наличие банковского оборудования, %		0,00%	9,86%	9,86%
Подъездные пути	Асфальтированная дорога, возможен круглогодичный подъезд	Асфальтированная дорога, возможен круглогодичный подъезд	Асфальтированная дорога, возможен круглогодичный подъезд	Асфальтированная дорога, возможен круглогодичный подъезд
Корректировка на подъездные пути, %		0,00%	0,00%	0,00%
Наличие парковки	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется
Корректировка на наличие парковки, %		0,00%	0,00%	0,00%
Наличие охраны	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется
Корректировка на наличие охраны, %		0,00%	0,00%	0,00%

Наименование показателя / Элемента сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Расположение в здании	1 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж
<i>Корректировка на расположение в здании, %</i>		0,00%	0,00%	0,00%
Тип входа	Отдельный с улицы	Отдельный с улицы	Отдельный с улицы	Отдельный с улицы
<i>Корректировка на тип входа, %</i>		0,00%	0,00%	0,00%
Общая процентная корректировка, %		-5,41%	3,78%	3,75%
Техническое состояние помещений	Стандартный ремонт	Стандартный ремонт	Стандартный ремонт	Стандартный ремонт
<i>Корректировка на техническое состояние, руб./кв. м.</i>		0	0	0
Ставка арендной платы без НДС, без учета коммунальных расходов, руб./кв. м в год		20 204	22 466	22 161
Величина валовой коррекции		5,41%	15,94%	15,97%
Весовые коэффициенты		0,42752	0,28644	0,28604
Величина коэффициента вариации	5,68%	Величина коэффициента вариации удовлетворяет требуемому значению <33%		
Средняя взвешенная величина ставки арендной платы с учетом НДС, без учета коммунальных расходов, руб./кв. м в год		21 412		
Средняя взвешенная величина ставки арендной платы без НДС, без учета коммунальных расходов, руб./кв. м в год		18 146		

Источник информации: расчеты Оценщика

Табл. 21.19

Описание объектов-аналогов для объекта оценки - Помещение, кадастровый (условный) номер 50-50-55/017/2012-021, общей площадью 70,3 кв. м, расположенного по адресу: Московская область, г. Подольск, ул. Колхозная, д. 18, пом. 3

Параметр аналога	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Функциональное назначение	ПСН	ПСН	ПСН
Тип объекта	Помещение	Помещение	Помещение

Параметр аналога	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Местоположение	Московская область, г. Подольск, ул. Большая Зеленовская, д. 21	Московская область, г. Подольск, ул. Профсоюзная, д. 7а	Московская область, г. Подольск, Рязановское шоссе, д. 19
Расположение относительно линии домов	1-ая линия домов	1-ая линия домов	1-ая линия домов
Наличие банковского оборудования	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
Площадь, кв. м.	125,00	109,00	99,60
Вид права на объект оценки	Аренда	Аренда	Аренда
Подъездные пути	Асфальтированная дорога, возможен круглогодичный подъезд	Асфальтированная дорога, возможен круглогодичный подъезд	Асфальтированная дорога, возможен круглогодичный подъезд
Наличие парковки	Имеется	Имеется	Имеется
Наличие охраны	Имеется	Имеется	Имеется
Техническое состояние помещений	Стандартный ремонт	Стандартный ремонт	Стандартный ремонт
Расположение в здании	1 этаж	1 этаж	1 этаж
Тип входа	Отдельный с улицы	Отдельный с улицы	Отдельный с улицы
Наличие коммуникаций (отопление, электроснабжение, водоснабжение, канализация)	Электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация	Электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация	Электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация
Расходы	Коммунальные расходы оплачиваются отдельно	Коммунальные расходы оплачиваются отдельно	Коммунальные расходы оплачиваются отдельно
Источник информации	http://www.seventop.ru/kommercheskaja-nedvizhimost/r132.html	https://www.avito.ru/podolsk/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_torgovoe_pomeschenie_109_m_ot_sobstvennika_295521521	https://www.avito.ru/podolsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_99.6_m_779860977
	(926) 776-58-68, Максим	(926) 914-47-77, Михаил	(916) 678-65-01, Анфиса
Дата предложения	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Ставка арендной платы с НДС, руб./кв. м в год	14 400	12 000	14 400
Коммунальные расходы, руб.	0	0	0
Ставка арендной платы с учетом НДС, без учета коммунальных расходов, руб./кв. м в год	14 400	12 000	14 400

