



**Общество с ограниченной ответственностью
«Консалтинг-Спектр»**

ОГРН 1165275016290, ИНН 5260426872, КПП 526001001
Адрес: 603005, город Нижний Новгород, улица Минина, д. 10 В, пом. 4

Утверждаю
Директор ООО «Консалтинг-Спектр»
_____ / Стенькина О. А. /
16.01.2019 г.

Отчет об оценке от 16 января 2019 года

*Рыночная стоимость объектов недвижимости,
расположенных по адресу: Московская обл., р-н Наро-Фоминский, у д.
Аффинеево*

Регистрационный № 21

Дата оценки: 16 ноября 2018 года.

Заказчик: Общество с ограниченной
ответственностью «ДЯВИЛОН»
Исполнитель: ООО «Консалтинг-Спектр»
Оценщик: Мартынова Э.В.

*г. Н. Новгород
2018 год*

СОДЕРЖАНИЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ

1	ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	4
2	ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	10
3	СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ	16
4	СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКАХ	16
5	ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ	18
6	ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	20
7	ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ	21
8	ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	22
9	СЕРТИФИКАТ КАЧЕСТВА	23
10	ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ, ОБЯЗАТЕЛЬНЫЕ К ПРИМЕНЕНИЮ В СООТВЕТСТВИИ С ФСО -1, ФСО-2, ФСО-3	24
11	ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	26
11.1	Местоположение объекта оценки	26
11.2	Основные характеристики объекта оценки	28
12	АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	56
12.1	Анализ земельного участка как свободного	57
12.2	Анализ земельного участка с имеющейся застройкой	58
13	АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ И ОБОСНОВАНИЕ ЗНАЧЕНИЙ ИЛИ ДИАПАЗОНОВ ЗНАЧЕНИЙ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ	62
13.1	Анализ общей политической и социально-экономической обстановки.	62
13.2	Обзор общеэкономической ситуации в регионе	63
13.3	Основные тенденции рынка рекреационной недвижимости Московской области по состоянию на январь 2018 г.	67
13.4	Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект	72
13.5	Обзор рынка рекреационной недвижимости Московской области	73
13.6	Ценообразующие факторы	93
14	ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	99
14.1	Выбор подходов оценки	99
14.2	Определение рыночной стоимости объектов оценки в рамках сравнительного подхода.	104
14.3	Определение стоимости прав на земельный участок как незастроенного	113
15	СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ	133
16	ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ.	140
17	ПРИЛОЖЕНИЕ 1 – «КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫХ ЗАКАЗЧИКОМ»	141
18	ПРИЛОЖЕНИЕ 2 – «ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ»	176

19 ПРИЛОЖЕНИЕ 3 – «ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ ОЦЕНЩИКОМ»	202
20 ПРИЛОЖЕНИЕ 4 «КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОЦЕНЩИКОВ»	209

1 ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Общая информация, идентифицирующая объект оценки		
Общая информация об объекте оценки	1	Земельный участок, общая площадь: 5809 кв.м., кадастровый номер: 50:26:180202:60, Категория земель: Земли населённых пунктов, Разрешенное использование: Под пионерский лагерь, адрес местоположения: обл. Московская, р-н Наро-Фоминский, д. Афинеево
	2	Нежилое здание - административно-хозяйственный корпус, общая площадь: 318, 2 кв.м., кадастровый номер: 50:26:0180202:890, назначение объекта: Нежилое здание, адрес местоположения: Московская область, Наро-Фоминский район, дер.Афинеево, п/л им.Терешковой
	3	Нежилое здание - игротека, общая площадь: 195, 5 кв.м., кадастровый номер: 50:26:0180416:498, назначение: Нежилое здание, адрес местоположения: Московская область, Наро-Фоминский район, дер.Афинеево, п/л им.Терешковой
	4	Нежилое здание - подстанция трансформаторная, общая площадь: 25, 6 кв.м., кадастровый номер: 50:26:0180202:935, назначение: Нежилое здание, адрес местоположения: Московская область, Наро-Фоминский район, дер.Афинеево, п/л им.Терешковой
	5	Нежилое здание - хозяйственный блок, общая площадь: 255, 3 кв.м., кадастровый номер: 50:26:0180202:895, назначение: Нежилое здание, адрес местоположения: Московская область, Наро-Фоминский район, дер.Афинеево, п/л им.Терешковой
	6	Нежилое здание - душевая, общая площадь: 162, 1 кв.м., кадастровый номер: 50:26:0180202:899, назначение: Нежилое здание, адрес местоположения: Московская область, Наро-Фоминский район, дер.Афинеево, п/л им.Терешковой
	7	Нежилое здание - библиотека, общая площадь: 187, 5 кв.м., кадастровый номер: 50:26:0180202:934, назначение: Нежилое здание, адрес местоположения: Московская область, Наро-Фоминский район, дер.Афинеево, п/л им.Терешковой
	8	Здание - туалет № 2, общая площадь: 14, 4 кв.м., кадастровый номер: 50:26:0180202:894, назначение: Нежилое здание, адрес местоположения: Московская область, Наро-Фоминский район, д.Афинеево, п/л им.Терешковой
	9	Строение №2, общая площадь: 42 кв. м, кадастровый номер: 50:26:0180202:381, назначение: Нежилое здание, адрес местоположения: Московская область, р-н Наро-Фоминский, д. Афинеево
	10	Земельный участок, кадастровый номер: 50:26:0180202:59, общая площадь: 48369 кв.м., категория земли: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Под пионерский лагерь, адрес местоположения: обл. Московская, р-н Наро-Фоминский, д. Афинеево
	11	Строение № 1, общая площадь: 55, 2 кв.м., кадастровый номер: 50:26:0180202:892, назначение: Нежилое здание, адрес местоположения: Московская область, Наро-Фоминский район, дер.Афинеево, п/л им.Терешковой
	12	Нежилое здание - клуб, общая площадь: 248, 3 кв.м., кадастровый номер: 50:26:0180202:898, назначение: Нежилое здание, адрес местоположения: Московская область, Наро-Фоминский район, дер.Афинеево, п/л им.Терешковой
	13	Нежилого здания(Летний спальный корпус), общая площадь: 250 кв.м., кадастровый номер: 50:26:0180202:313, назначение: Нежилое здание, адрес местоположения: Московская область, Наро-Фоминский район, дер.Афинеево, п/л им.Терешковой
	14	Нежилое здание - спальный корпус № 8, общая площадь: 599, 8 кв.м., кадастровый номер: 50:26:0180202:896, назначение: Нежилое здание, адрес местоположения: Московская область, Наро-Фоминский район, дер.Афинеево, п/л им.Терешковой

	15	Нежилое здание - изолятор № 1, общая площадь: 44, 3 кв.м., кадастровый номер: 50:26:0180202:847, назначение: Нежилое здание, адрес местоположения: Московская область, Наро-Фоминский район, дер.Афинеево, п/л им.Терешковой
	16	Строение № 3, общая площадь: 24, 5 кв.м., кадастровый номер: 50:26:0180202:917, назначение: Нежилое здание, адрес местоположения: Московская область, Наро-Фоминский район, дер.Афинеево, п/л им.Терешковой
	17	Нежилое здание - столовая, общая площадь: 542, 8 кв.м., кадастровый номер: 50:26:0180416:493, назначение: Нежилое здание, адрес местоположения: Московская область, Наро-Фоминский район, дер.Афинеево, п/л им.Терешковой
	18	Туалет №1, общая площадь: 10, 9 кв.м., кадастровый номер: 50:26:0180416:499, назначение: Нежилое здание, адрес местоположения: Московская область, Наро-Фоминский район, дер.Афинеево, п/л им.Терешковой
	19	Нежилое здание - спальный корпус №7, общая площадь: 750, 4 кв.м., кадастровый номер: 50:26:0180202:936, назначение: Нежилое здание, адрес местоположения: Московская область, Наро-Фоминский район, дер.Афинеево, п/л им.Терешковой
	20	Нежилое здание - котельная, общая площадь: 129, 1 кв.м., кадастровый номер: 50:26:0180202:897, назначение: Нежилое здание, адрес местоположения: Московская область, Наро-Фоминский район, дер.Афинеево, п/л им.Терешковой
	21	Нежилое здание - изолятор № 2, общая площадь: 82, 9 кв.м., кадастровый номер: 50:26:0180202:931, назначение: Нежилое здание, адрес местоположения: Московская область, Наро-Фоминский район, дер.Афинеево, п/л им.Терешковой
	22	Нежилое здание - спальный корпус № 14, общая площадь: 701, 9 кв.м., кадастровый номер: 50:26:0180202:889, назначение: Нежилое здание, адрес местоположения: Московская область, Наро-Фоминский район, дер.Афинеево, п/л им.Терешковой
	23	Пожарный резервуар, общая площадь: 14, 4 кв.м., кадастровый номер: 50:26:0180202:942, назначение: Нежилое здание, адрес местоположения: Московская область, Наро-Фоминский район, дер.Афинеево, п/л им.Терешковой
	24	Туалет № 3, общая площадь: 10, 9 кв.м., кадастровый номер: 50:26:0180202:893, назначение: Нежилое здание, адрес местоположения: Московская область, Наро-Фоминский район, дер.Афинеево, п/л им.Терешковой
Правообладатель	Общество с ограниченной ответственностью «ДАВИЛОН»	
Присутствующие сервитуты (обременения):	Оцениваемые объекты имеют ограничение/обременение - ипотека	
Основание на проведение оценки	Ст. 6 закона «Об оценочной деятельности в РФ» №135-ФЗ от 29.07.98 г.; Договор на оказание услуг по оценке №18/1-О от 09 ноября 2018 г.	
Дата оценки	16 ноября 2018 г.	

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

№	Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке	Затратный подход, руб.	Доходный подход, руб.	Сравнительный подход, руб.
1	Земельный участок, общая площадь: 5809 кв.м., кадастровый номер: 50:26:180202:60, Категория земель: Земли населённых пунктов, Разрешенное использование: Для объектов общественно-делового значения, адрес местоположения: обл. Московская, р-н Наро-Фоминский, д. Афинеево	Не применялся	Не применялся	5 754 835
2	Нежилое здание - административно-хозяйственный корпус, общая площадь: 318, 2 кв.м., кадастровый номер: 50:26:0180202:890, назначение объекта: Нежилое здание,	Не применялся	Не применялся	366 937

	адрес местоположение: Московская область, Наро-Фоминский район, дер.Афинеево, п/л им.Терешковой			
3	Нежилое здание - игротека, общая площадь: 195, 5 кв.м., кадастровый номер: 50:26:0180416:498, назначение: Нежилое здание, адрес местоположения: Московская область, Наро-Фоминский район, дер.Афинеево, п/л им.Терешковой	Не применялся	Не применялся	225 444
4	Нежилое здание - подстанция трансформаторная, общая площадь: 25, 6 кв.м., кадастровый номер: 50:26:0180202:935, назначение: Нежилое здание, местоположение:Московская область, Наро-Фоминский район, дер.Афинеево, п/л им.Терешковой	Не применялся	Не применялся	29 521
5	Нежилое здание - хозяйственный блок, общая площадь: 255, 3 кв.м., кадастровый номер: 50:26:0180202:895, назначение: Нежилое здание, местоположение: Московская область, Наро-Фоминский район, дер.Афинеево, п/л им.Терешковой	Не применялся	Не применялся	294 403
6	Нежилое здание - душевая, общая площадь: 162, 1 кв.м., кадастровый номер: 50:26:0180202:899, назначение: Нежилое здание, местоположение: Московская область, Наро-Фоминский район, дер.Афинеево, п/л им.Терешковой	Не применялся	Не применялся	186 928
7	Нежилое здание - библиотека, общая площадь: 187, 5 кв.м., кадастровый номер: 50:26:0180202:934, назначение: Нежилое здание, местоположение: Московская область, Наро-Фоминский район, дер.Афинеево, п/л им.Терешковой	Не применялся	Не применялся	216 218
8	Здание - туалет № 2, общая площадь: 14, 4 кв.м., кадастровый номер: 50:26:0180202:894, назначение: Нежилое здание, местоположение: Московская область, Наро-Фоминский район, д.Афинеево, п/л им.Терешковой	Не применялся	Не применялся	16 606
9	Строение №2, общая площадь: 42 кв. м, кадастровый номер: 50:26:0180202:381, назначение: Нежилое здание, местоположение: Московская область, р-н Наро-Фоминский, д Афинеево	Не применялся	Не применялся	48 433
10	Земельный участок, кадастровый номер: 50:26:0180202:59, общая площадь: 48369 кв.м., категория земли: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Земли населенных пунктов Под пионерский лагерь, местоположение: обл. Московская, р-н Наро-Фоминский, д. Афинеево	Не применялся	Не применялся	39 680 501
11	строение № 1, общая площадь: 55, 2 кв.м., кадастровый номер: 50:26:0180202:892, назначение: Нежилое здание, местоположение: Московская область, Наро-Фоминский район, дер.Афинеево, п/л им.Терешковой	Не применялся	Не применялся	63 655
12	Нежилое здание - клуб, общая площадь: 248, 3 кв.м., кадастровый номер: 50:26:0180202:898, назначение: Нежилое здание, местоположение: Московская область, Наро-Фоминский район, дер.Афинеево, п/л им.Терешковой	Не применялся	Не применялся	286 331
13	Нежилого здания(Летний спальный корпус), общая площадь: 250 кв.м., кадастровый номер: 50:26:0180202:313, назначение: Нежилое здание, местоположение: Московская область, Наро-Фоминский район, дер.Афинеево, п/л им.Терешковой	Не применялся	Не применялся	288 291
14	Нежиле здание - спальный корпус № 8, общая площадь: 599, 8 кв.м., кадастровый номер: 50:26:0180202:896, назначение: Нежилое здание, местоположение: Московская область, Наро-Фоминский район, дер.Афинеево, п/л им.Терешковой	Не применялся	Не применялся	691 668
15	Нежилое здание - изолятор № 1, общая площадь: 44, 3 кв.м., кадастровый номер: 50:26:0180202:847, назначение: Нежилое здание, местоположение: Московская область, Наро-Фоминский район, дер.Афинеево, п/л им.Терешковой	Не применялся	Не применялся	51 085

16	строение № 3, общая площадь: 24, 5 кв.м., кадастровый номер: 50:26:0180202:917, назначение: Нежилое здание, местоположение: Московская область, Наро-Фоминский район, дер.Афинеево, п/л им.Терешковой	Не применялся	Не применялся	28 253
17	Нежилое здание - столовая, общая площадь: 542, 8 кв.м., кадастровый номер: 50:26:0180416:493, назначение: Нежилое здание, местоположение: Московская область, Наро-Фоминский район, дер.Афинеево, п/л им.Терешковой	Не применялся	Не применялся	625 937
18	туалет №1, общая площадь: 10, 9 кв.м., кадастровый номер: 50:26:0180416:499, назначение: Нежилое здание, местоположение: Московская область, Наро-Фоминский район, дер.Афинеево, п/л им.Терешковой	Не применялся	Не применялся	12 569
19	Нежилое здание - спальный корпус №7, общая площадь: 750, 4 кв.м., кадастровый номер: 50:26:0180202:936, назначение: Нежилое здание, местоположение: Московская область, Наро-Фоминский район, дер.Афинеево, п/л им.Терешковой	Не применялся	Не применялся	865 334
20	Нежилое здание - котельная, общая площадь: 129, 1 кв.м., кадастровый номер: 50:26:0180202:897, назначение: Нежилое здание, местоположение: Московская область, Наро-Фоминский район, дер.Афинеево, п/л им.Терешковой	Не применялся	Не применялся	148 873
21	Нежилое здание - изолятор № 2, общая площадь: 82, 9 кв.м., кадастровый номер: 50:26:0180202:931, назначение: Нежилое здание, местоположение: Московская область, Наро-Фоминский район, дер.Афинеево, п/л им.Терешковой	Не применялся	Не применялся	95 597
22	Нежилое здание - спальный корпус № 14, общая площадь: 701, 9 кв.м., кадастровый номер: 50:26:0180202:889, назначение: Нежилое здание, местоположение: Московская область, Наро-Фоминский район, дер.Афинеево, п/л им.Терешковой	Не применялся	Не применялся	809 406
23	Пожарный резервуар, общая площадь: 14, 4 кв.м., кадастровый номер: 50:26:0180202:942, назначение: Нежилое здание, местоположение: Московская область, Наро-Фоминский район, дер.Афинеево, п/л им.Терешковой	Не применялся	Не применялся	16 606
24	туалет № 3, общая площадь: 10, 9 кв.м., кадастровый номер: 50:26:0180202:893, назначение: Нежилое здание, местоположение: Московская область, Наро-Фоминский район, дер.Афинеево, п/л им.Терешковой	Не применялся	Не применялся	12 569

Итоговая рыночная стоимость объекта оценки, с учетом округления, на дату оценки составляет:

№	Наименование объекта оценки	Итоговая рыночная стоимость объекта оценки, руб.
1	Земельный участок, общая площадь: 5809 кв.м., кадастровый номер: 50:26:180202:60, Категория земель: Земли населённых пунктов, Разрешенное использование: Под пионерский лагерь, адрес местоположения: обл. Московская, р-н Наро-Фоминский, д. Афинеево	5 754 835
2	Нежилое здание - административно-хозяйственный корпус, общая площадь: 318, 2 кв.м., кадастровый номер: 50:26:0180202:890, назначение объекта: Нежилое здание, адрес местоположения: Московская область, Наро-Фоминский район, дер.Афинеево, п/л им.Терешковой	366 937
3	Нежилое здание - игротека, общая площадь: 195, 5 кв.м., кадастровый номер: 50:26:0180416:498, назначение: Нежилое здание, адрес местоположения: Московская область, Наро-Фоминский район, дер.Афинеево, п/л им.Терешковой	225 444
4	Нежилое здание - подстанция трансформаторная, общая площадь: 25, 6 кв.м., кадастровый номер: 50:26:0180202:935, назначение: Нежилое здание, адрес местоположения: Московская область, Наро-	29 521

	Фоминский район, дер.Афинеево, п/л им.Терешковой	
5	Нежилое здание - хозяйственный блок, общая площадь: 255, 3 кв.м., кадастровый номер: 50:26:0180202:895, назначение: Нежилое здание, адрес местоположения: Московская область, Наро-Фоминский район, дер.Афинеево, п/л им.Терешковой	294 403
6	Нежилое здание - душевая, общая площадь: 162, 1 кв.м., кадастровый номер: 50:26:0180202:899, назначение: Нежилое здание, адрес местоположения: Московская область, Наро-Фоминский район, дер.Афинеево, п/л им.Терешковой	186 928
7	Нежилое здание - библиотека, общая площадь: 187, 5 кв.м., кадастровый номер: 50:26:0180202:934, назначение: Нежилое здание, адрес местоположения: Московская область, Наро-Фоминский район, дер.Афинеево, п/л им.Терешковой	216 218
8	Здание - туалет № 2, общая площадь: 14, 4 кв.м., кадастровый номер: 50:26:0180202:894, назначение: Нежилое здание, адрес местоположения: Московская область, Наро-Фоминский район, д.Афинеево, п/л им.Терешковой	16 606
9	Строение №2, общая площадь: 42 кв. м, кадастровый номер: 50:26:0180202:381, назначение: Нежилое здание, адрес местоположения: Московская область, р-н Наро-Фоминский, д Афинеево	48 433
10	Земельный участок, кадастровый номер: 50:26:0180202:59, общая площадь: 48369 кв.м., категория земли: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Под пионерский лагерь, адрес местоположения: обл. Московская, р-н Наро-Фоминский, д. Афинеево	39 680 501
11	Строение № 1, общая площадь: 55, 2 кв.м., кадастровый номер: 50:26:0180202:892, назначение: Нежилое здание, адрес местоположения: Московская область, Наро-Фоминский район, дер.Афинеево, п/л им.Терешковой	63 655
12	Нежилое здание - клуб, общая площадь: 248, 3 кв.м., кадастровый номер: 50:26:0180202:898, назначение: Нежилое здание, адрес местоположения: Московская область, Наро-Фоминский район, дер.Афинеево, п/л им.Терешковой	286 331
13	Нежилого здания(Летний спальный корпус), общая площадь: 250 кв.м., кадастровый номер: 50:26:0180202:313, назначение: Нежилое здание, адрес местоположения: Московская область, Наро-Фоминский район, дер.Афинеево, п/л им.Терешковой	288 291
14	Нежилое здание - спальный корпус № 8, общая площадь: 599, 8 кв.м., кадастровый номер: 50:26:0180202:896, назначение: Нежилое здание, адрес местоположения: Московская область, Наро-Фоминский район, дер.Афинеево, п/л им.Терешковой	691 668
15	Нежилое здание - изолятор № 1, общая площадь: 44, 3 кв.м., кадастровый номер: 50:26:0180202:847, назначение: Нежилое здание, адрес местоположения: Московская область, Наро-Фоминский район, дер.Афинеево, п/л им.Терешковой	51 085
16	Строение № 3, общая площадь: 24, 5 кв.м., кадастровый номер: 50:26:0180202:917, назначение: Нежилое здание, адрес местоположения: Московская область, Наро-Фоминский район, дер.Афинеево, п/л им.Терешковой	28 253
17	Нежилое здание - столовая, общая площадь: 542, 8 кв.м., кадастровый номер: 50:26:0180416:493, назначение: Нежилое здание, адрес местоположения: Московская область, Наро-Фоминский район, дер.Афинеево, п/л им.Терешковой	625 937
18	Туалет №1, общая площадь: 10, 9 кв.м., кадастровый номер: 50:26:0180416:499, назначение: Нежилое здание, адрес местоположения: Московская область, Наро-Фоминский район, дер.Афинеево, п/л им.Терешковой	12 569
19	Нежилое здание - спальный корпус №7, общая площадь: 750, 4 кв.м., кадастровый номер: 50:26:0180202:936, назначение: Нежилое здание, адрес местоположения: Московская область, Наро-Фоминский район, дер.Афинеево, п/л им.Терешковой	865 334

20	Нежилое здание - котельная, общая площадь: 129, 1 кв.м., кадастровый номер: 50:26:0180202:897, назначение: Нежилое здание, адрес местоположения: Московская область, Наро-Фоминский район, дер.Афинеево, п/л им.Терешковой	148 873
21	Нежилое здание - изолятор № 2, общая площадь: 82, 9 кв.м., кадастровый номер: 50:26:0180202:931, назначение: Нежилое здание, адрес местоположения: Московская область, Наро-Фоминский район, дер.Афинеево, п/л им.Терешковой	95 597
22	Нежилое здание - спальный корпус № 14, общая площадь: 701, 9 кв.м., кадастровый номер: 50:26:0180202:889, назначение: Нежилое здание, адрес местоположения: Московская область, Наро-Фоминский район, дер.Афинеево, п/л им.Терешковой	809 406
23	Пожарный резервуар, общая площадь: 14, 4 кв.м., кадастровый номер: 50:26:0180202:942, назначение: Нежилое здание, адрес местоположения: Московская область, Наро-Фоминский район, дер.Афинеево, п/л им.Терешковой	16 606
24	Туалет № 3, общая площадь: 10, 9 кв.м., кадастровый номер: 50:26:0180202:893, назначение: Нежилое здание, адрес местоположения: Московская область, Наро-Фоминский район, дер.Афинеево, п/л им.Терешковой	12 569
Итоговая величина рыночной стоимости, руб.		50 815 998

Итоговая величина рыночной стоимости объектов оценки составляет:

50 915 998 (Пятьдесят миллионов девятьсот пятнадцать тысяч девятьсот девяносто восемь) рублей.

Специалист-оценщик / _____ / Мартынова Э.В.

Директор
ООО «Консалтинг-Спектр» / _____ / Стенякина О.А.

2 ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

№	Наименование объекта недвижимости
1	Земельный участок, общая площадь: 5809 кв.м., кадастровый номер: 50:26:180202:60, Категория земель: Земли населённых пунктов, Разрешенное использование: Под пионерский лагерь, адрес местоположения: обл. Московская, р-н Наро-Фоминский, д. Афинеево
2	Нежилое здание - административно-хозяйственный корпус, общая площадь: 318, 2 кв.м., кадастровый номер: 50:26:0180202:890, назначение объекта: Нежилое здание, адрес местоположения: Московская область, Наро-Фоминский район, дер.Афинеево, п/л им.Терешковой
3	Нежилое здание - игротека, общая площадь: 195, 5 кв.м., кадастровый номер: 50:26:0180416:498, назначение: Нежилое здание, адрес местоположения: Московская область, Наро-Фоминский район, дер.Афинеево, п/л им.Терешковой
4	Нежилое здание - подстанция трансформаторная, общая площадь: 25, 6 кв.м., кадастровый номер: 50:26:0180202:935, назначение: Нежилое здание, адрес местоположения: Московская область, Наро-Фоминский район, дер.Афинеево, п/л им.Терешковой
5	Нежилое здание - хозяйственный блок, общая площадь: 255, 3 кв.м., кадастровый номер: 50:26:0180202:895, назначение: Нежилое здание, адрес местоположения: Московская область, Наро-Фоминский район, дер.Афинеево, п/л им.Терешковой
6	Нежилое здание - душевая, общая площадь: 162, 1 кв.м., кадастровый номер: 50:26:0180202:899, назначение: Нежилое здание, адрес местоположения: Московская область, Наро-Фоминский район, дер.Афинеево, п/л им.Терешковой
7	Нежилое здание - библиотека, общая площадь: 187, 5 кв.м., кадастровый номер: 50:26:0180202:934, назначение: Нежилое здание, адрес местоположения: Московская область, Наро-Фоминский район, дер.Афинеево, п/л им.Терешковой
8	Здание - туалет № 2, общая площадь: 14, 4 кв.м., кадастровый номер: 50:26:0180202:894, назначение: Нежилое здание, адрес местоположения: Московская область, Наро-Фоминский район, д.Афинеево, п/л им.Терешковой
9	Строение №2, общая площадь: 42 кв. м, кадастровый номер: 50:26:0180202:381, назначение: Нежилое здание, адрес местоположения: Московская область, р-н Наро-Фоминский, д Афинеево
10	Земельный участок, кадастровый номер: 50:26:0180202:59, общая площадь: 48369 кв.м., категория земли: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Под пионерский лагерь, адрес местоположения: обл. Московская, р-н Наро-Фоминский, д. Афинеево
11	Строение № 1, общая площадь: 55, 2 кв.м., кадастровый номер: 50:26:0180202:892, назначение: Нежилое здание, адрес местоположения: Московская область, Наро-Фоминский район, дер.Афинеево, п/л им.Терешковой
12	Нежилое здание - клуб, общая площадь: 248, 3 кв.м., кадастровый номер: 50:26:0180202:898, назначение: Нежилое здание, адрес местоположения: Московская область, Наро-Фоминский район, дер.Афинеево, п/л им.Терешковой
13	Нежилого здания(Летний спальный корпус), общая площадь: 250 кв.м., кадастровый номер: 50:26:0180202:313, назначение: Нежилое здание, адрес местоположения: Московская область, Наро-Фоминский район, дер.Афинеево, п/л им.Терешковой
14	Нежилое здание - спальный корпус № 8, общая площадь: 599, 8 кв.м., кадастровый номер: 50:26:0180202:896, назначение: Нежилое здание, адрес местоположения: Московская область, Наро-Фоминский район, дер.Афинеево, п/л им.Терешковой
15	Нежилое здание - изолятор № 1, общая площадь: 44, 3 кв.м., кадастровый номер: 50:26:0180202:847, назначение: Нежилое здание, адрес местоположения: Московская область, Наро-Фоминский район, дер.Афинеево, п/л им.Терешковой
16	Строение № 3, общая площадь: 24, 5 кв.м., кадастровый номер: 50:26:0180202:917, назначение: Нежилое здание, адрес местоположения: Московская область, Наро-Фоминский район, дер.Афинеево, п/л им.Терешковой
17	Нежилое здание - столовая, общая площадь: 542, 8 кв.м., кадастровый номер: 50:26:0180416:493, назначение: Нежилое здание, адрес местоположения: Московская область, Наро-Фоминский район, дер.Афинеево, п/л им.Терешковой
18	Туалет №1, общая площадь: 10, 9 кв.м., кадастровый номер: 50:26:0180416:499, назначение: Нежилое здание, адрес местоположения: Московская область, Наро-Фоминский район, дер.Афинеево, п/л им.Терешковой
19	Нежилое здание - спальный корпус №7, общая площадь: 750, 4 кв.м., кадастровый номер: 50:26:0180202:936, назначение: Нежилое здание, адрес местоположения: Московская область, Наро-Фоминский район, дер.Афинеево, п/л им.Терешковой
20	Нежилое здание - котельная, общая площадь: 129, 1 кв.м., кадастровый номер: 50:26:0180202:897, назначение: Нежилое здание, адрес местоположения: Московская область, Наро-Фоминский район, дер.Афинеево, п/л им.Терешковой
21	Нежилое здание - изолятор № 2, общая площадь: 82, 9 кв.м., кадастровый номер: 50:26:0180202:931, назначение: Нежилое здание, адрес местоположения: Московская область, Наро-Фоминский район, дер.Афинеево, п/л им.Терешковой

22	Нежилое здание - спальный корпус № 14, общая площадь: 701, 9 кв.м., кадастровый номер: 50:26:0180202:889, назначение: Нежилое здание, адрес местоположения: Московская область, Наро-Фоминский район, дер.Афинеево, п/л им.Терешковой
23	Пожарный резервуар, общая площадь: 14, 4 кв.м., кадастровый номер: 50:26:0180202:942, назначение: Нежилое здание, адрес местоположения: Московская область, Наро-Фоминский район, дер.Афинеево, п/л им.Терешковой
24	Туалет № 3, общая площадь: 10, 9 кв.м., кадастровый номер: 50:26:0180202:893, назначение: Нежилое здание, адрес местоположения: Московская область, Наро-Фоминский район, дер.Афинеево, п/л им.Терешковой

Имущественные права на объект оценки: ¹

№	Наименование объекта недвижимости	Права на объект	Правообладатель
1	Земельный участок, общая площадь: 5809 кв.м., кадастровый номер: 50:26:180202:60, Категория земель: Земли населённых пунктов, Разрешенное использование: Под пионерский лагерь, адрес местоположения: обл. Московская, р-н Наро-Фоминский, д. Афинеево	Собственность	ООО «ДАВИЛОН»
2	Нежилое здание - административно-хозяйственный корпус, общая площадь: 318, 2 кв.м., кадастровый номер: 50:26:0180202:890, назначение объекта: Нежилое здание, адрес местоположения: Московская область, Наро-Фоминский район, дер.Афинеево, п/л им.Терешковой	Собственность	ООО «ДАВИЛОН»
3	Нежилое здание - игротека, общая площадь: 195, 5 кв.м., кадастровый номер: 50:26:0180416:498, назначение: Нежилое здание, адрес местоположения: Московская область, Наро-Фоминский район, дер.Афинеево, п/л им.Терешковой	Собственность	ООО «ДАВИЛОН»
4	Нежилое здание - подстанция трансформаторная, общая площадь: 25, 6 кв.м., кадастровый номер: 50:26:0180202:935, назначение: Нежилое здание, адрес местоположения: Московская область, Наро-Фоминский район, дер.Афинеево, п/л им.Терешковой	Собственность	ООО «ДАВИЛОН»
5	Нежилое здание - хозяйственный блок, общая площадь: 255, 3 кв.м., кадастровый номер: 50:26:0180202:895, назначение: Нежилое здание, адрес местоположения: Московская область, Наро-Фоминский район, дер.Афинеево, п/л им.Терешковой	Собственность	ООО «ДАВИЛОН»
6	Нежилое здание - душевая, общая площадь: 162, 1 кв.м., кадастровый номер: 50:26:0180202:899, назначение: Нежилое здание, адрес местоположения: Московская область, Наро-Фоминский район, дер.Афинеево, п/л им.Терешковой	Собственность	ООО «ДАВИЛОН»
7	Нежилое здание - библиотека, общая площадь: 187, 5 кв.м., кадастровый номер: 50:26:0180202:934, назначение: Нежилое здание, адрес местоположения: Московская область, Наро-Фоминский район, дер.Афинеево, п/л им.Терешковой	Собственность	ООО «ДАВИЛОН»
8	Здание - туалет № 2, общая площадь: 14, 4 кв.м., кадастровый номер: 50:26:0180202:894, назначение: Нежилое здание, адрес местоположения: Московская область, Наро-Фоминский район, д.Афинеево, п/л им.Терешковой	Собственность	ООО «ДАВИЛОН»
9	Строение №2, общая площадь: 42 кв. м, кадастровый номер: 50:26:0180202:381, назначение: Нежилое здание, адрес местоположения: Московская область, р-н Наро-Фоминский, д Афинеево	Собственность	ООО «ДАВИЛОН»
10	Земельный участок, кадастровый номер: 50:26:0180202:59, общая площадь: 48369 кв.м., категория земли: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Под пионерский лагерь, адрес местоположения: обл. Московская, р-н Наро-Фоминский, д. Афинеево	Собственность	ООО «ДАВИЛОН»
11	Строение № 1, общая площадь: 55, 2 кв.м., кадастровый номер: 50:26:0180202:892, назначение: Нежилое здание, адрес местоположения: Московская область, Наро-Фоминский район, дер.Афинеево, п/л им.Терешковой	Собственность	ООО «ДАВИЛОН»

¹ Выписка из единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 18.05.2018 г. № 00-00-4001/5432/2018-4878

12	Нежилое здание - клуб, общая площадь: 248, 3 кв.м., кадастровый номер: 50:26:0180202:898, назначение: Нежилое здание, адрес местоположения: Московская область, Наро-Фоминский район, дер.Афинеево, п/л им.Терешковой	Собственн ость	ООО «ДАВИЛОН»
13	Нежилого здания(Летний спальный корпус), общая площадь: 250 кв.м., кадастровый номер: 50:26:0180202:313, назначение: Нежилое здание, адрес местоположения: Московская область, Наро-Фоминский район, дер.Афинеево, п/л им.Терешковой	Собственн ость	ООО «ДАВИЛОН»
14	Нежилое здание - спальный корпус № 8, общая площадь: 599, 8 кв.м., кадастровый номер: 50:26:0180202:896, назначение: Нежилое здание, адрес местоположения: Московская область, Наро-Фоминский район, дер.Афинеево, п/л им.Терешковой	Собственн ость	ООО «ДАВИЛОН»
15	Нежилое здание - изолятор № 1, общая площадь: 44, 3 кв.м., кадастровый номер: 50:26:0180202:847, назначение: Нежилое здание, адрес местоположения: Московская область, Наро-Фоминский район, дер.Афинеево, п/л им.Терешковой	Собственн ость	ООО «ДАВИЛОН»
16	Строение № 3, общая площадь: 24, 5 кв.м., кадастровый номер: 50:26:0180202:917, назначение: Нежилое здание, адрес местоположения: Московская область, Наро-Фоминский район, дер.Афинеево, п/л им.Терешковой	Собственн ость	ООО «ДАВИЛОН»
17	Нежилое здание - столовая, общая площадь: 542, 8 кв.м., кадастровый номер: 50:26:0180416:493, назначение: Нежилое здание, адрес местоположения: Московская область, Наро-Фоминский район, дер.Афинеево, п/л им.Терешковой	Собственн ость	ООО «ДАВИЛОН»
18	Туалет №1, общая площадь: 10, 9 кв.м., кадастровый номер: 50:26:0180416:499, назначение: Нежилое здание, адрес местоположения: Московская область, Наро-Фоминский район, дер.Афинеево, п/л им.Терешковой	Собственн ость	ООО «ДАВИЛОН»
19	Нежилое здание - спальный корпус №7, общая площадь: 750, 4 кв.м., кадастровый номер: 50:26:0180202:936, назначение: Нежилое здание, адрес местоположения: Московская область, Наро-Фоминский район, дер.Афинеево, п/л им.Терешковой	Собственн ость	ООО «ДАВИЛОН»
20	Нежилое здание - котельная, общая площадь: 129, 1 кв.м., кадастровый номер: 50:26:0180202:897, назначение: Нежилое здание, адрес местоположения: Московская область, Наро-Фоминский район, дер.Афинеево, п/л им.Терешковой	Собственн ость	ООО «ДАВИЛОН»
21	Нежилое здание - изолятор № 2, общая площадь: 82, 9 кв.м., кадастровый номер: 50:26:0180202:931, назначение: Нежилое здание, адрес местоположения: Московская область, Наро-Фоминский район, дер.Афинеево, п/л им.Терешковой	Собственн ость	ООО «ДАВИЛОН»
22	Нежилое здание - спальный корпус № 14, общая площадь: 701, 9 кв.м., кадастровый номер: 50:26:0180202:889, назначение: Нежилое здание, адрес местоположения: Московская область, Наро-Фоминский район, дер.Афинеево, п/л им.Терешковой	Собственн ость	ООО «ДАВИЛОН»
23	Пожарный резервуар, общая площадь: 14, 4 кв.м., кадастровый номер: 50:26:0180202:942, назначение: Нежилое здание, адрес местоположения: Московская область, Наро-Фоминский район, дер.Афинеево, п/л им.Терешковой	Собственн ость	ООО «ДАВИЛОН»
24	Туалет № 3, общая площадь: 10, 9 кв.м., кадастровый номер: 50:26:0180202:893, назначение: Нежилое здание, адрес местоположения: Московская область, Наро-Фоминский район, дер.Афинеево, п/л им.Терешковой	Собственн ость	ООО «ДАВИЛОН»

Существующие ограничения (обременения) права:

№	Наименование объекта недвижимости	Существующие ограничения (обременения) права ²
---	-----------------------------------	---

² Выписка из единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 18.05.2018 г. № 00-00-4001/5432/2018-4878

1	Земельный участок, общая площадь: 5809 кв.м., кадастровый номер: 50:26:180202:60, Категория земель: Земли населённых пунктов, Разрешенное использование: Под пионерский лагерь, адрес местоположения: обл. Московская, р-н Наро-Фоминский, д. Афинеево	Ипотека
2	Нежилое здание - административно-хозяйственный корпус, общая площадь: 318, 2 кв.м., кадастровый номер: 50:26:0180202:890, назначение объекта: Нежилое здание, адрес местоположения: Московская область, Наро-Фоминский район, дер.Афинеево, п/л им.Терешковой	Ипотека
3	Нежилое здание - игротека, общая площадь: 195, 5 кв.м., кадастровый номер: 50:26:0180416:498, назначение: Нежилое здание, адрес местоположения: Московская область, Наро-Фоминский район, дер.Афинеево, п/л им.Терешковой	Ипотека
4	Нежилое здание - подстанция трансформаторная, общая площадь: 25, 6 кв.м., кадастровый номер: 50:26:0180202:935, назначение: Нежилое здание, адрес местоположения: Московская область, Наро-Фоминский район, дер.Афинеево, п/л им.Терешковой	Ипотека
5	Нежилое здание - хозяйственный блок, общая площадь: 255, 3 кв.м., кадастровый номер: 50:26:0180202:895, назначение: Нежилое здание, адрес местоположения: Московская область, Наро-Фоминский район, дер.Афинеево, п/л им.Терешковой	Ипотека
6	Нежилое здание - душевая, общая площадь: 162, 1 кв.м., кадастровый номер: 50:26:0180202:899, назначение: Нежилое здание, адрес местоположения: Московская область, Наро-Фоминский район, дер.Афинеево, п/л им.Терешковой	Ипотека
7	Нежилое здание - библиотека, общая площадь: 187, 5 кв.м., кадастровый номер: 50:26:0180202:934, назначение: Нежилое здание, адрес местоположения: Московская область, Наро-Фоминский район, дер.Афинеево, п/л им.Терешковой	Ипотека
8	Здание - туалет № 2, общая площадь: 14, 4 кв.м., кадастровый номер: 50:26:0180202:894, назначение: Нежилое здание, адрес местоположения: Московская область, Наро-Фоминский район, д.Афинеево, п/л им.Терешковой	Ипотека
9	Строение №2, общая площадь: 42 кв. м, кадастровый номер: 50:26:0180202:381, назначение: Нежилое здание, адрес местоположения: Московская область, р-н Наро-Фоминский, д Афинеево	Ипотека
10	Земельный участок, кадастровый номер: 50:26:0180202:59, общая площадь: 48369 кв.м., категория земли: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Под пионерский лагерь, адрес местоположения: обл. Московская, р-н Наро-Фоминский, д. Афинеево	Ипотека
11	Строение № 1, общая площадь: 55, 2 кв.м., кадастровый номер: 50:26:0180202:892, назначение: Нежилое здание, адрес местоположения: Московская область, Наро-Фоминский район, дер.Афинеево, п/л им.Терешковой	Ипотека
12	Нежилое здание - клуб, общая площадь: 248, 3 кв.м., кадастровый номер: 50:26:0180202:898, назначение: Нежилое здание, адрес местоположения: Московская область, Наро-Фоминский район, дер.Афинеево, п/л им.Терешковой	Ипотека
13	Нежилого здания(Летний спальный корпус), общая площадь: 250 кв.м., кадастровый номер: 50:26:0180202:313, назначение: Нежилое здание, адрес местоположения: Московская область, Наро-Фоминский район, дер.Афинеево, п/л им.Терешковой	Ипотека
14	Нежилое здание - спальный корпус № 8, общая площадь: 599, 8 кв.м., кадастровый номер: 50:26:0180202:896, назначение: Нежилое здание, адрес местоположения: Московская область, Наро-Фоминский район, дер.Афинеево, п/л им.Терешковой	Ипотека
15	Нежилое здание - изолятор № 1, общая площадь: 44, 3 кв.м., кадастровый номер: 50:26:0180202:847, назначение: Нежилое здание, адрес местоположения: Московская область, Наро-Фоминский район, дер.Афинеево, п/л им.Терешковой	Ипотека
16	Строение № 3, общая площадь: 24, 5 кв.м., кадастровый номер: 50:26:0180202:917, назначение: Нежилое здание, адрес местоположения: Московская область, Наро-Фоминский район, дер.Афинеево, п/л им.Терешковой	Ипотека
17	Нежилое здание - столовая, общая площадь: 542, 8 кв.м., кадастровый номер: 50:26:0180416:493, назначение: Нежилое здание, адрес местоположения: Московская область, Наро-Фоминский район, дер.Афинеево, п/л им.Терешковой	Ипотека

18	Туалет №1, общая площадь: 10, 9 кв.м., кадастровый номер: 50:26:0180416:499, назначение: Нежилое здание, адрес местоположения: Московская область, Наро-Фоминский район, дер.Афинеево, п/л им.Терешковой	Ипотека
19	Нежилое здание - спальный корпус №7, общая площадь: 750, 4 кв.м., кадастровый номер: 50:26:0180202:936, назначение: Нежилое здание, адрес местоположения: Московская область, Наро-Фоминский район, дер.Афинеево, п/л им.Терешковой	Ипотека
20	Нежилое здание - котельная, общая площадь: 129, 1 кв.м., кадастровый номер: 50:26:0180202:897, назначение: Нежилое здание, адрес местоположения: Московская область, Наро-Фоминский район, дер.Афинеево, п/л им.Терешковой	Ипотека
21	Нежилое здание - изолятор № 2, общая площадь: 82, 9 кв.м., кадастровый номер: 50:26:0180202:931, назначение: Нежилое здание, адрес местоположения: Московская область, Наро-Фоминский район, дер.Афинеево, п/л им.Терешковой	Ипотека
22	Нежилое здание - спальный корпус № 14, общая площадь: 701, 9 кв.м., кадастровый номер: 50:26:0180202:889, назначение: Нежилое здание, адрес местоположения: Московская область, Наро-Фоминский район, дер.Афинеево, п/л им.Терешковой	Ипотека
23	Пожарный резервуар, общая площадь: 14, 4 кв.м., кадастровый номер: 50:26:0180202:942, назначение: Нежилое здание, адрес местоположения: Московская область, Наро-Фоминский район, дер.Афинеево, п/л им.Терешковой	Ипотека
24	Туалет № 3, общая площадь: 10, 9 кв.м., кадастровый номер: 50:26:0180202:893, назначение: Нежилое здание, адрес местоположения: Московская область, Наро-Фоминский район, дер.Афинеево, п/л им.Терешковой	Ипотека

Оцениваемые права на объекты оценки: право собственности.

Цель проведения оценки: определение рыночной стоимости.

Предполагаемое использование результатов оценки: для реализации в ходе конкурсного производства

Ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки: настоящий отчет действителен лишь в полном объеме и для указанных в нем целей, заключение о стоимости, содержащееся в настоящем отчете, относится к объектам оценки в целом.

Вид стоимости: рыночная.

Дата определения стоимости объекта оценки (далее – дата оценки): 16 ноября 2018 г.

Срок проведения оценки – с 09.11.2018 г. по 16.01.2019 г.

Допущения и ограничения, на которых основывается оценка:

1. От Оценщика не требуется появление в суде или свидетельствование иным образом по поводу составленного Отчета или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда.

2. В Отчете могут не учитываться отдельные факторы, оказывающие незначительное влияние на результаты оценки.

3. Отчет содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости оцениваемого имущества и не является гарантией совершения сделки по цене, равной стоимости имущества, указанной в Отчете.

4. Оценщик должен рассчитать единственное значение итоговой рыночной стоимости, суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость приводить не требуется.

3 СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ

Сведения о Заказчике	
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «ДАВИЛОН»
ИНН/КПП	5030063582 / 503001001
ОГРН	1085030003541 от 8 сентября 2008 г.
Местонахождение	143336, Московская область, Наро-Фоминский район, деревня Афинево, п/л им.терешковой

4 СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКАХ

Сведения об оценщике	
Исполнитель	Общество с ограниченной ответственностью «Консалтинг-Спектр»
ОГРН	1165275016290, дата присвоения: 27.05.2016 г.
Сведения о страховании юр. лица	Полис страхования ответственности оценочной компании № ПОО-0008743776 от 08.02.2018г. ООО «Зетта Страхование», срок страхования с 12.02.2018 г. по 11.02.2019 г. Страховая сумма по договору 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей 00 копеек. Лимит ответственности по одному страховому случаю 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей 00 копеек.
Местонахождение	603005, город Нижний Новгород, улица Минина, дом 10 в, пом. 4
Оценщик	Мартынова Элеонора Валерьевна
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Регистрационный номер № 009445, дата включения оценщика в реестр РОО 20 апреля 2015 года Общероссийская Общественная Организация "Российское общество оценщиков"
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке: № 000125 от 04.04.2014г. ФГБОУВПО ННГАСУ г. Нижний Новгород.
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Страховой полис №433-121121/17/0321R/776/00001/7-009445 от 07 апреля 2017 г. СПАО «ИНГОССТРАХ» ОАО «АльфаСтрахование» Срок действия договора страхования с 01.07.2017 года по 31.12.2018 года Страховая сумма– 300 000 (Триста тысяч) рублей Полис №ПОО-0008494109 от 22 июня 2017 г. ООО «Зетта Страхование» Срок действия договора страхования с 01.07.2017 года по 30.06.2018 года Страховая сумма – 1 050 000 (Один миллион пятьдесят тысяч) рублей Полис №ПОО-0008743641 от 27 июня 2018 г. ООО «Зетта Страхование» Срок действия договора страхования с 01.07.2018 года по 30.06.2019 года Страховая сумма – 5 000 000 (Пять миллионов) рублей
Стаж работы в оценочной деятельности	Три года
Номер контактного телефона	8-920-111-93-01
Адрес электронной почты	martelya@mail.ru
Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	Настоящим Общество с ограниченной ответственностью «Консалтинг-Спектр» подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». Общество с ограниченной ответственностью «Консалтинг-Спектр» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика. Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта

	оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.
Сведения о независимости оценщика	<p>Настоящим оценщик Мартынова Элеонора Валерьевна подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке.</p> <p>Оценщик Мартынова Элеонора Валерьевна не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.</p> <p>Оценщик Мартынова Элеонора Валерьевна не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика.</p> <p>Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.</p>
Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки	Оценка проведена Оценщиком лично без привлечения сторонних специалистов.

5 ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

1.Оценщик осуществил сбор и обработку правоустанавливающих документов, сведений об обременении объекта оценки правами других лиц, информацию о технических и эксплуатационных характеристиках объекта оценки, информацию, необходимую для установления количественных и качественных характеристик объекта оценки с целью определения его стоимости, а также другой информации, связанной с объектом оценки.

2.От Оценщиков не требуется, и они не принимают на себя ответственности за описание правового состояния имущества и вопросы, подразумевающие обсуждение юридических аспектов права собственности. Предполагается, что права собственности на рассматриваемое имущество полностью соответствуют требованиям законодательства, если иное не оговорено специально. Оцениваемая собственность считается свободной, от каких либо претензий или ограничений кроме, оговоренных в отчете.

3.Любые чертежи и рисунки, содержащиеся в отчете, могут отражать приблизительные размеры, и призваны помочь получить визуальное представление о собственности. Оценщик производил измерительные работы на местности. Пользователю не следует полагаться на эти чертежи и рисунки в случае любого другого их использования.

4.Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых дефектов, влияющих на оценку, на состояние собственности конструкций, и т.д. кроме, оговоренных в отчете. Оценщик не несет ответственности за наличие таких скрытых дефектов, ни за необходимость выявления таковых. Ответственность также не возникает и в случае обнаружения скрытых дефектов впоследствии.

5.Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором об оценке. Альтернативное использование настоящего отчета возможно только в соответствии с действующим законодательством и примененными стандартами.

6.От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда или отдельному договору с Заказчиком.

7.Настоящий анализ рассматривал права землепользования в отношении лишь поверхности земли и не затрагивал иные аспекты этой проблемы. Оценка не учитывала возможное присутствие каких-нибудь токсичных, вредоносных или зараженных веществ и подземных хранилищ, вредоносных материалов, а также стоимость их удаления. Настоящий анализ исходит из того, что на территории объекта нет вредоносных почв, ограничивающих оптимальное использование объекта.

8.Присутствие вредных материалов может повлиять на стоимость объекта недвижимости. Оценка стоимости основана на предположении, что такие вещества, которые могли бы вызвать потерю ценности, у объекта недвижимости отсутствуют. Не предполагается никакой ответственности за любые такие обстоятельства, или за любую экспертизу или инженерные знания, необходимые для обнаружения таковых.

9.Предполагается разумное владение и компетентное управление объектом недвижимости. Оценщики не гарантируют и не несут ответственности за убытки и потери Заказчика, которые явились следствием мошенничества, общей халатности или неправомочных действий третьих лиц. От Оценщиков не требуется, и они не принимают на себя ответственности за финансовую и налоговую отчетность, относящуюся к вопросу управления объектом недвижимости.

10.Предполагается, что оцениваемый объект соответствует всем санитарным и экологическим нормам, если противоположное не отмечено в Отчете об оценке.

11.Итоговая величина рыночной стоимости, указанная в настоящем Отчете об оценке, составленном в порядке и на основании требований, установленных ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» и Государственными стандартами оценки, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления настоящего Отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.

12. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости оцениваемого имущества и не является гарантией того, что оно будет продано на свободном рынке по цене, равной стоимости, указанной в настоящем отчете.

13. Заключение о стоимости, содержащееся в настоящем Отчете относится к объекту оценки в целом. Любое соотношение части стоимости с какой-либо частью объекта оценки является неправомерным, если таковое не оговорено в Отчете.

14. Мнение Оценщика относительно рыночной стоимости объекта является действительным только на дату, специально оговоренную в настоящем отчете.

15. Оценка производится из допущения, что за данный период (с даты оценки до даты составления отчета) ближайшее окружение объектов не претерпело значительных изменений, способных повлиять на стоимость объекта.

Вид оцениваемых прав – собственность.

16. Результат оценки полностью зависит от адекватности и точности используемой информации и от сделанных допущений. Вследствие этого, полученная величина итоговой стоимости носит вероятностный характер с определенными параметрами рассеивания, независимо от того, выражена она одним числом, или в виде диапазона.

17. Оценщик не обязан производить полное описание методик анализа и расчетов, являющихся интеллектуальной собственностью Оценщика.

18. Без письменного согласия Оценщика Заказчик принимает условие сохранять конфиденциальность в отношении любой информации, полученной от Оценщика.

19. Осмотр не производился ввиду экономической нецелесообразности по мнению Заказчика, фотографии предоставлены Заказчиком.

6 ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Федеральные стандарты оценочной деятельности

Краткое наименование стандарта	Полное наименование стандарта	Сведения о принятии стандарта	Основание для использования стандарта
Федеральный стандарт оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки ФСО №1»	Приказ Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года N 297	Стандарт обязателен к применению	Федеральный стандарт оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки ФСО №1»
Федеральный стандарт оценки №2 «Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)»	Приказ Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года N 298	Стандарт обязателен к применению	Федеральный стандарт оценки №2 «Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)»
Федеральный стандарт оценки №3 «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)»	Приказ Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года N 299	Стандарт обязателен к применению	Федеральный стандарт оценки №3 «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)»
Федеральный стандарт оценки №7 «Оценка недвижимости» (ФСО № 7)	Приказ Минэкономразвития России от 25.09.2014 N 611	Стандарт обязателен к применению	Федеральный стандарт оценки №7 «Оценка недвижимости» (ФСО № 7)
Свод стандартов и правил Российского Общества оценщиков (ССО РОО 2015)	Утвержден Советом РОО 23 декабря 2015 г., протокол № 07-р, вступает в силу с 1 января 2016 г.	Стандарт обязателен к применению членам «РОО».	Свод стандартов и правил Российского Общества оценщиков (ССО РОО 2015)

Кроме того, был использован: Федеральный закон РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29 июля 1998 года (в ред. Федеральных законов от 13.07.2015 г. N 216-ФЗ, от 13.07.2015 N 224-ФЗ, с изм., внесенными Федеральными законами от 18.07.2009 N 181-ФЗ, от 28.07.2012 N 144-ФЗ), обязателен к применению.

Дополнительно были использованы: «Международные стандарты оценки 2011», обязательны к применению.

7 ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

Процесс оценки – логически обоснованная и систематизированная процедура последовательного решения проблем с использованием известных подходов и методов оценки для вынесения окончательного суждения о стоимости.

Последовательность определения стоимости Объекта заключается в выполнении следующих этапов проведения оценки Объекта:

- ✓ заключение с Заказчиком Договора на выполнение работ по оценке;
- ✓ осмотр объекта оценки;
- ✓ установление количественных и качественных характеристик Объекта, в том числе сбор и обработка:
 - правоустанавливающих документов, сведений об обременении Объекта правами иных лиц;
 - иной информации, необходимой для установления количественных и качественных характеристик Объекта с целью определения его стоимости, а также другой информации (в том числе фотодокументов), связанной с Объектом.
- ✓ анализ рынка объекта оценки, а также анализ других внешних факторов, не относящихся непосредственно к объекту оценки, но влияющих на его стоимость;
- ✓ выбор метода (методов) оценки в рамках каждого из подходов к оценке и осуществление необходимых расчетов;
- ✓ обобщение результатов, полученных в рамках каждого из подходов к оценке, и определение итоговой величины стоимости Объекта;
- ✓ составление и передача Заказчику настоящего Отчета.

Подходы к оценке:

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

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

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

- Выписка из единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 18.05.2018 г. №00-00-4001/5432/2018-4878 (предоставлена в электронном виде в формате Microsoft Word)³

³ Документация, предоставленная Заказчиком оценки (предоставлена в электронном виде в формате Microsoft Word)

9 СЕРТИФИКАТ КАЧЕСТВА

Подписавший данный отчет об оценке Оценщик настоящим удостоверяет, что в соответствии с имеющимися у него данными:

1. Факты, изложенные в Отчете, верны и соответствуют действительности.
2. Содержащиеся в Отчете анализ, мнения и заключения принадлежат Оценщику и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся частью настоящего Отчета.
3. Оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе, и действует непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам.
4. Вознаграждение Оценщика не зависит от итоговой оценки стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в Отчете.
5. Приведенные в Отчете факты, на основе которых проводился анализ, делались предположения и выводы, были собраны Оценщиком с наибольшей степенью использования собственных знаний и умений, и являются, по мнению Оценщика, достоверными и не содержащими фактических ошибок.
6. Проведение оценки и составление отчета осуществлялось в соответствии с:
 - Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 №135-ФЗ (в редакции, действующей на дату оценки).
 - Федеральным стандартом оценки N 1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки ФСО №1» (Утв. Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года N 297).
 - Федеральным стандартом оценки N 2 «Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)» (Утв. Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года N 298).
 - Федеральным стандартом оценки N 3 «Требования к отчету об оценке (ФСО N 3)» (Утв. Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года N 299).
 - Федеральным стандартом оценки №7 «Оценка недвижимости» (ФСО № 7) (Утв. Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 N 611).
 - Стандартами и правилами оценочной деятельности Российского Общества Оценщиков (ССО РОО 2015)
7. Оценщик обязуется сохранять конфиденциальность в отношении информации, полученной от Заказчика или иных заинтересованных сторон в ходе работ по оценке.
8. Оценщики обязаны хранить копию составленного Отчета в течение трех лет.

10 ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ, ОБЯЗАТЕЛЬНЫЕ К ПРИМЕНЕНИЮ В СООТВЕТСТВИИ С ФСО -1, ФСО-2, ФСО-

3

1. **Объекты оценки** – объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

2. **Цена объекта оценки** – денежная сумма, предлагаемая, запрашиваемая или уплаченная за объект оценки участниками совершенной или планируемой сделки.

3. **Стоимость объекта оценки** – расчетная величина цены объекта оценки, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости. Совершение сделки с объектом оценки не является необходимым условием для установления его стоимости.

4. **Итоговая стоимость объекта оценки** определяется путем расчета стоимости объекта оценки при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.

5. **Рыночная стоимость объекта** – наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;

- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;

- объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;

- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;

- платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

6. **Подход к оценке** – совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Методом оценки является последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

7. **Затратный подход** – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний. Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий. Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

8. **Сравнительный подход** – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами - аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. Объектом - аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

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

10. **Дата оценки** (дата проведения оценки, дата определения стоимости) – дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки. Если в соответствии с законодательством Российской Федерации проведение оценки является обязательным, то с

даты оценки до даты составления отчета об оценке должно пройти не более трех месяцев, за исключением случаев, когда законодательством Российской Федерации установлено иное.

11. **Срок экспозиции объекта оценки** – период времени начиная с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним.

12. **Аналог объекта оценки** – сходный по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам объекту оценки другой объект, цена которого известна из сделки, состоявшейся при сходных условиях.

13. **Оценка объекта оценки** – определение стоимости объекта оценки в соответствии с поставленной целью, процедурой оценки и требованиями этики оценщика.

14. **Принцип оценки имущества** – основные экономические факторы, определяющие стоимость имущества.

Примечание. В практике оценки имущества используют следующие принципы – спроса и предложения, изменения, конкуренции, соответствия, предельной продуктивности, замещения, ожидания, наилучшего и наиболее эффективного использования и другие.

15. **Объект недвижимости** (недвижимое имущество) – это здания и сооружения, земельные участки (в т.ч. недра) и все, что прочно связано с землей, т.е. объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно.

16. **Земельный участок как объект земельных отношений** – часть поверхности земли (в том числе почвенный слой), границы которой описаны и удостоверены в установленном порядке.

17. **Улучшения земельного участка** – здания, строения, сооружения, объекты инженерной инфраструктуры, расположенные в пределах земельного участка, а также результаты работ и иных воздействий (изменение рельефа, внесение удобрений и т.п.), изменяющих качественные характеристики земельного участка.

18. **Здания (строения, сооружения)** – вид основных фондов по натурально-вещественному признаку, включающий архитектурно-строительные объекты, назначением которых является создание условий (защита от атмосферных явлений и пр.) для труда, жилья, социально-культурного обслуживания населения и хранения материальных ценностей. Здания имеют в качестве основных конструктивных элементов стены и крышу (цокольная часть электростанций на открытом воздухе относится к зданиям).

19. **Износ имущества** – снижение стоимости имущества под действием различных причин.

Примечание. Износ определяют на основании фактического состояния имущества или по данным бухгалтерского и статистического учета. Существуют три вида износа – физический, функциональный, внешний.

20. **Физический износ имущества** – износ имущества, связанный со снижением его работоспособности в результате, как естественного физического старения, так и влияния внешних неблагоприятных факторов.

21. **Функциональное устаревание (износ)** – устаревание, возникающее из-за несоответствия современным требованиям, предъявляемым к данному имуществу.

22. **Экономическое устаревание (внешний износ имущества)** – износ (устаревание) имущества в результате изменения внешней экономической ситуации.

23. **Накопленный износ** – уменьшение восстановительной или замещающей стоимости зданий и сооружений, которое может иметь место в результате физического, функционального и внешнего устаревания.

11 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

11.1 Местоположение объекта оценки⁴

Афинеево — одно из древних сел Московской области. Расположено в городском поселении Апрелевка Наро-Фоминского района Московской области России. Впервые упоминается в 1358 году в Духовной грамоте Великого князя Ивана Ивановича Красного (сына Ивана Калиты).

Население деревни — 44 чел. (2010).

Афинеево находится на берегу реки Десна, в 27 км к юго-западу от Москвы и в 30 км к северо-востоку от Наро-Фоминска.

Транспорт

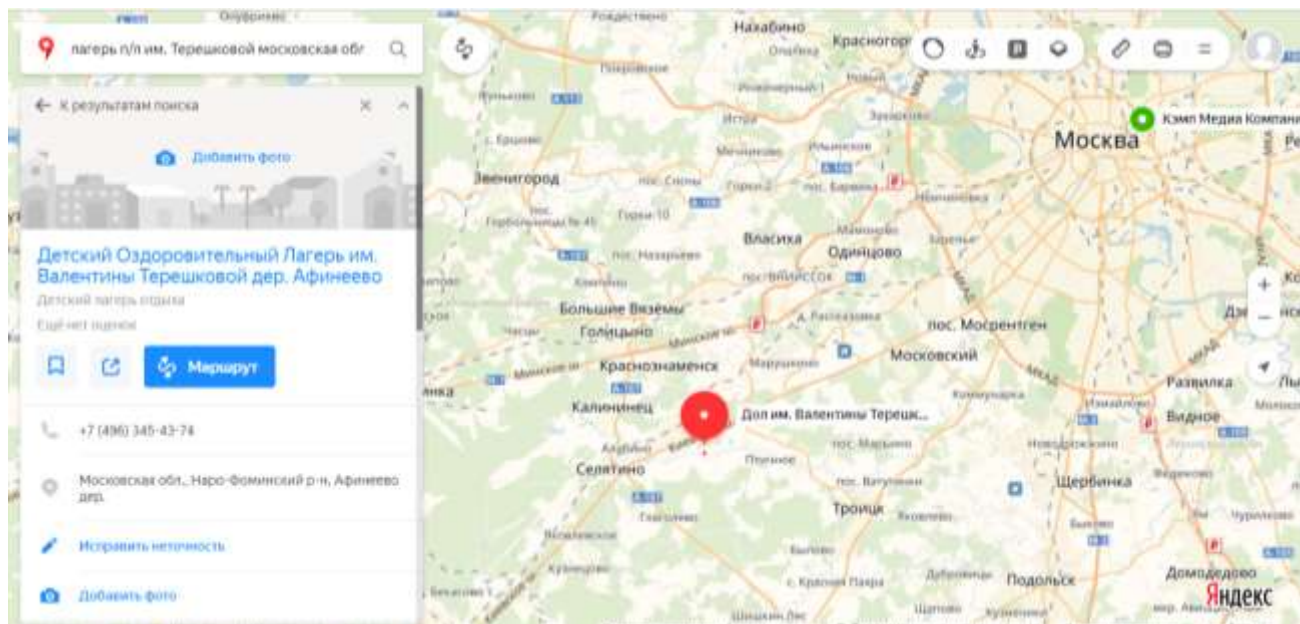
Автомобили

Основная магистраль для автотранспорта, проходящая по западной части деревни — Киевское шоссе (М3). От Москвы до Афинеево дорога занимает порядка 30 минут.

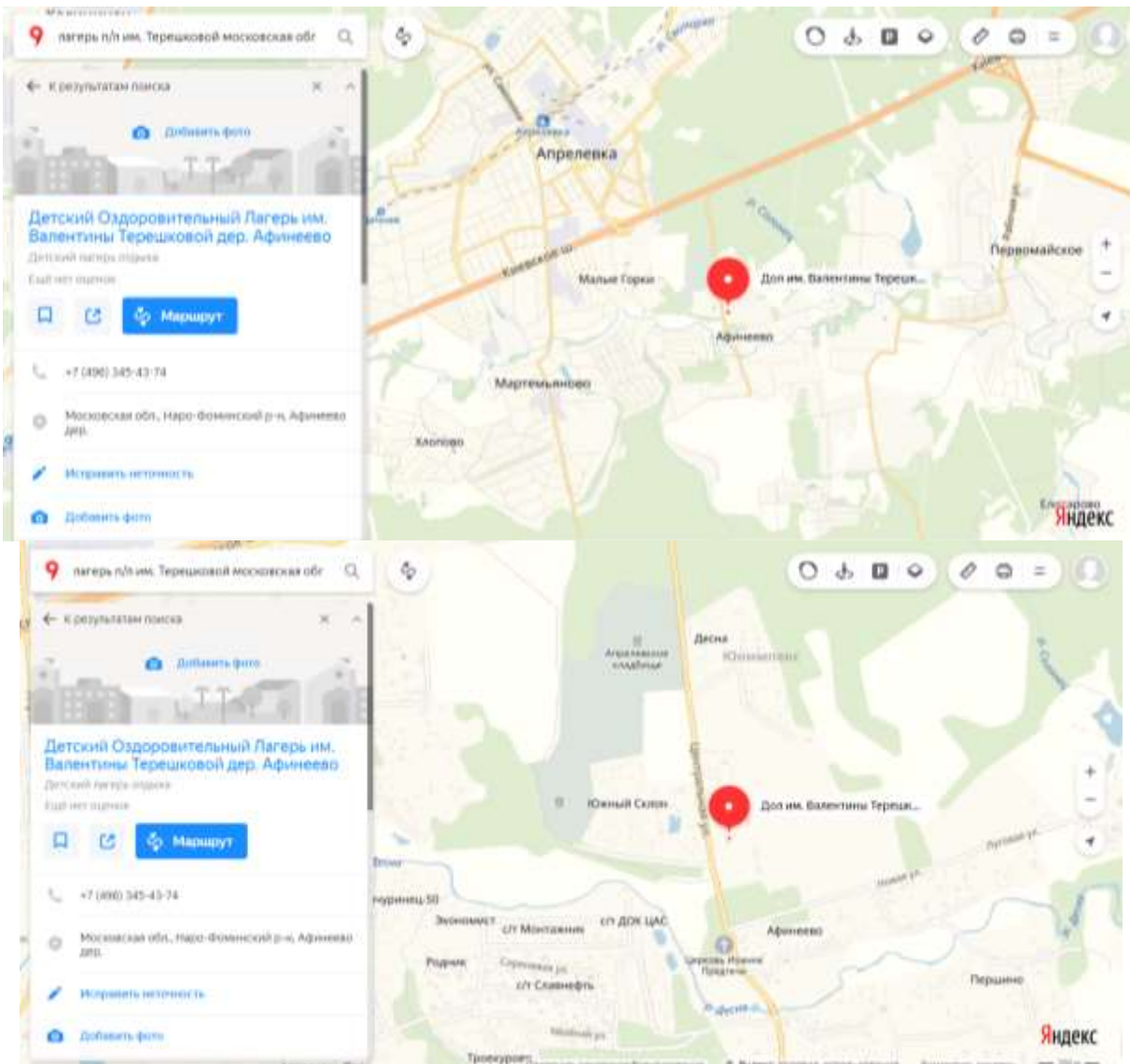
Общественный транспорт

От Москвы до деревни можно добраться от станции метро «Юго-западная» на автобусе 1002 или маршрутке 309 и 490 до остановки «пионер-лагерь им. Терешковой» или «Афинеево»

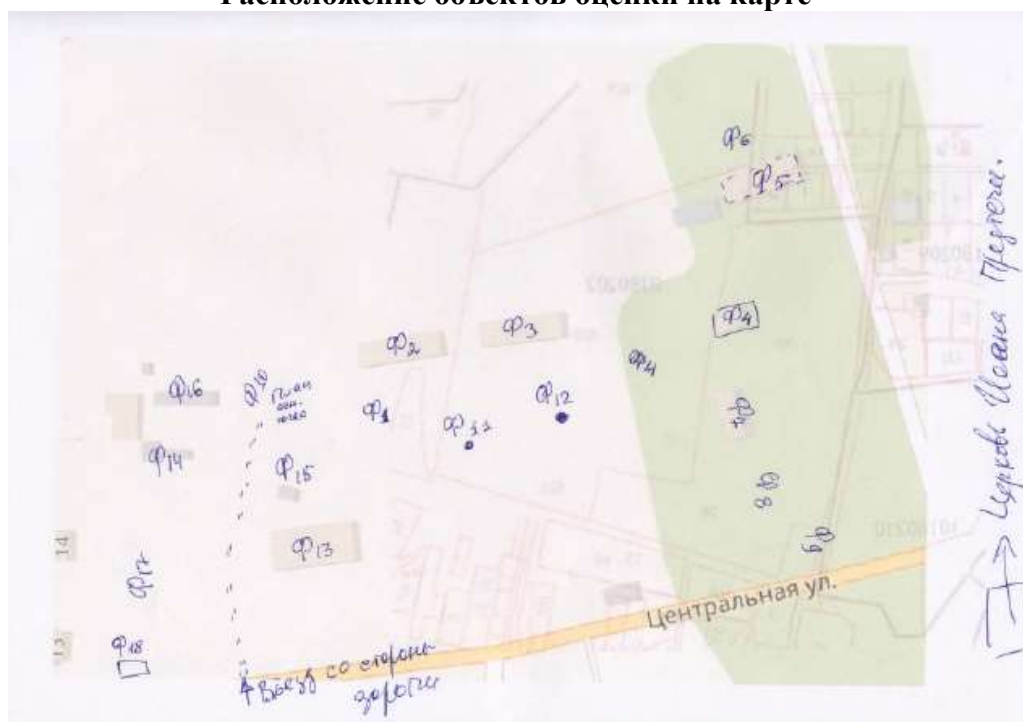
Местоположение объекта оценки



⁴ <https://ru.wikipedia.org/>



Расположение объектов оценки на карте⁵



⁵ Карта с расположением объектов представлена Заказчиком

Объекты оценки в комплексе являются не действующим Детский Оздоровительный Лагерь им. Валентины Терешковой дер. Афинеево. Объекты оценки находятся в удовлетворительном состоянии и не используются по текущему назначению. Окружение объекта оценки – на территории административные, общественные и бытовые здания, в непосредственной близости находятся жилые дома, магазины, объекты социального назначения. Подъездные пути – грунтовая, асфальтирования дорога хорошего качества, рядом расположена транспортная магистраль – ул. Центральная.

11.2 Основные характеристики объекта оценки

Объекты оценки в комплексе являются не действующим Детский Оздоровительный Лагерь им. Валентины Терешковой дер. Афинеево. Объекты оценки представляют собой нежилые здания – административного, общественного и бытового назначения и непосредственно земельные участки, на которых расположены здания. Общая площадь объектов оценки составляет 4 666 кв.м. и общая площадь земельных участков составляет 54 178 кв.м.

Описание объекта оценки составлено на основании документов представленных в разделе 8 «Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки», а так же на основании фотофиксации.

Имущественные права на объект оценки⁶

№	Наименование объекта недвижимости	Права на объект	Правообладатель
1	Земельный участок, общая площадь: 5809 кв.м., кадастровый номер: 50:26:180202:60, Категория земель: Земли населённых пунктов, Разрешенное использование: Под пионерский лагерь, адрес местоположения: обл. Московская, р-н Наро-Фоминский, д. Афинеево	Собственнос ть	ООО «Давилон»
2	Нежилое здание - административно-хозяйственный корпус, общая площадь: 318, 2 кв.м., кадастровый номер: 50:26:0180202:890, назначение объекта: Нежилое здание, адрес местоположения: Московская область, Наро-Фоминский район, дер.Афинеево, п/л им.Терешковой	Собственнос ть	ООО «Давилон»
3	Нежилое здание - игротека, общая площадь: 195, 5 кв.м., кадастровый номер: 50:26:0180416:498, назначение: Нежилое здание, адрес местоположения: Московская область, Наро-Фоминский район, дер.Афинеево, п/л им.Терешковой	Собственнос ть	ООО «Давилон»
4	Нежилое здание - подстанция трансформаторная, общая площадь: 25, 6 кв.м., кадастровый номер: 50:26:0180202:935, назначение: Нежилое здание, адрес местоположения: Московская область, Наро-Фоминский район, дер.Афинеево, п/л им.Терешковой	Собственнос ть	ООО «Давилон»
5	Нежилое здание - хозяйственный блок, общая площадь: 255, 3 кв.м., кадастровый номер: 50:26:0180202:895, назначение: Нежилое здание, адрес местоположения: Московская область, Наро-Фоминский район, дер.Афинеево, п/л им.Терешковой	Собственнос ть	ООО «Давилон»
6	Нежилое здание - душевая, общая площадь: 162, 1 кв.м., кадастровый номер: 50:26:0180202:899, назначение: Нежилое здание, адрес местоположения: Московская область, Наро-Фоминский район, дер.Афинеево, п/л им.Терешковой	Собственнос ть	ООО «Давилон»
7	Нежилое здание - библиотека, общая площадь: 187, 5 кв.м., кадастровый номер: 50:26:0180202:934, назначение: Нежилое здание, адрес местоположения: Московская область, Наро-Фоминский район, дер.Афинеево, п/л им.Терешковой	Собственнос ть	ООО «Давилон»
8	Здание - туалет № 2, общая площадь: 14, 4 кв.м., кадастровый номер: 50:26:0180202:894, назначение: Нежилое здание, адрес местоположения: Московская область, Наро-Фоминский район, д.Афинеево, п/л им.Терешковой	Собственнос ть	ООО «Давилон»
9	Строение №2, общая площадь: 42 кв. м, кадастровый номер: 50:26:0180202:381, назначение: Нежилое здание, адрес местоположения: Московская область, р-н Наро-Фоминский, д Афинеево	Собственнос ть	ООО «Давилон»
10	Земельный участок, кадастровый номер: 50:26:0180202:59, общая площадь: 48369 кв.м., категория земли: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Под пионерский лагерь, адрес местоположения: обл. Московская, р-н Наро-Фоминский, д. Афинеево	Собственнос ть	ООО «Давилон»
11	Строение № 1, общая площадь: 55, 2 кв.м., кадастровый номер: 50:26:0180202:892, назначение: Нежилое здание, адрес местоположения: Московская область, Наро-Фоминский район, дер.Афинеево, п/л им.Терешковой	Собственнос ть	ООО «Давилон»
12	Нежилое здание - клуб, общая площадь: 248, 3 кв.м., кадастровый номер: 50:26:0180202:898, назначение: Нежилое здание, адрес местоположения: Московская область, Наро-Фоминский район, дер.Афинеево, п/л им.Терешковой	Собственнос ть	ООО «Давилон»
13	Нежилого здания(Летний спальный корпус), общая площадь: 250 кв.м., кадастровый номер: 50:26:0180202:313, назначение: Нежилое здание, адрес местоположения: Московская область, Наро-Фоминский район, дер.Афинеево, п/л им.Терешковой	Собственнос ть	ООО «Давилон»

⁶ Выписка из единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 18.05.2018 г. № 00-00-4001/5432/2018-4878

14	Нежилое здание - спальный корпус № 8, общая площадь: 599, 8 кв.м., кадастровый номер: 50:26:0180202:896, назначение: Нежилое здание, адрес местоположения: Московская область, Наро-Фоминский район, дер.Афинеево, п/л им.Терешковой	Собственнос ть	ООО «Давилон»
15	Нежилое здание - изолятор № 1, общая площадь: 44, 3 кв.м., кадастровый номер: 50:26:0180202:847, назначение: Нежилое здание, адрес местоположения: Московская область, Наро-Фоминский район, дер.Афинеево, п/л им.Терешковой	Собственнос ть	ООО «Давилон»
16	Строение № 3, общая площадь: 24, 5 кв.м., кадастровый номер: 50:26:0180202:917, назначение: Нежилое здание, адрес местоположения: Московская область, Наро-Фоминский район, дер.Афинеево, п/л им.Терешковой	Собственнос ть	ООО «Давилон»
17	Нежилое здание - столовая, общая площадь: 542, 8 кв.м., кадастровый номер: 50:26:0180416:493, назначение: Нежилое здание, адрес местоположения: Московская область, Наро-Фоминский район, дер.Афинеево, п/л им.Терешковой	Собственнос ть	ООО «Давилон»
18	Туалет №1, общая площадь: 10, 9 кв.м., кадастровый номер: 50:26:0180416:499, назначение: Нежилое здание, адрес местоположения: Московская область, Наро-Фоминский район, дер.Афинеево, п/л им.Терешковой	Собственнос ть	ООО «Давилон»
19	Нежилое здание - спальный корпус №7, общая площадь: 750, 4 кв.м., кадастровый номер: 50:26:0180202:936, назначение: Нежилое здание, адрес местоположения: Московская область, Наро-Фоминский район, дер.Афинеево, п/л им.Терешковой	Собственнос ть	ООО «Давилон»
20	Нежилое здание - котельная, общая площадь: 129, 1 кв.м., кадастровый номер: 50:26:0180202:897, назначение: Нежилое здание, адрес местоположения: Московская область, Наро-Фоминский район, дер.Афинеево, п/л им.Терешковой	Собственнос ть	ООО «Давилон»
21	Нежилое здание - изолятор № 2, общая площадь: 82, 9 кв.м., кадастровый номер: 50:26:0180202:931, назначение: Нежилое здание, адрес местоположения: Московская область, Наро-Фоминский район, дер.Афинеево, п/л им.Терешковой	Собственнос ть	ООО «Давилон»
22	Нежилое здание - спальный корпус № 14, общая площадь: 701, 9 кв.м., кадастровый номер: 50:26:0180202:889, назначение: Нежилое здание, адрес местоположения: Московская область, Наро-Фоминский район, дер.Афинеево, п/л им.Терешковой	Собственнос ть	ООО «Давилон»
23	Пожарный резервуар, общая площадь: 14, 4 кв.м., кадастровый номер: 50:26:0180202:942, назначение: Нежилое здание, адрес местоположения: Московская область, Наро-Фоминский район, дер.Афинеево, п/л им.Терешковой	Собственнос ть	ООО «Давилон»
24	Туалет № 3, общая площадь: 10, 9 кв.м., кадастровый номер: 50:26:0180202:893, назначение: Нежилое здание, адрес местоположения: Московская область, Наро-Фоминский район, дер.Афинеево, п/л им.Терешковой	Собственнос ть	ООО «Давилон»

Существующие ограничения (обременения) права⁷

№	Наименование объекта недвижимости	Существующие ограничения (обременения) права
1	Земельный участок, общая площадь: 5809 кв.м., кадастровый номер: 50:26:180202:60, Категория земель: Земли населённых пунктов, Разрешенное использование: Под пионерский лагерь, адрес местоположения: обл. Московская, р-н Наро-Фоминский, д. Афинеево	Ипотека
2	Нежилое здание - административно-хозяйственный корпус, общая площадь: 318, 2 кв.м., кадастровый номер: 50:26:0180202:890, назначение объекта: Нежилое здание, адрес местоположения: Московская область, Наро-Фоминский район, дер.Афинеево,	Ипотека

⁷ Выписка из единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 18.05.2018 г. № 00-00-4001/5432/2018-4878

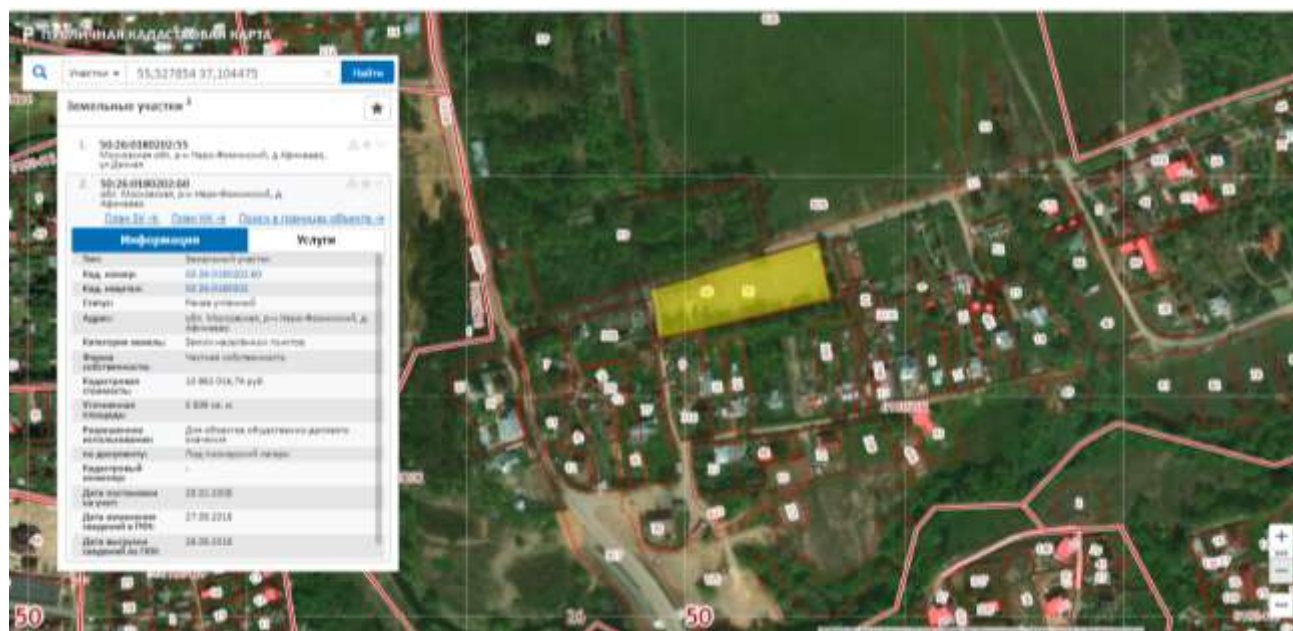
	п/л им.Терешковой	
3	Нежилое здание - игротека, общая площадь: 195, 5 кв.м., кадастровый номер: 50:26:0180416:498, назначение: Нежилое здание, адрес местоположения: Московская область, Наро-Фоминский район, дер.Афинеево, п/л им.Терешковой	Ипотека
4	Нежилое здание - подстанция трансформаторная, общая площадь: 25, 6 кв.м., кадастровый номер: 50:26:0180202:935, назначение: Нежилое здание, адрес местоположения: Московская область, Наро-Фоминский район, дер.Афинеево, п/л им.Терешковой	Ипотека
5	Нежилое здание - хозяйственный блок, общая площадь: 255, 3 кв.м., кадастровый номер: 50:26:0180202:895, назначение: Нежилое здание, адрес местоположения: Московская область, Наро-Фоминский район, дер.Афинеево, п/л им.Терешковой	Ипотека
6	Нежилое здание - душевая, общая площадь: 162, 1 кв.м., кадастровый номер: 50:26:0180202:899, назначение: Нежилое здание, адрес местоположения: Московская область, Наро-Фоминский район, дер.Афинеево, п/л им.Терешковой	Ипотека
7	Нежилое здание - библиотека, общая площадь: 187, 5 кв.м., кадастровый номер: 50:26:0180202:934, назначение: Нежилое здание, адрес местоположения: Московская область, Наро-Фоминский район, дер.Афинеево, п/л им.Терешковой	Ипотека
8	Здание - туалет № 2, общая площадь: 14, 4 кв.м., кадастровый номер: 50:26:0180202:894, назначение: Нежилое здание, адрес местоположения: Московская область, Наро-Фоминский район, д.Афинеево, п/л им.Терешковой	Ипотека
9	Строение №2, общая площадь: 42 кв. м, кадастровый номер: 50:26:0180202:381, назначение: Нежилое здание, адрес местоположения: Московская область, р-н Наро-Фоминский, д Афинеево	Ипотека
10	Земельный участок, кадастровый номер: 50:26:0180202:59, общая площадь: 48369 кв.м., категория земли: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Под пионерский лагерь, адрес местоположения: обл. Московская, р-н Наро-Фоминский, д. Афинеево	Ипотека
11	Строение № 1, общая площадь: 55, 2 кв.м., кадастровый номер: 50:26:0180202:892, назначение: Нежилое здание, адрес местоположения: Московская область, Наро-Фоминский район, дер.Афинеево, п/л им.Терешковой	Ипотека
12	Нежилое здание - клуб, общая площадь: 248, 3 кв.м., кадастровый номер: 50:26:0180202:898, назначение: Нежилое здание, адрес местоположения: Московская область, Наро-Фоминский район, дер.Афинеево, п/л им.Терешковой	Ипотека
13	Нежилого здания(Летний спальный корпус), общая площадь: 250 кв.м., кадастровый номер: 50:26:0180202:313, назначение: Нежилое здание, адрес местоположения: Московская область, Наро-Фоминский район, дер.Афинеево, п/л им.Терешковой	Ипотека
14	Нежилое здание - спальный корпус № 8, общая площадь: 599, 8 кв.м., кадастровый номер: 50:26:0180202:896, назначение: Нежилое здание, адрес местоположения: Московская область, Наро-Фоминский район, дер.Афинеево, п/л им.Терешковой	Ипотека
15	Нежилое здание - изолятор № 1, общая площадь: 44, 3 кв.м., кадастровый номер: 50:26:0180202:847, назначение: Нежилое здание, адрес местоположения: Московская область, Наро-Фоминский район, дер.Афинеево, п/л им.Терешковой	Ипотека
16	Строение № 3, общая площадь: 24, 5 кв.м., кадастровый номер: 50:26:0180202:917, назначение: Нежилое здание, адрес местоположения: Московская область, Наро-Фоминский район, дер.Афинеево, п/л им.Терешковой	Ипотека
17	Нежилое здание - столовая, общая площадь: 542, 8 кв.м., кадастровый номер: 50:26:0180416:493, назначение: Нежилое здание, адрес местоположения: Московская область, Наро-Фоминский район, дер.Афинеево, п/л им.Терешковой	Ипотека
18	Туалет №1, общая площадь: 10, 9 кв.м., кадастровый номер: 50:26:0180416:499, назначение: Нежилое здание, адрес местоположения: Московская область, Наро-Фоминский район, дер.Афинеево, п/л им.Терешковой	Ипотека
19	Нежилое здание - спальный корпус №7, общая площадь: 750, 4 кв.м., кадастровый номер: 50:26:0180202:936, назначение: Нежилое здание, адрес местоположения: Московская область, Наро-Фоминский район, дер.Афинеево, п/л им.Терешковой	Ипотека
20	Нежилое здание - котельная, общая площадь: 129, 1 кв.м., кадастровый номер: 50:26:0180202:897, назначение: Нежилое здание, адрес местоположения: Московская область, Наро-Фоминский район, дер.Афинеево, п/л им.Терешковой	Ипотека
21	Нежилое здание - изолятор № 2, общая площадь: 82, 9 кв.м., кадастровый номер: 50:26:0180202:931, назначение: Нежилое здание, адрес местоположения: Московская область, Наро-Фоминский район, дер.Афинеево, п/л им.Терешковой	Ипотека
22	Нежилое здание - спальный корпус № 14, общая площадь: 701, 9 кв.м., кадастровый номер: 50:26:0180202:889, назначение: Нежилое здание, адрес местоположения: Московская область, Наро-Фоминский район, дер.Афинеево, п/л им.Терешковой	Ипотека
23	Пожарный резервуар, общая площадь: 14, 4 кв.м., кадастровый номер:	Ипотека

	50:26:0180202:942, назначение: Нежилое здание, адрес местоположения: Московская область, Наро-Фоминский район, дер.Афинеево, п/л им.Терешковой	
24	Туалет № 3, общая площадь: 10, 9 кв.м., кадастровый номер: 50:26:0180202:893, назначение: Нежилое здание, адрес местоположения: Московская область, Наро-Фоминский район, дер.Афинеево, п/л им.Терешковой	Ипотека

Оцениваемые права на объекты оценки: право собственности.