Источник информации: данные рынка

Табл. 21.20

Расчет рыночной стоимости объекта оценки - Помещение, кадастровый (условный) номер 50-50-55/017/2012-021, общей площадью 70,3 кв. м, расположенного по адресу: Московская область, г. Подольск, ул. Колхозная, д. 18, пом. 3, в рамках сравнительного подхода

Наименование показателя / Элемента сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Ставка арендной платы с учетом НДС, без учета коммунальных расходов, руб./кв. м в год	-	14 400	12 000	14 400
Передаваемы права на объект	Аренда	Аренда	Аренда	Аренда
<i>Корректировка на передаваемые права, %</i>	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная ставка аренды, руб./кв. м в год		14 400	12 000	14 400
Финансовые условия	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
<i>Корректировка на условия финансирования, %</i>	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная ставка аренды, руб./кв. м в год		14 400	12 000	14 400
Условия аренды	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
<i>Корректировка на условия аренды, %</i>		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная ставка аренды, руб./кв. м в год		14 400	12 000	14 400
Рыночные условия (время аренды)	Май 2016	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
<i>Корректировка на дату аренды, %</i>		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная ставка аренды, руб./кв. м в год		14 400	12 000	14 400
<i>Корректировка на торг покупателя-продавца, %</i>		-11,00%	-11,00%	-11,00%
Скорректированная ставка аренды, руб./кв. м в год		12 816	10 680	12 816
Местоположение	Московская область, г. Подольск, ул. Колхозная,	Московская область, г. Подольск, ул. Большая	Московская область, г. Подольск, ул.	Московская область, г. Подольск, Рязановское

Наименование показателя / Элемента сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
	д. 18, пом. 3	Зеленовская, д. 21	Профсоюзная, д. 7а	шоссе, д. 19
<i>Корректировка на местоположение, %</i>		0,00%	0,00%	0,00%
Расположение относительно линии домов	1-ая линия домов	1-ая линия домов	1-ая линия домов	1-ая линия домов
<i>Корректировка на расположение относительно линии домов, %</i>		0,00%	0,00%	0,00%
Функциональное назначение	ПСН	ПСН	ПСН	ПСН
<i>Корректировка на функциональное назначение, %</i>		0,00%	0,00%	0,00%
Тип объекта	Помещение	Помещение	Помещение	Помещение
<i>Корректировка на тип объекта, %</i>		0,00%	0,00%	0,00%
Площадь, кв. м.	70,30	125,00	109,00	99,60
<i>Корректировка на площадь, %</i>		0,55%	0,39%	0,30%
Наличие коммуникаций (отопление, электроснабжение, водоснабжение, канализация)	Электричество, отопление, канализация, водоснабжение	Электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация	Электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация	Электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация
<i>Корректировка на наличие коммуникаций, %</i>		0,00%	0,00%	0,00%
Наличие банковского оборудования	Имеется	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
<i>Корректировка на наличие банковского оборудования, %</i>		9,86%	9,86%	9,86%
Подъездные пути	Асфальтированная дорога, возможен круглогодичный подъезд	Асфальтированная дорога, возможен круглогодичный подъезд	Асфальтированная дорога, возможен круглогодичный подъезд	Асфальтированная дорога, возможен круглогодичный подъезд
<i>Корректировка на подъездные пути, %</i>		0,00%	0,00%	0,00%
Наличие парковки	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется
<i>Корректировка на наличие парковки, %</i>		0,00%	0,00%	0,00%