Описание земельного участка.⁸

Характеристика	Значение
Адрес	обл. Московская, р-н Наро-Фоминский, д. Афинеево
Кадастровый (условный) номер земельного участка	50:26:180202:60
Площадь оцениваемого земельного участка, кв.м.	5809
Категория земель	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	Под пионерский лагерь
Фактическое использование	Под пионерский лагерь
Сервитуты	Ипотека
Наличие инженерных коммуникаций	Электричество, водопровод, канализация
Состояние участка	Застроен – расположены нежилые здания (см. описание ниже)
Кадастровая стоимость земельного участка, руб.	10 862 016,74
Удельный показатель кадастровой стоимости, руб./кв.м.	1869,86
Балансовая стоимость земельного участка, руб.	Информация не предоставлена



Описание земельного участка.⁹

Характеристика	Значение
Адрес	обл. Московская, р-н Наро-Фоминский, д. Афинеево
Кадастровый (условный) номер земельного участка	50:26:0180202:59
Площадь оцениваемого земельного участка, кв.м.	48 369
Категория земель	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	Под пионерский лагерь

⁸ Выписка из единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 18.05.2018 г. № 00-00-4001/5432/2018-4878; Описание земельного участка приводится так же на основании информации ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ - rosreestr.ru.

⁹ Выписка из единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 18.05.2018 г. № 00-00-4001/5432/2018-4878; Описание земельного участка приводится так же на основании информации ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ - rosreestr.ru.

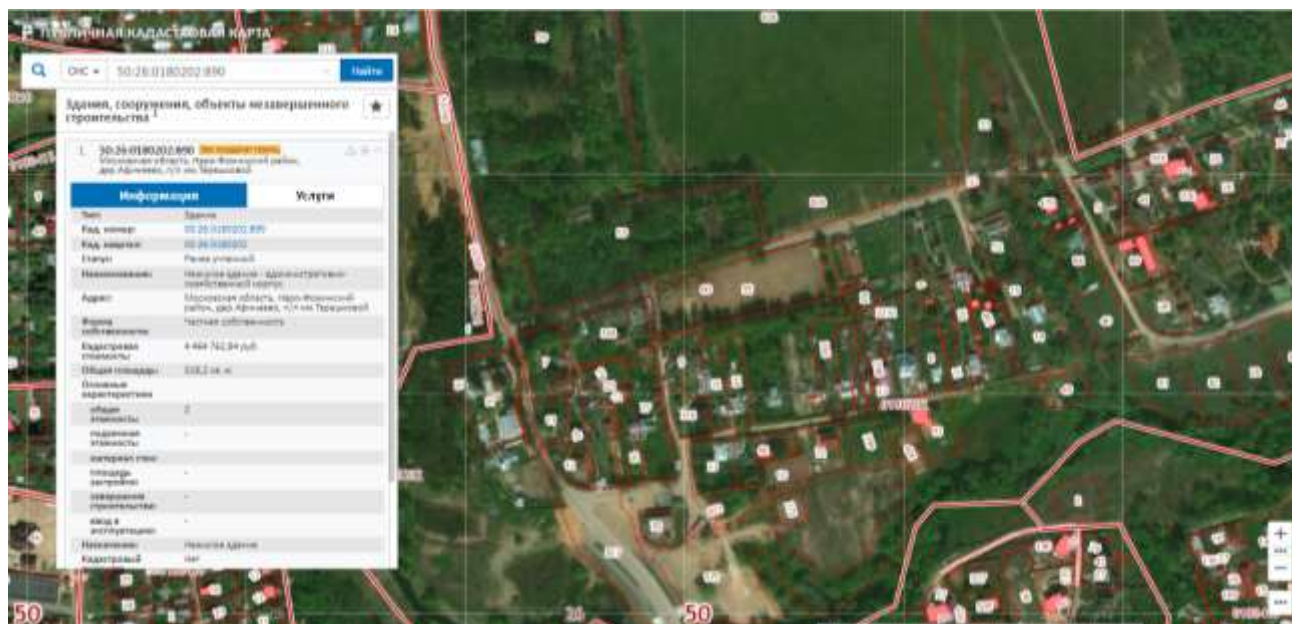
Фактическое использование	Под пионерский лагерь
Сервитуты	Ипотека
Наличие инженерных коммуникаций	Электричество, водопровод, канализация
Состояние участка	Застроен – расположены нежилые здания (см. описание ниже)
Кадастровая стоимость земельного участка, руб.	90 443 258,34
Удельный показатель кадастровой стоимости, руб./кв.м.	1869,86
Балансовая стоимость земельного участка, руб.	Информация не предоставлена



Описание улучшений на земельном участке.¹⁰ Нежилое здание

Характеристика	Значение
Адрес объекта оценки	обл. Московская, п-н Наро-Фоминский, д. Афинеево
Кадастровый номер	50:26:0180202:890
Наименование объекта оценки	Нежилое здание - административно-хозяйственный корпус
Назначение	Нежилое здание
Текущее использование	По назначению
Площадь объекта оценки, кв.м.	318,2
Год постройки	Информация не предоставлена
Этажность здания	2
Строительный объем, куб.м.	Информация не предоставлена
Площадь застройки, кв.м.	Информация не предоставлена
Состояние помещений	Состояние отделки – требует ремонта, состояние здания – удовлетворительное состояние
Историческая и культурная ценность	Нет
Удобство доступа к зданию	Свободный
Благоустройство территории	Огороженная
Места для парковки	Парковка имеется
Балансовая стоимость, руб.	Информация не предоставлена

¹⁰ Выписка из единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 18.05.2018 г. № 00-00-4001/5432/2018-4878; Описание приводится так же на основании информации ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ - rosreestr.ru.



Описание улучшений на земельном участке.¹¹ Нежилое здание

Характеристика	Значение
Адрес объекта оценки	Московская область, Наро-Фоминский район, дер.Афинеево, п/л им.Герешковой
Кадастровый номер	50:26:0180416:498
Наименование объекта оценки	Нежилое здание - игротека
Назначение	Нежилое здание
Текущее использование	По назначению
Площадь объекта оценки, кв.м.	195,5
Год постройки	Информация не предоставлена
Этажность здания	1
Строительный объем, куб.м.	Информация не предоставлена
Площадь застройки, кв.м.	Информация не предоставлена
Состояние помещений	Состояние отделки – требует ремонта, состояние здания – удовлетворительное состояние
Историческая и культурная ценность	Нет
Удобство доступа к зданию	Свободный
Благоустройство территории	Огороженная
Места для парковки	Парковка имеется
Балансовая стоимость, руб.	Информация не предоставлена

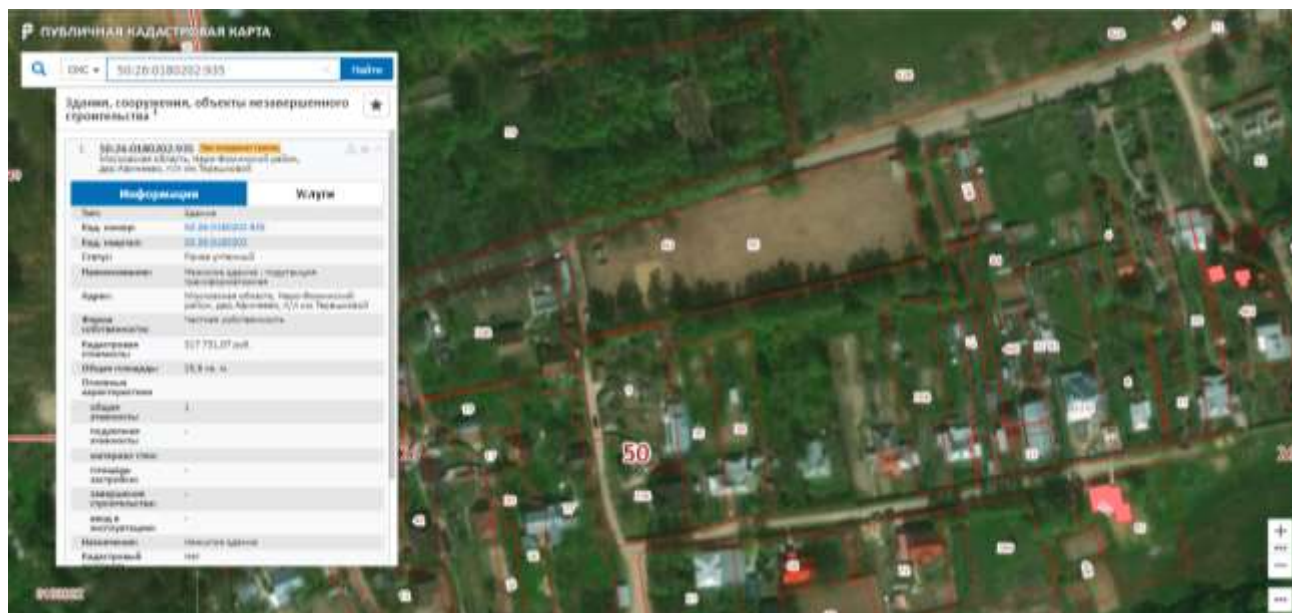
¹¹ Выписка из единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 18.05.2018 г. № 00-00-4001/5432/2018-4878; Описание приводится так же на основании информации ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ - rosreestr.ru.



Описание улучшений на земельном участке.¹²
Нежилое здание

Характеристика	Значение
Адрес объекта оценки	Московская область, Наро-Фоминский район, дер.Афинеево, п/л им.Терешковой
Кадастровый номер	50:26:0180202:935
Наименование объекта оценки	Нежилое здание - подстанция трансформаторная
Назначение	Нежилое здание
Текущее использование	По назначению
Площадь объекта оценки, кв.м.	25,6
Год постройки	Информация не предоставлена
Этажность здания	1
Строительный объем, куб.м.	Информация не предоставлена
Площадь застройки, кв.м.	Информация не предоставлена
Состояние помещений	Состояние отделки – требует ремонта, состояние здания – удовлетворительное состояние
Историческая и культурная ценность	Нет
Удобство доступа к зданию	Свободный
Благоустройство территории	Огороженная
Места для парковки	Парковка имеется
Балансовая стоимость, руб.	Информация не предоставлена

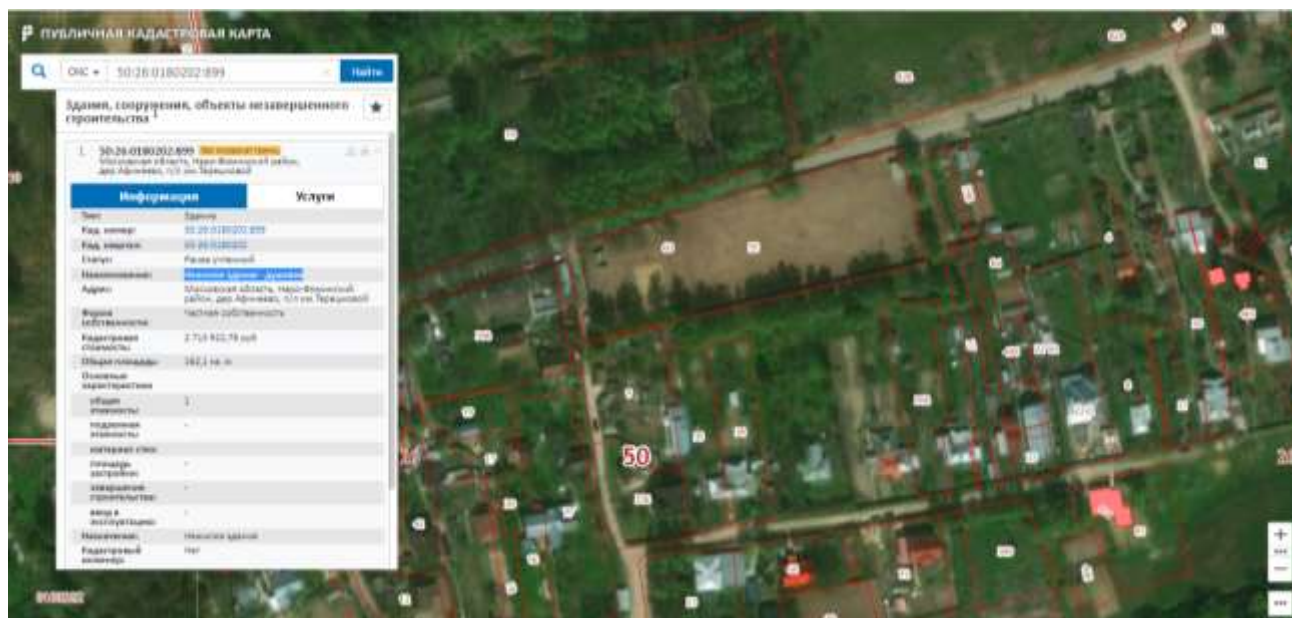
¹² Выписка из единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 18.05.2018 г. № 00-00-4001/5432/2018-4878; Описание приводится так же на основании информации ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ - rosreestr.ru.



Описание улучшений на земельном участке.¹³
Нежилое здание

Характеристика	Значение
Адрес объекта оценки	Московская область, Наро-Фоминский район, дер.Афинеево, п/л им.Терешковой
Кадастровый номер	50:26:0180202:899
Наименование объекта оценки	Нежилое здание - душевая
Назначение	Нежилое здание
Текущее использование	По назначению
Площадь объекта оценки, кв.м.	162,1
Год постройки	Информация не предоставлена
Этажность здания	1
Строительный объем, куб.м.	Информация не предоставлена
Площадь застройки, кв.м.	Информация не предоставлена
Состояние помещений	Состояние отделки – требует ремонта, состояние здания – удовлетворительное состояние
Историческая и культурная ценность	Нет
Удобство доступа к зданию	Свободный
Благоустройство территории	Огороженная
Места для парковки	Парковка имеется
Балансовая стоимость, руб.	Информация не предоставлена

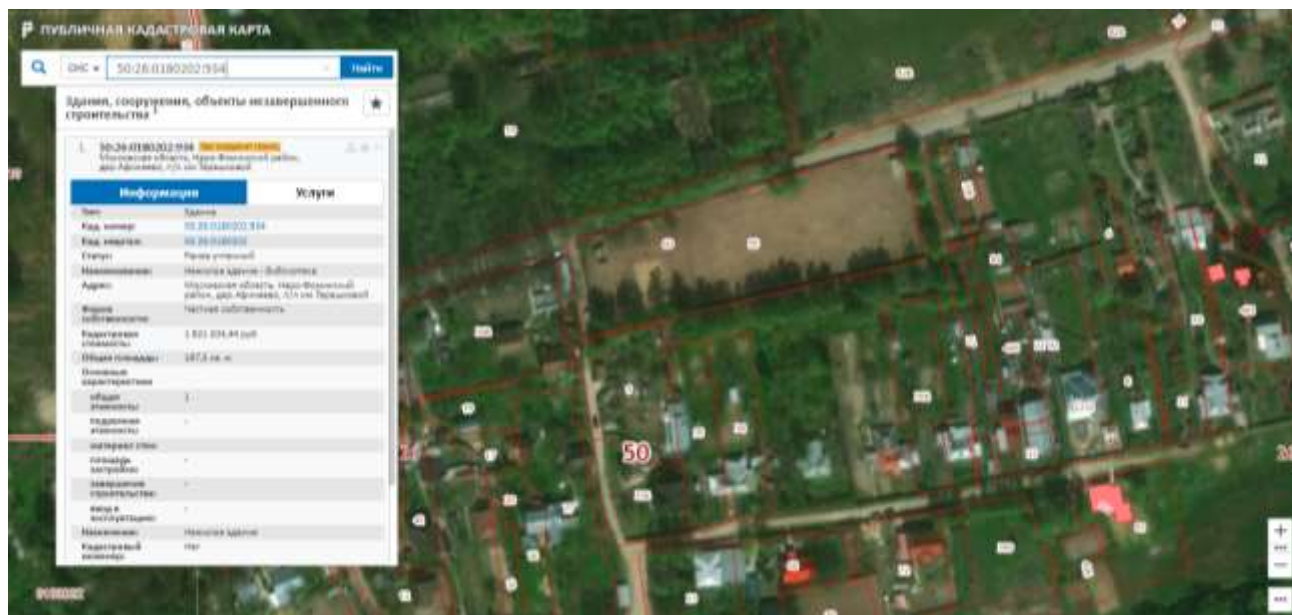
¹³ Выписка из единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 18.05.2018 г. № 00-00-4001/5432/2018-4878; Описание приводится так же на основании информации ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ - rosreestr.ru.



Описание улучшений на земельном участке.¹⁴
Нежилое здание

Характеристика	Значение
Адрес объекта оценки	Московская область, Наро-Фоминский район, дер.Афинеево, п/л им.Терешковой
Кадастровый номер	50:26:0180202:934
Наименование объекта оценки	Нежилое здание - библиотека
Назначение	Нежилое здание
Текущее использование	По назначению
Площадь объекта оценки, кв.м.	187,5
Год постройки	Информация не предоставлена
Этажность здания	1
Строительный объем, куб.м.	Информация не предоставлена
Площадь застройки, кв.м.	Информация не предоставлена
Состояние помещений	Состояние отделки – требует ремонта, состояние здания – удовлетворительное состояние
Историческая и культурная ценность	Нет
Удобство доступа к зданию	Свободный
Благоустройство территории	Огороженная
Места для парковки	Парковка имеется
Балансовая стоимость, руб.	Информация не предоставлена

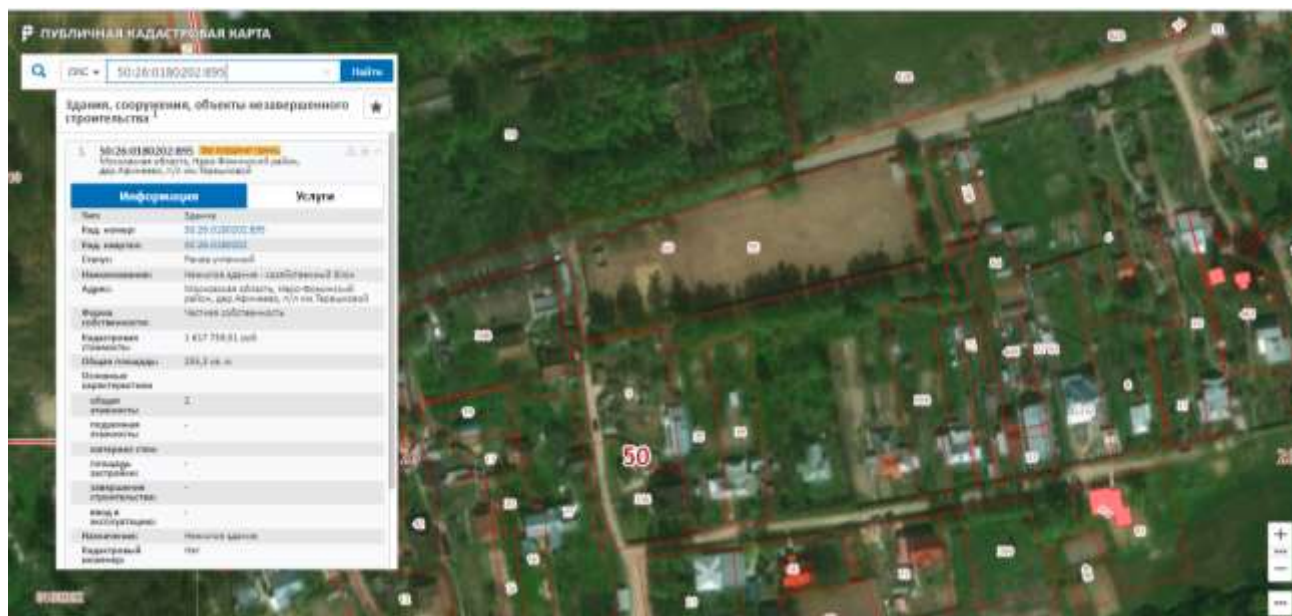
¹⁴ Выписка из единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 18.05.2018 г. № 00-00-4001/5432/2018-4878; Описание приводится так же на основании информации ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ - rosreestr.ru.



Описание улучшений на земельном участке.¹⁵ Нежилое здание

Характеристика	Значение
Адрес объекта оценки	Московская область, Наро-Фоминский район, дер.Афинеево, п/л им.Терешковой
Кадастровый номер	50:26:0180202:895
Наименование объекта оценки	Нежилое здание - хозяйственный блок
Назначение	Нежилое здание
Текущее использование	По назначению
Площадь объекта оценки, кв.м.	255,3
Год постройки	Информация не предоставлена
Этажность здания	2
Строительный объем, куб.м.	Информация не предоставлена
Площадь застройки, кв.м.	Информация не предоставлена
Состояние помещений	Состояние отделки – требует ремонта, состояние здания – удовлетворительное состояние
Историческая и культурная ценность	Нет
Удобство доступа к зданию	Свободный
Благоустройство территории	Огороженная
Места для парковки	Парковка имеется
Балансовая стоимость, руб.	Информация не предоставлена

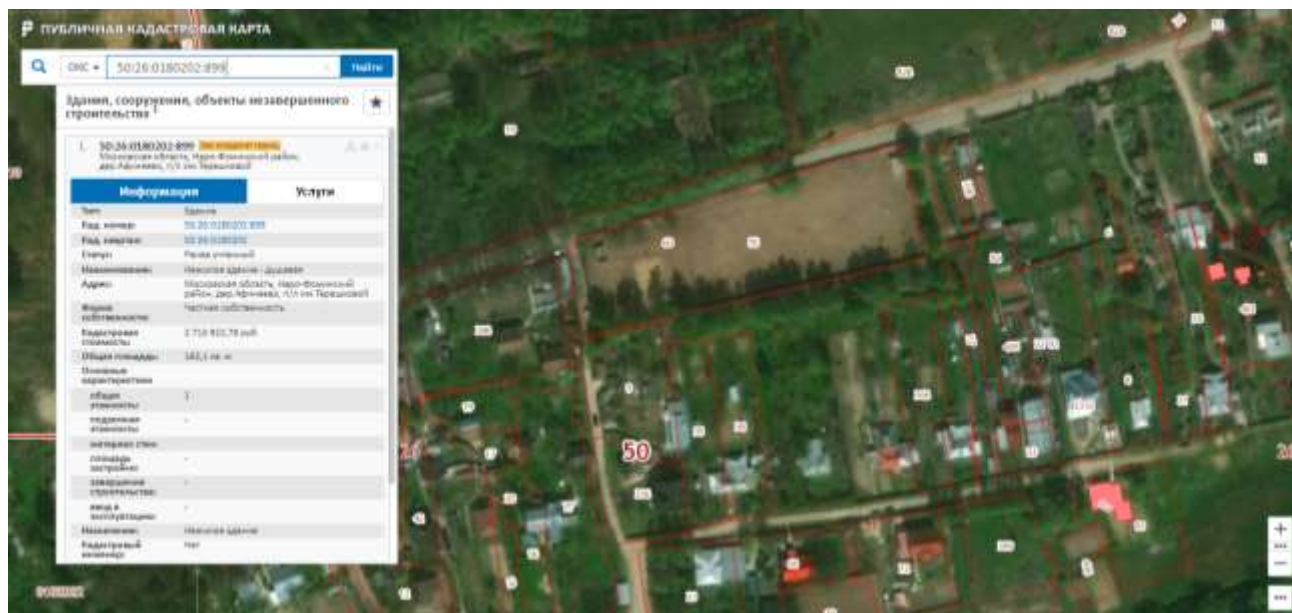
¹⁵ Выписка из единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 18.05.2018 г. № 00-00-4001/5432/2018-4878; Описание приводится так же на основании информации ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ - rosreestr.ru.



Описание улучшений на земельном участке.¹⁶ Нежилое здание

Характеристика	Значение
Адрес объекта оценки	Московская область, Наро-Фоминский район, дер.Афинеево, п/л им.Герешковой
Кадастровый номер	50:26:0180202:899
Наименование объекта оценки	Нежилое здание - душевая
Назначение	Нежилое здание
Текущее использование	По назначению
Площадь объекта оценки, кв.м.	162,1
Год постройки	Информация не предоставлена
Этажность здания	1
Строительный объем, куб.м.	Информация не предоставлена
Площадь застройки, кв.м.	Информация не предоставлена
Состояние помещений	Состояние отделки – требует ремонта, состояние здания – удовлетворительное состояние
Историческая и культурная ценность	Нет
Удобство доступа к зданию	Свободный
Благоустройство территории	Огороженная
Места для парковки	Парковка имеется
Балансовая стоимость, руб.	Информация не предоставлена

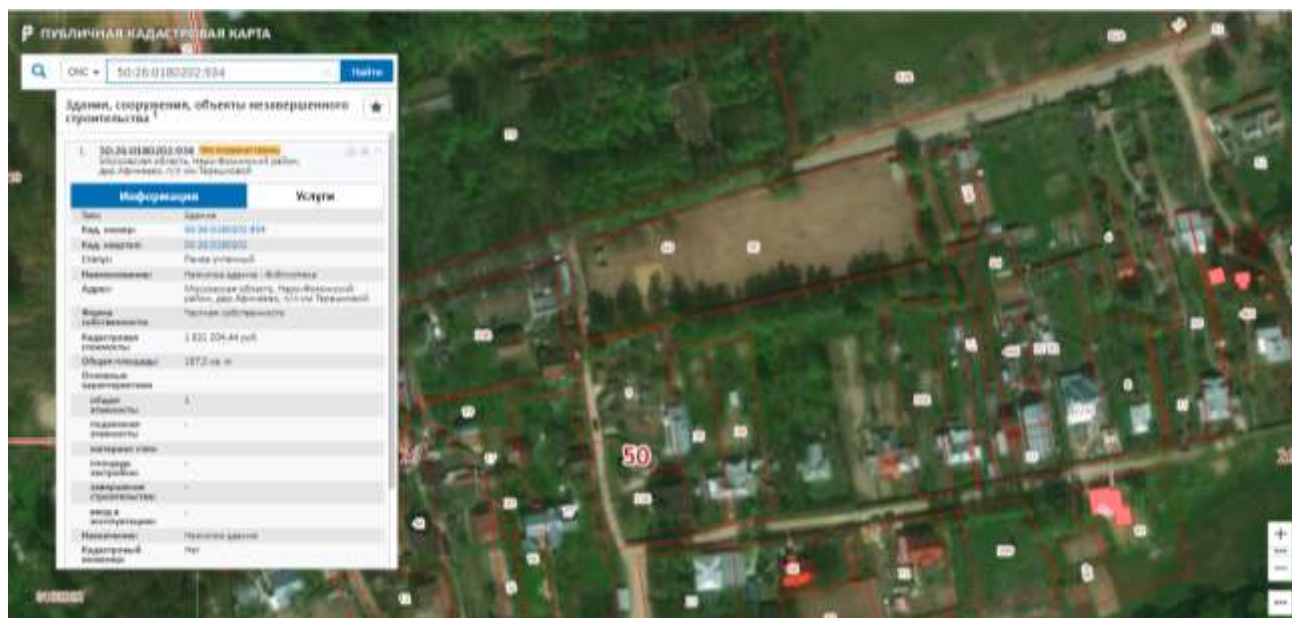
¹⁶ Выписка из единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 18.05.2018 г. № 00-00-4001/5432/2018-4878; Описание приводится так же на основании информации ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ - rosreestr.ru.



**Описание улучшений на земельном участке.¹⁷
Нежилое здание**

Характеристика	Значение
Адрес объекта оценки	Московская область, Наро-Фоминский район, дер.Афинеево, п/л им.Герешковой
Кадастровый номер	50:26:0180202:934
Наименование объекта оценки	Нежилое здание - библиотека
Назначение	Нежилое здание
Текущее использование	По назначению
Площадь объекта оценки, кв.м.	187, 5
Год постройки	Информация не предоставлена
Этажность здания	1
Строительный объем, куб.м.	Информация не предоставлена
Площадь застройки, кв.м.	Информация не предоставлена
Состояние помещений	Состояние отделки – требует ремонта, состояние здания – удовлетворительное состояние
Историческая и культурная ценность	Нет
Удобство доступа к зданию	Свободный
Благоустройство территории	Огороженная
Места для парковки	Парковка имеется
Балансовая стоимость, руб.	Информация не предоставлена

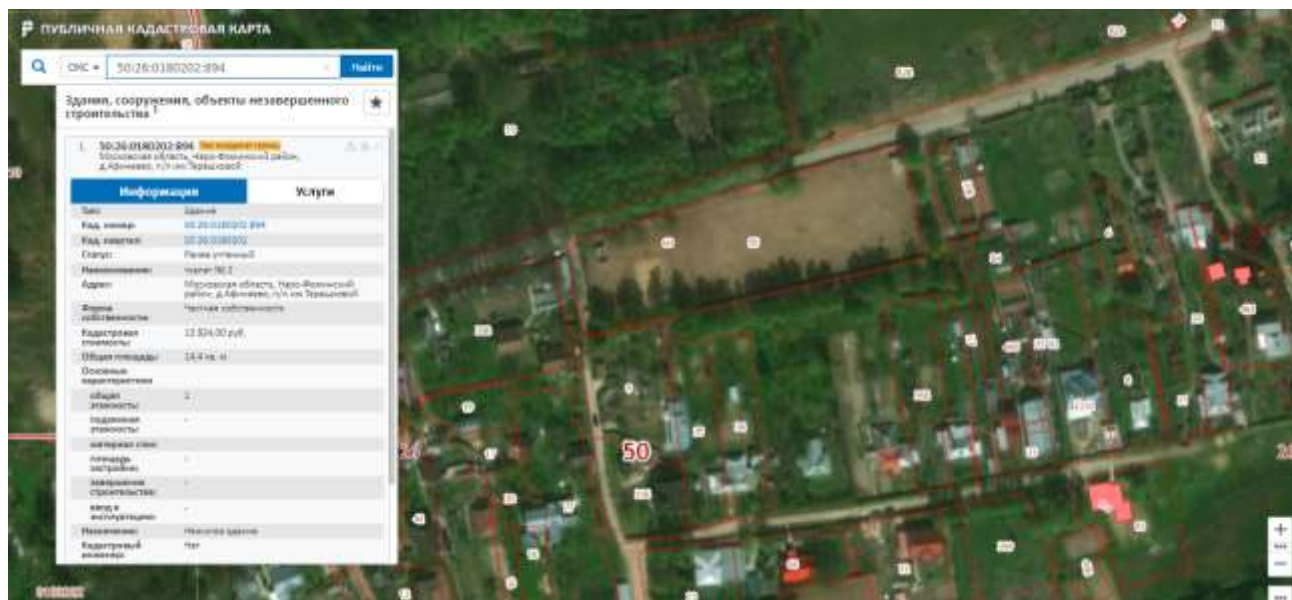
¹⁷ Выписка из единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 18.05.2018 г. № 00-00-4001/5432/2018-4878; Описание приводится так же на основании информации ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ - rosreestr.ru.



Описание улучшений на земельном участке.¹⁸ Нежилое здание

Характеристика	Значение
Адрес объекта оценки	Московская область, Наро-Фоминский район, дер.Афинеево, п/л им.Герешковой
Кадастровый номер	50:26:0180202:894
Наименование объекта оценки	туалет № 2
Назначение	Нежилое здание
Текущее использование	По назначению
Площадь объекта оценки, кв.м.	14,4
Год постройки	Информация не предоставлена
Этажность здания	1
Строительный объем, куб.м.	Информация не предоставлена
Площадь застройки, кв.м.	Информация не предоставлена
Состояние помещений	Состояние отделки – требует ремонта, состояние здания – удовлетворительное состояние
Историческая и культурная ценность	Нет
Удобство доступа к зданию	Свободный
Благоустройство территории	Огороженная
Места для парковки	Парковка имеется
Балансовая стоимость, руб.	Информация не предоставлена

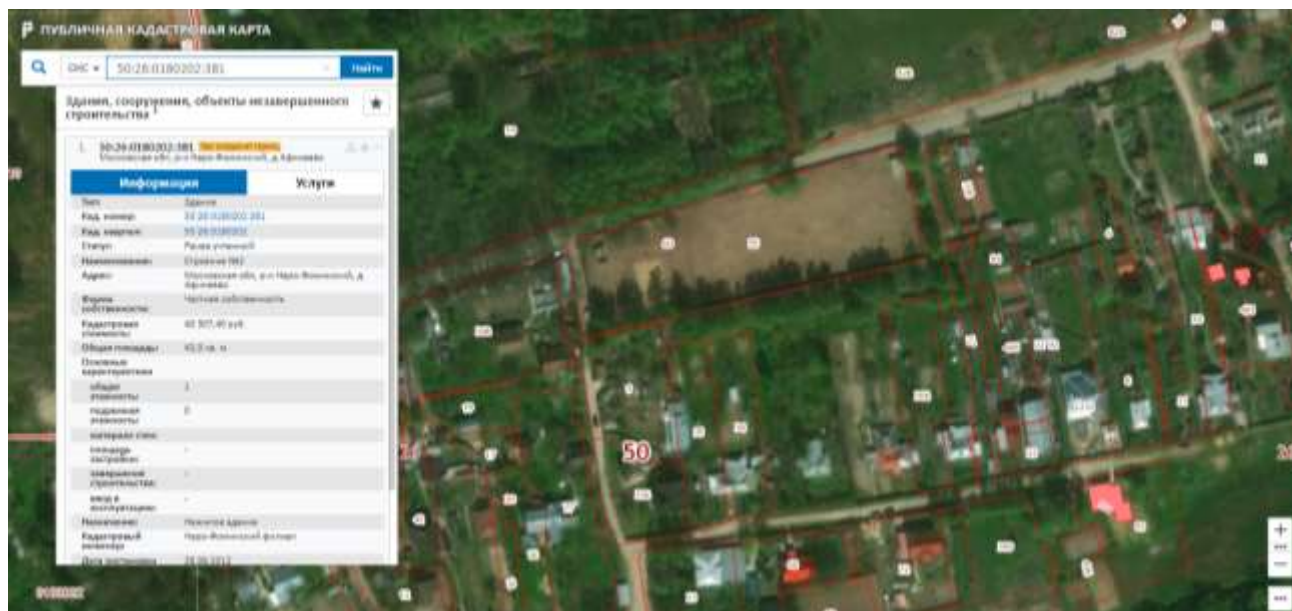
¹⁸ Выписка из единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 18.05.2018 г. № 00-00-4001/5432/2018-4878; Описание приводится так же на основании информации ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ - rosreestr.ru.



**Описание улучшений на земельном участке.¹⁹
Нежилое здание**

Характеристика	Значение
Адрес объекта оценки	Московская область, Наро-Фоминский район, дер.Афинеево, п/л им.Терешковой
Кадастровый номер	50:26:0180202:381
Наименование объекта оценки	Строение №2
Назначение	Нежилое здание
Текущее использование	По назначению
Площадь объекта оценки, кв.м.	42,0
Год постройки	Информация не предоставлена
Этажность здания	1
Строительный объем, куб.м.	Информация не предоставлена
Площадь застройки, кв.м.	Информация не предоставлена
Состояние помещений	Состояние отделки – требует ремонта, состояние здания – удовлетворительное состояние
Историческая и культурная ценность	Нет
Удобство доступа к зданию	Свободный
Благоустройство территории	Огороженная
Места для парковки	Парковка имеется
Балансовая стоимость, руб.	Информация не предоставлена

¹⁹ Выписка из единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 18.05.2018 г. № 00-00-4001/5432/2018-4878; Описание приводится так же на основании информации ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ - rosreestr.ru.



Описание улучшений на земельном участке.²⁰
Нежилое здание

Характеристика	Значение
Адрес объекта оценки	Московская область, Наро-Фоминский район, дер.Афинеево, п/л им.Герешковой
Кадастровый номер	50:26:0180202:898
Наименование объекта оценки	Нежилое здание - клуб
Назначение	Нежилое здание
Текущее использование	По назначению
Площадь объекта оценки, кв.м.	248,3
Год постройки	Информация не предоставлена
Этажность здания	1
Наличие инженерных коммуникаций	Электричество, водопровод, канализация
Строительный объем, куб.м.	Информация не предоставлена
Площадь застройки, кв.м.	Информация не предоставлена
Состояние помещений	Состояние отделки – требует ремонта, состояние здания – удовлетворительное состояние
Историческая и культурная ценность	Нет
Удобство доступа к зданию	Свободный
Благоустройство территории	Огороженная
Места для парковки	Парковка имеется
Балансовая стоимость, руб.	Информация не предоставлена

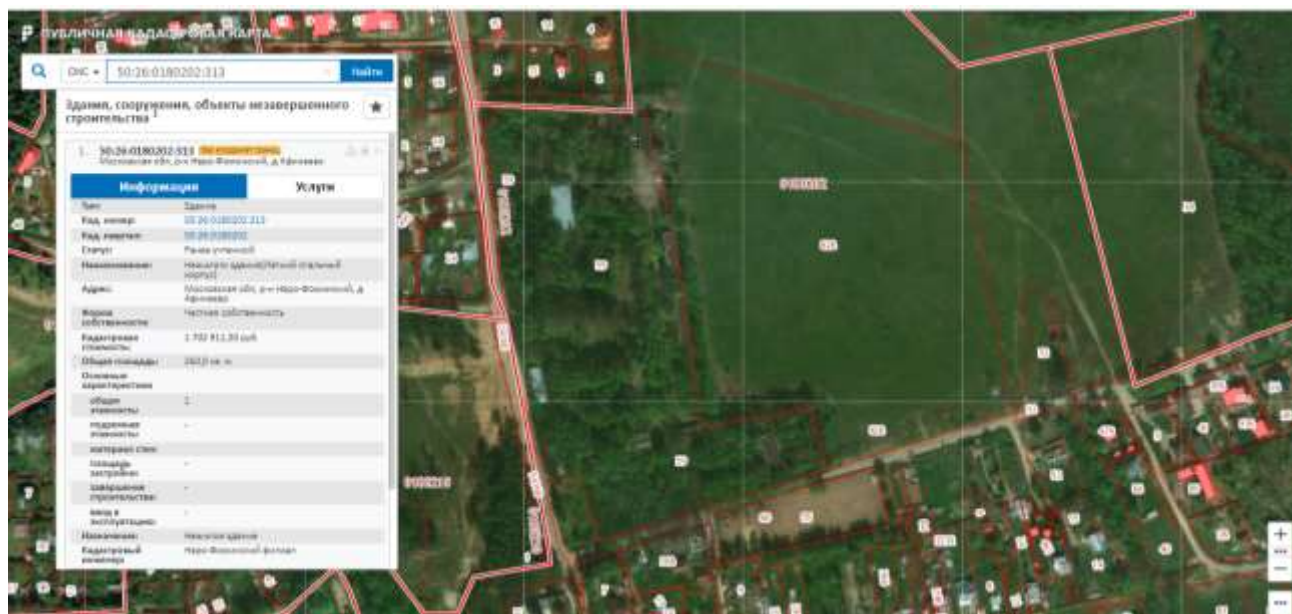
²⁰ Выписка из единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 18.05.2018 г. № 00-00-4001/5432/2018-4878; Описание приводится так же на основании информации ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ - rosreestr.ru.



**Описание улучшений на земельном участке.²¹
Нежилое здание**

Характеристика	Значение
Адрес объекта оценки	Московская область, Наро-Фоминский район, дер.Афинеево, п/л им.Терешковой
Кадастровый номер	50:26:0180202:313
Наименование объекта оценки	Нежилого здания (Летний спальный корпус)
Назначение	Нежилое здание
Текущее использование	По назначению
Площадь объекта оценки, кв.м.	250
Год постройки	Информация не предоставлена
Этажность здания	1
Наличие инженерных коммуникаций	Электричество, водопровод, канализация
Строительный объем, куб.м.	Информация не предоставлена
Площадь застройки, кв.м.	Информация не предоставлена
Состояние помещений	Состояние отделки – требует ремонта, состояние здания – удовлетворительное состояние
Историческая и культурная ценность	Нет
Удобство доступа к зданию	Свободный
Благоустройство территории	Огороженная
Места для парковки	Парковка имеется
Балансовая стоимость, руб.	Информация не предоставлена

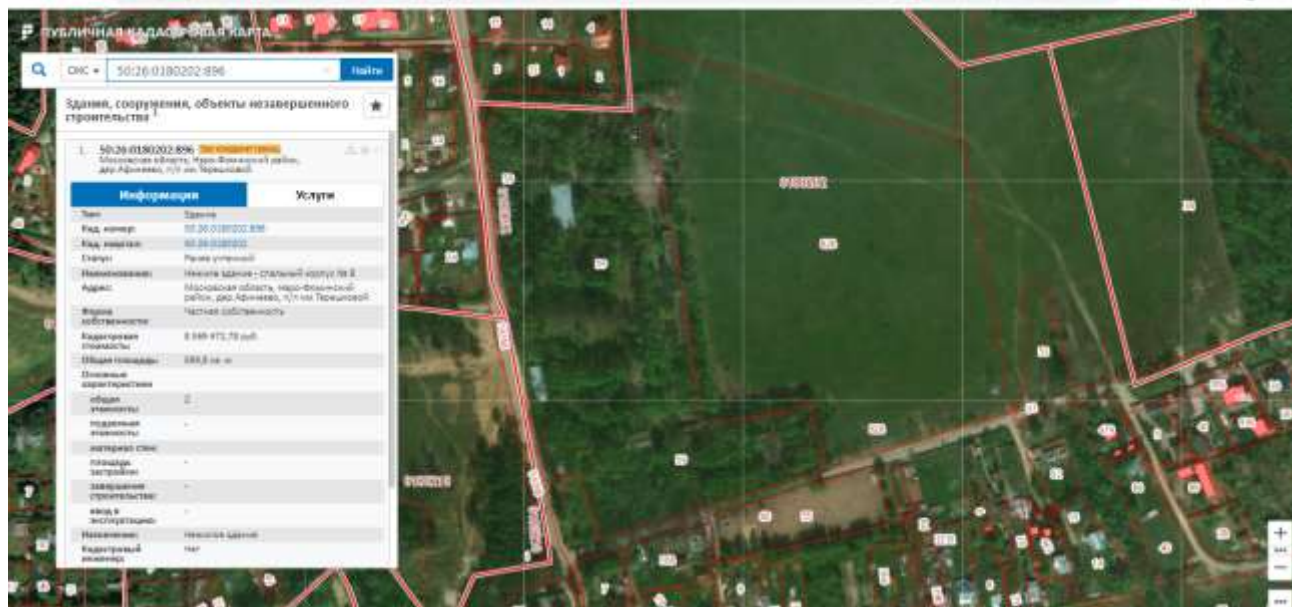
²¹ Выписка из единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 18.05.2018 г. № 00-00-4001/5432/2018-4878; Описание приводится так же на основании информации ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ - rosreestr.ru.