Наименование показателя / Элемента сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Наличие охраны	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется
<i>Корректировка на наличие охраны, %</i>		0,00%	0,00%	0,00%
Расположение в здании	1 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж
<i>Корректировка на расположение в здании, %</i>		0,00%	0,00%	0,00%
Тип входа	Отдельный с улицы	Отдельный с улицы	Отдельный с улицы	Отдельный с улицы
<i>Корректировка на тип входа, %</i>		0,00%	0,00%	0,00%
Общая процентная корректировка, %		10,41%	10,25%	10,16%
Техническое состояние помещений	Стандартный ремонт	Стандартный ремонт	Стандартный ремонт	Стандартный ремонт
<i>Корректировка на техническое состояние, руб./кв. м.</i>		0	0	0
Ставка арендной платы без НДС, без учета коммунальных расходов, руб./кв. м в год		14 150	11 775	14 118
Величина валовой коррекции		10,41%	10,25%	10,16%
Весовые коэффициенты		0,33112	0,33371	0,33517
Величина коэффициента вариации	10,20%	Величина коэффициента вариации удовлетворяет требуемому значению <33%		
Средняя взвешенная величина ставки арендной платы с учетом НДС, без учета коммунальных расходов, руб./кв. м в год		13 347		
Средняя взвешенная величина ставки арендной платы без НДС, без учета коммунальных расходов, руб./кв. м в год		11 311		

Источник информации: расчеты Оценщика

Табл. 21.21

Описание объектов-аналогов для объекта оценки - Нежилое помещение, кадастровый (условный) номер 50:55:02:00077:001:0014, общей площадью 336,2 кв. м, расположенного по адресу: Московская область, г. Подольск, ул. Машиностроителей, д. 10, пом. 1

Параметр аналога	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
------------------	-----------	-----------	-----------

Параметр аналога	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Функциональное назначение	ПСН	ПСН	ПСН
Тип объекта	Помещение	Помещение	Помещение
Местоположение	Московская область, г. Подольск, ул. Юбилейная, д. 23	Московская область, г. Подольск, ул. Чистова	Московская область, г. Подольск, ул. Юбилейная, д. 1, корп. 1
Расположение относительно линии домов	1-ая линия домов	1-ая линия домов	1-ая линия домов
Наличие банковского оборудования	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
Площадь, кв. м.	220,00	172,50	58,20
Вид права на объект оценки	Аренда	Аренда	Аренда
Подъездные пути	Асфальтированная дорога, возможен круглогодичный подъезд	Асфальтированная дорога, возможен круглогодичный подъезд	Асфальтированная дорога, возможен круглогодичный подъезд
Наличие парковки	Имеется	Имеется	Имеется
Наличие охраны	Имеется	Имеется	Имеется
Техническое состояние помещений	Стандартный ремонт	Стандартный ремонт	Стандартный ремонт
Расположение в здании	1 этаж	1 этаж	1 этаж
Тип входа	Отдельный с улицы	Отдельный с улицы	Отдельный с улицы
Наличие коммуникаций (отопление, электроснабжение, водоснабжение, канализация)	Электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация	Электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация	Электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация
Расходы	Коммунальные расходы оплачиваются отдельно	Коммунальные расходы оплачиваются отдельно	Коммунальные расходы оплачиваются отдельно
Источник информации	http://podolsk.cian.ru/rent/commercial/6808266/ (926) 776-58-68, Максим	http://podolsk.cian.ru/rent/commercial/138828966/ (963) 754-99-69, Павел	http://podolsk.cian.ru/rent/commercial/14555666/ (916) 380-60-12, Владимир
Дата предложения	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Ставка арендной платы с НДС, руб./кв. м в год	10 800	12 000	12 371
Коммунальные расходы, руб.	0	0	0
Ставка арендной платы с учетом НДС, без учета коммунальных расходов, руб./кв. м в год	10 800	12 000	12 371

Источник информации: данные рынка

Табл. 21.22

Расчет рыночной стоимости объекта оценки - Нежилое помещение, кадастровый (условный) номер 50:55:02:00077:001:0014, общей площадью 336,2 кв. м, расположенного по адресу: Московская область, г. Подольск, ул. Машиностроителей, д. 10, пом. 1, в рамках сравнительного подхода