Описание улучшений на земельном участке.²² Нежилое здание

Характеристика	Значение
Адрес объекта оценки	Московская область, Наро-Фоминский район, дер.Афинеево, п/л им.Герешковой
Кадастровый номер	50:26:0180202:896
Наименование объекта оценки	Нежилое здание - спальный корпус № 8
Назначение	Нежилое здание
Текущее использование	По назначению
Площадь объекта оценки, кв.м.	599,8
Год постройки	Информация не предоставлена
Этажность здания	2
Наличие инженерных коммуникаций	Электричество, водопровод, канализация
Строительный объем, куб.м.	Информация не предоставлена
Площадь застройки, кв.м.	Информация не предоставлена
Состояние помещений	Состояние отделки – требует ремонта, состояние здания – удовлетворительное состояние
Историческая и культурная ценность	Нет
Удобство доступа к зданию	Свободный
Благоустройство территории	Огороженная
Места для парковки	Парковка имеется
Балансовая стоимость, руб.	Информация не предоставлена

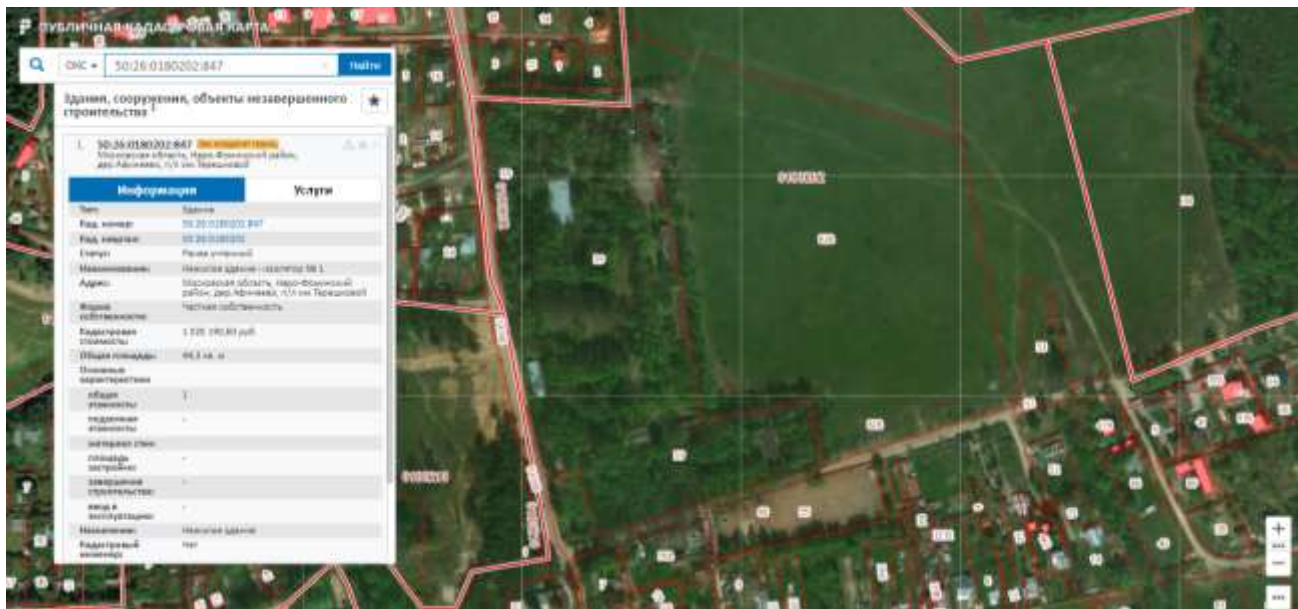
²² Выписка из единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 18.05.2018 г. № 00-00-4001/5432/2018-4878; Описание приводится так же на основании информации ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ - rosreestr.ru.



Описание улучшений на земельном участке.²³ Нежилое здание

Характеристика	Значение
Адрес объекта оценки	Московская область, Наро-Фоминский район, дер.Афинеево, п/л им.Герешковой
Кадастровый номер	50:26:0180202:847
Наименование объекта оценки	Нежилое здание - изолятор № 1
Назначение	Нежилое здание
Текущее использование	По назначению
Площадь объекта оценки, кв.м.	44,3
Год постройки	Информация не предоставлена
Этажность здания	1
Наличие инженерных коммуникаций	Электричество, водопровод, канализация
Строительный объем, куб.м.	Информация не предоставлена
Площадь застройки, кв.м.	Информация не предоставлена
Состояние помещений	Состояние отделки – требует ремонта, состояние здания – удовлетворительное состояние
Историческая и культурная ценность	Нет
Удобство доступа к зданию	Свободный
Благоустройство территории	Огороженная
Места для парковки	Парковка имеется
Балансовая стоимость, руб.	Информация не предоставлена

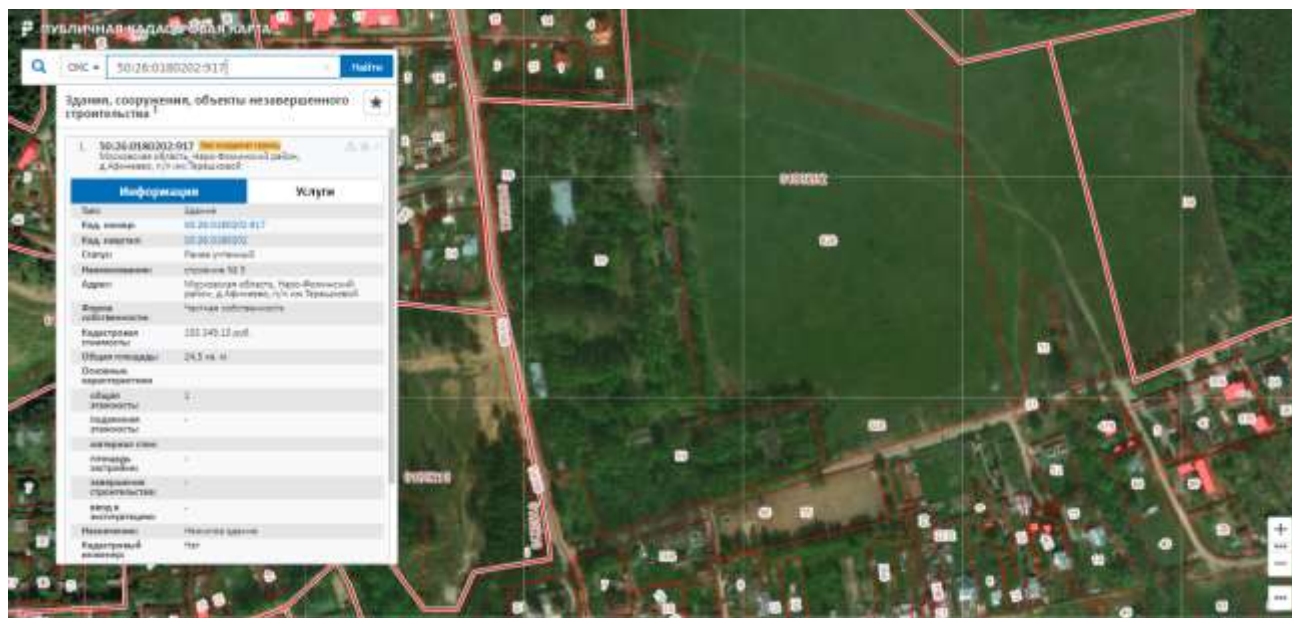
²³ Выписка из единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 18.05.2018 г. № 00-00-4001/5432/2018-4878; Описание приводится так же на основании информации ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ - rosreestr.ru.



**Описание улучшений на земельном участке.²⁴
Нежилое здание**

Характеристика	Значение
Адрес объекта оценки	Московская область, Наро-Фоминский район, дер.Афинеево, п/л им.Герешковой
Кадастровый номер	50:26:0180202:917
Наименование объекта оценки	строение № 3
Назначение	Нежилое здание
Текущее использование	По назначению
Площадь объекта оценки, кв.м.	24,5
Год постройки	Информация не предоставлена
Этажность здания	1
Наличие инженерных коммуникаций	Электричество, водопровод, канализация
Строительный объем, куб.м.	Информация не предоставлена
Площадь застройки, кв.м.	Информация не предоставлена
Состояние помещений	Состояние отделки – требует ремонта, состояние здания – удовлетворительное состояние
Историческая и культурная ценность	Нет
Удобство доступа к зданию	Свободный
Благоустройство территории	Огороженная
Места для парковки	Парковка имеется
Балансовая стоимость, руб.	Информация не предоставлена

²⁴ Выписка из единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 18.05.2018 г. № 00-00-4001/5432/2018-4878; Описание приводится так же на основании информации ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ - rosreestr.ru.



Описание улучшений на земельном участке.²⁵ Нежилое здание

Характеристика	Значение
Адрес объекта оценки	Московская область, Наро-Фоминский район, дер.Афинеево, п/л им.Герешковой
Кадастровый номер	50:26:0180416:493
Наименование объекта оценки	Нежилое здание - столовая
Назначение	Нежилое здание
Текущее использование	По назначению
Площадь объекта оценки, кв.м.	542,8
Год постройки	Информация не предоставлена
Этажность здания	1
Наличие инженерных коммуникаций	Электричество, водопровод, канализация
Строительный объем, куб.м.	Информация не предоставлена
Площадь застройки, кв.м.	Информация не предоставлена
Состояние помещений	Состояние отделки – требует ремонта, состояние здания – удовлетворительное состояние
Историческая и культурная ценность	Нет
Удобство доступа к зданию	Свободный
Благоустройство территории	Огороженная
Места для парковки	Парковка имеется
Балансовая стоимость, руб.	Информация не предоставлена

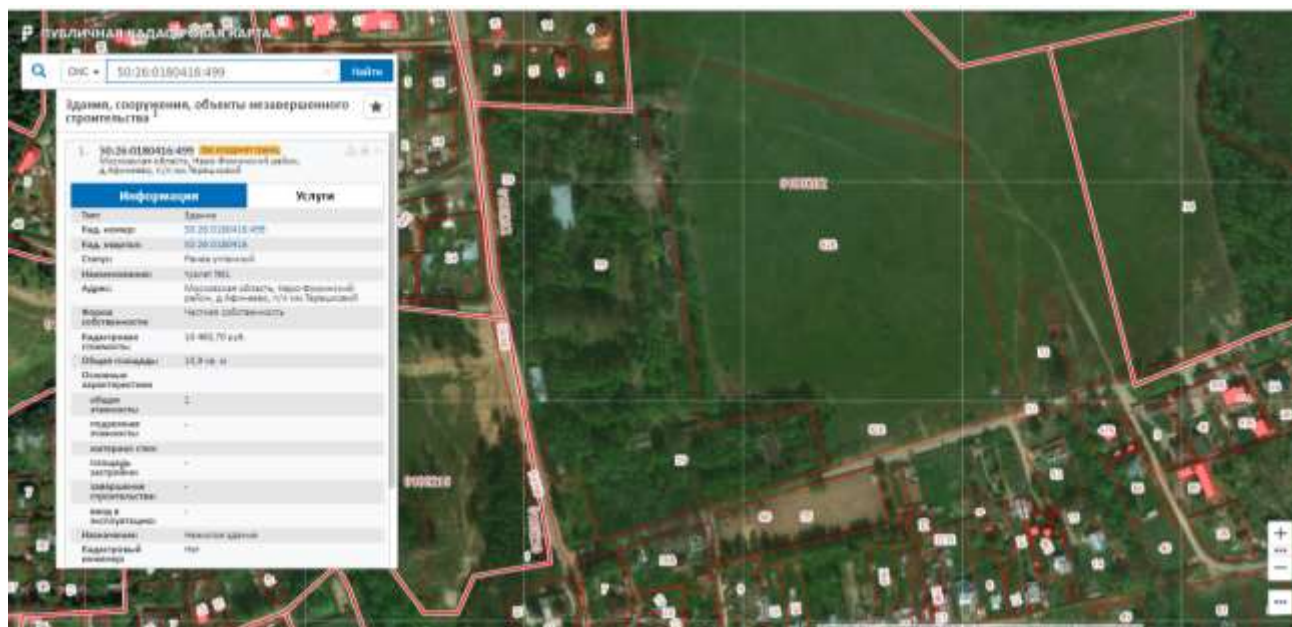
²⁵ Выписка из единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 18.05.2018 г. № 00-00-4001/5432/2018-4878; Описание приводится так же на основании информации ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ - rosreestr.ru.



Описание улучшений на земельном участке.²⁶
Нежилое здание

Характеристика	Значение
Адрес объекта оценки	Московская область, Наро-Фоминский район, дер.Афинеево, п/л им.Терешковой
Кадастровый номер	50:26:0180416:499
Наименование объекта оценки	туалет №1
Назначение	Нежилое здание
Текущее использование	По назначению
Площадь объекта оценки, кв.м.	10,9
Год постройки	Информация не предоставлена
Этажность здания	1
Наличие инженерных коммуникаций	Электричество, водопровод, канализация
Строительный объем, куб.м.	Информация не предоставлена
Площадь застройки, кв.м.	Информация не предоставлена
Состояние помещений	Состояние отделки – требует ремонта, состояние здания – удовлетворительное состояние
Историческая и культурная ценность	Нет
Удобство доступа к зданию	Свободный
Благоустройство территории	Огороженная
Места для парковки	Парковка имеется
Балансовая стоимость, руб.	Информация не предоставлена

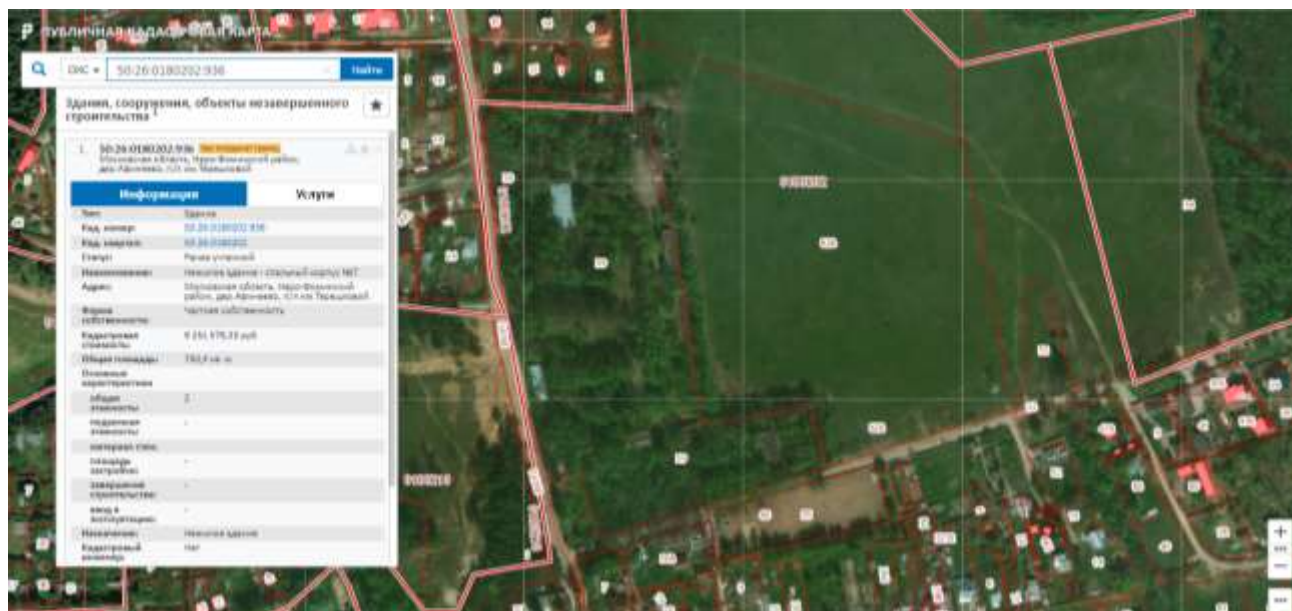
²⁶ Выписка из единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 18.05.2018 г. № 00-00-4001/5432/2018-4878; Описание приводится так же на основании информации ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ - rosreestr.ru.



Описание улучшений на земельном участке.²⁷ Нежилое здание

Характеристика	Значение
Адрес объекта оценки	Московская область, Наро-Фоминский район, дер.Афинево, п/л им.Терешковой
Кадастровый номер	50:26:0180202:936
Наименование объекта оценки	Нежилое здание - спальный корпус №7
Назначение	Нежилое здание
Текущее использование	По назначению
Площадь объекта оценки, кв.м.	750,4
Год постройки	Информация не предоставлена
Этажность здания	2
Наличие инженерных коммуникаций	Электричество, водопровод, канализация
Строительный объем, куб.м.	Информация не предоставлена
Площадь застройки, кв.м.	Информация не предоставлена
Состояние помещений	Состояние отделки – требует ремонта, состояние здания – удовлетворительное состояние
Историческая и культурная ценность	Нет
Удобство доступа к зданию	Свободный
Благоустройство территории	Огороженная
Места для парковки	Парковка имеется
Балансовая стоимость, руб.	Информация не предоставлена

²⁷ Выписка из единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 18.05.2018 г. № 00-00-4001/5432/2018-4878; Описание приводится так же на основании информации ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ - rosreestr.ru.



Описание улучшений на земельном участке.²⁸
Нежилое здание

Характеристика	Значение
Адрес объекта оценки	Московская область, Наро-Фоминский район, дер.Афинеево, п/л им.Терешковой
Кадастровый номер	50:26:0180202:897
Наименование объекта оценки	Нежилое здание - котельная
Назначение	Нежилое здание
Текущее использование	По назначению
Площадь объекта оценки, кв.м.	129,1
Год постройки	Информация не предоставлена
Этажность здания	1
Наличие инженерных коммуникаций	Электричество, водопровод, канализация
Строительный объем, куб.м.	Информация не предоставлена
Площадь застройки, кв.м.	Информация не предоставлена
Состояние помещений	Состояние отделки – требует ремонта, состояние здания – удовлетворительное состояние
Историческая и культурная ценность	Нет
Удобство доступа к зданию	Свободный
Благоустройство территории	Огороженная
Места для парковки	Парковка имеется
Балансовая стоимость, руб.	Информация не предоставлена

²⁸ Выписка из единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 18.05.2018 г. № 00-00-4001/5432/2018-4878; Описание приводится так же на основании информации ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ - rosreestr.ru.



**Описание улучшений на земельном участке.²⁹
Нежилое здание**

Характеристика	Значение
Адрес объекта оценки	Московская область, Наро-Фоминский район, дер.Афинеево, п/л им.Терешковой
Кадастровый номер	50:26:0180202:889
Наименование объекта оценки	Нежилое здание - спальный корпус № 14
Назначение	Нежилое здание
Текущее использование	По назначению
Площадь объекта оценки, кв.м.	701,9
Год постройки	Информация не предоставлена
Этажность здания	2
Наличие инженерных коммуникаций	Электричество, водопровод, канализация
Строительный объем, куб.м.	Информация не предоставлена
Площадь застройки, кв.м.	Информация не предоставлена
Состояние помещений	Состояние отделки – требует ремонта, состояние здания – удовлетворительное состояние
Историческая и культурная ценность	Нет
Удобство доступа к зданию	Свободный
Благоустройство территории	Огороженная
Места для парковки	Парковка имеется
Балансовая стоимость, руб.	Информация не предоставлена

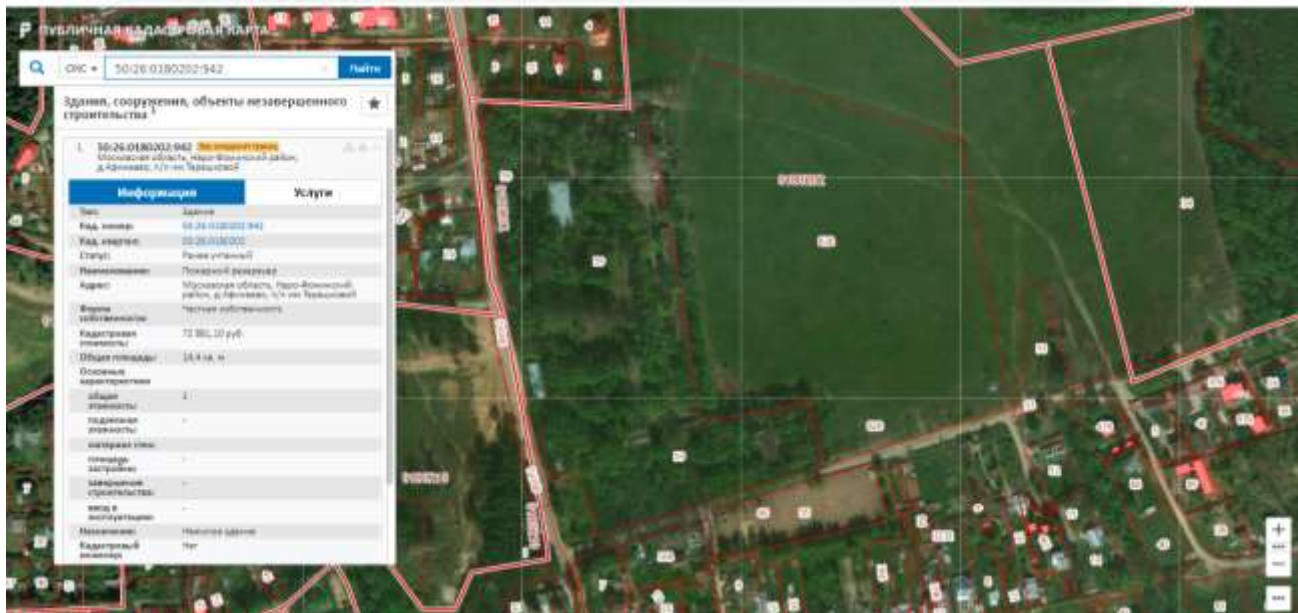
²⁹ Выписка из единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 18.05.2018 г. № 00-00-4001/5432/2018-4878; Описание приводится так же на основании информации ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ - rosreestr.ru.



Описание улучшений на земельном участке³⁰ Нежилое здание

Характеристика	Значение
Адрес объекта оценки	Московская область, Наро-Фоминский район, дер.Афинеево, п/л им.Герешковой
Кадастровый номер	50:26:0180202:942
Наименование объекта оценки	Пожарный резервуар
Назначение	Нежилое здание
Текущее использование	По назначению
Площадь объекта оценки, кв.м.	14,4
Год постройки	Информация не предоставлена
Этажность здания	1
Наличие инженерных коммуникаций	Электричество, водопровод, канализация
Строительный объем, куб.м.	Информация не предоставлена
Площадь застройки, кв.м.	Информация не предоставлена
Состояние помещений	Состояние отделки – требует ремонта, состояние здания – удовлетворительное состояние
Историческая и культурная ценность	Нет
Удобство доступа к зданию	Свободный
Благоустройство территории	Огороженная
Места для парковки	Парковка имеется
Балансовая стоимость, руб.	Информация не предоставлена

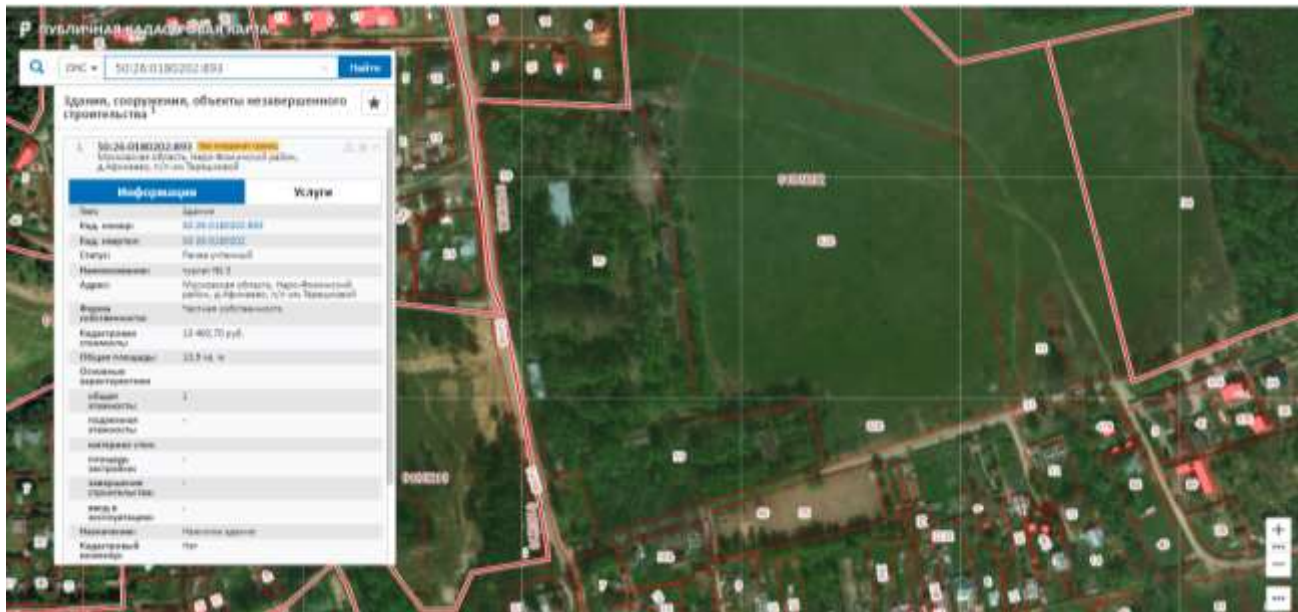
³⁰ Выписка из единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 18.05.2018 г. № 00-00-4001/5432/2018-4878; Описание приводится так же на основании информации ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ - rosreestr.ru.



Описание улучшений на земельном участке.³¹ Нежилое здание

Характеристика	Значение
Адрес объекта оценки	Московская область, Наро-Фоминский район, дер.Афинеево, п/л им.Герешковой
Кадастровый номер	50:26:0180202:893
Наименование объекта оценки	туалет № 3
Назначение	Нежилое здание
Текущее использование	По назначению
Площадь объекта оценки, кв.м.	10,9
Год постройки	Информация не предоставлена
Этажность здания	1
Наличие инженерных коммуникаций	Электричество, водопровод, канализация
Строительный объем, куб.м.	Информация не предоставлена
Площадь застройки, кв.м.	Информация не предоставлена
Состояние помещений	Состояние отделки – требует ремонта, состояние здания – удовлетворительное состояние
Историческая и культурная ценность	Нет
Удобство доступа к зданию	Свободный
Благоустройство территории	Огороженная
Места для парковки	Парковка имеется
Балансовая стоимость, руб.	Информация не предоставлена

³¹ Выписка из единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 18.05.2018 г. № 00-00-4001/5432/2018-4878; Описание приводится так же на основании информации ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ - rosreestr.ru.



Учитывая месторасположение и остальные характеристики объекта оценки, Оценщик считает, что данные объекты имеют невысокий (средний) уровень ликвидности и спроса.

Оценщиком осмотр не производился, фотографии предоставлены Заказчиком. Результаты Фотофиксации представлены в Приложении 2.

12 АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

Наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано.

Наиболее эффективное использование объекта недвижимости может соответствовать его фактическому использованию или предполагать иное использование, например ремонт (или реконструкцию) имеющихся на земельном участке объектов капитального строительства.

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

Анализ наиболее эффективного использования частей объекта недвижимости, проводится с учетом фактического использования других частей этого объекта. Анализ наиболее эффективного использования части реконструируемого или подлежащего реконструкции объекта недвижимости проводится с учетом наиболее эффективного использования всего реконструируемого объекта недвижимости.

Анализ наиболее эффективного использования объекта недвижимости для сдачи в аренду выполняется с учетом условий использования этого объекта, устанавливаемых договором аренды или проектом такого договора.³²

Вариант наиболее эффективного использования оцениваемой недвижимости должен отвечать четырём критериям:

- юридической допустимости;
- физической осуществимости;
- финансовой обеспеченности;
- максимальной продуктивности.

Юридическая допустимость.

Оценщик рассматривает частные ограничения (наличие долгосрочных договоров аренды, ограничения, касающиеся некоторых направлений использования, конкретизирующие расположение зданий на земельном участке, их параметры, тип применяемых строительных материалов) нормы зонирования, строительные нормы и правила, нормативные акты по охране исторических зданий, а также экологическое законодательство.

Физическая осуществимость.

На предполагаемый вариант использования земли влияют следующие критерии физической осуществимости: размер, форма, район, дизайн, состояние грунта и подъездные пути к участку, а также риск стихийных бедствий (таких, как наводнение или землетрясение).

В процессе анализа физической осуществимости эффективного варианта использования необходимо рассмотреть состояние зданий и сооружений для определения возможности его дальнейшей эксплуатации на новой основе. Если здание для обеспечения оптимального вида использования необходимо перепланировать, то следует рассчитать необходимые для этого затраты и сопоставить с итоговой доходностью. Как правило,

³² Федеральный стандарт оценки №7 «Оценка недвижимости» (ФСО N 7)

затраты на реконструкцию объекта зависят от физического состояния и местоположения недвижимости.

Финансовая обеспеченность.

Вариант считается финансово приемлемым, если он обеспечивает доход от эксплуатации, равный или превышающий объем эксплуатационных затрат, расходы на финансирование и требуемую схему возврата капитала. Таким образом, все виды использования, которые могут обеспечивать положительный доход, рассматриваются как выполнимые в финансовом отношении.

Максимальная продуктивность.

Максимальная продуктивность – это наибольшая стоимость земельного участка как такового независимо от того, является ли он свободным (фактически или условно) или застроенным.

Анализ наиболее эффективного использования недвижимого имущества проводится по двум направлениям:

- для свободного земельного участка;
- для земельного участка с имеющимися улучшениями (с застройкой).

12.1 Анализ земельного участка как свободного

Наименование объекта оценки
Земельный участок, общая площадь: 5809 кв.м., кадастровый номер: 50:26:180202:60, Категория земель: Земли населённых пунктов, Разрешенное использование: Под пионерский лагерь, адрес местоположения: обл. Московская, р-н Наро-Фоминский, д. Афинеево
Земельный участок, кадастровый номер: 50:26:0180202:59, общая площадь: 48369 кв.м., категория земли: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Под пионерский лагерь, адрес адрес местоположения: обл. Московская, р-н Наро-Фоминский, д. Афинеево

Земельный участок, право собственности, которого определяется, относится к землям населенных пунктов, разрешенное использование – Для объектов общественно-делового значения, под пионерский лагерь.

При выборе варианта наиболее эффективного использования земельного участка учитывались следующие факторы:

- 1) место расположения, окружение объекта оценки - окружение - жилые дома, магазины, объекты социального назначения.
- 2) характер застройки окрестностей – жилая застройка.
- 3) Подъездные пути – грунтовая, асфальтирования дорога хорошего качества, рядом расположена транспортная магистраль – ул. Центральная;
- 4) Коммуникации – все основные коммуникации в наличии;
- 5) Деловая активность – средняя.

Все выше перечисленные факторы позволяют оценщику сделать вывод, о том, что наиболее эффективным использованием земельного участка, является использование под пионерский лагерь (Для объектов общественно-делового значения).

12.2 Анализ земельного участка с имеющейся застройкой

Данный анализ позволяет определить наиболее эффективное использование объекта недвижимости как земельного участка с уже имеющимися улучшениями.

Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки производился в следующем порядке:

1) Находились возможные варианты функционального использования собственности, которые могут обеспечить его владельцу максимальный уровень прибыли.

2) Проверялось соответствие рассматриваемых вариантов использования следующим критериям:

- быть законодательно разрешенным;
- быть физически осуществимым;
- быть финансово целесообразным;
- иметь максимальную продуктивность

В соответствии с вышесказанным произведем анализ наиболее эффективного использования для оцениваемых объектов.

№	Наименование объекта оценки	Физически осуществимое использование	Законодательно разрешенное использование	Законодательно разрешенное использование	НЭИ
2	Нежилое здание - административно-хозяйственный корпус, общая площадь: 318, 2 кв.м., кадастровый номер: 50:26:0180202:890, назначение объекта: Нежилое здание, адрес местоположения: Московская область, Наро-Фоминский район, дер.Афинеево, п/л им.Герешковой	На основании фотографий, предоставленных Заказчиком, а так же учитывая конструктивные особенности оцениваемого объекта можно сделать вывод, о том, что физически осуществимое использование объектов оценки, как здание – административно-хозяйственный корпус.	В настоящее время, данное физически осуществимое использование объектов оценки, не нарушает никакие имеющиеся законодательные ограничения.	Данное физически осуществимое использование объектов оценки может приносить прибыль.	Административно-хозяйственное здание
3	Нежилое здание - игротека, общая площадь: 195, 5 кв.м., кадастровый номер: 50:26:0180416:498, назначение: Нежилое здание, адрес местоположения: Московская область, Наро-Фоминский район, дер.Афинеево, п/л им.Герешковой	На основании фотографий, предоставленных Заказчиком, а так же учитывая конструктивные особенности оцениваемого объекта можно сделать вывод, о том, что физически осуществимое использование объектов оценки, как здание – игротека.	В настоящее время, данное физически осуществимое использование объектов оценки, не нарушает никакие имеющиеся законодательные ограничения.	Данное физически осуществимое использование объектов оценки может приносить прибыль.	Административное здание
4	Нежилое здание - подстанция трансформаторная, общая площадь: 25, 6 кв.м., кадастровый номер: 50:26:0180202:935, назначение: Нежилое здание, адрес местоположения: Московская область, Наро-Фоминский	На основании фотографий, предоставленных Заказчиком, а так же учитывая конструктивные особенности оцениваемого объекта можно сделать вывод, о том, что физически осуществимое использование объектов оценки, как подстанция трансформаторная.	В настоящее время, данное физически осуществимое использование объектов оценки, не нарушает никакие имеющиеся законодательные ограничения.	Данное физически осуществимое использование объектов оценки может приносить прибыль.	Нежилое здание – трансформаторная подстанция

	район, дер.Афинеево, п/л им.Терешковой				
5	Нежилое здание - хозяйственный блок, общая площадь: 255, 3 кв.м., кадастровый номер: 50:26:0180202:895, назначение: Нежилое здание, адрес местоположения: Московская область, Наро-Фоминский район, дер.Афинеево, п/л им.Терешковой	На основании фотографий, предоставленных Заказчиком, а так же учитывая конструктивные особенности оцениваемого объекта можно сделать вывод, о том, что физически осуществимое использование объектов оценки, как хозяйственный блок.	В настоящее время, данное физически осуществимое использование объектов оценки, не нарушает никакие имеющиеся законодательные ограничения.	Данное физически осуществимое использование объектов оценки может приносить прибыль.	Здание хозяйственно го назначения
6	Нежилое здание - душевая, общая площадь: 162, 1 кв.м., кадастровый номер: 50:26:0180202:899, назначение: Нежилое здание, адрес местоположения: Московская область, Наро-Фоминский район, дер.Афинеево, п/л им.Терешковой	На основании фотографий, предоставленных Заказчиком, а так же учитывая конструктивные особенности оцениваемого объекта можно сделать вывод, о том, что физически осуществимое использование объектов оценки, как нежилое здание - душевая.	В настоящее время, данное физически осуществимое использование объектов оценки, не нарушает никакие имеющиеся законодательные ограничения.	Данное физически осуществимое использование объектов оценки может приносить прибыль.	Нежилое здание - душевая
7	Нежилое здание - библиотека, общая площадь: 187, 5 кв.м., кадастровый номер: 50:26:0180202:934, назначение: Нежилое здание, адрес местоположения: Московская область, Наро-Фоминский район, дер.Афинеево, п/л им.Терешковой	На основании фотографий, предоставленных Заказчиком, а так же учитывая конструктивные особенности оцениваемого объекта можно сделать вывод, о том, что физически осуществимое использование объектов оценки, как нежилое здание - библиотека	В настоящее время, данное физически осуществимое использование объектов оценки, не нарушает никакие имеющиеся законодательные ограничения.	Данное физически осуществимое использование объектов оценки может приносить прибыль.	Администрат ивное здание
8	Здание - туалет № 2, общая площадь: 14, 4 кв.м., кадастровый номер: 50:26:0180202:894, назначение: Нежилое здание, адрес местоположения: Московская область, Наро-Фоминский район, д.Афинеево, п/л им.Терешковой	На основании фотографий, предоставленных Заказчиком, а так же учитывая конструктивные особенности оцениваемого объекта можно сделать вывод, о том, что физически осуществимое использование объектов оценки, как здание – туалет	В настоящее время, данное физически осуществимое использование объектов оценки, не нарушает никакие имеющиеся законодательные ограничения.	Данное физически осуществимое использование объектов оценки может приносить прибыль.	Нежилое здание - туалет
9	Строение №2, общая площадь: 42 кв. м, кадастровый номер: 50:26:0180202:381, назначение: Нежилое здание, адрес местоположения: Московская область, р-н Наро-Фоминский, д Афинеево	На основании фотографий, предоставленных Заказчиком, а так же учитывая конструктивные особенности оцениваемого объекта можно сделать вывод, о том, что физически осуществимое использование объектов оценки, как нежилое здание	В настоящее время, данное физически осуществимое использование объектов оценки, не нарушает никакие имеющиеся законодательные ограничения.	Данное физически осуществимое использование объектов оценки может приносить прибыль.	Нежилое здание
11	Строение № 1, общая площадь: 55, 2 кв.м., кадастровый номер: 50:26:0180202:892, назначение: Нежилое здание, адрес местоположения: Московская область, Наро-Фоминский район, дер.Афинеево, п/л им.Терешковой	На основании фотографий, предоставленных Заказчиком, а так же учитывая конструктивные особенности оцениваемого объекта можно сделать вывод, о том, что физически осуществимое использование объектов оценки, как нежилое здание	В настоящее время, данное физически осуществимое использование объектов оценки, не нарушает никакие имеющиеся законодательные ограничения.	Данное физически осуществимое использование объектов оценки может приносить прибыль.	Нежилое здание
12	Нежилое здание - клуб, общая площадь: 248, 3 кв.м., кадастровый номер: 50:26:0180202:898, назначение: Нежилое	На основании фотографий, предоставленных Заказчиком, а так же учитывая конструктивные особенности оцениваемого объекта можно	В настоящее время, данное физически осуществимое использование объектов	Данное физически осуществимое использование	Администрат ивное здание

	здание, адрес местоположения: Московская область, Наро-Фоминский район, дер.Афинеево, п/л им.Терешковой	сделать вывод, о том, что физически осуществимое использование объектов оценки, как нежилое здание - клуб	оценки, не нарушает никакие имеющиеся законодательные ограничения.	объектов оценки может приносить прибыль.	
13	Нежилого здания(Летний спальный корпус), общая площадь: 250 кв.м., кадастровый номер: 50:26:0180202:313, назначение: Нежилое здание, адрес местоположения: Московская область, Наро-Фоминский район, дер.Афинеево, п/л им.Терешковой	На основании фотографий, предоставленных Заказчиком, а так же учитывая конструктивные особенности оцениваемого объекта можно сделать вывод, о том, что физически осуществимое использование объектов оценки, как нежилое здание - Летний спальный корпус	В настоящее время, данное физически осуществимое использование объектов оценки, не нарушает никакие имеющиеся законодательные ограничения.	Данное физически осуществимое использование объектов оценки может приносить прибыль.	Административное здание
14	Нежилое здание - спальный корпус № 8, общая площадь: 599, 8 кв.м., кадастровый номер: 50:26:0180202:896, назначение: Нежилое здание, адрес местоположения: Московская область, Наро-Фоминский район, дер.Афинеево, п/л им.Терешковой	На основании фотографий, предоставленных Заказчиком, а так же учитывая конструктивные особенности оцениваемого объекта можно сделать вывод, о том, что физически осуществимое использование объектов оценки, как нежилое здание - спальный корпус	В настоящее время, данное физически осуществимое использование объектов оценки, не нарушает никакие имеющиеся законодательные ограничения.	Данное физически осуществимое использование объектов оценки может приносить прибыль.	Административное здание
15	Нежилое здание - изолятор № 1, общая площадь: 44, 3 кв.м., кадастровый номер: 50:26:0180202:847, назначение: Нежилое здание, адрес местоположения: Московская область, Наро-Фоминский район, дер.Афинеево, п/л им.Терешковой	На основании фотографий, предоставленных Заказчиком, а так же учитывая конструктивные особенности оцениваемого объекта можно сделать вывод, о том, что физически осуществимое использование объектов оценки, как нежилое здание - изолятор	В настоящее время, данное физически осуществимое использование объектов оценки, не нарушает никакие имеющиеся законодательные ограничения.	Данное физически осуществимое использование объектов оценки может приносить прибыль.	Административное здание
16	Строение № 3, общая площадь: 24, 5 кв.м., кадастровый номер: 50:26:0180202:917, назначение: Нежилое здание, адрес местоположения: Московская область, Наро-Фоминский район, дер.Афинеево, п/л им.Терешковой	На основании фотографий, предоставленных Заказчиком, а так же учитывая конструктивные особенности оцениваемого объекта можно сделать вывод, о том, что физически осуществимое использование объектов оценки, как нежилое здание	В настоящее время, данное физически осуществимое использование объектов оценки, не нарушает никакие имеющиеся законодательные ограничения.	Данное физически осуществимое использование объектов оценки может приносить прибыль.	Нежилое здание
17	Нежилое здание - столовая, общая площадь: 542, 8 кв.м., кадастровый номер: 50:26:0180416:493, назначение: Нежилое здание, адрес местоположения: Московская область, Наро-Фоминский район, дер.Афинеево, п/л им.Терешковой	На основании фотографий, предоставленных Заказчиком, а так же учитывая конструктивные особенности оцениваемого объекта можно сделать вывод, о том, что физически осуществимое использование объектов оценки, как нежилое здание - столовая	В настоящее время, данное физически осуществимое использование объектов оценки, не нарушает никакие имеющиеся законодательные ограничения.	Данное физически осуществимое использование объектов оценки может приносить прибыль.	Административное здание
18	Туалет №1, общая площадь: 10, 9 кв.м., кадастровый номер: 50:26:0180416:499, назначение: Нежилое здание, адрес местоположения: Московская область, Наро-Фоминский район, дер.Афинеево, п/л им.Терешковой	На основании фотографий, предоставленных Заказчиком, а так же учитывая конструктивные особенности оцениваемого объекта можно сделать вывод, о том, что физически осуществимое использование объектов оценки, как здание – туалет	В настоящее время, данное физически осуществимое использование объектов оценки, не нарушает никакие имеющиеся законодательные ограничения.	Данное физически осуществимое использование объектов оценки может приносить прибыль.	Нежилое здание - туалет

19	Нежилое здание - спальный корпус №7, общая площадь: 750, 4 кв.м., кадастровый номер: 50:26:0180202:936, назначение: Нежилое здание, адрес местоположения: Московская область, Наро-Фоминский район, дер.Афинеево, п/л им.Терешковой	На основании фотографий, предоставленных Заказчиком, а так же учитывая конструктивные особенности оцениваемого объекта можно сделать вывод, о том, что физически осуществимое использование объектов оценки, как нежилое здание - спальный корпус	В настоящее время, данное физически осуществимое использование объектов оценки, не нарушает никакие имеющиеся законодательные ограничения.	Данное физически осуществимое использование объектов оценки может приносить прибыль.	Административное здание
20	Нежилое здание - котельная, общая площадь: 129, 1 кв.м., кадастровый номер: 50:26:0180202:897, назначение: Нежилое здание, адрес местоположения: Московская область, Наро-Фоминский район, дер.Афинеево, п/л им.Терешковой	На основании фотографий, предоставленных Заказчиком, а так же учитывая конструктивные особенности оцениваемого объекта можно сделать вывод, о том, что физически осуществимое использование объектов оценки, как котельная.	В настоящее время, данное физически осуществимое использование объектов оценки, не нарушает никакие имеющиеся законодательные ограничения.	Данное физически осуществимое использование объектов оценки может приносить прибыль.	Нежилое здание - котельная
21	Нежилое здание - изолятор № 2, общая площадь: 82, 9 кв.м., кадастровый номер: 50:26:0180202:931, назначение: Нежилое здание, адрес местоположения: Московская область, Наро-Фоминский район, дер.Афинеево, п/л им.Терешковой	На основании фотографий, предоставленных Заказчиком, а так же учитывая конструктивные особенности оцениваемого объекта можно сделать вывод, о том, что физически осуществимое использование объектов оценки, как нежилое здание - изолятор	В настоящее время, данное физически осуществимое использование объектов оценки, не нарушает никакие имеющиеся законодательные ограничения.	Данное физически осуществимое использование объектов оценки может приносить прибыль.	Административное здание
22	Нежилое здание - спальный корпус № 14, общая площадь: 701, 9 кв.м., кадастровый номер: 50:26:0180202:889, назначение: Нежилое здание, адрес местоположения: Московская область, Наро-Фоминский район, дер.Афинеево, п/л им.Терешковой	На основании фотографий, предоставленных Заказчиком, а так же учитывая конструктивные особенности оцениваемого объекта можно сделать вывод, о том, что физически осуществимое использование объектов оценки, как нежилое здание - спальный корпус	В настоящее время, данное физически осуществимое использование объектов оценки, не нарушает никакие имеющиеся законодательные ограничения.	Данное физически осуществимое использование объектов оценки может приносить прибыль.	Административное здание
23	Пожарный резервуар, общая площадь: 14, 4 кв.м., кадастровый номер: 50:26:0180202:942, назначение: Нежилое здание, адрес местоположения: Московская область, Наро-Фоминский район, дер.Афинеево, п/л им.Терешковой	На основании фотографий, предоставленных Заказчиком, а так же учитывая конструктивные особенности оцениваемого объекта можно сделать вывод, о том, что физически осуществимое использование объектов оценки, как пожарный резервуар.	В настоящее время, данное физически осуществимое использование объектов оценки, не нарушает никакие имеющиеся законодательные ограничения.	Данное физически осуществимое использование объектов оценки может приносить прибыль.	Бытовое здание
24	Туалет № 3, общая площадь: 10, 9 кв.м., кадастровый номер: 50:26:0180202:893, назначение: Нежилое здание, адрес местоположения: Московская область, Наро-Фоминский район, дер.Афинеево, п/л им.Терешковой	На основании фотографий, предоставленных Заказчиком, а так же учитывая конструктивные особенности оцениваемого объекта можно сделать вывод, о том, что физически осуществимое использование объектов оценки, как здание – туалет	В настоящее время, данное физически осуществимое использование объектов оценки, не нарушает никакие имеющиеся законодательные ограничения.	Данное физически осуществимое использование объектов оценки может приносить прибыль.	Нежилое здание - туалет

В результате анализа рынка, Оценщик выявил, что наиболее эффективное использование объектов оценки является использование объектов оценки, как комплекс зданий и земельных участков, предназначенных для рекреационного назначения. Использование объектов в качестве отдельных зданий не будет приносить наибольшего дохода, чем использование объектов, как комплекс зданий и з/у.

13 АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ И ОБОСНОВАНИЕ ЗНАЧЕНИЙ ИЛИ ДИАПАЗОНОВ ЗНАЧЕНИЙ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ

13.1 Анализ общей политической и социально-экономической обстановки.

Основные тенденции социально-экономического развития 2018 года³³

Мнения экспертов по поводу развития экономической ситуации в России в 2018 году кардинально отличаются. Оптимисты разделяют точку зрения чиновников и рассчитывают на возобновление роста. Пессимисты подчеркивают уязвимость отечественной экономической модели перед внешними вызовами, что может привести к новому периоду турбулентности.

Развитие экономической ситуации в России в 2018 году: мнения экспертов.

Российская экономика восстанавливается после кризиса, что отражается на улучшении макроэкономических показателей. Согласно прогнозам экспертов МВФ, экономическая ситуация в России в 2018 году сохранит положительные тенденции. Рост отечественного ВВП ускорится до 1,44%, а инфляция приблизится к отметке 4%. Кроме того, показатели безработицы будут сохраняться на уровне 5,5%. Подобные оценки совпадают с прогнозами Минэкономразвития, где ожидают возобновление устойчивого роста экономики.

Глава ведомства Максим Орешкин ожидает рост ВВП на уровне 1,5-1,7%. При этом реальные доходы населения вырастут до 2%, а рост инвестиций достигнет 2,2-3,9%. Несмотря на возобновление роста, Орешкин отмечает отставание темпов роста российской экономики, что связано с отсутствием необходимых реформ. Также эксперты отмечают другие факторы, которые будут сдерживать развитие отечественной экономики.

Преграды отечественной экономики

Глава Центра стратегических разработок Алексей Кудрин отмечает факторы, которые могут ухудшить экономическую ситуацию в России в 2018 году: Российская экономика сохраняет зависимость от нефтяных котировок, что остается основным фактором нестабильности. Фактически продолжает действовать старая экономическая модель, которая продемонстрировала свою неэффективность в период кризиса. Низкая эффективность институтов государственного управления, что негативно отражается на экономических стимулах. Демографические факторы создают дисбалансы для системы пенсионного обеспечения. Количество пенсионеров на одного работающего продолжает увеличиваться, что приводит к росту дефицита Пенсионного фонда. Действующие санкции ограничивают доступ к зарубежным финансовым рынкам. В результате российская экономика лишается ресурсов для развития. Кроме того, эксперты отмечают отток капитала, который будет ухудшать динамику отечественной экономики в среднесрочной перспективе. За первые 4 месяца 2017 года данный показатель достиг 21 млрд долл., что вдвое превышает динамику прошлого года.

В таких условиях ухудшение внешней конъюнктуры чревато новыми потрясениями для отечественной экономической модели. Без структурных реформ российская экономика не выйдет на устойчивую траекторию роста.

Представители Минфина отмечают ряд реформ, которые помогут улучшить экономическую ситуацию в 2018 году. Эксперты ведомства намерены снизить зависимость российской экономики от колебаний нефтяного рынка. Кроме того, Минфин намерен оздоровить финансовую систему и пересмотреть административную нагрузку на представителей бизнеса.

³³ <http://2018god.net/ekonomicheskaya-situaciya-v-rossii-v-2018-godu/>

Основная цель Минфина – обеспечить устойчивый ежегодный рост экономики на уровне 3,0-3,5%. Для этого ведомство планирует изменить действующие бюджетные правила, что поможет избавить экономику от нефтяной зависимости. Ранее львиная доля поступлений от экспорта энергоресурсов направлялась на финансирование расходной части, что создавало предпосылки для экономических кризисов. Представители Минфина предлагают концентрировать данные ресурсы для ускорения экономического роста. Кроме того, для устойчивого роста российской экономики необходимо модернизировать администрирование бизнеса и налоговую политику. При этом в Минфине планируют уменьшить нагрузку на добросовестных участников рынка и повысить собираемость налогов. Основным приоритетом Минфина остается снижение объемов теневой экономики, что значительно увеличит бюджетные поступления. Чиновники рассчитывают значительно улучшить инвестиционный климат, что обеспечит экономику необходимыми ресурсами для развития. Также в ведомстве обеспокоены недостаточной эффективностью госуправления, что приводит к дополнительным финансовым потерям. Несмотря на восстановление положительной динамики, эксперты не исключают возобновления кризисных явлений. Пессимистичный прогноз на 2018 год предполагает значительное ухудшение экономической ситуации.

Новое падение

Основным фактором, который может привести к реализации пессимистичного сценария, остается резкое снижение цен на нефть. Эксперты допускают обвал котировок до 40 долл./барр., что станет новым потрясением для отечественной экономики.

Несмотря на улучшение макроэкономических показателей, экономическая ситуация остается крайне уязвимой. Власти не создали фундамент для новой экономической модели, что может привести к повторению кризисных явлений. Более того, за 2015-2016 гг. чиновники использовали большую часть финансовых резервов, что существенно ограничит возможности правительства при очередном снижении цен на «черное золото». Будущий экономический рост зависит от продления условий по сокращению нефтедобычи, подчеркивают аналитики. Кроме того, намерение Китая и Индии активнее использовать электромобили приводит к снижению спроса на нефть, что будет препятствовать восстановлению баланса на рынке. В таких условиях стоимость барреля может обвалиться до 40 долларов и сохраняться на данном уровне в течение 2018 года. Экономическая ситуация в 2018 году будет сохранять положительную динамику. Рост ВВП достигнет 1,5%, уверены в правительстве, а инфляция замедлится до 4%. Для ускорения экономического роста необходима имплементация структурных реформ, что позволит снизить зависимость экономики России от внешних факторов. Новый обвал цен на нефть может спровоцировать реализацию пессимистичного сценария, который предполагает новый период кризиса.

13.2 Обзор общеэкономической ситуации в регионе³⁴

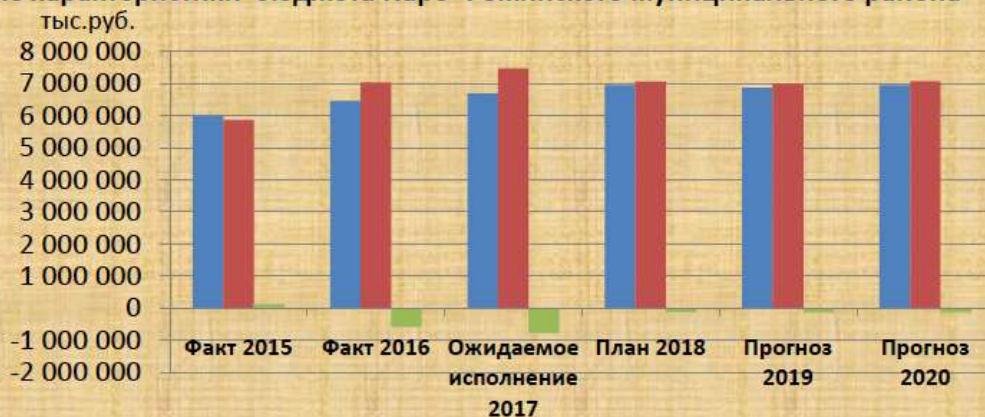
³⁴ <http://nfreg.ru/wp-content/uploads/2018/01/2.pdf>

**ПРОГНОЗ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ НАРО-ФОМИНСКОГО
ГОРОДСКОГО ОКРУГА НА 2018-2020 ГОДЫ**

Показатели	Единицы измерения	Отчет		Оценка	2018		2019		2020	
		2015	2016	2017	Прогноз вариант 1	Прогноз вариант 2	Прогноз вариант 1	Прогноз вариант 2	Прогноз вариант 1	Прогноз вариант 2
Численность постоянного населения (на конец года)	человек	155 010	157 273	158 438	159 510	159 528	160 612	160 649	161 724	161 776
Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами по промышленным видам деятельности	млн. рублей в ценах соответствующих лет	53 155,2	57 831,9	58 125,5	61 789,4	62 717,3	67 039,3	68 424,6	73 879,4	76 156,7
Оборот организаций	млн. рублей	118 195,99	128 952,00	131 629,97	135 578,86	136 392,33	142 357,80	143 923,74	152 322,85	154 607,69
Инвестиции в основной капитал за счет всех источников финансирования в ценах соответствующих лет	млн. рублей	14 632,48	16 664,70	12 361,60	13 535,95	13 729,34	14 821,86	15 128,57	16 229,94	16 764,64
Ввод в эксплуатацию жилых домов, построенных за счет всех источников финансирования	тыс. кв. м общей площади	116,61	185,27	121,00	150,00	155,00	160,00	165,00	170,00	175,00
Среднемесячная номинальная начисленная заработная плата работников (по полному кругу организаций)	рубль	39 757,4	42 321,4	45 228,2	49 076,2	49 466,0	53 354,7	54 047,1	58 412,3	59 302,4
Оборот розничной торговли в ценах соответствующих лет	млн. рублей	22 186,9	25 900,5	28 903,5	30 660,8	30 841,2	32 685,3	33 101,5	35 080,8	35 768,1
Объем платных услуг населению в ценах соответствующих лет	млн.руб.	5 009,0	5 578,0	6 094,2	6 679,2	6 785,3	7 340,5	7 560,6	8 103,9	8 440,8
Жилищный фонд на конец года	тыс. кв. м	5 485,20	5 623,70	5 744,70	5 894,70	5 898,40	6 053,20	6 060,90	6 221,47	6 232,57

Основные задачи и приоритетные направления бюджетной политики Наро-Фоминского городского округа на 2018 год и на плановый период 2019 и 2020 годов Основными целями бюджетной политики при формировании бюджета на 2018-2020 годы являются: обеспечение сбалансированности и устойчивости бюджетной системы; безусловное исполнение принятых социальных обязательств; повышение эффективности бюджетных расходов; повышение доступности и качества муниципальных услуг; дальнейшая реализация программно-целевых методов управления; повышение открытости и прозрачности бюджетного процесса. сохранение достигнутого уровня жизни населения Наро-Фоминского городского округа и его дальнейшее повышение, с учетом достижения целевых показателей, установленных указами Президента; сокращение объема муниципального долга. Для достижения указанных целей будет осуществляться работа по решению задач, обеспечивающих: устойчивое экономическое развитие округа; повышение эффективности управления муниципальным имуществом района округа; продолжение реализации потенциала повышения эффективности бюджетных расходов; создание условий для оказания качественных муниципальных услуг на основе муниципального задания; повышение кредитного рейтинга, характеризующего округ как надежного заемщика, своевременно выполняющего долговые обязательства.

Основные характеристики бюджета Наро-Фоминского муниципального района



Доходы	5 990 885	6 451 558	6 697 267	6 946 171	6 872 324	6 942 551
Расходы	5 862 414	7 036 650	7 473 618	7 064 138	6 994 324	7 069 551
Дефицит (-); профицит (+)	128 471	-585 092	-776 351	-117 967	-122 000	-127 000

Верхний предел муниципального долга, тыс.руб.



Информация о муниципальной программе Муниципальная программа «Развитие физической культуры, спорта, работа с молодежью и формирование здорового образа жизни населения Наро-Фоминского городского округа» на 2018- 2021 годы (тыс.руб.)

На реализацию программы предусмотрено:	2018	2019	2020
	589 843,00	706 676,00	342 673,00

Цели МП:

Обеспечение возможностей жителям Наро-Фоминского городского округа систематически заниматься физической культурой и спортом

Создание условий для гражданского становления, социальной адаптации и интеграции молодежи в экономическую, культурную и политическую жизнь Наро-Фоминского городского округа

Создание условий для оказания медицинской помощи населению Наро-Фоминского городского округа

Формирование у жителей Наро-Фоминского городского округа здорового образа жизни

Направления расходов (тыс. руб.)

	факт 2017	2018	2019	2020
Проведение массовых, официальных физкультурных и спортивных мероприятий	92797,00	221 966,00	145 780,00	153 120,00
Создание инфраструктуры физической культуры и спорта	123159,00	198304,00	383 100,0	3000,00
Организация работы для создания условий занятий физической культурой и спортом инвалидов и лиц с ограниченными возможностями здоровья	3438,00	3841,00	4214,00	4618,00
Организация работы для создания системы подготовки спортивного резерва Наро-Фоминского городского округа	95742,00	114871,00	119 500,0	125 840,0
Организация и проведение мероприятий по профориентации и реализации трудового и творческого потенциала молодежи: вовлечение молодежи в инновационную деятельность, в научно-техническое творчество, поддержка молодежных социально-значимых инициатив и предпринимательства	90910,00	14 790,00	14 822,0	15 597,0
Организация и проведение мероприятий по гражданско-патриотическому и духовно-нравственному воспитанию молодежи	724,00	783,00	2830,00	2880,00
Содействие в организации и проведении профилактических мероприятий, направленных на пропаганду здорового образа жизни населения Наро-Фоминского городского округа	27459,00	28 548,0	29690,00	30878,00
Создание условий для оказания медицинской помощи населению Наро-Фоминского городского округа	5606,00	6 740,00	6 740,00	6 740,00

13.3 Основные тенденции рынка рекреационной недвижимости Московской области по состоянию на январь 2018 г.³⁵

Анализ рынка рекреационной недвижимости Московской области по состоянию на январь 2018 года. Данный анализ рынка был подготовлен на основании информации, опубликованной в открытом доступе на сайте landestate.ru. Анализ рекреационной недвижимости Московской области показал, что рынок предложений слабо развит. Существующие предложения преимущественно представлены бывшими пионерскими лагерями, санаториями и базами отдыха советского периода, нуждающимися в проведении ремонтных работ. Качественных современных объектов крайне мало.

Наибольшее количество предложений представлено в северном направлении – по Ленинградскому и Дмитровское шоссе (26% от общего объема предложений), на втором месте северо-восточное направление – Ярославское шоссе (19%), далее следует южное направление – Варшавское, Симферопольское шоссе и трасса “Дон” (15%).



По данным мониторинга рынка недвижимости, большая часть предложения объектов рекреационного назначения (30%) располагается на расстоянии от 30 до 50 км от МКАД и от 50 до 100 км от МКАД, 26% и 14% приходится на объекты, расположенные на удалении более 100 км от МКАД и до 30 км от МКАД соответственно.

³⁵ <https://atlant-mos.com/images/analitic/stroitelstvo/%D0%9E%D0%B1%D0%BB%D0%BE%D0%B6%D0%BA%D0%B0%20%D0%90%D0%A0%D0%9A%D0%9D%20%D0%9C%D0%BE%D1%81%D0%BA%D0%BE%D0%B2%D1%81%D0%BA%D0%BE%D0%B9%20%D0%BE%D0%B1%D0%BB%D0%B0%D1%81%D1%82%D0%B8.pdf>

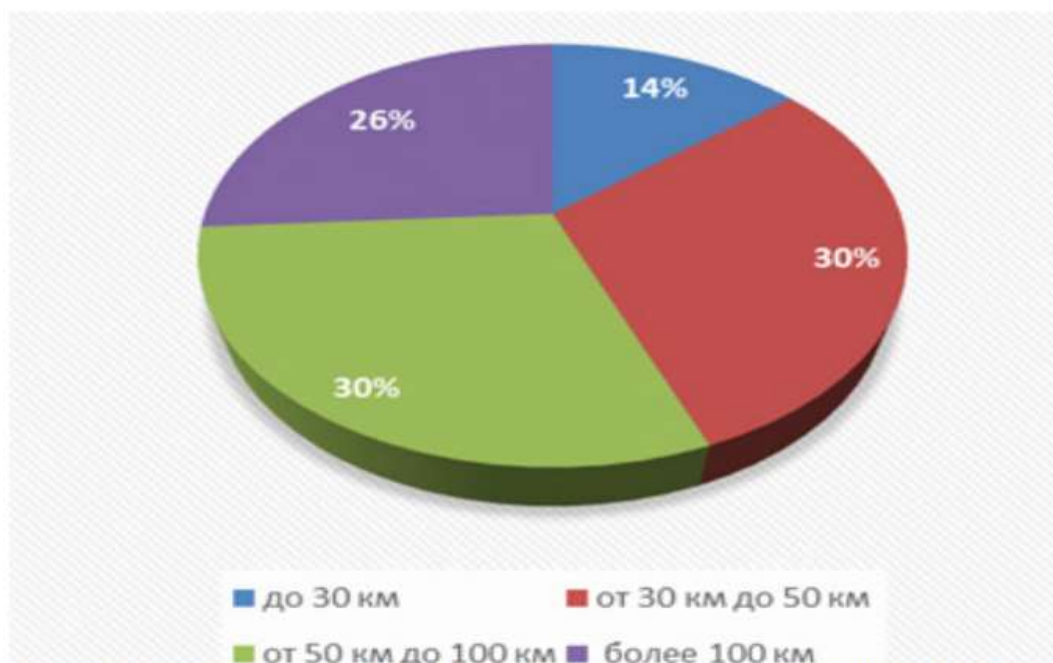


Рисунок 3 Распределение предложения объектов рекреационной недвижимости Московской области относительно удаленности от МКАД

Согласно данным компании ООО «ЦентрГеологии» (<http://www.centргеология.ru/jekologicheskaja-karta-moskovskoj-oblasti.html>) западное, северо-западное и северное направления являются наиболее благоприятными с точки зрения экологической обстановки Московской области. Восточное, напротив, считается загрязненным направлением, что объясняет ценовой диапазон рынка рекреационной недвижимости и тот факт, что состояние окружающей среды Московской области является ценообразующим фактором для данного сегмента рынка.

Так же, как было выявлено в ходе мониторинга рынка рекреационной недвижимости, на ценообразование оказывает влияние удаленность от МКАД. Наиболее высокая средняя стоимость зафиксирована у объектов, находящихся на расстоянии до 30 км от МКАД, самая низкая на расстоянии более 100 км.

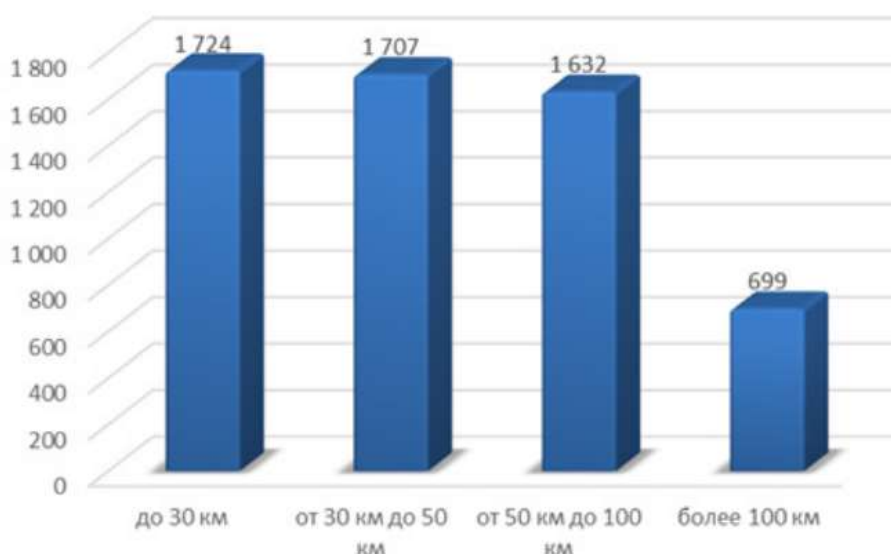


Рисунок 4 Средние показатели стоимости рекреационной недвижимости Московской области относительно удаленности от МКАД

Таким образом, в ходе мониторинга было выявлено, что наибольшее влияние на стоимость рекреационной недвижимости оказывает местоположение, а именно направление и удаленность от МКАД, км.

Предложение³⁶

Зона отдыха и туризма Московской области составляет более 44 тыс. кв. км. Основные типы рекреационной недвижимости включают: Современные центры (10%):

- СПА-комплексы (например, «Артурс СПА», "Мистраль"),
- Спортивные парки (например, «Волен», «Турист»),
- Загородные рекреационные гостиничные комплексы, (например, Яхонты, сеть Helio Park,)
- Культурно-спортивные комплексы («Истра Холидей», «Лада Холидей», «Медвежьи Озера»). Объекты советского периода (50-80%).

Основные типы средств коллективного размещения, не относящиеся к современным форматам, представлены на диаграмме ниже:

Типы коллективного размещения, не относящиеся к современным форматам



• Одной из специфических особенностей рынка загородных средств размещения, характерной для Московской области, является четкое географическое структурирование качественных отелей и резортов. Наиболее востребованные проекты располагаются на удалении не более 30-35 километров от МКАД (такая географическая структура повторяет ситуацию на рынке коттеджных поселков).

• Успешность проектов, расположенных на большем расстоянии от МКАД чем 40 км., обуславливается наличием мощного ядра притяжения в виде крупной территории, богатого и разнообразного набора объектов инфраструктуры.

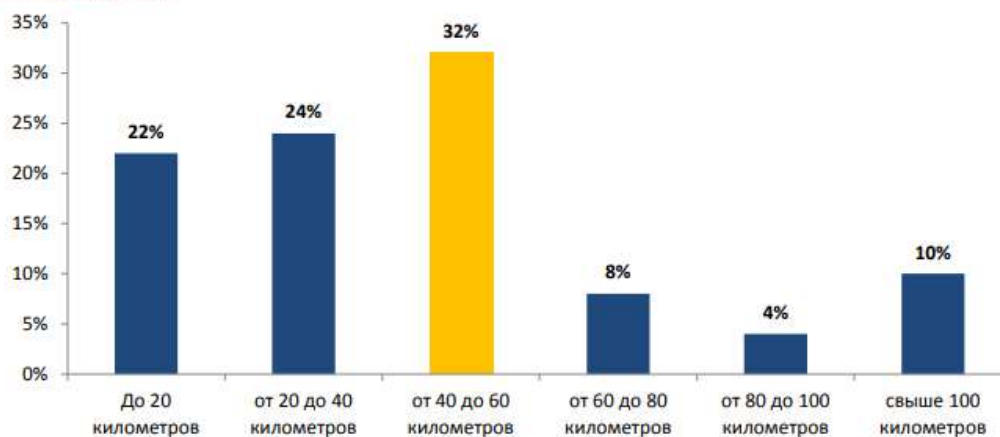
• Как правило, средства коллективного размещения, расположенные на удалении от 40 километров от МКАД, представляют собой санаторно-профилакторные заведения, предполагающие длительный период пребывания.

³⁶ <http://www.gvasawyer.ru/ImgResearch/MosRegion-rest16.pdf>

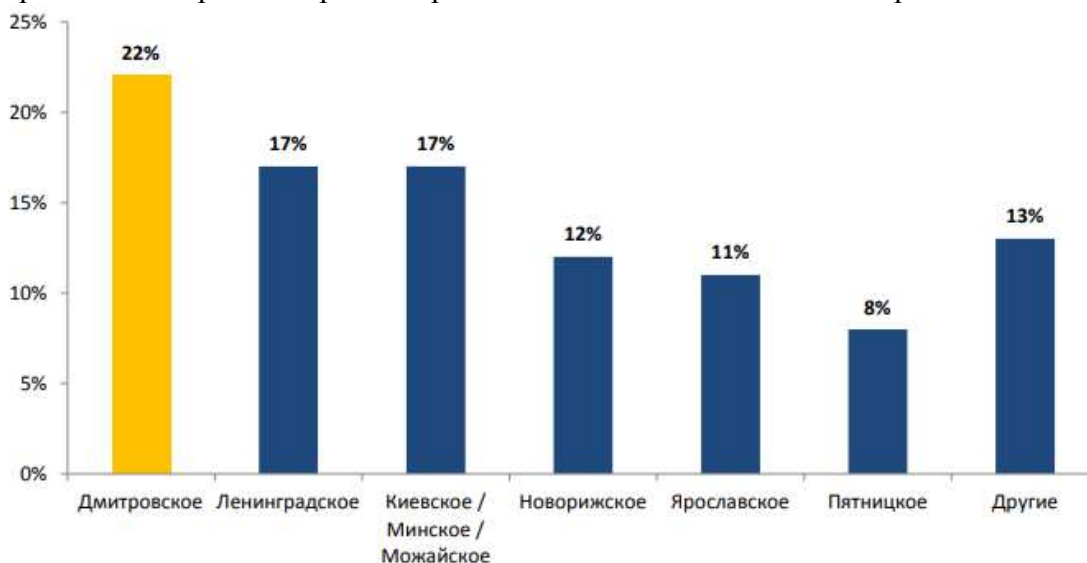
Спрос

Туристический потенциал Московской области наиболее ярко выражен в северном, юго-западном, западном, северо-западном территориальных секторах области. Относительно удаленности от МКАД оптимальным по востребованности считается расстояние до 30 км, Наиболее востребованными направлениями являются Дмитровское и Ленинградское шоссе. Географическое распределение спроса приведено на диаграмме ниже:

Распределение спроса на средства размещения в зависимости от удаленности от МКАД



Распределение спроса на средства размещения в зависимости от направления



- Кроме этого, необходимо отметить, что вне зависимости от местоположения и удаленности, рынок загородных коллективных средств размещения в очень значительной степени подвержен влиянию сезонности. Как правило, максимальные показатели заполняемости достигаются загородными отелями и пансионатами в весенне-летний период, когда загрузка достигает 80-85% за счет 100% в выходные и праздничные дни. Еще один пик - Новогодние каникулы. Рост спроса на отдых в Подмоскowie в зимние праздники стал отчасти следствием недоступности/ дороговизны ранее популярного отдыха за рубежом за счет снижения курса рубля.

- Среднегодовая загрузка находится в диапазоне 40-45%.
- Для того что бы сгладить влияние сезонности, при условии реализации формата средства коллективного размещения, операторы увеличивают акцент на событийный туризм и круглогодичные объекты инфраструктуры.

Основные тенденции и прогнозы

- Существующие предложения преимущественно представлены бывшими пионерскими лагерями, санаториями и базами отдыха советского периода, нуждающимися в проведении ремонтных работ. Качественных современных объектов крайне мало.

- Несмотря на снижение темпов роста основных показателей социально-экономического развития России в период с 2013 по 2016 годы (что снижает привлекательность инвестиций и уменьшает спрос на рекреационные объекты), динамика развития крупных объектов Московской области - самая высокая во всей российской туристической отрасли: по количеству мест размещения рынок подмосковного отдыха растет на 10% в год.

- Исходя из информации по заявленным проектам, к 2018 году мест размещения — гостиниц и пансионатов — по сравнению с 2013 годом станет в два раза больше. При этом, учитывая капиталоемкость данного сегмента и его невысокую, по сравнению с другими сегментами коммерческой недвижимости, окупаемость на фоне высоких ставок проектного финансирования и недостаточности числа опытных операторов, очевидно, что многие из заявленных проектов не будут реализованы.

- При этом особо отметим, что на момент исследования одним из весьма существенных стимулов роста спроса в Московской области является закрытие наиболее популярных мест бюджетного отдыха в Египте.

- Конкуренция на рынке объектов размещения увеличивается. Учитывая рост требовательности потребителя к соотношению цены и качества, к диапазону услуг, в относительно лучшем положении оказываются крупные высоко-профессиональные комплексы. Одновременно с этим, сохраняется опция успешного функционирования небольших проектов с нишевым/ узкоспециализированным предложением, например, узкий спектр медицинско-оздоровительных услуг, уникальность объектов активного отдыха.

- Учитывая то, что рассматриваемый участок обладает ограниченной площадью, которая может быть недостаточна для полноценно-масштабного рекреационного объекта, нами был рассмотрен один из неординарных подтипов сегмента средств коллективного размещения, а именно рынок пансионатов для пожилых.

- На ценообразование оказывается влияние удаленность от МКАД. Наиболее высокая средняя стоимость зафиксирована у объектов, находящихся на расстоянии до 30 км от МКАД, самая низкая на расстоянии более 100 км.

13.4 Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

Оцениваемые объекты представляют собой объекты капитального строительства – Объекты оценки в комплексе являются не действующим Детский Оздоровительный Лагерь им. Валентины Терешковой дер. Афинеево. Объекты оценки представляют собой нежилые здания – административного, общественного и бытового назначения и непосредственно земельные участки на которых расположены здания. Общая площадь объектов оценки составляет 4 666 кв.м. и общая площадь земельных участков составляет 54 178 кв.м.

Учитывая характеристики объектов, особенности их локального местоположения, сегмент рынка, к которому относятся объекты оценки, можно охарактеризовать, как объекты капитального строительства – детский оздоровительный лагерь, т.е. объект рекреационного назначения.

13.5 Обзор рынка рекреационной недвижимости Московской области

№	Местоположение	Расстояние от МКАД	Общая площадь, кв.м.	Рыночная стоимость, руб.	Общая площадь земельного участка, кв.м.	Источник информации	Дата публикации	Описание	Рыночная стоимость, руб./кв.м.
1	Московская область, Ильинский, р-н. Орехово-Зуевский, Соболево (Соболевское с/п)	58 км от МКАД	11 638,00	97 061 383,00	11 040,00	https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_ilinskiy/kommercheskaya_nedvizhimost/otel_11638_m_1164625731	ноябрь 2018 г.	Продается бывший пионерский Лагерь «Маяк», расположена в 64 км. от МКАД по Егорьевскому шоссе Земельный участок площадью 175 402 кв.м. Кадастровый (или условный) номер: 50:24:0000000:163. На участке расположены здания и строения общей площадью 11 040 кв.м. - состояние удовлетворительное Земельный участок имеет многоугольную форму, территория участка частично заасфальтирована, частично грунтовая, имеются лесные деревья. Коммуникации: электро-, водоснабжение, канализация. Инфраструктура района представлена объектами рекреации и точечной застройкой жилыми домами. Цена с понижением: 97 061 383 рублей. Месторасположение: Московская область, Орехово-Зуевский район, с/п Соболевское, деревня, Соболево, оздоровительный лагерь «Маяк».	8 340,04
2	Московская область, Подольск, деревня Меньшово	29 км от МКАД	5 000,00	40 000 000,00	107 500,00	https://www.avito.ru/podolsk/kommercheskaya_nedvizhimost/baza_otdyha_d_menshovo_1250466975	ноябрь 2018 г.	Продается база отдыха, расположенная в 2,5 км от первого бетонного кольца между Симферопольским и Каширским шоссе у д. Меньшово г.о Подольск Лаговское поселение (около 40 км от МКАД). В 150 м от БО протекает р. Рожайка. База была построена и введена в эксплуатацию в 1969 г. С тех пор и до настоящего времени использовалась как детский оздоровительный лагерь только в летнее время. В остальные месяцы БО находится под охраной. Территория БО составляет 10,75 га преимущественного лесного массива смешанного состава деревьев. Территория огорожена металлическим сетчатым забором высотой 1,5м. Подъездная дорога к БО, а также внутренние проезды и тротуары выполнены из асфальта. Все строения и сооружения на территории являются капитальными и выполнены из кирпича. Всего на территории 13 сооружений. Все строения обеспечены электроэнергией, а	8 000,00

							территория-уличным освещением. Электроснабжение БО осуществляется от двух фидеров через собственную ТП мощностью 180 кВа. Водоснабжение БО осуществляется от собственной артезианской скважины глубиной 70м и мощностью до 40 м3/час через водонапорную башню емкостью 18м3, работающую в автоматическом режиме. Канализование стоков производится по системе подземных трубопроводов в очистные сооружения мощностью 100м3/сутки и после очистки по рельефу в р. Рожайка. Артезианская скважина функционирует круглогодично, т.к. от нее запитана водозаборная колонка в д. Меньшово. За территорией БО (через калитку) расположен чистый пруд для купания. На остальные вопросы отвечу по телефону.		
3	Московская область, Серпухов, Пушино д	74 км от МКАД	1 468,00	14 000 000,00	14 800,00	https://www.avito.ru/serpuhov/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_1468_m_1202_095341	ноябрь 2018 г.	Предлагается на продажу бывший пионерский лагерь недалеко от г.Серпухова на берегу прекрасной реки Нара,с собственным выходом на пляж,территория 1,48 га в собственности,есть реальная возможность увеличения земельного участка до 4 га (береговая линия) , на участке 6 строений, общей площадью 1468 кв. м, это - бытовой корпус, мед.пункт, спальный корпус,веранды,игровые корпуса,столовая,на территории качели, танц. площадка, водопровод скважина, канализация септик, газ по границе, положительные технические условия на подключение, входная группа в старинной русском стиле,взрослые аллеи,редкие лиственные и хвойные деревья, отличная экологическая обстановка, асфальтир. дорога до места , автобусное регулярное сообщение до города Серпухова, далее электричка, автобус до Москвы. Требуется ремонт.Помощь в переводе под другой вид деятельности.	9 536,78
4	Московская область, Ступино, р-н. Ступинский, Старая Ситня,	77 км от МКАД	4 389,00	19 979 696,00	54 800,00	https://www.avito.ru/stupino/kommercheskaya_nedvizhimost/otel_438_9_m_1132161_166	ноябрь 2018 г.	Общая площадь зданий – 4389,8 кв.метра, протяженность сооружений – 1928,1 метра, земельного участка - 54800 кв.метра. Физическое состояние – ветхое, необходим комплексный капитальный ремонт всех зданий и сооружений. Коммуникации: освещение, имеются канализационные сети, водопровод, подведенные к жилым корпусам. Собственная артскважина, угольная котельная, трансформаторная подстанция, емкости для СПГ, магистральный газопровод в 200м. Разрешенное использование земельного участка – для размещения детского оздоровительного лагеря. Лагерь расположен в 90 км от МКАД, в непосредственной близости от пос. Старая	4 552,22

								Ситня. В случае, если Вы до нас не дозвонились, напишите сообщение и мы Вам обязательно ответим или перезвоним. Предложение не является публичной офертой. Продажа осуществляется на аукционе.	
5	Московская область, Орехово-Зуево, улица Вокзальная	71 км от МКАД	5 183,00	15 000 000,00	78 784,00	https://www.avito.ru/orehovo-zuevo/kommercheskaya_nedvizhimost/otel_5183_m_518535459	ноябрь 2018 г.	Объекты расположены в лесном массиве. Рядом протекает река. Детский оздоровительный лагерь расположен в 90 км от МКАД, в непосредственной близости от пос. Городищи, на расстоянии 2-3 км от лагеря находится Горьковское шоссе. Имеется подъездная дорога в удовлетворительном состоянии. Общее экологическое состояние окружающей среды в районе дислокации детского оздоровительного лагеря является хорошим. Промышленные объекты вблизи лагеря отсутствуют. Инженерные коммуникации - освещение отключено, имеются канализационные сети, водопровод, подведенные к жилым корпусам. Необходим комплексный ремонт всех зданий и сооружений. Площадь земельного участка - 78784 кв.м. Права ОАО «РЖД» на земельный участок - собственность. Разрешенное использование земельного участка - для эксплуатации оздоровительного лагеря. В случае, если Вы до нас не дозвонились, напишите сообщение и мы Вам обязательно ответим или перезвоним. Предложение не является публичной офертой. Продажа осуществляется на аукционе.	2 894,08
6	Московская область, Сергиев Посад, д. Тураково	53 км от МКАД	2 297,00	32 000 000,00	67 484,00	https://www.avito.ru/sergiev-posad/kommercheskaya_nedvizhimost/po_meschenie_svobodnogo_naznacheniya_2297_m_1185773168	ноябрь 2018 г.	Продаю Базу отдыха, на участке 67484 кв.м. категория земли особо охраняемые территории, бывший оздоровительный лагерь «Огонек», кадастровый № 50:05:0140226:3, расположенный по адресу: Московская обл. Сергиево-Посадский р-н возле деревни Тураково, по Ярославскому шоссе, в 65 км. от МКАДА. На участке административные здания 452 кв.м., баня-прачечная 161 кв.м., клуб 529 кв.м., спальный корпус 209 кв.м., медсанчасть 565 кв.м. овощехранилище склад 200,4 кв.м. Энергоснабжение 320 квт., коммуникации. Строения кирпичные и деревянные 1971 года постройки. Общая площадь производственных помещений 2297 кв.м. Хорошая транспортная доступность, зеленая зона. Все объекты и земельный участок в собственности.	13 931,21

7	Московская область, Серпухов, д. Подмоклово	82 км от МКАД	3 000,00	230 000 000,00	330 000,00	https://www.avito.ru/serpuhov/kommercheskaya_nedvizhimost/baza_33_ga_763434974	ноябрь 2018 г.	Отрываем от сердца (33 га несколько бывших пионерских лагерей и баз отдыха), расположены на берегу реки Ока в Серпуховском районе М.О. Собственный пляж и лес. Возможное использование дом отдыха, реабилитационный центр, термальный курорт (рельеф местности и наличие мощных природных источников позволяют реализовать). Пока объект используется для собственного отдыха и частично сдается. Возможна частичная продажа и торг	76 666,67
8	Московская область, Ступино, ступинский район	81 км от МКАД	12 547,00	215 782 200,00	150 000,00	https://www.avito.ru/stupino/kommercheskaya_nedvizhimost/otel_12547_m_956929601	ноябрь 2018 г.	Земельный участок площадью 15 га (Кадастровый (условный) номер 50:33:0010307:9. Категория земель: земли особо охраняемых территорий и объектов. Виды разрешенного использования: для размещения пионерского лагеря с расположенными на нем зданиями и строениями общей площадью 12 547,5 кв.м. и сооружениями (оздоровительный лагерь "Чайка") расположенные по адресу: Московская область, Ступинский р-он, сельское поселение Семеновское, в районе д.Теняково. Имеется договор на электроснабжение. 77 км от МКАД, 67 км от аэропорта Домодедово Цена отсечения: 215 782 200 рублей.	17 197,91
9	Московская область, Сосновый проезд, 1А	73 км от МКАД	5 707,60	91 800 000,00	63 582,00	https://www.avito.ru/orehovo-zuevo/kommercheskaya_nedvizhimost/detskij_ozdorovitelnyy_lager_5707.6_m_1562493288	ноябрь 2018 г.	Детский оздоровительный лагерь (ДОЛ) «Солнечный» расположен в 4,1 км от г. Орехово-Зуево и в 75 км от МКАД. В состав имущества лагеря входят: 22 здания (стальные корпуса, общежитие, клуб, крытый спортзал, бани, столовая, библиотека, склад, гараж, тепловый пункт, трансформаторная подстанция и пр.), открытый бассейн, футбольное поле, волейбольная и баскетбольная площадки, площадка для бадминтона, беседки, настольный теннис, площадка для проведения линейек. ДОЛ «Солнечный» рассчитан на одновременное проживание 226 человек, в том числе 36 человек в здании общежития (воспитатели и вожатые). Общая площадь строений: 5 707,6 м². Объекты расположены на двух земельных участках (аренда 49 лет с 12.03.2012 по 12.03.2061): 44 400 м² и 19 182 м².	16 083,82
10	Московская область, городской округ Истра, деревня Андреевское	34 км от МКАД	21 000,00	520 000 000,00	24 761,90	https://www.avito.ru/istra/kommercheskaya_nedvizhimost/kompleks_stroeniy_byvshiy_lager_v_istre_21000_m_56	ноябрь 2018 г.	Продается комплекс строений (бывший лагерь), а именно: Земельный участок, категория земель : земли населенных пунктов, для малоэтажного жилищного строительства, общей площадью 20,5 га в 2-х км. от г. Истра (35 км. от МКАД) по адресу: Московская область Истринский район, с/пос. Ермолинское, дер. Андреевское. К предлагаемому участку можно добраться по Новорижскому, Волоколамскому, Пятницкому и Ленинградскому шоссе,	24 761,90

					4093160	<p>проезд из Москвы до участка за 30-40 минут. Также можно до участка можно добраться городским транспортом (Автобус, маршрутное такси) от земельного участка можно доехать до ж.д. станции «Истра» Рижского направления за 15 минут. На земельном участке находятся в собственности, следующие действующие объекты недвижимости: Проходная - общая площадь 10,9 кв. м; Административный корпус, 2-этажный - общая площадь 607,7 кв. м; Спальный корпус, 2-этажный - общая площадь 734,4 кв. м. Спальный корпус, 2-этажный - общая площадь 759,9 кв. м; Спальный корпус - общая площадь 1475,6 кв. м; Спальный корпус, 2-этажный - общая площадь 766,4 кв. м; Столовая, 3-х этажная - общая площадь 3834,3 кв. м; Плавательный бассейн, 2-этажный, протяженность водных дорожек 25 метров -общая площадь 2890,8 кв. м; Дом обслуживающего персонала, 2-этажный - общая площадь 387,8 кв. м; Хозяйственный корпус и клуб в одном 2-этажном здании - общая площадь 1207,9 кв.м; Склад - общая площадь 411,1 кв. м; Дом техники - общая площадь 240,5 кв. м; Гараж - общая площадь 394 кв. м; парковка для автомобилей; Территория благоустроена прогулочными дорожками, под вековыми деревьями расположены лавочки для отдыха. Территория огорожена. Объект обеспечен всеми необходимыми инженерными коммуникациями. Имеет в собственности действующие объекты недвижимости, обеспечивающие хозяйственную деятельность: Котельная, работающая на дизельном топливе - общая площадь 365,3 кв. м ; Водонапорная башня - общая площадь 9,8 кв. м ; Канализационно-насосная станция,2-этажная - общая площадь 140,8 кв. м ; Газораспределительный пункт - общая площадь 15,9 кв. м ; Трансформаторная подстанция, 2-этажная (2 трансформатора по 250 кВт. - общая площадь 51,4 кв. м;) Выделенные мощности 400 кВт. Магистральный газ высокого давления проходит с восточной стороны участка примерно100 метров, и с западной стороны примерно 500 метров. (При расчете 70000 кв.м.в газопровод расположенный в 100 метрах, свыше 70 000 в газопровод удаленностью 500) Городской канализационный коллектор примерно в 1800 метрах. Дизельная электростанция - общая площадь 58,1 кв. м; Арт.скважина с насосной станцией - общая площадь 12 кв.</p>
--	--	--	--	--	---------	--

								м; Арт.скважина с насосной станцией - общая площадь 8,4 кв. м; Насосная станция 2-го подъема - общая площадь 39,6 кв. м; Очистные сооружения - общая площадь 160,9 кв. м; мощность 400 кубов в час. И резерв 400 кубов в час.	
11	Московская область, Демихово, д. Щербинино	66 км от МКАД	800,00	32 000 000,00	30 000,00	https://www.avito.ru/demiho-vo/kommercheskaya_nedvizhimost/stroeniya_800_kv._m_na_zemelnom_uchastke_3_ga_875867621	ноябрь 2018 г.	До 01.07.2018 действует специальное предложение по стоимости!!!! На земельном участке 3 Га, по периметру обнесенным забором, расположены 10 строений общей площадью 800 кв.м. Объект расположен вблизи города Орехово-Зуево. Удобная транспортная доступность. Территория бывшего детского лагеря. Уникальное предложение - ниже оценочной стоимости ПАО "Сбербанк" Вся информация по запросу в презентации.	40 000,00
12	Минское шоссе, 75 км от МКАД	75 км от МКАД	11 000,00	150 000 000,00	150 000,00	http://landestate.ru/realty/81-item.html	ноябрь 2018 г.	Продается оздоровительный лагерь на живописном высоком берегу р.Руза. Участок 15 Га, 17 зарегистрированных строений общей площадью 10 тыс м². Электричество, газ на участке, скважина, КНС, скважина с минеральной водой. Собственность.НАЧАТА РЕКОНСТРУКЦИЯ. Пансионат «Звездочка ВИЛС» Территория пансионата расположена в Рузском районе - самом экологически чистом районе МО, в центральной части сельского поселения Старорузское между д. Вражское и д. Писарево на расстоянии 12 км от г. Рузы по трассе Дорохово-Руза, являющейся частью Большого Московского кольца и в 69 км от Москвы. Удобное расположение территории позволяет подъехать с Минского и Новорижского шоссе. Общая площадь участка составляет около 15 Га. Общая площадь жилых корпусов и хозяйственных построек составляет порядка 11 000 м2. Участок расположен на землях особо охраняемых территорий и объектов, на участке бывшего оздоровительного лагеря «Звездочка», имеющий собственную прибрежную территорию р. Руза. На р. Руза расположено Рузское водохранилище, которое является привлекательным местом для рыбной ловли и осуществления отдыха. На территории имеются капитальные сооружения: лечебные и спальные корпуса, столовая, административный корпус, жилые дома для персонала, трансформаторная подстанция (мощностью 400 кВт), канализационная насосная станция, водозаборный узел со станцией обезжелезивания. Получено разрешение	13 636,36