Наименование показателя / Элемента сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Ставка арендной платы с учетом НДС, без учета коммунальных расходов, руб./кв. м в год	-	10 800	12 000	12 371
Передаваемы права на объект	Аренда	Аренда	Аренда	Аренда
<i>Корректировка на передаваемые права, %</i>	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная ставка аренды, руб./кв. м в год		10 800	12 000	12 371
Финансовые условия	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
<i>Корректировка на условия финансирования, %</i>	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная ставка аренды, руб./кв. м в год		10 800	12 000	12 371
Условия аренды	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
<i>Корректировка на условия аренды, %</i>		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная ставка аренды, руб./кв. м в год		10 800	12 000	12 371
Рыночные условия (время аренды)	Май 2016	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
<i>Корректировка на дату аренды, %</i>		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная ставка аренды, руб./кв. м в год		10 800	12 000	12 371
<i>Корректировка на торг</i>		-11,00%	-11,00%	-11,00%

Наименование показателя / Элемента сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
<i>покупателя-продавца, %</i>				
Скорректированная ставка аренды, руб./кв. м в год		9 612	10 680	11 010
Местоположение	Московская область, г. Подольск, ул. Машиностроителей, д. 10, пом. 1	Московская область, г. Подольск, ул. Юбилейная, д. 23	Московская область, г. Подольск, ул. Чистова	Московская область, г. Подольск, ул. Юбилейная, д. 1, корп. 1
<i>Корректировка на местоположение, %</i>		0,00%	0,00%	0,00%
Расположение относительно линии домов	1-ая линия домов	1-ая линия домов	1-ая линия домов	1-ая линия домов
<i>Корректировка на расположение относительно линии домов, %</i>		0,00%	0,00%	0,00%
Функциональное назначение	ПСН	ПСН	ПСН	ПСН
<i>Корректировка на функциональное назначение, %</i>		0,00%	0,00%	0,00%
Тип объекта	Помещение	Помещение	Помещение	Помещение
<i>Корректировка на тип объекта, %</i>		0,00%	0,00%	0,00%
Площадь, кв. м.	336,20	220,00	172,50	58,20
<i>Корректировка на площадь, %</i>		-1,18%	-1,65%	-2,77%
Наличие коммуникаций (отопление, электроснабжение, водоснабжение, канализация)	Электричество, отопление, канализация, водоснабжение	Электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация	Электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация	Электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация
<i>Корректировка на наличие коммуникаций, %</i>		0,00%	0,00%	0,00%
Наличие банковского оборудования	Имеется	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует

Наименование показателя / Элемента сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
<i>Корректировка на наличие банковского оборудования, %</i>		9,86%	9,86%	9,86%
Подъездные пути	Асфальтированная дорога, возможен круглогодичный подъезд	Асфальтированная дорога, возможен круглогодичный подъезд	Асфальтированная дорога, возможен круглогодичный подъезд	Асфальтированная дорога, возможен круглогодичный подъезд
<i>Корректировка на подъездные пути, %</i>		0,00%	0,00%	0,00%
Наличие парковки	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется
<i>Корректировка на наличие парковки, %</i>		0,00%	0,00%	0,00%
Наличие охраны	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется
<i>Корректировка на наличие охраны, %</i>		0,00%	0,00%	0,00%
Расположение в здании	1 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж
<i>Корректировка на расположение в здании, %</i>		0,00%	0,00%	0,00%
Тип входа	Отдельный с улицы	Отдельный с улицы	Отдельный с улицы	Отдельный с улицы
<i>Корректировка на тип входа, %</i>		0,00%	0,00%	0,00%
Общая процентная корректировка, %		8,68%	8,21%	7,09%
Техническое состояние помещений	Стандартный ремонт	Стандартный ремонт	Стандартный ремонт	Стандартный ремонт
<i>Корректировка на техническое состояние, руб./кв. м.</i>		0	0	0
Ставка арендной платы без НДС, без учета коммунальных расходов, руб./кв. м в год		10 446	11 557	11 791
Величина валовой коррекции		11,04%	11,51%	12,63%
Весовые коэффициенты		0,34309	0,33641	0,32049
Величина коэффициента вариации	6,38%	Величина коэффициента вариации удовлетворяет требуемому значению <33%		

Наименование показателя / Элемента сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Средняя взвешенная величина ставки арендной платы с учетом НДС, без учета коммунальных расходов, руб./кв. м в год			11 251	
Средняя взвешенная величина ставки арендной платы без НДС, без учета коммунальных расходов, руб./кв. м в год			9 535	