								на добычу подземных вод до 01.02.2022 года. Имеются 2 питьевые скважины, по которым произведены ремонтно-восстановительные работы с заменой устаревшего оборудования. Также имеется скважина с лечебной минеральной водой глубиной 460 м. По территории проходит трубопровод системы газоснабжения (Ду=300 мм) среднего давления, позволяющий использовать данный трубопровод для нужд комплекса. Канализация пансионата осуществляется за счет очистных сооружений, расположенных недалеко от пансионата (д. Дорохово). Территория огорожена металлическим забором по всему периметру пансионата и имеет отдельный подъезд со стороны трассы. Была произведена очистка территории от аварийных деревьев и дикорастущих кустарников, выполнен ландшафтный проект благоустройства территории. Окружающие территорию вечнозеленые многовековые ели и сосны делают воздух чистейшим, обладая целебным эффектом и благоприятно влияющие на организм человека. «ГУП МО НИиПИ градостроительства» была выполнена концепция развития территории и подготовка предложений по ее использованию с учетом проекта Генерального плана с/п Старорюзское Рузского муниципального района.	
13	Киевское шоссе, 90 км от МКАД	90 км от МКАД	5 000,00	70 000 000,00	240 000,00	http://landestat.e.ru/realty/2-item.html	ноябрь 2018 г.	Продается бывший пионерский лагерь расположенный в сосновом лесу на высоком берегу Протвы. Участок 24 Га (7 - собственность, 14 - аренда). Общая площадь строений - 5000 м². Пригодные к реконструкции здания отапливаются. Газ, электричество 250 кВА, скважина, канализация.	14 000,00
14	Горьковское шоссе 50 км от МКАД	50 км от МКАД	7 000,00	95 000 000,00	87 000,00	http://landestat.e.ru/realty/11-item.html	ноябрь 2018 г.	Продается детский лагерь в большом лесном массиве в 10 км от г.Электросталь. Участок 8,7 Га в аренде на 49 лет. 6 двухэтажных спальных корпусов, столовая, административное здание, медпункт, котельная (всего строений 7000 м²). Электричество (400 кВА), вода, канализация.	13 571,43
15	Каширское шоссе 75 км от МКАД	75 км от МКАД	6 000,00	40 000 000,00	124 000,00	http://landestat.e.ru/realty/14-item.html	ноябрь 2018 г.	Продается оздоровительный лагерь расположенный на живописном лесном участке вблизи реки Лопасня. На участке 17 зарегистрированных строений общей площадью порядка 6000 м². Участок площадью 12,4 Га в долгосрочной аренде до 2055 года. Электричество, артезианская скважина, канализация, телефоны.	6 666,67

16	Щелковское шоссе, 22 км от МКАД.	22 км от МКАД	9 000,00	179 820 000,00	68 000,00	http://landestat.e.ru/realty/32-item.html	ноябрь 2018 г.	Продается бывший пионерский лагерь. На живописном лесном участке площадью 6,8 Га находятся 17 зарегистрированных строений общей площадью около 9000 м ² . Электричество 400 кВа, каализация, 2 скважины, газ – в 300-х метрах.	19 980,00
17	Калужское шоссе 48 км от МКАД	48 км от МКАД	5 500,00	160 000 000,00	169 000,00	http://landestat.e.ru/realty/44-item.html	ноябрь 2018 г.	Продается бывший пионерский лагерь. Участок 16,9 Га расположен в сплошном лесном массиве, на участке пруд - 2,1 Га. Общая площадь зарегистрированных строений 5,5 тыс м ² , все строения нуждаются в серьезной реконструкции.	29 090,91
18	Пятницкое или Ленинградское шоссе, 48 км от МКАД	49 км от МКАД	2 000,00	35 000 000,00	40 000,00	http://landestat.e.ru/realty/107-item.html	ноябрь 2018 г.	Продается бывший пионерский лагерь на лесном участке 4 Га. 7 ветхих строений общей площадью около 2000 м ² . 200 м до берега Истринского водохранилища. ВСЕ КОММУНИКАЦИИ (газ, электричество 400 кВА, вода, канализация). Асфальт до участка. Все в собственности физ. лица.	17 500,00
19	Дмитровское шоссе, 75 км от МКАД	75 км от МКАД	3 300,00	39 000 000,00	72 000,00	http://landestat.e.ru/realty/103-item.html	ноябрь 2018 г.	Продается бывший пионерский лагерь. На живописном лесном участке 7,2 Га расположены 3 спальных корпуса (по 1100 м ²), клуб-столовая (2200 м ²), дом для персонала, котельная и другие хозяйственные постройки. Электричество 400 кВА, скважина, канализация. Удобный подъезд. Все в собственности.	11 818,18
20	Ленинградское шоссе 30 км от МКАД	30 км от МКАД	1 000,00	15 000 000,00	35 000,00	http://landestat.e.ru/realty/93-item.html	ноябрь 2018 г.	Продается живописный лесной участок площадью 3.5 Га для осуществления рекреационной деятельности. Участок в аренде до 2062 года. Площадь зарегистрированных строений порядка 1000 м ² . (строения практически все убраны). Трансформаторная подстанция, скважина, ГРП на границе участка. Расположение: Ленинградское шоссе, Московская область, Солнечногорский район, поселок Шишовка, Лесная улица. Хорошая транспортная доступность (новая асфальтовая дорога с выездами на Ленинградское шоссе и на Малое кольцо), 30 км от МКАД. Коммуникации: электричество по границе участка (Электроподстанция расположена вплотную к уч-ку см. фото), газ по границе участка (мощности есть, для согласования и подключения необходим Ваш проект застройки), скважина. Участок располагается в живописнейшем, экологически чистом уголке Солнечногорья, знаменитом своими уникальными природными ландшафтами и многочисленными памятниками истории, культуры и искусства. В радиусе 3	15 000,00

											км расположен каскад красивейших лесных рыбных озер. Удивительный природный русский ландшафт участка создают деревья разных пород - их на участке 582 с преобладанием хвойных пород высотой от 18 метров и более, глаз радуют также дубы, яблони, березы, рябины, липы, клены, черемуха., многообразие птиц и мелких животных. Плотное соседство с землями коттеджного поселка и городского поселения создают уникальные возможности для дальнейшего расширения разрешенных видов деятельности за счет строительства, реконструкции имеющихся и иных объектов. Разнообразие соседства создают возможности для открытого и для частного использования. Категория земли – Земли лесного фонда, разрешенное использование - рекреационные цели. Можно построить: - база отдыха - реабилитационный центр - пансионат - гостиница - оздоровительно - развлекательный комплекс - резиденция - усадьба загородный клуб - рыбацкий и охотничий клуб - дом престарелых и пр. На участке в собственности находятся 11 объектов недвижимости (бывший пионерский лагерь), внесенных в ЕГКН, подлежащих реконструкции и восстановлению. Долгосрочная аренда до 2062 г. Цена: 15 млн рублей
Среднее значение диапазона цен, руб. кв.м.										18 161,41	
Максимальное значение диапазона цен, руб. кв.м										76 666,67	
Минимальное значение диапазона цен, руб. кв.м.										2 894,08	

В результате анализа рынка выявлено, что объекты недвижимости, предназначенные для рекреационного назначения представлены на рынке в комплексе объектов недвижимости и земельного участка. Оценщик не выявил достаточное количество предложений о продаже отдельностоящих зданий, предназначенных для рекреационных целей. На основании анализа рынка можно сделать вывод о том, что использование объектов оценки наиболее эффективно использовать в комплексе объектов.

Анализ рынка предложений о продаже земельного участка

№ п/п	Описание	Наличие/отсутствие застройки	Имущественные права	Местоположение	Расстояние от МКАД	Источник	Дата публикации	Цена предложения с НДС, руб.	Площадь з/у, кв. м	Цена предложения с НДС,	Выбор аналога
1	Продается земельный участок площадью 355 сот.(3.55Га) Расположение:	+	Аренда	Московская область,	29 км от МКАД	https://www.avito.ru/	ноя.18	18 000 000,00	35500	507,04	Присутствует

	<p>Ленинградское шоссе, Московская область, Солнечногорский район, поселок Шишовка, Лесная улица. Хорошая транспортная доступность (новая асфальтовая дорога с выездами на Ленинградское шоссе и на Малое кольцо), 30 км от МКАД. Коммуникации: электричество по границе участка (Электростанция расположена вплотную к уч-ку см. фото), газ по границе участка (мощности есть, для согласования и подключения необходим Ваш проект застройки, поможем с подключением электричества и газа), скважина. Удивительный природный русский ландшафт участка создают деревья разных пород - их на участке 582 с преобладанием хвойных пород высотой от 18 метров и более. Плотное соседство с землями коттеджного поселка и городского поселения создают уникальные возможности для дальнейшего расширения разрешенных видов деятельности за счет строительства, реконструкции имеющихся и иных объектов. Разнообразие соседства создают возможности для открытого и для частного использования. Категория земли – Земли лесного фонда, разрешенное использование - рекреационные цели. Можно построить: - база отдыха - реабилитационный центр – пансионат – гостиница - оздоровительно - развлекательный комплекс – резиденция – усадьба - загородный клуб - рыбацкий и охотничий клуб - дом престарелых и пр. На участке в собственности находятся 11 объектов недвижимости (бывший пионерский лагерь), внесенных в Государственный кадастр недвижимости. Долгосрочная аренда до 2062 г.</p>			Поварово, Россия, Московская область, Солнечногорский р-н, д. Шишовка		povarovo/zemelye_u_chastki/uchastok_3.55_ga_izhs_1095852397					застройка
2	Продается 16,62 Га. Минское ш., 30 км от	+	Собстве	Московская	30 км от	https://ww	ноя.18	60 000	166200	361,01	Присутст

	<p>МКАД. МО, Одинцовский район, д. Ямщика. Территория в уникальном месте под строительство базы отдыха, детского лагеря, пансионата. Уникальные природно-ландшафтные характеристики: участок расположен в окружении леса, 150 м до р. Вяземка, вблизи участка начинается территория природного резервата долина реки Вяземки. Идеальное место для круглогодичного отдыха. Площадь территории 16 га. Общая площадь зданий 7,5 тыс. кв.м. Земельный участок и строения в собственности. Полное инженерное обеспечение: газ, электричество, вода, канализация, на территории расположены капитальные административные здания для обслуживающего персонала, действующая котельная на газу, водонапорная башня. Объект находится примерно в 3-х километрах от Можайского шоссе и около 4,5 км от жд. станции Малые Вязёмы. Примерное время в пути на автомобиле до МКАД без учета пробок - 40 минут, на электричке - 55 минут до Белорусского вокзала. Рассмотрим совместное освоение проекта, встречные предложения. Земли особого назначения. ВРИ - отдых (рекреация). Мощность - 400 кВт. Возможен торг.</p>		нность	<p>область, Одинцовский район, д. Ямщика, Минское ш.</p>	МКАД	<p>w.avito.ru/golitsyno/zemelnye_u_chastki/uchastok_16.62_ga_izhs_1064275685</p>		000,00			<p>вует застройк а</p>
3	<p>Продается земельный участок площадью 16, 2 Га, расположенный в 40 км от МКАД, по Новорязанскому шоссе, дер. Денежниково, п/л им. Вострухина, бывшая территория Дворянской усадьбы. Участок предоставлен в постоянное (бессрочное пользование), имеется 14 (четырнадцать) нежилых зданий с правом собственности. Область применения актива - Загородный отель, Круглогодичная база отдыха, Санаторий – пансионат, Детский</p>	+	Аренда	<p>Московская область, Константин ово, р-н. Раменский, Денежниково</p>	29 км от МКАД	<p>https://www.avito.ru/konstantinovo/zemelnye_uchastki/uchastok_16.2_ga_izhs_1286470741</p>	ноя.18	157 000 000,00	162000	969,14	<p>Присутствует застройк а</p>

	оздоровительный лагерь, Рыболовное хозяйство. Прекрасная экология, пейзажный парк и живой лес. Большой пруд с пляжем и пирсом. Спортивные площадки – футбол, волейбол, теннис, баскетбол. Коммуникации – водоснабжение, электроснабжение, водоотведение. Техническая документация и правоустанавливающие документы в наличии.										
4	<p>Коммерческое предложение по продаже земельного участка расположенного по адресу: Московская область, Ногинский район, Луковое озеро. Исходные данные:</p> <p>1. Местоположение участка-Московская область, Ногинский район, Луковое озеро, о/л «Спутник» 2. Площадь земельного участка- 40 000 кв.м. 3. Застройка-отсутствует 4. Инженерные сети-электричество, водоснабжение, газ на границе. 5. Юридический статус- в собственности физического лица. Земельный участок расположен в живописном месте Московской области. Ранее на нем был расположен пионерский лагерь. Участок имеет для подъезда асфальтированную дорогу и со всех сторон окружен лесным массивом. Напротив, через дорогу расположено природное озеро «Луковое озеро». В непосредственной близости расположено два охотничьих хозяйства и подмосковный природный курорт-отель «Яхонты» предлагающий семейный отдых очень популярный и пользующийся огромным спросом у жителей Москвы и Московской области желающим провести выходные и отпуск на Богородской земле. Приобретение земельного участка определяет Высокий потенциал его использования и идеально подходит для создания природной</p>	-	Собственность	Московская область, Ногинский район, Луковое озеро, о/л Спутник	46 км от МКАД	https://www.avito.ru/noginsk/zemelnye_uchastki/uchastok_4_ga_izhs_105_2255538	ноя.18	27 000 000,00	40000	675,00	+

	курортной зоны для отдыха. Выгодные параметры участка: - Близость к городской инфраструктуре - отличная транспортная доступность -расположение в курортной зеленой зоне -наличие коммуникаций Определяет высокую потребительскую ценность будущего проекта.										
5	Объект недвижимости - земельный участок бывшего пионерского лагеря общей площадью 8 га, оформлен в собственность (один собственник). Месторасположение участка – участок расположен восточнее деревни Коришево Талдомского района Московской области. От пересечения Дмитровского шоссе и МКАД - 91.4 км, от г.Дмитров - 37,4 км, от пос.Вербилки - 13,7 км. Описание участка – на территории участка протекает река Дубна (более 300 метров береговой полосы), также на территории расположены: полуразрушенная водонапорная башня с насосной, полуразрушенное здание котельной (газ не подведен), трансформаторная подстанция Мосэнерго (выделенная мощность 80кВА). Разрешенное использование – под оздоровительный центр, имеется утвержденный Градостроительным советом Московской области генеральный план реконструкции оздоровительного центра. Категория земель – земли особо охраняемых территорий и объектов. Посредникам (агентам) предлагается вознаграждение.	-	Собственность	Московская область, Талдомский район, д. Коришево	79 км от МКАД	https://www.avito.ru/taldom/zemelnye_uchastki/uchastok_8_ga_promnaznacheniya_771561638	ноя.18	6 000 000,00	80 000,00	75,00	Минимальная граница диапазона

6	<p>Продается земельный участок 5,16 Га в Рузском районе, в д. Нововолково. Добраться до участка можно на личном транспорте по Минскому или Новорижскому шоссе. Расстояние от МКАД по Новорижскому шоссе составляет 90 км, по Минскому – около 100 км. В 11 км от объекта расположен город Руза. К участку ведет асфальтированная дорога. На участке строения бывшего пионерского лагеря. Участок относится к категории земель особо охраняемых территорий. Участок имеет ровный рельеф и правильную форму, расположен на второй линии Озернинского водохранилища, на расстоянии 300 м от него. На участке растут сосны и молодой лиственный лес. К участку подведено электричество, имеется собственная артезианская скважина, локальная система канализации. Подробная информация по телефону</p>	+	Собственность	<p>Московская область, Рузский район, д. Нововолково, ул Огородная, 8</p>	69 км от МКАД	<p>https://www.avito.ru/ruza/zemelnye_uchastki/uchastok_5.16_ga_izhs_1216920173</p>	ноя.18	20 000 000,00	51600	387,60	Присутствует застройка
7	<p>Продаю земельный участок общей площадью 40 000 кв.м., 53 км от МКАД, Московская обл., Ногинский р-н, Луковое озеро, п/л Спутник. Земельный участок, категории земель: земли особо охраняемых территорий и объектов, разрешенное использование: под пионер-лагерь (использовался под пентбол). Коммуникации: газоснабжение(ТУ от 2012 года на газификацию лагеря мощностью 520кВт). Внутри всё пусто, без построек, готово к целевому использованию по Вашему назначению. Вокруг лес, рядом озеро «Луковое», дорога на Киржач-Ногинск</p>	-	Собственность	<p>Московская область, Ногинский район</p>	53 км от МКАД	<p>https://www.avito.ru/noginsk/zemelnye_uchastki/uchastok_4_ga_snt_dnp_1194682826</p>	ноя.18	12 000 000,00	40000	300,00	Минимальная граница диапазона

8	Участок 4Га на берегу Истринского водохранилища (первая линия от воды) вблизи деревни Маслово. Полностью лесной. На участке имеются строения с подключенными коммуникациями. Это территория бывшего пионерского лагеря. Коммуникации все центральные: канализация, водопровод, газ, электричество. Окружение: 1-я сторона - санаторий; 2-я сторона - Истринское водохранилище; 3-я сторона - лес; 4-я сторона - подъезд (через подъездную асфальтированную дорогу, которая проходит через лес. Очень красивое, экологическое место..		Собственность	Московская область, Солнечного рский район, д. Маслово	44 км от МКАД	https://www.avito.ru/solnechnogorsk/zemelnye_uchastki/uchastok_4_ga_izhs_1188561082	ноя.18	65 000 000,00	40000	1 625,00	Присутствует застройка
9	Юсупово. Рекреация. Земельный участок в лесном массиве с отличным ландшафтом расположен вдоль береговой линии реки. Общая площадь земельного участка: 10,75 га. Категория: земли особо охраняемых территорий и объектов. Местоположение: Московская область, Домодедовский район, с. Никитское. 23 км к югу от МКАД 13 км от аэропорта Домодедово 3 км от города Домодедово Основные магистрали - Каширское шоссе или Симферопольское шоссе. Отличное место под строительство физкультурно-оздоровительного комплекса, отеля, пансионата, гостиницы. На участке располагаются здания бывшего детского лагеря. Здания под снос либо реконструкцию. От собственника.	+	Собственность	Московская область, Домодедовский район, с. Никитское.	23 км от МКАД	https://www.avito.ru/domodedovo/zemelnye_uchastki/uchastok_10.75_ga_izhs_1467034584	ноя.18	107 500 000,00	107 500,00	1 000,00	Присутствует застройка
10	Продается участок не далеко от берега реки Оки, Симферопольское шоссе, Серпуховский район, д. Лужки. Участок имеет общую площадь 14 670 кв. м. Назначение земли: Земли рекреации. Участок находится в 700 метрах от берега реки Оки. Прекрасно подойдет для строительство детского лагеря, платной рыбалки, тур. база или дома отдыха.	-	Собственность	Московская область, Серпуховский район, д. Лужки, Симферопольское шоссе	80 км от МКАД	https://www.avito.ru/serpuhov/zemelnye_uchastki/uchastok_1.5_ga_izhs_1009928514	ноя.18	17 300 000,00	14 670,00	1 179,28	Расположении объекта в значительном удалении от объекта оценки

	Удобная подъездная дорога. Вокруг участка лесной массив (заповедник). На участке красивое песчаное озеро. Коммуникации: электричество.										
11	Переуступка права аренды. Договор аренды до 2055 г. Категория земель: земли населенных пунктов; Разрешенное использование: комплексное освоение в целях жилищного строительства и рекреации; Имеется ППТ; ВРИ под физкультурно-оздоровительный комплекс. Форма сделки - переуступка прав аренды.	-	Аренда	Московская область, Красногорск, д. Путилково, ул Улица Сходненская, 9	1 км от МКАД	https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_krasnogorsk/zemelnye_uchastki/uchastok_135_ga_izh_s_1153888180	ноя.18	70 000 000,00	13 500,00	5 185,19	Верхняя граница диапазона цен
12	ПРОДАЖА ДВУХ СМЕЖНЫХ УЧАСТКОВ. ВСЕГО 12,4 ГА. АДРЕС: Московская область, Дмитровский район, Якотское сельское поселение, в районе деревень Василево и Старово НАПРАВЛЕНИЕ: Дмитровское шоссе, Ярославское шоссе РАССТОЯНИЕ: 80 км. от МКАД и 25 км. от г. Дмитрова ПЛОЩАДЬ: 8,3 Га и 4,1 Га образуют 2 смежных участка. Возможна продажа каждого участка по отдельности. КАДАСТРОВЫЕ НОМЕРА: 50:04:0260901:6 и 50:04:0260901:7 НАЗНАЧЕНИЕ УЧАСТКА: для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства. Есть возможностью перевода земли под рекреацию\туризм. Участки внесены в генеральный план. Участки подходят для различных целей: - фермерское хозяйство; - гостевая усадьба; - база отдыха. КОММУНИКАЦИИ: есть возможность подключения к электричеству и газу ДОКУМЕНТЫ НА РУКАХ: свидетельства и кадастровые паспорта ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ ОПИСАНИЕ: Участки в собственность более 10 лет.	-	Собственность	Московская область, Дмитровский городской округ, деревня Василево	63 км от МКАД	https://www.avito.ru/remmash/zemelnye_uchastki/uchastok_12.4_ga_snt_dnp_1511275827	ноя.18	4 200 000,00	124 000,00	33,87	Нижняя граница диапазона цен

	Удобный подъезд и автобусная остановка с регулярным транспортным сообщением. АГЕНТУ: 10% вознаграждение Звоните, ответу на вопросы.										
13	<p>«Егорьевск 1 га под рекреацию» В продаже земельный участок площадью 94,76 соток, для общественно-делового и гражданского строительства в 100 км от МКАД в Егорьевском городском округе. Земельный участок расположен на юго-восточной окраине деревни Михали. Асфальтированный круглогодичный подъезд по дороге Михали-Старое. С трех сторон участка – сосновый лес. Недалеко от участка имеются лесные озера. Коммуникации: - Электричество: заключен договор на технологическое подключение – разрешенная мощность 15 кВт., выполнено строительство линии электропередач до границы земельного участка, имеется возможность увеличения разрешенной мощности до необходимых объемов. - Газ: подано заявление на технологическое присоединение к газораспределительным сетям. Возможные условия: - газ высокого давления около 40 метров от границы земельного участка или газ низкого давления в 576 метров от границ участка. - Водоснабжение и канализация планируются автономные (скважина и септик). На земельном участке имеются остатки строения (общежитие, столовая, ЛТО общей площадью 369,6 кв. метров), на которые имеются свидетельства о регистрации права. Имеется заключение Департамента Федеральной службы по надзору в сфере природопользования по центральному федеральному округу о возможности использования данного участка для рекреационных целей (строительство</p>	+	Собственность	Московская область, Егорьевск, д. Михали, Егорьевское шоссе	89 км от МКАД	https://www.avito.ru/egorevsk/zemelnye_uchastki/uchastok_94_sot_ot_izhs_1043507532	ноя.18	2 800 000,00	9 400,00	297,87	Присутствует застройка

	пансионата и т.п.). Идеальное место для личного имения.										
14	Не агентство , я один владелец более 10 лет . Земля находится в черте города Чехов вдоль берега реки , бывшая территория усадьбы , потом недостроенный пионер лагерь , некоторые постройки остались ,один корпус на 1200 м2 цоколь и первый этаж ,на территории находится пруд с островом посередине (виден даже на карте) вековые сосны и липовая аллея , вся земля разбита на участки по 25 соток , на каждый участок отдельное свидетельство , ИЖС , газ и свет по границе. Идеальное место для строительства коттеджного поселка , базы отдыха , либо под застройку таунхаусами. Могу скинуть документы , есть много фото , звоните договоримся :)	+	Собственность	Московская область город Чехов, деревня Ровки, Москва	49 км от МКАД	https://www.domofond.ru/uchastokzemlina-prodazhumoskva-53892229	ноя.18	43 000 000,00	90 000,00	477,78	Присутствует застройка
15	Продается земля 58600 кв. м. Земли населенных пунктов. Для объектов общественно-делового значения. Разумный торг.	-	Собственность	Московская область, городской округ Мытищи, деревня Никульское	13 км от МКАД	https://www.avito.ru/pirogovsky/zemelnye_uchastki/uchastok_5.86_ga_izh_s_1509587497	ноя.18	60 000 000	58600	1 023,89	Площадь объекта значительно отличается от объекта оценки
16	Продается участок вблизи д. Пятница, Солнечногорского района. Лесной участок 3,95 га на береговой линии Истринского водохранилища (длина береговой линии 800 м.), по берегу растут сосны и березы! Статус земли – земли особо охраняемых территорий, разрешённое использование для объектов общественно-делового значения (под базу отдыха). Участок оснащен электричеством, холодная вода, огорожен забором. Удобная транспортная доступность с Новорижского, Ленинградского и Пятницкого шоссе. На территории имеются несколько	-	Собственность	Московская область, Солнечногорский район, сельское поселение Соколовское, деревня Пятница	46 км от МКАД	https://www.avito.ru/solnechnogorsk/zemelnnye_uchastki/uchastok_3.95_ga_promnazychnacheniya_171548085	ноя.18	32 000 000	39500	810,13	Присутствует застройка

	деревянных и домиков на сваях, пригодных для постоянного проживания, к домикам подведена электроэнергия. Лес, водохранилище. Возможно использование для инвестиций: базы отдыха. Общественный транспорт - ж/д станция Подсолнечная, автобус от Солнечногорска. На автомобиле - круглогодичный подъезд. Звонить строго с 9:00 до 17:00 в рабочие дни.										
17	«Истра 2 га»Земельный участок площадью 2 га, расположенный в микрорайоне Южный города Истра Московской области в 50 км от Москвы. Участок находится на первой береговой линии р. Истра. Участок находится в границах г. Истра и присвоен адрес. Круглогодичный подъезд по асфальтовой дороге, в пешей доступности ж/д станция Истра. Тихое, спокойное, красивейшее место, не требующее охраны. Внутри участка расположены островки с деревьями. Участок находится в экологически чистом районе, есть возможность организации орошения. Электричество, магистральный газ низкого давления и канализация подведены прямо по границе участка. Есть возможность перевода «под рекреацию» согласно генплана развития территории. Цена включает в себя изменение ВРИ.Возможное использование: 1. Под санаторий, базу отдыха, клинику и т.д. 2. Под личное имение, усадьбу.	-	Собственность	Московская область, в микрорайоне Южный г. Истра	50 км от МКАД	https://www.avito.ru/istra/zemelnye_uchastki/uchastok_2_ga_iz_hs_117235_0316	ноя.18	18 000 000	20000	900,00	+
18	До нового года снижаю цену! На 5 миллионов! Была 14, до нового года будет цена 9! Потом снова выставлю за 14, так как спешки в продаже нет! На продажу выставляется уникальный земельный участок!!! Уникальный тем, что на территории участка находится проточный водоем, с чистой водой, которая заходит на	-	Собственность	Московская область, Икша, Московская обл., Дмитровский р-н, д. Горки	22 км от МКАД	https://www.avito.ru/iksha/zemelnye_uchastki/uchastok_1.21_ga_snt_dnp_755283064	ноя.18	9 000 000	12100	743,80	+

<p>участок из протекающей рядом реки Саморядовка. Водоём входит в кадастровые границы участка! Площадь 1.2 гектара. Удобный бетонированный круглогодичный подъезд. Лучшего для строительства собственной усадьбы у воды не придумать!!! Также место идеально подходит для коммерческого использования, организации отдыха для родителей с детьми, строительства базы отдыха и тд. Не надо тратить бешенные деньги на создание искусственно водоема и последующее содержание его, чтобы он не превратился в болото... Покупая этот участок, вы получаете прекрасный чистый и глубокий пруд бонусом!!! Участок ровный, без уклонов, идеальной квадратной формы. Очень удобно расположен на окраине поселка. Очень тихое место. С двух сторон участок окружен полем и густым, высоким хвойным лесом, с прекрасными возможностями для активного отдыха (на квадрациклах, снегоходах)!!! Участок расположен в 22 км от МКАД, из них 19 км по Дмитровскому шоссе. Статус участка - сельхоз земли для коллективного садоводства. Участок расположен в районе с очень развитой инфраструктурой, как для детей, так и для взрослых. Рядом - достойные соседи. В 300 метрах от участка находится конно-спортивный клуб MAXIMA STABLES!!! Свет, вода находятся по границе участка.</p>			Сухаревски е							
Среднее значение диапазона цен, руб. кв.м.									931,74	
Максимальное значение диапазона цен, руб. кв.м									5 185,19	
Минимальное значение диапазона цен, руб. кв.м.									33,87	

13.6 Ценообразующие факторы

Факторы, влияющие на стоимость объектов недвижимости:

- Передаваемые права на объект оценки. На стоимость влияет отягощение прав залогом, арендой либо другими обязательствами, относимыми к недвижимости;
- Условия финансирования. Стремление участников сделки получить максимальную выгоду порождает различные варианты расчетов, которые в свою очередь влияют на стоимость объектов;
- Условия продажи. На стоимость влияют нетипичные для рынка отношения между продавцом и покупателем. Продажа может произойти по цене ниже рыночной, если объект реализуется в срочном порядке или между участниками существует деловая и финансовая договоренность и пр. С другой стороны, цена может быть выше рыночной, если, например, для покупателя будет существенно увеличение стоимости его общей собственности или приобретаемая собственность для него имеет особый престиж;
- Фактор времени продажи. Данный фактор учитывает уровень устойчивости местного рынка к стоимостным колебаниям, вызванным общим ростом (падением) цен на недвижимость, инфляцией, сезонным характером и пр.;

Среди ценообразующих факторов рекреационной недвижимости можно выделить наиболее значимые, с точки зрения влияния на удельную стоимость объекта, количественные и качественные факторы:

- местоположение объекта;
- общая площадь земельного участка;
- общая площадь улучшений;
- состояние улучшений;
- наличие и состояние инженерных сетей.

Корректировка на торг³⁷

Скидка на торг %	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены объектов			
Недвижимость предназначенная для определенного вида бизнеса	19,6%	18,6%	29,6%

Местоположение

Зависимость от местоположения включает в себя влияние таких факторов как: расстояние от московской кольцевой автодороги (МКАД), направление (северное, восточное, западное или южное) и окружение. Последнее определяется близостью к водным объектам, лесным или лесопарковым массивам (положительное влияние) либо промышленным предприятиями (отрицательное влияние).

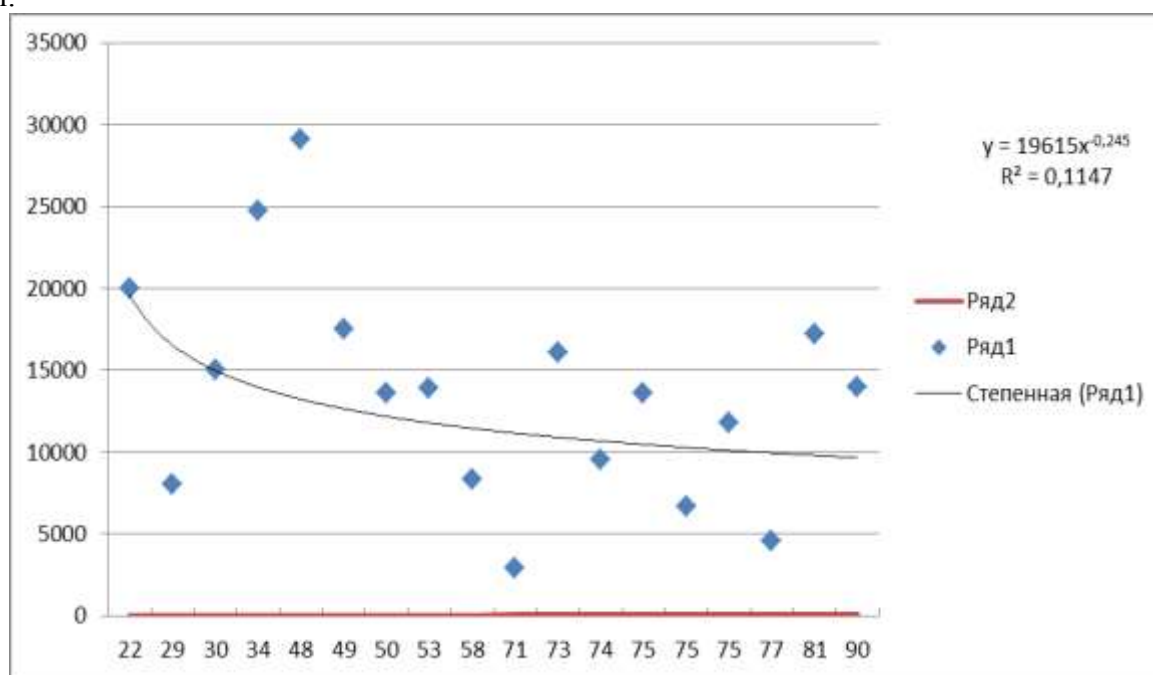
Относительно удаленности от МКАД оптимальным считается расстояние до 30 км, так как время, затрачиваемое на дорогу до места назначения сопоставимо с поездками внутри самого города с учетом небольших затруднений в движении. Данный территориальный срез особенно актуален для выездных корпоративных мероприятий на базе пансионатов и

³⁷ <http://afkgroup.com/analitika/post-496/>

санаториев, получивших широкое распространение в последнее время, что влияет на спрос недвижимости рекреационного назначения и, как следствие, на её стоимость.

Более отдаленные объекты привлекательны за счет лучшей экологической обстановки. Поскольку посещение рекреационных объектов, как правило, не носит регулярный характер (по сравнению с загородной недвижимостью), комфортным принимается расстояние, которое возможно преодолеть от МКАД при хорошей транспортной ситуации в среднем за час-полтора, что приблизительно равняется 50 км от МКАД. Большее расстояние, как правило, потенциальные потребители рекреационных услуг готовы преодолевать из-за каких-либо исключительных характеристик объекта, что уменьшает поток клиентов, тем самым увеличивает сроки окупаемости проектов и снижает интерес освоения объектов недвижимости у инвесторов.

На отдалении 30-50 км от МКАД объекты рекреационной недвижимости, как правило, представляют оптимальное сочетание транспортной доступности, окружения и состояния зданий.



Общая площадь земельного участка.

Объекты рекреационного назначения, имеющие земельный участок большей площади пользуются большим спросом на рынке, так как на избыточном земельном участке можно организовать досуговую зону, разместить спортивные площадки, прогулочные зоны.

Фактор масштаба по цене предложений и арендной ставке земельных участков под объекты рекреации³⁸

Диапазон площадей объекта оценки, га	Диапазон площадей объекта аналога, га			
	<1	1-3	3-10	>10
<1	1	1,06	1,18	1,23
1-3	0,94	1,00	1,11	1,15
3-10	0,85	0,90	1,00	1,04
>10	0,81	0,87	0,96	1

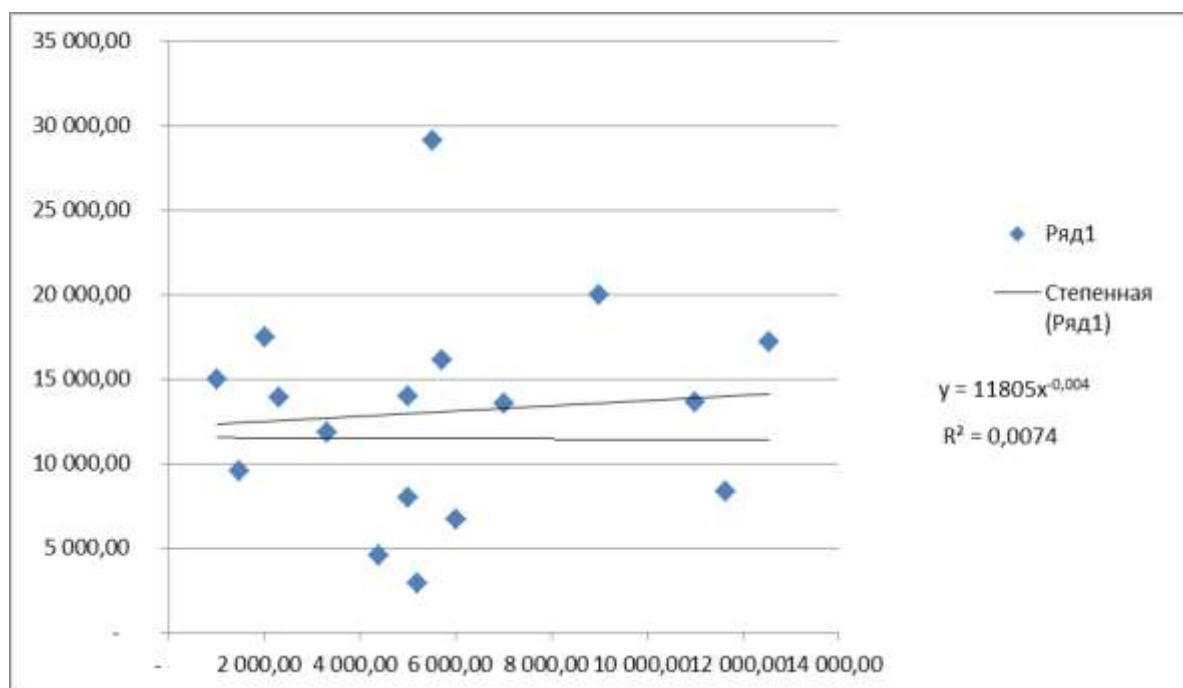
Общая площадь улучшений.

³⁸ Справочник оценщика недвижимости. Том 3 Земельные участки, издание четвертое - Нижний Новгород, Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2016 год, стр. 177

Объекты рекреационной недвижимости, характеризующиеся большой площадью являются более востребованными, чем небольшие объекты. Чем больше общая площадь улучшений, тем лучше может быть представлен номерной фонд (как количественно так и качественно), досуговые и лечебные помещения.

Аналогично направлению влияния фактора «Общая площадь земельного участка», несмотря на предпочтительность большей площади улучшений и интерес инвесторов к комплексным объектам, при пересчете на один квадратный метр, объекты большей площади, как правило, стоят дешевле.

Общая площадь, кв.м.	Рыночная стоимость, руб.
1 000,00	15 000,00
1 468,00	9 536,78
2 000,00	17 500,00
2 297,00	13 931,21
3 300,00	11 818,18
4 389,00	4 552,22
5 000,00	8 000,00
5 000,00	14 000,00
5 183,00	2 894,08
5 500,00	29 090,91
5 707,60	16 083,82
6 000,00	6 666,67
7 000,00	13 571,43
9 000,00	19 980,00
11 000,00	13 636,36
11 638,00	8 340,04
12 547,00	17 197,91



При анализе зависимости общей площади объектов недвижимости и рыночной стоимости Оценщик не выявил зависимости. Таким образом, Оценщик не учитывает данную корректировку.

Значения фактора «Состояние/уровень внутренней отделки»

Состояние/уровень внутренней отделки рекреационных зданий — хорошее состояние здания или проведенный в нем капитальный ремонт избавят потенциального собственника от привлечения дополнительных инвестиций в объект. Цены предложений туристско-рекреационных комплексов, находящихся в хорошем состоянии с простым уровнем отделки, выше цен предложений объектов, находящихся в удовлетворительном состоянии.

Фактор	Значения фактора			
	Неудовлетворительное	Удовлетворительное	Хорошее	Отличное
Состояние объекта	Неудовлетворительное	Удовлетворительное	Хорошее	Отличное
Уровень внутренней отделки	Неудовлетворительный	Удовлетворительный	Хороший	Отличный

Назначение недвижимости косвенно влияет на качество и состояние рекреационных объектов. Средняя стоимость квадратного метра постсоветских построек выше, чем аналогичных объектов советского периода, что объясняется в первую очередь меньшим износом, а также соответствием современным требованиям. Бывшие пионерские лагеря представляют, как правило, комплекс мало - и среднеэтажной застройки, в том числе отдельные постройки с ремонтом, за счет чего средний удельный показатель стоимости повышается. Профилактории, санатории и пансионаты советского времени, как правило, представляют собой массивные здания среднеэтажной застройки, где комплексный ремонт не проводился, что отрицательно влияет на значение среднего удельного показателя стоимости.

Отношение цен и арендных ставок офисно-торговых объектов в зависимости от физического состояния³⁹

Показатель	Среднее	Доверительный интервал	
		нижний	верхний
Отношение удельной цены объекта в хорошем состоянии (новом здании) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	1,24	1,23	1,26
Отношение удельной цены объекта, требующего ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	0,73	0,71	0,74
Отношение удельной арендной ставки объекта в хорошем состоянии (новом здании) к удельной арендной ставке такого же объекта в удовлетворительном состоянии	1,23	1,21	1,25
Отношение удельной арендной ставки объекта, требующего ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной арендной ставке такого же объекта в удовлетворительном состоянии	0,73	0,71	0,74

Отношение цен и арендных ставок офисно-торговых объектов в зависимости от состояния отделки⁴⁰

Показатель	Среднее	Доверительный интервал	
		нижний	верхний
Удельная цена			

³⁹ Справочник оценщика недвижимости. Том 2 Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, издание четвертое - Нижний Новгород, Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2016 год, стр. 175

⁴⁰ Справочник оценщика недвижимости. Том 2 Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, издание четвертое - Нижний Новгород, Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2016 год, стр. 183

Отношение удельной цены объекта без отделки, к удельной цене такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	0,79	0,78	0,81
Отношение удельной цены объекта с отделкой, требующей косметического ремонта, к удельной цене такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	0,86	0,85	0,87
Отношение удельной цен объекта с отделкой «люкс», к удельной цене такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	1,22	1,21	1,24
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта без отделки, к удельной арендной ставки такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	0,78	0,77	0,8
Отношение удельной арендной ставки с отделкой, требующей косметического ремонта, к удельной арендной ставке такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	0,86	0,85	0,87
Отношение удельной арендной ставки объекта с отделкой «люкс», к удельной арендной ставке такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	1,23	1,21	1,24

Значения фактора «Наличие и состояние инженерных сетей»

Наличие и состояние инженерных сетей также играет значительную роль в формировании стоимости объекта рекреационной недвижимости. Этот фактор определяет объем необходимых капиталовложений для нормального функционирования объекта, при этом, с точки зрения реализации рекреационной функции, первостепенным является наличие электроснабжения, водоснабжения и канализации; наличие или отсутствие теплоснабжения определяет возможность круглогодичного функционирования объекта рекреационного назначения и исключения фактора сезонности.

Фактор	Значения фактора				
	Газ	Водоснабжение	Канализация	Электричество	Теплоснабжение
Наличие инженерных сетей	есть/нет	есть/нет	есть/нет	есть/нет	есть/нет
Состояние инженерных сетей	уд./неуд.	уд./неуд.	уд./неуд.	уд./неуд.	уд./неуд.

Отношение цен и арендных ставок земельного участка в зависимости от наличия коммуникаций⁴¹

Наименование коэффициента	Значение		
	Среднее	Доверительный интервал	
Наличие коммуникаций			
Отношение удельной цены земельных участков с электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных электроснабжением	1,17	1,10	1,19
Отношение удельной цены земельных участков в с газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков не обеспеченных газоснабжением	1,16	1,09	1,17
Отношение удельной цены земельных участков с водоснабжением и канализацией, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных водоснабжением и канализацией	1,16	1,09	1,17

⁴¹ Справочник оценщика недвижимости. Том 3 Земельные участки, издание четвертое - Нижний Новгород, Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2016 год, стр. 214

Корректировка на торг для земельного участка под объекты рекреации⁴²

Наименование коэффициента	Значение	
	Среднее	Доверительный интервал
Передаваемые имущественные права		
Земельные участки под объекты рекреации	7,8%	7,3% 8,4%

⁴² Справочник оценщика недвижимости. Том 3 Земельные участки, издание четвертое - Нижний Новгород, Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2016 год

14 ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

14.1 Выбор подходов оценки

В соответствии с Федеральным законом РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ, ФСО 1 "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки", ФСО 2 "Цель оценки и виды стоимости", ФСО 3 "Требования к отчету об оценке", ФСО 7 «Оценка недвижимости», для определения рыночной стоимости объекта оценки была рассмотрена возможность использования всех трех подходов к оценке имущества: затратного, доходного и сравнительного.

Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с зачетом износа и устареваний⁴³.

В основе затратного подхода лежит принцип замещения, согласно которому инвестор не заплатит за объект недвижимости сумму большую, чем та, в которую обойдется получение соответствующего участка под застройку и возведение аналогичного по назначению и качеству объекта без чрезмерной задержки.

Этот подход включает оценку стоимости затрат на воспроизводства или замещение объекта оценки за вычетом суммы выявленного накопленного износа. При оценке недвижимого имущества к результату прибавляется рыночная стоимость участка земли. Результатом является стоимость объекта, рассчитанная затратным подходом.

Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий.

Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

Накопленный износ – потеря стоимости объекта, вызываемая физическими разрушениями, функциональным устареванием, внешним устареванием или комбинацией этих факторов.

При применении затратного подхода оценщик учитывает следующие положения:

а) затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости - земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например жилых и нежилых помещений;

б) затратный подход целесообразно применять для оценки недвижимости, если она соответствует наиболее эффективному использованию земельного участка как незастроенного и есть возможность корректной оценки физического износа, а также функционального и внешнего (экономического) устареваний объектов капитального строительства;

в) затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют);

г) в общем случае стоимость объекта недвижимости, определяемая с использованием затратного подхода, рассчитывается в следующей последовательности:

- определение стоимости прав на земельный участок как незастроенный;
- расчет затрат на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства;
- определение прибыли предпринимателя;

⁴³ ФСО 1 "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки"

- определение износа и устареваний;
 - определение стоимости объектов капитального строительства путем суммирования затрат на создание этих объектов и прибыли предпринимателя и вычитания их физического износа и устареваний;
 - определение стоимости объекта недвижимости как суммы стоимости прав на земельный участок и стоимости объектов капитального строительства;
- д) для целей определения рыночной стоимости объекта недвижимости с использованием затратного подхода земельный участок оценивается как незастроенный в предположении его наиболее эффективного использования;
- е) расчет затрат на создание объектов капитального строительства производится на основании:
- данных о строительных контрактах (договорах) на возведение аналогичных объектов;
 - данных о затратах на строительство аналогичных объектов из специализированных справочников;
 - сметных расчетов;
 - информации о рыночных ценах на строительные материалы;
 - других данных;
- ж) затраты на создание объектов капитального строительства определяются как сумма издержек, входящих в состав строительно-монтажных работ, непосредственно связанных с созданием этих объектов, и издержек, сопутствующих их созданию, но не включаемых в состав строительно-монтажных работ;
- з) для целей оценки рыночной стоимости недвижимости величина прибыли предпринимателя определяется на основе рыночной информации методами экстракции, экспертных оценок или аналитических моделей с учетом прямых, косвенных и вмененных издержек, связанных с созданием объектов капитального строительства и приобретением прав на земельный участок;
- и) величина износа и устареваний определяется как потеря стоимости недвижимости в результате физического износа, функционального и внешнего (экономического) устареваний. При этом износ и устаревания относятся к объектам капитального строительства, относящимся к оцениваемой недвижимости.⁴⁴

Доходный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки. Применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. При применении доходного подхода оценщик определяет величину будущих доходов и расходов и моменты их получения.⁴⁵

В основе доходного подхода лежит принцип ожидания, по которому все стоимости сегодня являются отражением будущих преимуществ. Таким образом, типичный инвестор или покупатель приобретает недвижимость в ожидании получения будущих доходов или выгод (стоимость объекта может быть определена как его способность приносить доход в будущем). Доходный подход подразумевает, что рыночная стоимость объекта недвижимости на дату оценки есть текущая стоимость чистых (до налогообложения) доходов, которые могут быть получены собственником от использования объекта (например, от сдачи его в аренду).

Доходный подход при оценке стоимости имущества основан на определении величины доходов от владения оцениваемым объектом, ожидаемых в прогнозный период, с учетом анализа доходности альтернативных инвестиций.

В рамках доходного подхода при расчете рыночной стоимости объекта оценки необходимо исходить из его наилучшего использования.

⁴⁴ Федеральный стандарт оценки №7 «Оценка недвижимости» (ФСО N 7)

⁴⁵ ФСО 1 "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки"

При применении доходного подхода оценщик учитывает следующие положения:

а) доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов;

б) в рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям;

в) метод прямой капитализации применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Определение стоимости объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления соответствующего рынку годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при этом определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту;

г) метод дисконтирования денежных потоков применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов с произвольной динамикой их изменения во времени путем дисконтирования их по ставке, соответствующей доходности инвестиций в аналогичную недвижимость;

д) метод капитализации по расчетным моделям применяется для оценки недвижимости, генерирующей регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения. Капитализация таких доходов проводится по общей ставке капитализации, конструируемой на основе ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, способов и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем;

е) структура (учет налогов, возврата капитала, темпов изменения доходов и стоимости актива) используемых ставок дисконтирования и (или) капитализации должна соответствовать структуре дисконтируемого (капитализируемого) дохода;

ж) для недвижимости, которую можно сдавать в аренду, в качестве источника доходов следует рассматривать арендные платежи;

з) оценка недвижимости, предназначенной для ведения определенного вида бизнеса (например, гостиницы, рестораны, автозаправочные станции), может проводиться на основании информации об операционной деятельности этого бизнеса путем выделения из его стоимости составляющих, не относящихся к оцениваемой недвижимости.⁴⁶

Сравнительный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами-аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. Объектом-аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.⁴⁷

При применении сравнительного подхода к оценке недвижимости оценщик учитывает следующие положения:

а) сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений;

б) в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным;

в) при проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в

⁴⁶ Федеральный стандарт оценки №7 «Оценка недвижимости» (ФСО N 7).

⁴⁷ ФСО 1 "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки"

расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке;

г) для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена или арендная плата за единицу площади или единицу объема;

д) в зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы), количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания.

При применении качественных методов оценка недвижимости выполняется путем изучения взаимосвязей, выявляемых на основе анализа цен сделок и (или) предложений с объектами-аналогами или соответствующей информации, полученной от экспертов, и использования этих взаимосвязей для проведения оценки в соответствии с технологией выбранного для оценки метода.

При применении метода корректировок каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки. При этом корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта.

При применении методов регрессионного анализа оценщик, используя данные сегмента рынка оцениваемого объекта, конструирует модель ценообразования, соответствующую рынку этого объекта, по которой определяет расчетное значение искомой стоимости;

е) для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения:

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- вид использования и (или) зонирование;
- местоположение объекта;
- физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;
- экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость;

ж) помимо стоимости, сравнительный подход может использоваться для определения других расчетных показателей, например арендных ставок, износа и устареваний, ставок капитализации и дисконтирования.⁴⁸

Выбор подходов.

В соответствии с требованиями ФСО №3: «В отчете должно быть описано обоснование выбора используемых подходов к оценке и методов в рамках каждого из применяемых

⁴⁸ Федеральный стандарт оценки №7 «Оценка недвижимости» (ФСО N 7).

подходов, приведена последовательность определения стоимости объекта используемых подходов к оценке и методов в рамках каждого из применяемых подходов, приведена последовательность определения стоимости объекта оценки, а также приведены соответствующие расчеты. При этом такое описание должно позволять пользователю отчета об оценке понять логику процесса определения стоимости и соответствие выбранного оценщиком метода (методов) объекту оценки, определяемому виду стоимости и предполагаемому использованию результатов оценки».

Рынок купли-продажи объектов, аналогичных объекту оценки достаточно развит, что делает возможным применение сравнительного подхода. В качестве объектов сравнения использовались предложения о продаже комплекса зданий и земельного участка, расположенных в Московской области.

Согласно ФСО №1: «Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства. Если объекту оценки свойственно уменьшение стоимости в связи с физическим состоянием, функциональным или экономическим устареванием, при применении затратного подхода необходимо учитывать износ и все виды устареваний».

Соответственно, Оценщик может отказаться от применения методов затратного подхода в случае отсутствия возможности заменить объект оценки точной копией, а так же в случае отсутствия достоверной информации для расчета стоимости земельного участка, приходящегося на объект оценки, стоимости нового строительства, в том числе о типичной прибыли предпринимателя, косвенных издержках типичных для аналогичных проектов помимо прямых издержек, и информации для расчета износов и устареваний. Таким образом, учитывая все выше сказанное, Оценщик считает корректным отказаться от применения затратного подхода.

Доходный подход применяется при расчете рыночной стоимости объектов, как недвижимости, приносящей реальный доход собственнику в виде постоянных арендных платежей от сдачи имущества. Рынок аренды объектов недвижимости, аналогичных объекту оценки не развит, что делает не возможным применение доходного подхода.

14.2 Определение рыночной стоимости объектов оценки в рамках сравнительного подхода.

В рамках сравнительного подхода будет применен метод прямого сравнительного анализа продаж. Этот метод использует информацию по сравниваемым продажам объектов недвижимости, которые могут быть сопоставимы с оцениваемым объектом. Преимущество данного метода состоит в том, что он позволяет учитывать поведение продавцов и покупателей на рынке и их реакцию на сложившуюся конъюнктуру. Результаты, полученные методом сравнительного анализа продаж, имеют наибольшую точность для объектов недвижимости, по которым имеется достаточное количество достоверной информации о недавних сделках купли-продажи, то есть для недвижимости с развитым вторичным рынком.

Исходя из практики для получения наиболее достоверного результата, необходимо иметь данные о стоимости не менее 3-5 предлагаемых к продаже или фактически реализованных объектов, которые схожи с оцениваемым объектом по использованию, техническим параметрам и т.п.

Для определения стоимости объекта оценки необходимо выбрать максимально сопоставимые по основным характеристикам объекты-аналоги.

При выборе объектов-аналогов учитывалась сопоставимость объектов. Сопоставимыми считаются объекты со схожими физическими и экономическими характеристиками.

Для оценки объекта методом сравнения продаж были проведены исследования и анализ рынка недвижимости, расположенной в Московской области.

Все предложения актуальны на дату проведения оценки.

Краткая характеристика объектов – аналогов.

Объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Местоположение, адрес	Минское шоссе, 75 км от МКАД	Горьковское шоссе 50 км от МКАД	Калужское шоссе 48 км от МКАД
Общая площадь, кв.м	11 000,00	7 000,00	5 500,00
Общая площадь з/у, кв.м.	150 000,00	87 000,00	169 000,00
Стоимость, руб.	150 000 000	95 000 000	160 000 000
Характеристика объекта	Оздоровительный лагерь - комплекс зданий	Оздоровительный лагерь - комплекс зданий	Оздоровительный лагерь - комплекс зданий
Назначение	Нежилое	Нежилое	Нежилое
Источник	http://landestate.ru/realty/81-item.html	http://landestate.ru/realty/11-item.html	http://landestate.ru/realty/44-item.html

<p>Дополнительная информация</p>	<p>Продается оздоровительный лагерь на живописном высоком берегу р.Руза. Участок 15 Га, 17 зарегистрированных строений общей площадью 10 тыс м². Электричество, газ на участке, скважина, КНС, скважина с минеральной водой. Собственность НАЧАТА РЕКОНСТРУКЦИЯ. Пансионат «Звездочка ВИЛС» Территория пансионата расположена в Рузском районе - самом экологически чистом районе МО, в центральной части сельского поселения Старорузское между д. Вражское и д. Писарево на расстоянии 12 км от г. Рузы по трассе Дорохово-Руза, являющейся частью Большого Московского кольца и в 69 км от Москвы. Удобное расположение территории позволяет подъехать с Минского и Новорижского шоссе. Общая площадь участка составляет около 15 Га. Общая площадь жилых корпусов и хозяйственных построек составляет порядка 11 000 м². Участок расположен на землях особо охраняемых территорий и объектов, на участке бывшего оздоровительного лагеря «Звездочка», имеющий собственную прибрежную территорию р. Руза. На р. Руза расположено Рузское водохранилище, которое является привлекательным местом для рыбной ловли и осуществления отдыха. Та территории имеются капитальные сооружения: лечебные и спальные корпуса, столовая, административный корпус, жилые дома для персонала, трансформаторная подстанция (мощностью 400 кВт), канализационная насосная станция, водозаборный узел со станцией обезжелезивания. Получено разрешение на добычу подземных вод до</p>	<p>Продается детский лагерь в большом лесном массиве в 10 км от г.Электросталь. Участок 8,7 Га в аренде на 49 лет. 6 двухэтажных спальных корпусов, столовая, административное здание, медпункт, котельная (всего строений 7000 м²). Электричество (400 кВА), вода, канализация.</p>	<p>Продается бывший пионерский лагерь. Участок 16,9 Га расположен в сплошном лесном массиве, на участке пруд -2, 1 Га. Общая площадь зарегистрированных строений 5,5 тыс м², все строения нуждаются в серьезной реконструкции.</p>
----------------------------------	--	---	---

	<p>01.02.2022 года. Имеются 2 питьевые скважины, по которым произведены ремонтно-восстановительные работы с заменой устаревшего оборудования. Также имеется скважина с лечебной минеральной водой глубиной 460 м. По территории проходит трубопровод системы газоснабжения (Ду=300 мм) среднего давления, позволяющий использовать данный трубопровод для нужд комплекса.</p> <p>Канализация пансионата осуществляется за счет очистных сооружений, расположенных недалеко от пансионата (д. Дорохово).</p> <p>Территория огорожена металлическим забором по всему периметру пансионата и имеет отдельный подъезд со стороны трассы. Была произведена очистка территории от аварийных деревьев и дикорастущих кустарников, выполнен ландшафтный проект благоустройства территории.</p> <p>Окружающие территорию вечнозеленые многовековые ели и сосны делают воздух чистейшим, обладая целебным эффектом и благоприятно влияющие на организм человека. «ГУП МО НИиПИ градостроительства» была выполнена концепция развития территории и подготовка предложений по ее использованию с учетом проекта Генерального плана с/п Староружское Рузского муниципального района.</p>			
Стоимость 1 кв.м. в руб.	13 636,36	13 571,43	29 090,91	
Дата предложения	дек.18	дек.18	дек.18	
Передаваемые права	Собственность	Собственность	Собственность	
Условия продажи	Рыночные	Рыночные	Рыночные	
Условия оплаты	Типичные	Типичные	Типичные	

За отсутствием необходимости Оценщик счёл возможным отказаться от применения части корректировок:

- передаваемые права, поскольку все объекты-аналоги имеют одинаковый набор прав – право собственности;
- условия финансирования (оплаты) – во всех случаях рассматривается типичный для данного сегмента рынка способ оплаты;
- условия продажи – т. к. в рассматриваемом случае условия продажи выбранных аналогов и оцениваемых объектов рыночные;
- фактор времени продажи (дата предложения) – все предложения к продаже объектов-аналогов опубликованы в открытых источниках на период проведения оценки;
- местоположение – все объекты расположены в Московской области и имеют примерно одинаково развитую инфраструктуру;
- назначение – все объекты имеют рекреационное назначение;
- наличие/отсутствие инженерных коммуникаций - корректировка не применялась, поскольку объекты-аналоги, как и объект оценки, имеют все необходимые коммуникации;

Сравнение объекта и аналогов по элементам сравнения и корректировка цен продаж аналогов

Объект	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Местоположение, адрес	Московская область, р-н Наро-Фоминский, у д. Афинеево	Минское шоссе, 75 км от МКАД	Горьковское шоссе 50 км от МКАД	Калужское шоссе 48 км от МКАД
Общая площадь, кв.м	4666	11 000,00	7 000,00	5 500,00
Общая площадь з/у, кв.м.	54178	150 000,00	87 000,00	169 000,00
Стоимость, руб.		150 000 000	95 000 000	160 000 000
Характеристика объекта	Оздоровительный лагерь - комплекс зданий	Оздоровительный лагерь - комплекс зданий	Оздоровительный лагерь - комплекс зданий	Оздоровительный лагерь - комплекс зданий
Назначение	Нежилое	Нежилое	Нежилое	Нежилое
Стоимость 1 кв.м. в руб.		13 636,36	13 571,43	29 090,91
Передаваемые права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Рыночная стоимость земельного участка, руб./кв.м.		820,37	0,00	0,00
Корректировка на земельный участок, руб.		-1 661,36	-670,52	-15 682,24
Скорректированная, руб.		11 975,00	12 900,91	13 408,67
Поправка на размер		1	1	1
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.		11 975,00	12 900,91	13 408,67
Поправка на местоположение		1	1	1
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.		11 975,00	12 900,91	13 408,67
Состояние объекта	Неудовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Неудовлетворительное
Корректировка		0,73	0,73	1
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.		8 741,75	9 417,66	13 408,67
Коммуникации	Имеются все необходимые	Имеются все необходимые	Имеются все необходимые	Имеются все необходимые
Поправка на коммуникации		1	1	1

Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.		8 741,75	9 417,66	13 408,67
Местоположение	25 км от МКАД	75 км от МКАД	50 км от МКАД	48 км от МКАД
Корректировка		1,42	1,25	1,23
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.		12 397,18	11 740,07	16 499,68
Возможность торга		есть	есть	есть
Корректировка		0,804	0,804	0,804
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.		9 967,34	9 439,01	13 265,74
Корректировка на тип объекта		1	1	1
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.		9 967,34	9 439,01	13 265,74
Наличие в стоимости НДС	есть	есть	есть	есть
Назначение	Нежилое	Нежилое	Нежилое	Нежилое
Корректировка на назначение		1	1	1
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.		9 967,34	9 439,01	13 265,74
Поправка на НДС		1	1	1
Скорректированная арендная ставка		9 967,34	9 439,01	13 265,74
Весовой коэффициент		0,32	0,32	0,36
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.	10 890,70			
Рыночная стоимость объекта, руб.	50 815 998			
Рыночная стоимость земельного участка, руб.	5 754 835			
Рыночная стоимость земельного участка, руб.	39 680 501			
Рыночная стоимость объекта, руб.	5 380 662			

Применённые в данной работе величины корректировок к стоимости единицы площади для отобранных объектов-аналогов высчитывались по следующим позициям:

Корректировка на площадь земельного участка

Величина недостаточной/избыточной площади земельного участка по каждому аналогу определяется как разница между площадью земельного участка аналога и фактической площадью земельного участка объекта оценки.

Величина корректировки рассчитывалась, исходя из рыночной стоимости земельного участка, отнесенного к объекту-аналогу, и недостаточной/избыточной площади земельного участка.

Величина рыночной стоимости земельного участка составляет 820,37 руб./кв. м.

Наименование показателя	Обозначение	Значение показателя			
		объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Площадь здания, кв.м.	Sзд	4666	11000	7000	5500
Размер земли, кв.м.	Sзу	54178	150000	87000	169000
Площадь земельного участка, приходящаяся на 1 кв.м. здания, кв.м./кв.м.	S'	11,61	13,64	12,43	30,73
Отклонение в обеспеченности земельным участком, кв.м./кв.м.	$\Delta S'i$		-2,03	-0,82	-19,12
Величина поправки на разницу в размере земельного участка, руб.			-1661,36	-670,52	-15682,24

Поправка на физическое состояние.

Показатель	Среднее	Доверительный интервал	
Отношение удельной цены объекта в хорошем состоянии (новом здании) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	1,24	1,23	1,26
Отношение удельной цены объекта, требующего ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	0,73	0,71	0,74
Отношение удельной арендной ставки объекта в хорошем состоянии (новом здании) к удельной арендной ставке такого же объекта в удовлетворительном состоянии	1,23	1,21	1,25
Отношение удельной арендной ставки объекта, требующего ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной арендной ставке такого же объекта в удовлетворительном состоянии	0,73	0,71	0,74

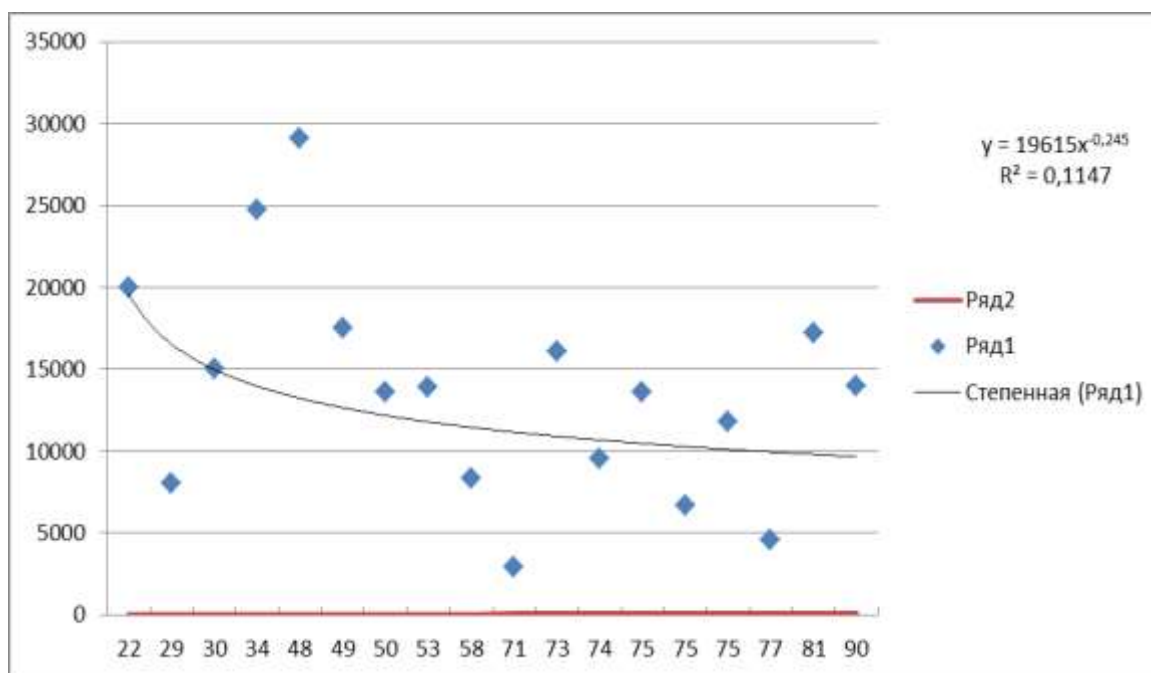
	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Состояние объекта	Неудовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Неудовлетворительное
Корректировка		0,73	0,73	1

Местоположение

Зависимость от местоположения включает в себя влияние таких факторов как: расстояние от московской кольцевой автодороги (МКАД), направление (северное, восточное, западное или южное) и окружение. Последнее определяется близостью к водным объектам, лесным или лесопарковым массивам (положительное влияние) либо промышленным предприятиям (отрицательное влияние).

Относительно удаленности от МКАД оптимальным считается расстояние до 30 км, так как время, затрачиваемое на дорогу до места назначения сопоставимо с поездками внутри самого

города с учетом небольших затруднений в движении. Данный территориальный срез особенно актуален для выездных корпоративных мероприятий на базе пансионатов и санаториев, получивших широкое распространение в последнее время, что влияет на спрос недвижимости рекреационного назначения и, как следствие, на её стоимость.



	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Расстояние от МКАД (X)	25	75	50	48,00
Коэффициент (Y)	7727,786322	5449,172372	6199,084645	6280,081998
Поправочный коэффициент		1,418157803	1,246601194	1,230523156

Корректировка на торг⁴⁹

Скидка на торг %	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены объектов			
Недвижимость предназначенная для определенного вида бизнеса	19,6%	18,6%	29,6%

Весовой коэффициент

Далее определяются веса аналогов, которые, обратно пропорциональны количеству корректировок и рассчитываются по формуле:

$$d_i = \frac{1}{\sum_{i=1}^n k_i} \cdot \frac{1}{k_i}$$

⁴⁹ <http://afkgroup.com/analitika/post-496/>

где: k_i - количество корректировок i -того объекта – аналога;
 n – количество аналогов.

14.3 Определение стоимости прав на земельный участок как незастроенного

Для определения рыночной стоимости приобретаемых прав земельного участка в данной работе будет применен метод прямого сравнительного анализа продаж (метод, используемый в рамках сравнительного подхода). Этот метод использует информацию по сравниваемым продажам объектов недвижимости, которые могут быть сопоставимы с оцениваемым объектом.

Расчет величины рыночной стоимости объектов при использовании сравнительного подхода выполняется в следующей последовательности:

- подбор информации по продажам, предложения к продаже объектов, аналогичных оцениваемому объекту;
- выбор параметров сравнения;
- сравнение объекта и аналогов по элементам сравнения и корректировка цен продаж аналогов для определения стоимости оцениваемого объекта;
- согласование данных по аналогам и получение стоимости объекта оценки.

Исходя из практики для получения наиболее достоверного результата, необходимо иметь данные о стоимости не менее 3-5 предлагаемых к продаже или фактически реализованных объектах, которые схожи с оцениваемым объектом по использованию, техническим параметрам и т.п. Для определения стоимости объекта оценки необходимо выбрать максимально сопоставимые по основным характеристикам объекты-аналоги.

Объекты-аналоги по отношению к объекту оценки имеют различия, оказывающие влияние на величину их стоимости и, как следствие, требующие применения соответствующих корректировок. Корректируется цена продажи сравниваемых объектов-аналогов недвижимости.

Проведя исследование имеющихся данных на основе Internet-сайтов Оценщиком было выбрано несколько объектов-аналогов наиболее близких по характеристикам с оцениваемым объектом.

Сравнение объекта и аналогов по элементам сравнения и корректировка цен продаж аналогов.

Наименование параметра	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Местоположение	Земельный участок, общая площадь: 5809 кв.м., кадастровый номер: 50:26:180202:60, Категория земель: Земли населённых пунктов, Разрешенное использование: Под пионерский лагерь, адрес местоположения: обл. Московская, р-н Наро-Фоминский, д. Афинеево	Московская область, Ногинский район, Луковое озеро, о/л Спутник	Московская область, в микрорайоне Южный г. Истра	Московская область, Икша, Московская обл., Дмитровский р-н, д. Горки Сухаревские
Расстояние от МКАД	25 км от МКАД	46 км от МКАД	50 км от МКАД	22 км от МКАД
Передаваемые права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Условия продажи	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Условия оплаты	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Коммуникации	Электричество, канализация, водоснабжение	Электричество, водоснабжение, газ по границе	Электричество, газоснабжение, канализация по границе	Электричество, водоснабжение по границе
Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	Под пионерский лагерь	Для объектов общественно-делового значения	Для объектов общественно-делового значения	Для объектов общественно-делового значения
Цена предложения, руб.		27 000 000	18 000 000	9 000 000
Площадь, кв.м.	5809	40 000,00	20 000,00	12 100,00
Дата предложения		ноя.18	ноя.18	ноя.18
Источник		https://www.avito.ru/noginsk/zemelnye_uchastki/uchastok_4_ga_izhs_1052255538	https://www.avito.ru/istra/zemelnye_uchastki/uchastok_2_ga_izhs_1172350316	https://www.avito.ru/iksha/zemelnye_uchastki/uchastok_1.21_ga_snt_dnp_755283064
Стоимость за 1 кв.м., руб.		675,00	900,00	743,80
Дополнительная информация		Коммерческое предложение по продаже земельного участка расположенного по адресу:	«Истра 2 га» Земельный участок площадью 2 га, расположенный в микрорайоне Южный города	До нового года снижаю цену! На 5 миллионов! Была 14, до нового года будет цена 9! Потом снова

Московская область, Ногинский район, Луковое озеро. Исходные данные: 1. Местоположение участка-Московская область, Ногинский район, Луковое озеро, о/л «Спутник» 2. Площадь земельного участка- 40 000 кв.м. 3. Застройка- отсутствует 4. Инженерные сети- электричество, водоснабжение, газ на границе. 5. Юридический статус- в собственности физического лица. Земельный участок расположен в живописном месте Московской области. Ранее на нем был расположен пионерский лагерь. Участок имеет для подъезда асфальтированную дорогу и со всех сторон окружен лесным массивом. Напротив, через дорогу расположено природное озеро «Луковое озеро». В непосредственной близости расположено два охотничьих хозяйства и подмосковный природный курорт-отель «Яхонты» предлагающий семейный отдых очень популярный и пользующийся огромным спросом у жителей Москвы и Московской области желающим провести выходные и отпуск на Богородской земле. Приобретение земельного участка определяет Высокий потенциал его использования и идеально подходит для создания природной курортной зоны для отдыха. Выгодные параметры участка: - Близость к городской

Истра Московской области в 50 км от Москвы. Участок находится на первой береговой линии р. Истра. Участок находится в границах г. Истра и присвоен адрес. Круглогодичный подъезд по асфальтовой дороге, в пешей доступности ж/д станция Истра. Тихое, спокойное, красивейшее место, не требующее охраны. Внутри участка расположены островки с деревьями. Участок находится в экологически чистом районе, есть возможность организации орошения. Электричество, магистральный газ низкого давления и канализация подведены прямо по границе участка. Есть возможность перевода «под рекреацию» согласно генплана развития территории. Цена включает в себя изменение ВРИ. Возможное использование: 1. Под санаторий, базу отдыха, клинику и т.д. 2. Под личное имение, усадьбу.

выставлю за 14, так как спешки в продаже нет! На продажу выставляется уникальный земельный участок!!! Уникальный тем, что на территории участка находится проточный водоем, с чистой водой, которая заходит на участок из протекающей рядом реки Саморядовка. Водоём входит в кадастровые границы участка! Площадь 1.2 гектара. Удобный бетонированный круглогодичный подъезд. Лучшего для строительства собственной усадьбы у воды не придумать!!! Также место идеально подходит для коммерческого использования, организации отдыха для родителей с детьми, строительства базы отдыха и т.д. Не надо тратить бешенные деньги на создание искусственно водоема и последующее содержание его, чтобы он не превратился в болото... Покупая этот участок, вы получаете прекрасный чистый и глубокий пруд бонусом!!! Участок ровный, без уклонов, идеально квадратной формы. Очень удобно расположен на окраине поселка. Очень тихое место. С двух сторон участок окружен полем и густым, высоким хвойным лесом, с прекрасными возможностями для активного отдыха (на квадрациклах, снегоходах)!!! Участок расположен в 22 км от МКАД, из них 19 км по Дмитровскому шоссе. Статус участка - сельхоз земли для

		инфраструктуре - отличная транспортная доступность - расположение в курортной зеленой зоне -наличие коммуникаций Определяет высокую потребительскую ценность будущего проекта.		коллективного садоводства. Участок расположен в районе с очень развитой инфраструктурой, как для детей, так и для взрослых. Рядом - достойные соседи. В 300 метрах от участка находится конно-спортивный клуб MAXIMA STABLES!!! Свет, вода находятся по границе участка.
Поправка на передаваемые права		1	1	1
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.		675,00	900,00	743,80
Поправка на категорию земель, разрешенное использование		1	1	1
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.		675,00	900,00	743,80
Поправка на площадь		1,19	1,12	1,07
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.		801,46	1 004,68	794,00
Поправка на местоположение		1,16	1,19	0,97
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.		930,60	1 190,64	769,52
Поправка на коммуникации		1,1	1,1	1,199
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.		1 023,66	1 309,71	922,65
Поправка на торг		0,922	0,922	0,922

Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.		943,81	1 207,55	850,68
Весовой коэффициент		0,33	0,33	0,33
Скорректированная цена 1 кв.м., руб.		990,68		
Рыночная стоимость, руб.	5 754 834,84			

За отсутствием необходимости Оценщик счёл возможным отказаться от применения части корректировок:

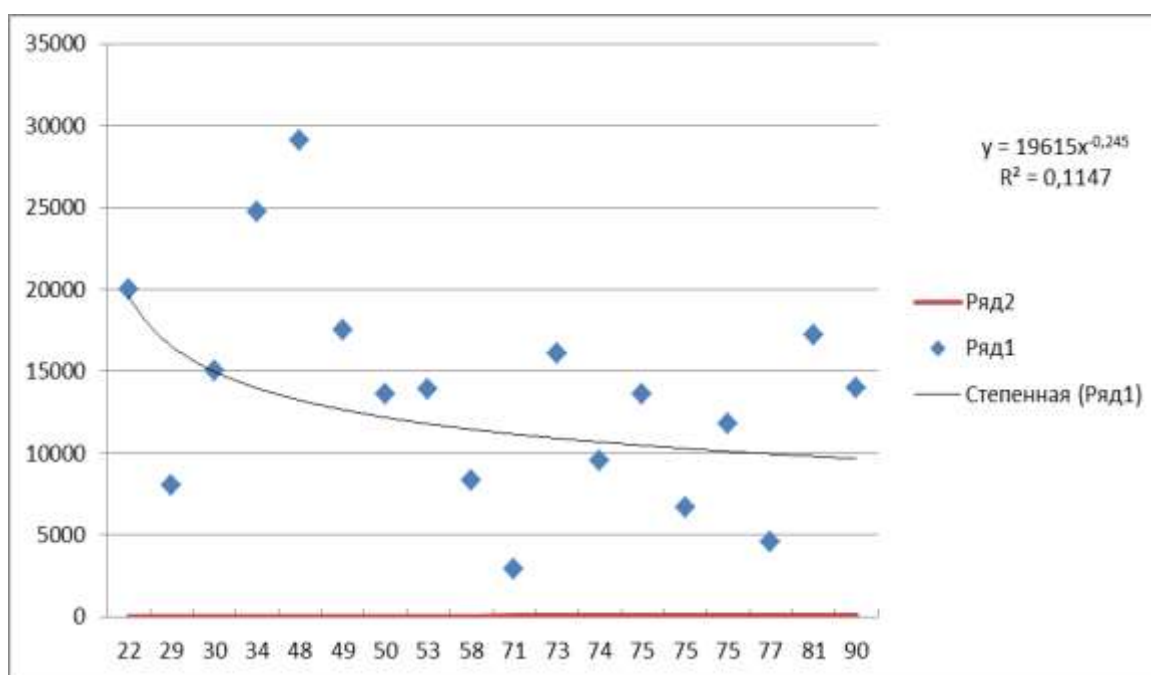
- передаваемые права, поскольку все объекты-аналоги имеют одинаковый набор прав – право собственности;
- категория земель и разрешенное использование – все объекты – аналоги относятся к землям населенных пунктов и имеют коммерческое назначение;
- условия финансирования (оплаты) – во всех случаях рассматривается типичный для данного сегмента рынка способ оплаты;
- условия продажи – т. к. в рассматриваемом случае условия продажи выбранных аналогов и оцениваемых объектов рыночные;
- фактор времени продажи (дата предложения) – все предложения к продаже объектов-аналогов опубликованы в открытых источниках на период проведения оценки;
- местоположение – все объекты расположены в Московской области и имеют примерно одинаково развитую инфраструктуру;

Применённые в данной работе величины корректировок к стоимости единицы площади для отобранных объектов-аналогов высчитывались по следующим позициям:

Местоположение

Зависимость от местоположения включает в себя влияние таких факторов как: расстояние от московской кольцевой автодороги (МКАД), направление (северное, восточное, западное или южное) и окружение. Последнее определяется близостью к водным объектам, лесным или лесопарковым массивам (положительное влияние) либо промышленным предприятиям (отрицательное влияние).

Относительно удаленности от МКАД оптимальным считается расстояние до 30 км, так как время, затрачиваемое на дорогу до места назначения сопоставимо с поездками внутри самого города с учетом небольших затруднений в движении. Данный территориальный срез особенно актуален для выездных корпоративных мероприятий на базе пансионатов и санаториев, получивших широкое распространение в последнее время, что влияет на спрос недвижимости рекреационного назначения и, как следствие, на её стоимость.



Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
---------------	----------	----------	----------

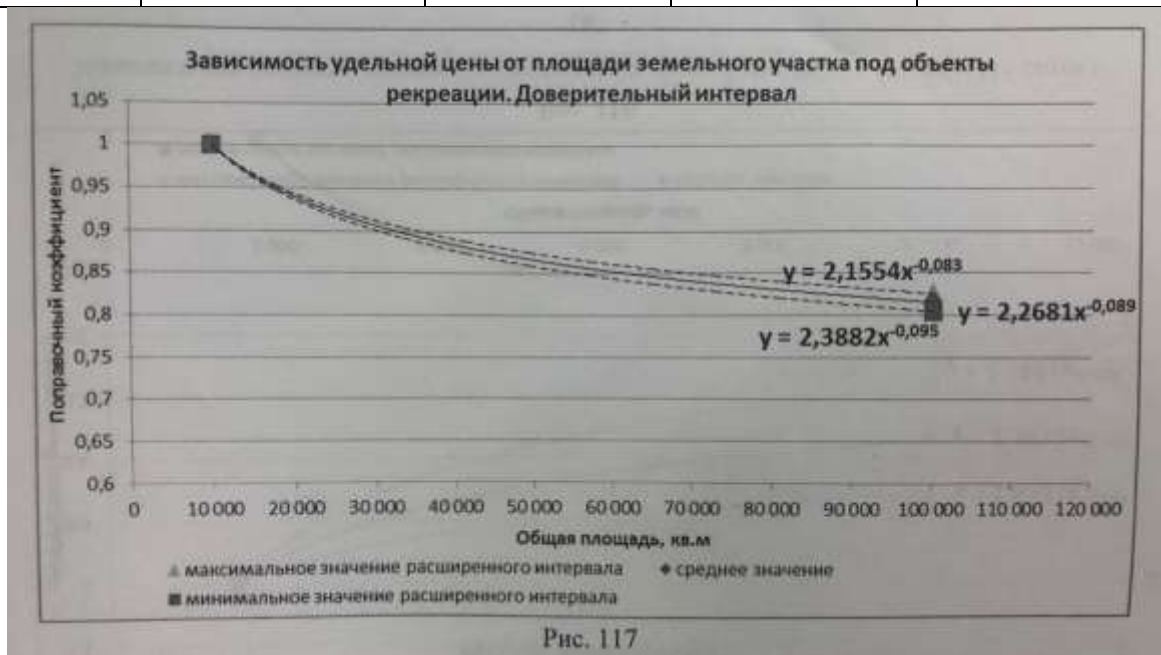
Расстояние от МКАД (X)	25 км от МКАД	46 км от МКАД	50 км от МКАД	22 км от МКАД
Коэффициент (Y)	8914,418	7677,373	7522,127	9198,029
Поправочный коэффициент		1,161129	1,185093	0,969166

Общая площадь земельного участка.

Объекты рекреационного назначения, имеющие земельный участок большей площади пользуются большим спросом на рынке, так как на избыточном земельном участке можно организовать досуговую зону, разместить спортивные площадки, прогулочные зоны.

Фактор масштаба по цене предложений и арендной ставке земельных участков под объекты рекреации⁵⁰

Диапазон площадей объекта оценки, га	Диапазон площадей объекта аналога, га			
	<1	1-3	3-10	>10
<1	1	1,06	1,18	1,23
1-3	0,94	1,00	1,11	1,15
3-10	0,85	0,90	1,00	1,04
>10	0,81	0,87	0,96	1



Наименование параметра	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Площадь, кв.м.	5809	40 000,00	20 000,00	12 100,00
Коэффициент	1,048714	0,88324	0,939443	0,982413
Поправка на площадь		1,19	1,12	1,07

Отношение цен и арендных ставок земельного участка в зависимости от наличия коммуникаций⁵¹

⁵⁰ Справочник оценщика недвижимости. Том 3 Земельные участки, издание четвертое - Нижний Новгород, Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2016 год, стр. 177

⁵¹ Справочник оценщика недвижимости. Том 3 Земельные участки, издание четвертое - Нижний Новгород, Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2016 год, стр. 213

Пояснения к выбору корректировок на коммуникации:

1. При наличии ТУ на подключение коммуникаций, корректировка берется по минимальному значению.

2. Корректировка на наличие или отсутствие коммуникаций у аналогов вводится, используя минимальное значение из диапазона, если в объявлении указано, что коммуникации проходят непосредственно по границе участка и, используя среднее значение, при отсутствии информации о коммуникациях в объявлении (предполагая, что необходимо подведение коммуникаций).

3. При наличии (отсутствии) у аналога только части коммуникаций из п. «остальное» оценщик вводит корректировку на уровне минимального значения из предложенного в таблице диапазона.

Отношение цен и арендных ставок земельного участка в зависимости от наличия коммуникаций⁵²

Наименование коэффициента	Значение		
	Среднее	Расширенный интервал	
Наличие коммуникаций			
Отношение удельной цены земельных участков с электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных электроснабжением	1,17	1,10	1,19
Отношение удельной цены земельных участков в с газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков не обеспеченных газоснабжением	1,16	1,09	1,17
Отношение удельной цены земельных участков с водоснабжением и канализацией, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных водоснабжением и канализацией	1,16	1,09	1,17

В связи с тем, что продавцам свойственно описывать все положительные характеристики объекта в случае их наличия.

Так как у объектов оценки присутствуют все коммуникации, за исключением газоснабжения, то к объектам-аналогам, у которых коммуникации проходят по границе, применялась корректировка в размере минимального значения из диапазона.

Наименование параметра	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Коммуникации	Электричество, канализация, водоснабжение	Электричество, водоснабжение, газ по границе	Электричество, газоснабжение, канализация по границе	Электричество, водоснабжение по границе
Поправка на коммуникации		$1/1,09 * 1,09 * 1,1 = 1,1$	$1/1,09 * 1,09 * 1,1 = 1,1$	$1,1 * 1,09 = 1,199$

Корректировка на торг для земельного участка под объекты рекреации⁵³

Наименование коэффициента	Значение		
	Среднее	Доверительный интервал	
Передаваемые имущественные права			
Земельные участки под объекты рекреации	7,8%	7,3%	8,4%

Весовой коэффициент

⁵² Справочник оценщика недвижимости. Том 3 Земельные участки, издание четвертое - Нижний Новгород, Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2016 год, стр. 214

⁵³ Справочник оценщика недвижимости. Том 3 Земельные участки, издание четвертое - Нижний Новгород, Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2016 год

Далее определяются веса аналогов, которые, обратно пропорциональны количеству корректировок и рассчитываются по формуле:

$$d_i = \frac{\frac{1}{k_i}}{\sum_{i=1}^n \frac{1}{k_i}},$$

где: k_i - количество корректировок i -того объекта – аналога;
 n – количество аналогов.

Сравнение объекта и аналогов по элементам сравнения и корректировка цен продаж аналогов.