Источник информации: расчеты Оценщика

Табл. 21.23

Описание объектов-аналогов для объекта оценки - Помещение банка, Инв. №7013, лит. А, кадастровый (условный) номер 50:55:03:00564:001:0012, общей площадью 428,6 кв. м, расположенного по адресу: Московская область, г. Подольск, проспект Ленина, д. 154, пом. 1

Параметр аналога	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Функциональное назначение	Street Retail	Street Retail	Street Retail
Тип объекта	Помещение	Помещение	Помещение
Местоположение	Московская область, г. Подольск, Революционный проспект, д. 25/12	Московская область, г. Подольск, ул. Свердлова, д. 21	Московская область, г. Подольск, ул. Ульяновых, д. 1
Расположение относительно линии домов	1-ая линия домов	1-ая линия домов	1-ая линия домов
Наличие банковского оборудования	Отсутствует	Отсутствует	Имеется
Площадь, кв. м.	74,00	62,00	154,00
Вид права на объект оценки	Аренда	Аренда	Аренда
Подъездные пути	Асфальтированная дорога, возможен круглогодичный подъезд	Асфальтированная дорога, возможен круглогодичный подъезд	Асфальтированная дорога, возможен круглогодичный подъезд
Наличие парковки	Имеется	Имеется	Имеется
Наличие охраны	Имеется	Имеется	Имеется
Техническое состояние помещений	Стандартный ремонт	Стандартный ремонт	Стандартный ремонт
Расположение в здании	1 этаж	1 этаж	1 этаж
Тип входа	Отдельный с улицы	Отдельный с улицы	Отдельный с улицы
Наличие коммуникаций (отопление, электроснабжение, водоснабжение, канализация)	Электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация	Электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация	Электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация

Параметр аналога	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Расходы	Коммунальные расходы оплачиваются отдельно	Коммунальные расходы оплачиваются отдельно	Коммунальные расходы оплачиваются отдельно
Источник информации	https://www.avito.ru/podolsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_74_m_754691098	https://www.avito.ru/podolsk/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_62_m_772516587	http://www.seventop.ru/kommercheskaja_nedvizhimost/r411.html
	(925) 422-56-33, Роман	(903) 283-07-64, Марат	(985) 991-57-82, Максим
Дата предложения	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Ставка арендной платы с НДС, руб./кв. м в год	24 324	27 600	26 400
Коммунальные расходы, руб.	0	0	0
Ставка арендной платы с учетом НДС, без учета коммунальных расходов, руб./кв. м в год	24 324	27 600	26 400

Источник информации: данные рынка

Табл. 21.24

Расчет рыночной стоимости объекта оценки - Помещение банка, Инв. №7013, лит. А, кадастровый (условный) номер 50:55:03:00564:001:0012, общей площадью 428,6 кв. м, расположенного по адресу: Московская область, г. Подольск, проспект Ленина, д. 154, пом. 1, в рамках сравнительного подхода

Наименование показателя / Элемента сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Ставка арендной платы с учетом НДС, без учета коммунальных расходов, руб./кв. м в год	-	24 324	27 600	26 400
Передаваемые права на объект	Аренда	Аренда	Аренда	Аренда
<i>Корректировка на передаваемые права, %</i>	-	<i>0,00%</i>	<i>0,00%</i>	<i>0,00%</i>
Скорректированная ставка аренды, руб./кв. м в год		24 324	27 600	26 400
Финансовые условия	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
<i>Корректировка на условия</i>	-	<i>0,00%</i>	<i>0,00%</i>	<i>0,00%</i>