Наименование параметра	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Местоположение	Земельный участок, кадастровый номер: 50:26:0180202:59, общая площадь: 48369 кв.м., категория земли: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Под пионерский лагерь, адрес местоположения: обл. Московская, р-н Наро-Фоминский, д. Афинеево	Московская область, Ногинский район, Луковое озеро, о/л Спутник	Московская область, в микрорайоне Южный г. Истра	Московская область, Икша, Московская обл., Дмитровский р-н, д. Горки Сухаревские
Расстояние от МКАД	25 км от МКАД	46 км от МКАД	50 км от МКАД	22 км от МКАД
Передаваемые права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Условия продажи	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Условия оплаты	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Коммуникации	Электричество, канализация, водоснабжение	Электричество, водоснабжение, газ по границе	Электричество, газоснабжение, канализация по границе	Электричество, водоснабжение по границе
Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	Под пионерский лагерь	Для объектов общественно-делового значения	Для объектов общественно-делового значения	Для объектов общественно-делового значения
Цена предложения, руб.		27 000 000	18 000 000	9 000 000
Площадь, кв.м.	48 369,00	40 000,00	20 000,00	12 100,00
Дата предложения		ноя.18	ноя.18	ноя.18
Источник		https://www.avito.ru/noginsk/zemelnye_uchastki/uchastok_4_ga_izhs_1052255538	https://www.avito.ru/istra/zemelnye_uchastki/uchastok_2_ga_izhs_1172350316	https://www.avito.ru/iksha/zemelnye_uchastki/uchastok_1.21_ga_snt_dnp_755283064
Стоимость за 1 кв.м., руб.		675,00	900,00	743,80
Дополнительная информация		Коммерческое предложение по продаже земельного участка расположенного по адресу: Московская область, Ногинский	«Истра 2 га» Земельный участок площадью 2 га, расположенный в микрорайоне Южный города Истра Московской области в 50 км	До нового года снижаю цену! На 5 миллионов! Была 14, до нового года будет цена 9! Потом снова выставлю за 14, так как спешки в

район, Луковое озеро. Исходные данные: 1. Местоположение участка-Московская область, Ногинский район, Луковое озеро, о/л «Спутник» 2. Площадь земельного участка- 40 000 кв.м. 3. Застройка- отсутствует 4. Инженерные сети- электричество, водоснабжение, газ на границе. 5. Юридический статус- в собственности физического лица. Земельный участок расположен в живописном месте Московской области. Ранее на нем был расположен пионерский лагерь. Участок имеет для подъезда асфальтированную дорогу и со всех сторон окружен лесным массивом. Напротив, через дорогу расположено природное озеро «Луковое озеро». В непосредственной близости расположено два охотничьих хозяйства и подмосковный природный курорт-отель «Яхонты» предлагающий семейный отдых очень популярный и пользующийся огромным спросом у жителей Москвы и Московской области желающим провести выходные и отпуск на Богородской земле. Приобретение земельного участка определяет Высокий потенциал его использования и идеально подходит для создания природной курортной зоны для отдыха. Выгодные параметры участка: - Близость к городской инфраструктуре - отличная

от Москвы. Участок находится на первой береговой линии р. Истра. Участок находится в границах г. Истра и присвоен адрес. Круглогодичный подъезд по асфальтовой дороге, в пешей доступности ж/д станция Истра. Тихое, спокойное, красивейшее место, не требующее охраны. Внутри участка расположены островки с деревьями. Участок находится в экологически чистом районе, есть возможность организации орошения. Электричество, магистральный газ низкого давления и канализация подведены прямо по границе участка. Есть возможность перевода «под рекреацию» согласно генплана развития территории. Цена включает в себя изменение ВРИ. Возможное использование: 1. Под санаторий, базу отдыха, клинику и т.д. 2. Под личное имение, усадьбу.

продаже нет! На продажу выставляется уникальный земельный участок!!! Уникальный тем, что на территории участка находится проточный водоем, с чистой водой, которая заходит на участок из протекающей рядом реки Саморядовка. Водоем входит в кадастровые границы участка! Площадь 1.2 гектара. Удобный бетонированный круглогодичный подъезд. Лучшего для строительства собственной усадьбы у воды не придумать!!! Также место идеально подходит для коммерческого использования, организации отдыха для родителей с детьми, строительства базы отдыха и т.д. Не надо тратить бешенные деньги на создание искусственно водоема и последующее содержание его, чтобы он не превратился в болото... Покупая этот участок, вы получаете прекрасный чистый и глубокий пруд бонусом!!! Участок ровный, без уклонов, идеальной квадратной формы. Очень удобно расположен на окраине поселка. Очень тихое место. С двух сторон участок окружен полем и густым, высоким хвойным лесом, с прекрасными возможностями для активного отдыха (на квадрациклах, снегоходах)!!! Участок расположен в 22 км от МКАД, из них 19 км по Дмитровскому шоссе. Статус участка - сельхоз земли для коллективного садоводства.

		транспортная доступность - расположение в курортной зеленой зоне -наличие коммуникаций Определяет высокую потребительскую ценность будущего проекта.		Участок расположен в районе с очень развитой инфраструктурой, как для детей, так и для взрослых. Рядом - достойные соседи. В 300 метрах от участка находится конно-спортивный клуб MAXIMA STABLES!!! Свет, вода находятся по границе участка.
Поправка на передаваемые права		1	1	1
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.		675,00	900,00	743,80
Поправка на категорию земель, разрешенное использование		1	1	1
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.		675,00	900,00	743,80
Поправка на площадь		0,98	0,92	0,88
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.		663,68	831,97	657,50
Поправка на местоположение		1,16	1,19	0,97
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.		770,62	985,96	637,23
Поправка на коммуникации		1,1	1,1	1,199
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.		847,68	1 084,56	764,04
Поправка на торг		0,922	0,922	0,922
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.		781,56	999,96	704,44

Весовой коэффициент		0,33	0,33	0,33
Скорректированная цена 1 кв.м.,руб.		820,37		
Рыночная стоимость, руб.		39 680 500,93		

За отсутствием необходимости Оценщик счёл возможным отказаться от применения части корректировок:

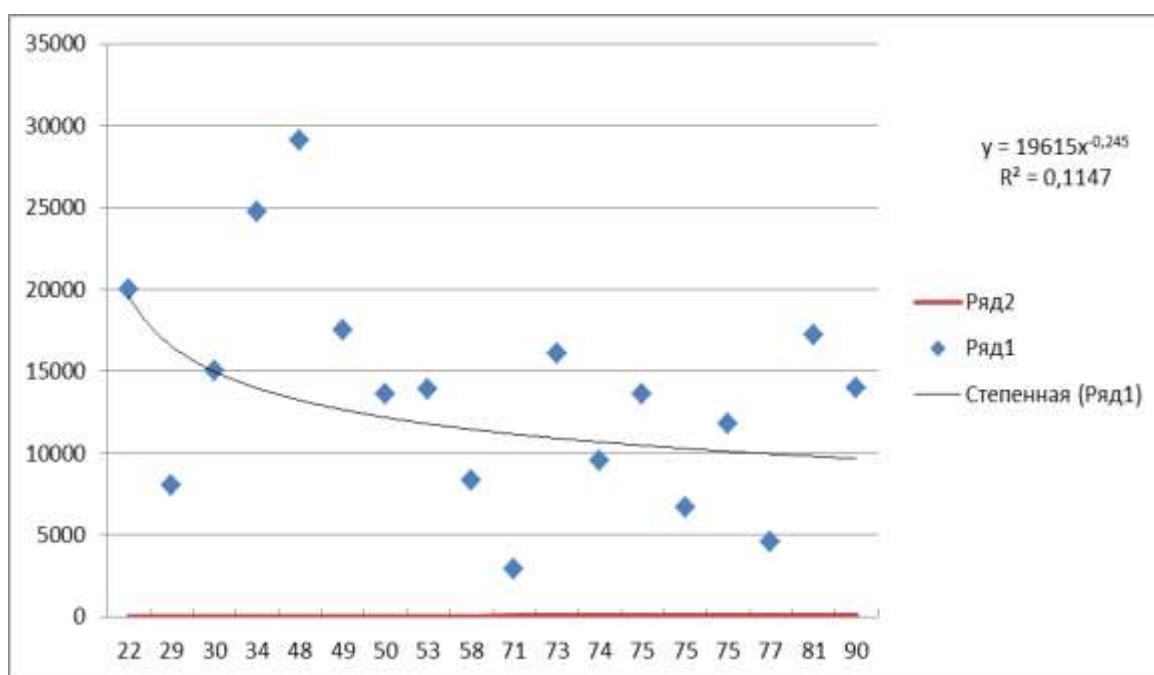
- передаваемые права, поскольку все объекты-аналоги имеют одинаковый набор прав – право собственности;
- категория земель и разрешенное использование – все объекты – аналоги относятся к землям населенных пунктов и имеют коммерческое назначение;
- условия финансирования (оплаты) – во всех случаях рассматривается типичный для данного сегмента рынка способ оплаты;
- условия продажи – т. к. в рассматриваемом случае условия продажи выбранных аналогов и оцениваемых объектов рыночные;
- фактор времени продажи (дата предложения) – все предложения к продаже объектов-аналогов опубликованы в открытых источниках на период проведения оценки;
- местоположение – все объекты расположены в Московской области и имеют примерно одинаково развитую инфраструктуру;

Применённые в данной работе величины корректировок к стоимости единицы площади для отобранных объектов-аналогов высчитывались по следующим позициям:

Местоположение

Зависимость от местоположения включает в себя влияние таких факторов как: расстояние от московской кольцевой автодороги (МКАД), направление (северное, восточное, западное или южное) и окружение. Последнее определяется близостью к водным объектам, лесным или лесопарковым массивам (положительное влияние) либо промышленным предприятиям (отрицательное влияние).

Относительно удаленности от МКАД оптимальным считается расстояние до 30 км, так как время, затрачиваемое на дорогу до места назначения сопоставимо с поездками внутри самого города с учетом небольших затруднений в движении. Данный территориальный срез особенно актуален для выездных корпоративных мероприятий на базе пансионатов и санаториев, получивших широкое распространение в последнее время, что влияет на спрос недвижимости рекреационного назначения и, как следствие, на её стоимость.



Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
---------------	----------	----------	----------

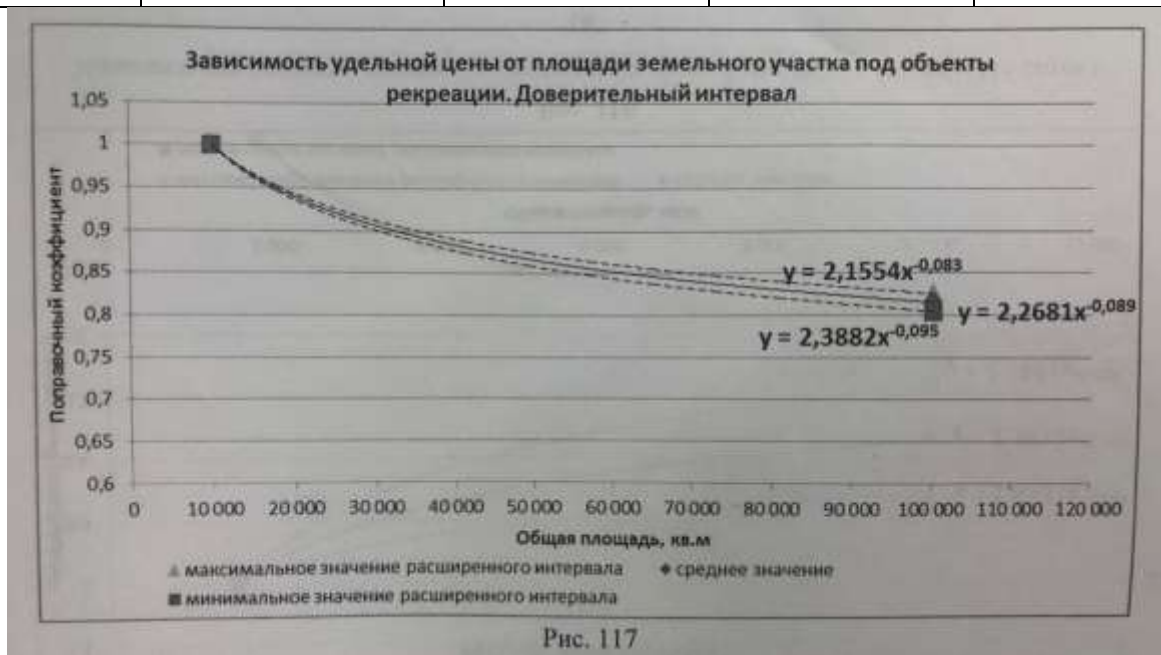
Расстояние от МКАД (X)	25 км от МКАД	46 км от МКАД	50 км от МКАД	22 км от МКАД
Коэффициент (Y)	8914,418	7677,373	7522,127	9198,029
Поправочный коэффициент		1,161129	1,185093	0,969166

Общая площадь земельного участка.

Объекты рекреационного назначения, имеющие земельный участок большей площади пользуются большим спросом на рынке, так как на избыточном земельном участке можно организовать досуговую зону, разместить спортивные площадки, прогулочные зоны.

Фактор масштаба по цене предложений и арендной ставке земельных участков под объекты рекреации⁵⁴

Диапазон площадей объекта оценки, га	Диапазон площадей объекта аналога, га			
	<1	1-3	3-10	>10
<1	1	1,06	1,18	1,23
1-3	0,94	1,00	1,11	1,15
3-10	0,85	0,90	1,00	1,04
>10	0,81	0,87	0,96	1



Наименование параметра	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Площадь, кв.м.	48 369,00	40 000,00	20 000,00	12 100,00
Коэффициент	0,87	0,88324	0,939443	0,982413
Поправка на площадь		0,983234	0,924411	0,883978

Отношение цен и арендных ставок земельного участка в зависимости от наличия коммуникаций⁵⁵

⁵⁴ Справочник оценщика недвижимости. Том 3 Земельные участки, издание четвертое - Нижний Новгород, Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2016 год, стр. 177

⁵⁵ Справочник оценщика недвижимости. Том 3 Земельные участки, издание четвертое - Нижний Новгород, Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2016 год, стр. 213

Пояснения к выбору корректировок на коммуникации:

1. При наличии ТУ на подключение коммуникаций, корректировка берется по минимальному значению.

2. Корректировка на наличие или отсутствие коммуникаций у аналогов вводится, используя минимальное значение из диапазона, если в объявлении указано, что коммуникации проходят непосредственно по границе участка и, используя среднее значение, при отсутствии информации о коммуникациях в объявлении (предполагая, что необходимо подведение коммуникаций).

3. При наличии (отсутствии) у аналога только части коммуникаций из п. «остальное» оценщик вводит корректировку на уровне минимального значения из предложенного в таблице диапазона.

Отношение цен и арендных ставок земельного участка в зависимости от наличия коммуникаций⁵⁶

Наименование коэффициента	Значение		
	Среднее	Расширенный интервал	
Наличие коммуникаций			
Отношение удельной цены земельных участков с электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных электроснабжением	1,17	1,10	1,19
Отношение удельной цены земельных участков в с газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков не обеспеченных газоснабжением	1,16	1,09	1,17
Отношение удельной цены земельных участков с водоснабжением и канализацией, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных водоснабжением и канализацией	1,16	1,09	1,17

В связи с тем, что продавцам свойственно описывать все положительные характеристики объекта в случае их наличия.

Так как у объектов оценки присутствуют все коммуникации, за исключением газоснабжения, то к объектам-аналогам, у которых коммуникации проходят по границе, применялась корректировка в размере минимального значения из диапазона.

Наименование параметра	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Коммуникации	Электричество, канализация, водоснабжение	Электричество, водоснабжение, газ по границе	Электричество, газоснабжение, канализация по границе	Электричество, водоснабжение по границе
Поправка на коммуникации		$1/1,09 * 1,09 * 1,1 = 1,1$	$1/1,09 * 1,09 * 1,1 = 1,1$	$1,1 * 1,09 = 1,199$

Корректировка на торг для земельного участка под объекты рекреации⁵⁷

Наименование коэффициента	Значение		
	Среднее	Доверительный интервал	
Передаваемые имущественные права			
Земельные участки под объекты рекреации	7,8%	7,3%	8,4%

Весовой коэффициент

⁵⁶ Справочник оценщика недвижимости. Том 3 Земельные участки, издание четвертое - Нижний Новгород, Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2016 год, стр. 214

⁵⁷ Справочник оценщика недвижимости. Том 3 Земельные участки, издание четвертое - Нижний Новгород, Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2016 год

Далее определяются веса аналогов, которые, обратно пропорциональны количеству корректировок и рассчитываются по формуле:

$$d_i = \frac{\frac{1}{k_i}}{\sum_{i=1}^n \frac{1}{k_i}},$$

где: k_i - количество корректировок i -того объекта – аналога;
 n – количество аналогов.

№	Наименование объекта	Общая площадь зданий, кв.м.	Общая площадь з/у, кв.м.	Доля площади объекта от совокупности общих площадей зданий	Рыночная стоимость улучшений, руб.	Рыночная стоимость з/у, руб.	Рыночная стоимость, руб.
1	Земельный участок, общая площадь: 5809 кв.м., кадастровый номер: 50:26:180202:60, Категория земель: Земли населённых пунктов, Разрешенное использование: Для объектов общественно-делового значения, адрес местоположения: обл. Московская, р-н Наро-Фоминский, д. Афинеево	-	5809	-	-	5 754 834,84	5 754 834,84
2	Нежилое здание - административно-хозяйственный корпус, общая площадь: 318, 2 кв.м., кадастровый номер: 50:26:0180202:890, назначение объекта: Нежилое здание, адрес местоположение: Московская область, Наро-Фоминский район, дер.Афинеево, п/л им.Терешковой	318,2	-	0,068195456	366 936,72	-	366 936,72
3	Нежилое здание - игротека, общая площадь: 195, 5 кв.м., кадастровый номер: 50:26:0180416:498, назначение: Нежилое здание, адрес местоположения: Московская область, Наро-Фоминский район, дер.Афинеево, п/л им.Терешковой	195,5	-	0,041898843	225 443,52	-	225 443,52
4	Нежилое здание - подстанция трансформаторная, общая площадь: 25, 6 кв.м., кадастровый номер: 50:26:0180202:935, назначение: Нежилое здание, местоположение:Московская область, Наро-Фоминский район, дер.Афинеево, п/л им.Терешковой	25,6	-	0,005486498	29 520,99	-	29 520,99
5	Нежилое здание - хозяйственный блок, общая площадь: 255, 3 кв.м., кадастровый номер: 50:26:0180202:895, назначение: Нежилое здание, местоположение: Московская область, Наро-Фоминский район, дер.Афинеево, п/л им.Терешковой	255,3	-	0,054714959	294 402,72	-	294 402,72
6	Нежилое здание - душевая, общая площадь: 162, 1 кв.м., кадастровый номер: 50:26:0180202:899, назначение: Нежилое здание, местоположение: Московская область, Наро-Фоминский район, дер.Афинеево, п/л им.Терешковой	162,1	-	0,034740677	186 927,85	-	186 927,85
7	Нежилое здание - библиотека, общая площадь: 187, 5 кв.м., кадастровый номер: 50:26:0180202:934, назначение: Нежилое здание, местоположение: Московская область, Наро-Фоминский район, дер.Афинеево, п/л им.Терешковой	187,5	-	0,040184312	216 218,21	-	216 218,21
8	Здание - туалет № 2, общая площадь: 14, 4 кв.м., кадастровый номер: 50:26:0180202:894, назначение: Нежилое здание, местоположение: Московская область, Наро-Фоминский район, д.Афинеево, п/л им.Терешковой	14,4	-	0,003086155	16 605,56	-	16 605,56
9	Строение №2, общая площадь: 42 кв. м, кадастровый номер: 50:26:0180202:381, назначение: Нежилое здание, местоположение: Московская область, р-н Наро-Фоминский, д Афинеево	42	-	0,009001286	48 432,88	-	48 432,88

10	Земельный участок, кадастровый номер: 50:26:0180202:59, общая площадь: 48369 кв.м., категория земли: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Земли населенных пунктов Под пионерский лагерь, местоположение: обл. Московская, р-н Наро-Фоминский, д. Афинеево		48369			39 680 500,93	39 680 500,93
11	строение № 1, общая площадь: 55, 2 кв.м., кадастровый номер: 50:26:0180202:892, назначение: Нежилое здание, местоположение: Московская область, Наро-Фоминский район, дер.Афинеево, п/л им.Терешковой	55,2	-	0,011830261	63 654,64	-	63 654,64
12	Нежилое здание - клуб, общая площадь: 248, 3 кв.м., кадастровый номер: 50:26:0180202:898, назначение: Нежилое здание, местоположение: Московская область, Наро-Фоминский район, дер.Афинеево, п/л им.Терешковой	248,3	-	0,053214745	286 330,57	-	286 330,57
13	Нежилого здания(Летний спальный корпус), общая площадь: 250 кв.м., кадастровый номер: 50:26:0180202:313, назначение: Нежилое здание, местоположение: Московская область, Наро-Фоминский район, дер.Афинеево, п/л им.Терешковой	250	-	0,053579083	288 290,95	-	288 290,95
14	Нежиле здание - спальный корпус № 8, общая площадь: 599, 8 кв.м., кадастровый номер: 50:26:0180202:896, назначение: Нежилое здание, местоположение: Московская область, Наро-Фоминский район, дер.Афинеево, п/л им.Терешковой	599,8	-	0,128546935	691 667,64	-	691 667,64
15	Нежилое здание - изолятор № 1, общая площадь: 44, 3 кв.м., кадастровый номер: 50:26:0180202:847, назначение: Нежилое здание, местоположение: Московская область, Наро-Фоминский район, дер.Афинеево, п/л им.Терешковой	44,3	-	0,009494213	51 085,16	-	51 085,16
16	строение № 3, общая площадь: 24, 5 кв.м., кадастровый номер: 50:26:0180202:917, назначение: Нежилое здание, местоположение: Московская область, Наро-Фоминский район, дер.Афинеево, п/л им.Терешковой	24,5	-	0,00525075	28 252,51	-	28 252,51
17	Нежилое здание - столовая, общая площадь: 542, 8 кв.м., кадастровый номер: 50:26:0180416:493, назначение: Нежилое здание, местоположение: Московская область, Наро-Фоминский район, дер.Афинеево, п/л им.Терешковой	542,8	-	0,116330904	625 937,31	-	625 937,31
18	туалет №1, общая площадь: 10, 9 кв.м., кадастровый номер: 50:26:0180416:499, назначение: Нежилое здание, местоположение: Московская область, Наро-Фоминский район, дер.Афинеево, п/л им.Терешковой	10,9	-	0,002336048	12 569,49	-	12 569,49
19	Нежилое здание - спальный корпус №7, общая площадь: 750, 4 кв.м., кадастровый номер: 50:26:0180202:936, назначение: Нежилое здание, местоположение: Московская область, Наро-Фоминский район, дер.Афинеево, п/л им.Терешковой	750,4	-	0,160822975	865 334,11	-	865 334,11
20	Нежилое здание - котельная, общая площадь: 129, 1 кв.м., кадастровый номер: 50:26:0180202:897, назначение: Нежилое здание, местоположение: Московская область, Наро-Фоминский район, дер.Афинеево, п/л им.Терешковой	129,1	-	0,027668238	148 873,45	-	148 873,45

21	Нежилое здание - изолятор № 2, общая площадь: 82, 9 кв.м., кадастровый номер: 50:26:0180202:931, назначение: Нежилое здание, местоположение: Московская область, Наро-Фоминский район, дер.Афинеево, п/л им.Терешковой	82,9	-	0,017766824	95 597,28	-	95 597,28
22	Нежилое здание - спальный корпус № 14, общая площадь: 701, 9 кв.м., кадастровый номер: 50:26:0180202:889, назначение: Нежилое здание, местоположение: Московская область, Наро-Фоминский район, дер.Афинеево, п/л им.Терешковой	701,9	-	0,150428633	809 405,67	-	809 405,67
23	Пожарный резервуар, общая площадь: 14, 4 кв.м., кадастровый номер: 50:26:0180202:942, назначение: Нежилое здание, местоположение: Московская область, Наро-Фоминский район, дер.Афинеево, п/л им.Терешковой	14,4	-	0,003086155	16 605,56	-	16 605,56
24	туалет № 3, общая площадь: 10, 9 кв.м., кадастровый номер: 50:26:0180202:893, назначение: Нежилое здание, местоположение: Московская область, Наро-Фоминский район, дер.Афинеево, п/л им.Терешковой	10,9	-	0,002336048	12 569,49	-	12 569,49
		4666	54178	1	5 380 662	45 435 336	50 815 998,03

15 СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

Для определения рыночной стоимости объектов оценки была рассмотрена возможность применения трех основных подходов: затратного, доходного и сравнительного. Рыночная стоимость объектов оценки, составляет:

№	Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке	Затратный подход, руб.	Доходный подход, руб.	Сравнительный подход, руб.
1	Земельный участок, общая площадь: 5809 кв.м., кадастровый номер: 50:26:180202:60, Категория земель: Земли населённых пунктов, Разрешенное использование: Для объектов общественно-делового значения, адрес местоположения: обл. Московская, р-н Наро-Фоминский, д. Афинеево	Не применялся	Не применялся	5 754 835
2	Нежилое здание - административно-хозяйственный корпус, общая площадь: 318, 2 кв.м., кадастровый номер: 50:26:0180202:890, назначение объекта: Нежилое здание, адрес местоположение: Московская область, Наро-Фоминский район, дер.Афинеево, п/л им.Терешковой	Не применялся	Не применялся	366 937
3	Нежилое здание - игротека, общая площадь: 195, 5 кв.м., кадастровый номер: 50:26:0180416:498, назначение: Нежилое здание, адрес местоположения: Московская область, Наро-Фоминский район, дер.Афинеево, п/л им.Терешковой	Не применялся	Не применялся	225 444
4	Нежилое здание - подстанция трансформаторная, общая площадь: 25, 6 кв.м., кадастровый номер: 50:26:0180202:935, назначение: Нежилое здание, местоположение: Московская область, Наро-Фоминский район, дер.Афинеево, п/л им.Терешковой	Не применялся	Не применялся	29 521
5	Нежилое здание - хозяйственный блок, общая площадь: 255, 3 кв.м., кадастровый номер: 50:26:0180202:895, назначение: Нежилое здание, местоположение: Московская область, Наро-Фоминский район, дер.Афинеево, п/л им.Терешковой	Не применялся	Не применялся	294 403
6	Нежилое здание - душевая, общая площадь: 162, 1 кв.м., кадастровый номер: 50:26:0180202:899, назначение: Нежилое здание, местоположение: Московская область, Наро-Фоминский район, дер.Афинеево, п/л им.Терешковой	Не применялся	Не применялся	186 928
7	Нежилое здание - библиотека, общая площадь: 187, 5 кв.м., кадастровый номер: 50:26:0180202:934, назначение: Нежилое здание, местоположение: Московская область, Наро-Фоминский район, дер.Афинеево, п/л им.Терешковой	Не применялся	Не применялся	216 218
8	Здание - туалет № 2, общая площадь: 14, 4 кв.м., кадастровый номер: 50:26:0180202:894, назначение: Нежилое здание, местоположение: Московская область, Наро-Фоминский район, д.Афинеево, п/л им.Терешковой	Не применялся	Не применялся	16 606
9	Строение №2, общая площадь: 42 кв. м, кадастровый номер: 50:26:0180202:381, назначение: Нежилое здание, местоположение: Московская область, р-н Наро-Фоминский, д. Афинеево	Не применялся	Не применялся	48 433
10	Земельный участок, кадастровый номер: 50:26:0180202:59, общая площадь: 48369 кв.м., категория земли: земли населенных пунктов,	Не применялся	Не применялся	39 680 501

	разрешенное использование: Земли населенных пунктов Под пионерский лагерь, местоположение: обл. Московская, р-н Наро-Фоминский, д. Афинеево			
11	строение № 1, общая площадь: 55, 2 кв.м., кадастровый номер: 50:26:0180202:892, назначение: Нежилое здание, местоположение: Московская область, Наро-Фоминский район, дер.Афинеево, п/л им.Терешковой	Не применялся	Не применялся	63 655
12	Нежилое здание - клуб, общая площадь: 248, 3 кв.м., кадастровый номер: 50:26:0180202:898, назначение: Нежилое здание, местоположение: Московская область, Наро-Фоминский район, дер.Афинеево, п/л им.Терешковой	Не применялся	Не применялся	286 331
13	Нежилого здания(Летний спальный корпус), общая площадь: 250 кв.м., кадастровый номер: 50:26:0180202:313, назначение: Нежилое здание, местоположение: Московская область, Наро-Фоминский район, дер.Афинеево, п/л им.Терешковой	Не применялся	Не применялся	288 291
14	Нежиле здание - спальный корпус № 8, общая площадь: 599, 8 кв.м., кадастровый номер: 50:26:0180202:896, назначение: Нежилое здание, местоположение: Московская область, Наро-Фоминский район, дер.Афинеево, п/л им.Терешковой	Не применялся	Не применялся	691 668
15	Нежилое здание - изолятор № 1, общая площадь: 44, 3 кв.м., кадастровый номер: 50:26:0180202:847, назначение: Нежилое здание, местоположение: Московская область, Наро-Фоминский район, дер.Афинеево, п/л им.Терешковой	Не применялся	Не применялся	51 085
16	строение № 3, общая площадь: 24, 5 кв.м., кадастровый номер: 50:26:0180202:917, назначение: Нежилое здание, местоположение: Московская область, Наро-Фоминский район, дер.Афинеево, п/л им.Терешковой	Не применялся	Не применялся	28 253
17	Нежилое здание - столовая, общая площадь: 542, 8 кв.м., кадастровый номер: 50:26:0180416:493, назначение: Нежилое здание, местоположение: Московская область, Наро-Фоминский район, дер.Афинеево, п/л им.Терешковой	Не применялся	Не применялся	625 937
18	туалет №1, общая площадь: 10, 9 кв.м., кадастровый номер: 50:26:0180416:499, назначение: Нежилое здание, местоположение: Московская область, Наро-Фоминский район, дер.Афинеево, п/л им.Терешковой	Не применялся	Не применялся	12 569
19	Нежилое здание - спальный корпус №7, общая площадь: 750, 4 кв.м., кадастровый номер: 50:26:0180202:936, назначение: Нежилое здание, местоположение: Московская область, Наро-Фоминский район, дер.Афинеево, п/л им.Терешковой	Не применялся	Не применялся	865 334
20	Нежилое здание - котельная, общая площадь: 129, 1 кв.м., кадастровый номер: 50:26:0180202:897, назначение: Нежилое здание, местоположение: Московская область, Наро-Фоминский район, дер.Афинеево, п/л им.Терешковой	Не применялся	Не применялся	148 873
21	Нежилое здание - изолятор № 2, общая площадь: 82, 9 кв.м., кадастровый номер: 50:26:0180202:931, назначение: Нежилое здание, местоположение: Московская область, Наро-Фоминский район,	Не применялся	Не применялся	95 597

	дер.Афинеево, п/л им.Терешковой			
22	Нежилое здание - спальный корпус № 14, общая площадь: 701, 9 кв.м., кадастровый номер: 50:26:0180202:889, назначение: Нежилое здание, местоположение: Московская область, Наро-Фоминский район, дер.Афинеево, п/л им.Терешковой	Не применялся	Не применялся	809 406
23	Пожарный резервуар, общая площадь: 14, 4 кв.м., кадастровый номер: 50:26:0180202:942, назначение: Нежилое здание, местоположение: Московская область, Наро-Фоминский район, дер.Афинеево, п/л им.Терешковой	Не применялся	Не применялся	16 606
24	туалет № 3, общая площадь: 10, 9 кв.м., кадастровый номер: 50:26:0180202:893, назначение: Нежилое здание, местоположение: Московская область, Наро-Фоминский район, дер.Афинеево, п/л им.Терешковой	Не применялся	Не применялся	12 569

С целью определения итоговой величины рыночной стоимости оцениваемого недвижимого имущества, проводится обобщение (согласование) результатов, рассчитанных различными подходами, используемыми при проведении оценки объекта, путем взвешивания, т. е. учитывая вес полученных результатов по каждому подходу в итоговой стоимости объекта.

Целью сведения и обобщения всех используемых подходов является определение преимуществ и недостатков каждого из них применительно к оцениваемому объекту, и тем самым, выработка единой стоимостной оценки. Основные критерии, по которым сравниваются методы, следующие:

1. Способность учитывать действительные намерения, как потенциального инвестора (покупателя), так и продавца.
2. Тип, качество, полнота и достоверность информации, на основе которой проводился анализ.
3. Способность конкретного метода учитывать конъюнктуру рынка.
4. Способность учитывать конкретные особенности объекта, влияющие на его стоимость, такие как месторасположение, размер, потенциальная доходность и т.д.
5. Допущения, принятые в расчетах.

Определение удельного веса результатов оценки каждого из подходов в общей рыночной стоимости объекта оценки.

Критерии согласования	Затратный подход	Доходный подход	Сравнительный подход
Достоверность информации	Не применялся	Не применялся	1
Тип, качество и обширность данных, на основе которых проводилась оценка	Не применялся	Не применялся	1
Возможность отразить истинные намерения продавца и покупателя	Не применялся	Не применялся	1
Способность параметров используемых методов учитывать конъюнктурные колебания	Не применялся	Не применялся	1
Способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость	Не применялся	Не применялся	1
Допущения, принятые в расчетах	Не применялся	Не применялся	1
Итоговый вес подхода	Не применялся	Не применялся	1

Таким образом, согласованная рыночная стоимость объекта оценки на дату оценки составит:

№	Наименование объекта оценки	Стоимость, полученная в рамках подхода, руб.			Удельный вес подхода, доли			Итоговая рыночная стоимость, руб.
		Затратный подход	Доходный подход	Сравнительный подход	Затратный подход	Доходный подход	Сравнительный подход	
1	Земельный участок, общая площадь: 5809 кв.м., кадастровый номер: 50:26:180202:60, Категория земель: Земли населённых пунктов, Разрешенное использование: Для объектов общественно-делового значения, адрес местоположения: обл. Московская, р-н Наро-Фоминский, д. Афинеево	Не применялся	Не применялся	5 754 835	Не применялся	Не применялся	5 754 835	5 754 835
2	Нежилое здание - административно-хозяйственный корпус, общая площадь: 318, 2 кв.м., кадастровый номер: 50:26:0180202:890, назначение объекта: Нежилое здание, адрес местоположение: Московская область, Наро-Фоминский район, дер.Афинеево, п/л им.Терешковой	Не применялся	Не применялся	366 937	Не применялся	Не применялся	366 937	366 937
3	Нежилое здание - игротека, общая площадь: 195, 5 кв.м., кадастровый номер: 50:26:0180416:498, назначение: Нежилое здание, адрес местоположения: Московская область, Наро-Фоминский район, дер.Афинеево, п/л им.Терешковой	Не применялся	Не применялся	225 444	Не применялся	Не применялся	225 444	225 444
4	Нежилое здание - подстанция трансформаторная, общая площадь: 25, 6 кв.м., кадастровый номер: 50:26:0180202:935, назначение: Нежилое здание, местоположение: Московская область, Наро-Фоминский район, дер.Афинеево, п/л им.Терешковой	Не применялся	Не применялся	29 521	Не применялся	Не применялся	29 521	29 521
5	Нежилое здание - хозяйственный блок, общая площадь: 255, 3 кв.м., кадастровый номер: 50:26:0180202:895, назначение: Нежилое здание, местоположение: Московская область, Наро-Фоминский район, дер.Афинеево, п/л им.Терешковой	Не применялся	Не применялся	294 403	Не применялся	Не применялся	294 403	294 403
6	Нежилое здание - душевая, общая площадь: 162, 1 кв.м., кадастровый номер: 50:26:0180202:899, назначение: Нежилое здание, местоположение: Московская область, Наро-Фоминский район, дер.Афинеево, п/л им.Терешковой	Не применялся	Не применялся	186 928	Не применялся	Не применялся	186 928	186 928

7	Нежилое здание - библиотека, общая площадь: 187, 5 кв.м., кадастровый номер: 50:26:0180202:934, назначение: Нежилое здание, местоположение: Московская область, Наро-Фоминский район, дер.Афинеево, п/л им.Терешковой	Не применялся	Не применялся	216 218	Не применялся	Не применялся	216 218	216 218
8	Здание - туалет № 2, общая площадь: 14, 4 кв.м., кадастровый номер: 50:26:0180202:894, назначение: Нежилое здание, местоположение: Московская область, Наро-Фоминский район, д.Афинеево, п/л им.Терешковой	Не применялся	Не применялся	16 606	Не применялся	Не применялся	16 606	16 606
9	Строение №2, общая площадь: 42 кв. м, кадастровый номер: 50:26:0180202:381, назначение: Нежилое здание, местоположение: Московская область, р-н Наро-Фоминский, д Афинеево	Не применялся	Не применялся	48 433	Не применялся	Не применялся	48 433	48 433
10	Земельный участок, кадастровый номер: 50:26:0180202:59, общая площадь: 48369 кв.м., категория земли: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Земли населенных пунктов Под пионерский лагерь, местоположение: обл. Московская, р-н Наро-Фоминский, д. Афинеево	Не применялся	Не применялся	39 680 501	Не применялся	Не применялся	39 680 501	39 680 501
11	строение № 1, общая площадь: 55, 2 кв.м., кадастровый номер: 50:26:0180202:892, назначение: Нежилое здание, местоположение: Московская область, Наро-Фоминский район, дер.Афинеево, п/л им.Терешковой	Не применялся	Не применялся	63 655	Не применялся	Не применялся	63 655	63 655
12	Нежилое здание - клуб, общая площадь: 248, 3 кв.м., кадастровый номер: 50:26:0180202:898, назначение: Нежилое здание, местоположение: Московская область, Наро-Фоминский район, дер.Афинеево, п/л им.Терешковой	Не применялся	Не применялся	286 331	Не применялся	Не применялся	286 331	286 331
13	Нежилого здания(Летний спальный корпус), общая площадь: 250 кв.м., кадастровый номер: 50:26:0180202:313, назначение: Нежилое здание, местоположение: Московская область, Наро-Фоминский район, дер.Афинеево, п/л им.Терешковой	Не применялся	Не применялся	288 291	Не применялся	Не применялся	288 291	288 291
14	Нежиле здание - спальный корпус № 8, общая площадь: 599, 8 кв.м., кадастровый номер: 50:26:0180202:896, назначение: Нежилое здание, местоположение: Московская область, Наро-Фоминский район, дер.Афинеево, п/л им.Терешковой	Не применялся	Не применялся	691 668	Не применялся	Не применялся	691 668	691 668
15	Нежилое здание - изолятор № 1, общая площадь: 44, 3 кв.м., кадастровый номер: 50:26:0180202:847, назначение: Нежилое здание, местоположение: Московская область, Наро-Фоминский район, дер.Афинеево, п/л им.Терешковой	Не применялся	Не применялся	51 085	Не применялся	Не применялся	51 085	51 085

16	строение № 3, общая площадь: 24, 5 кв.м., кадастровый номер: 50:26:0180202:917, назначение: Нежилое здание, местоположение: Московская область, Наро-Фоминский район, дер.Афинеево, п/л им.Терешковой	Не применялся	Не применялся	28 253	Не применялся	Не применялся	28 253	28 253
17	Нежилое здание - столовая, общая площадь: 542, 8 кв.м., кадастровый номер: 50:26:0180416:493, назначение: Нежилое здание, местоположение: Московская область, Наро-Фоминский район, дер.Афинеево, п/л им.Терешковой	Не применялся	Не применялся	625 937	Не применялся	Не применялся	625 937	625 937
18	туалет №1, общая площадь: 10, 9 кв.м., кадастровый номер: 50:26:0180416:499, назначение: Нежилое здание, местоположение: Московская область, Наро-Фоминский район, дер.Афинеево, п/л им.Терешковой	Не применялся	Не применялся	12 569	Не применялся	Не применялся	12 569	12 569
19	Нежилое здание - спальный корпус №7, общая площадь: 750, 4 кв.м., кадастровый номер: 50:26:0180202:936, назначение: Нежилое здание, местоположение: Московская область, Наро-Фоминский район, дер.Афинеево, п/л им.Терешковой	Не применялся	Не применялся	865 334	Не применялся	Не применялся	865 334	865 334
20	Нежилое здание - котельная, общая площадь: 129, 1 кв.м., кадастровый номер: 50:26:0180202:897, назначение: Нежилое здание, местоположение: Московская область, Наро-Фоминский район, дер.Афинеево, п/л им.Терешковой	Не применялся	Не применялся	148 873	Не применялся	Не применялся	148 873	148 873
21	Нежилое здание - изолятор № 2, общая площадь: 82, 9 кв.м., кадастровый номер: 50:26:0180202:931, назначение: Нежилое здание, местоположение: Московская область, Наро-Фоминский район, дер.Афинеево, п/л им.Терешковой	Не применялся	Не применялся	95 597	Не применялся	Не применялся	95 597	95 597
22	Нежилое здание - спальный корпус № 14, общая площадь: 701, 9 кв.м., кадастровый номер: 50:26:0180202:889, назначение: Нежилое здание, местоположение: Московская область, Наро-Фоминский район, дер.Афинеево, п/л им.Терешковой	Не применялся	Не применялся	809 406	Не применялся	Не применялся	809 406	809 406
23	Пожарный резервуар, общая площадь: 14, 4 кв.м., кадастровый номер: 50:26:0180202:942, назначение: Нежилое здание, местоположение: Московская область, Наро-Фоминский район, дер.Афинеево, п/л им.Терешковой	Не применялся	Не применялся	16 606	Не применялся	Не применялся	16 606	16 606
24	туалет № 3, общая площадь: 10, 9 кв.м., кадастровый номер: 50:26:0180202:893, назначение: Нежилое здание, местоположение: Московская область, Наро-Фоминский район, дер.Афинеево, п/л им.Терешковой	Не применялся	Не применялся	12 569	Не применялся	Не применялся	12 569	12 569
Итоговая величина рыночной стоимости объектов оценки составляет, руб.								50 915 998

Итоговая величина рыночной стоимости объектов оценки составляет:

50 915 998 (Пятьдесят миллионов девятьсот пятнадцать тысяч девятьсот девяносто восемь) рублей.

Директор
ООО «Консалтинг-Спектр» / _____ / **Стенякина О.А.**

Специалист-оценщик / _____ / **Мартынова Э.В.**

16 ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ.

Законодательно-методическое обеспечение

Нормативно-правовые акты:

1. Федеральный закон РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ (в ред. действующей на дату оценки).
2. Федеральные стандарты оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки», №2 «Цель оценки и виды стоимости», №3 «Требования к отчету об оценке», №7 «Оценка недвижимости».
3. Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков (в ред. Распоряжения Минимущества РФ от 31.07.2002г. №2314-р)

Печатные издания:

4. Оценка недвижимости: учебник / под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. - 2-е изд., перераб. и доп. - М.: Финансы и статистика, 2008
5. Справочник оценщика недвижимости. Том 2 Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, издание четвертое - Нижний Новгород, Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2016 год
6. Справочник оценщика недвижимости. Том 3 Земельные участки, издание четвертое - Нижний Новгород, Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2016 год

Данные информационных серверов Internet:

ru.wikipedia.org/wiki, maps.rosreestr.ru – портал услуг Публичная кадастровая карта, www.gipernn.ru и т.д.

**17 ПРИЛОЖЕНИЕ 1 – «КОПИИ ДОКУМЕНТОВ,
ПРЕДОСТАВЛЕННЫХ ЗАКАЗЧИКОМ»**

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

Дата 18.05.2018

№ 00-00-4001/5432/2018-4878

На основании запроса от 07.05.2018, поступившего на рассмотрение 07.05.2018, сообщаем, что правообладателю ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ДАВИЛОН", ИНН: 5030063582, ОГРН: 1085030003541, дата гос.регистрации: 08.09.2008; адрес места нахождения: обл.Московская, Наро-Фоминский р-н, обл.Московская, Наро-Фоминский р-н, нп Афинеево, ул НЕТ, д НЕТ, стр НЕТ, к НЕТ, кв НЕТ, П/Л ИМ. ТЕРЕШКОВОЙ, за период с 01.01.2015 по 07.05.2018 принадлежали (принадлежат) следующие объекты недвижимости:

1.	1.1.	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
		Кадастровый номер:	50:26:0180215:11
		Назначение объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	Земли населенных пунктов под подсобное сельское хозяйство
		Адрес:	обл. Московская, р-н Наро-Фоминский, у д Афинеево
		Площадь:	20000 кв. м
	1.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	18.05.2011
		номер государственной регистрации:	50-50-77/018/2011-080
		основание государственной регистрации:	Акт приема-передачи имущества в Уставный капитал ООО "Давилон" от 14.04.2011; Решение Единственного участника ООО "Давилон" от 14.04.2011 №02-04/2011; Решение Единственного участника ООО "Лик-Мэн" от 14.04.2011 №01/2011
		дата государственной регистрации прекращения права:	22.11.2017
	1.3.	Ограничение прав и	не зарегистрировано

		обременение недвижимости:	объекта		
2.	2.1.	Вид объекта недвижимости:		Земельный участок	
		Кадастровый номер:		50:26:180202:60	
		Назначение недвижимости:	объекта		данные отсутствуют
		Виды использования недвижимости:	разрешенного объекта	Земли	населенных пунктов Под пионерский лагерь
		Адрес:		обл. Московская, р-н Наро-Фоминский, д. Афинеево	
		Площадь:		5809