Наименование показателя / Элемента сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
<i>финансирования, %</i>				
Скорректированная ставка аренды, руб./кв. м в год		24 324	27 600	26 400
Условия аренды	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
<i>Корректировка на условия аренды, %</i>		<i>0,00%</i>	<i>0,00%</i>	<i>0,00%</i>
Скорректированная ставка аренды, руб./кв. м в год		24 324	27 600	26 400
Рыночные условия (время аренды)	Май 2016	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
<i>Корректировка на дату аренды, %</i>		<i>0,00%</i>	<i>0,00%</i>	<i>0,00%</i>
Скорректированная ставка аренды, руб./кв. м в год		24 324	27 600	26 400
<i>Корректировка на торг покупателя-продавца, %</i>		<i>-11,00%</i>	<i>-11,00%</i>	<i>-11,00%</i>
Скорректированная ставка аренды, руб./кв. м в год		21 648	24 564	23 496
Местоположение	Московская область, г. Подольск, проспект Ленина, д. 154, пом. 1	Московская область, г. Подольск, Революционный проспект, д. 25/12	Московская область, г. Подольск, ул. Свердлова, д. 21	Московская область, г. Подольск, ул. Ульяновых, д. 1
<i>Корректировка на местоположение, %</i>		<i>0,00%</i>	<i>0,00%</i>	<i>0,00%</i>
Расположение относительно линии домов	1-ая линия домов	1-ая линия домов	1-ая линия домов	1-ая линия домов
<i>Корректировка на расположение относительно линии домов, %</i>		<i>0,00%</i>	<i>0,00%</i>	<i>0,00%</i>
Функциональное назначение	Street Retail	Street Retail	Street Retail	Street Retail
<i>Корректировка на</i>		<i>0,00%</i>	<i>0,00%</i>	<i>0,00%</i>

Наименование показателя / Элемента сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
<i>функциональное назначение, %</i>				
Тип объекта	Помещение	Помещение	Помещение	Помещение
<i>Корректировка на тип объекта, %</i>		0,00%	0,00%	0,00%
Площадь, кв. м.	428,60	74,00	62,00	154,00
<i>Корректировка на площадь, %</i>		-3,55%	-3,66%	-2,77%
Наличие коммуникаций (отопление, электроснабжение, водоснабжение, канализация)	Электричество, отопление, канализация, водоснабжение	Электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация	Электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация	Электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация
<i>Корректировка на наличие коммуникаций, %</i>		0,00%	0,00%	0,00%
Наличие банковского оборудования	Имеется	Отсутствует	Отсутствует	Имеется
<i>Корректировка на наличие банковского оборудования, %</i>		9,86%	9,86%	0,00%
Подъездные пути	Асфальтированная дорога, возможен круглогодичный подъезд	Асфальтированная дорога, возможен круглогодичный подъезд	Асфальтированная дорога, возможен круглогодичный подъезд	Асфальтированная дорога, возможен круглогодичный подъезд
<i>Корректировка на подъездные пути, %</i>		0,00%	0,00%	0,00%
Наличие парковки	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется
<i>Корректировка на наличие парковки, %</i>		0,00%	0,00%	0,00%
Наличие охраны	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется
<i>Корректировка на наличие охраны, %</i>		0,00%	0,00%	0,00%
Расположение в здании	1 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж
<i>Корректировка на расположение в здании, %</i>		0,00%	0,00%	0,00%
Тип входа	Отдельный с улицы	Отдельный с улицы	Отдельный с улицы	Отдельный с улицы
<i>Корректировка на тип входа, %</i>		0,00%	0,00%	0,00%

Наименование показателя / Элемента сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
%				
Общая процентная корректировка, %		6,31%	6,20%	-2,77%
Техническое состояние помещений	Стандартный ремонт	Стандартный ремонт	Стандартный ремонт	Стандартный ремонт
<i>Корректировка на техническое состояние, руб./кв. м.</i>		0	0	0
Ставка арендной платы без НДС, без учета коммунальных расходов, руб./кв. м в год		23 014	26 087	22 845
Величина валовой коррекции		13,41%	13,52%	2,77%
Весовые коэффициенты		0,22991	0,22906	0,31197
Величина коэффициента вариации	7,44%	Величина коэффициента вариации удовлетворяет требуемому значению <33%		
Средняя взвешенная величина ставки арендной платы с учетом НДС, без учета коммунальных расходов, руб./кв. м в год		24 369		
Средняя взвешенная величина ставки арендной платы без НДС, без учета коммунальных расходов, руб./кв. м в год		20 652		

Источник информации: расчеты Оценщика

Пронумеровано,
прошнуровано
и скреплено печатью

В количестве: (два)

Иванов Иван Иванович

Генеральный директор:

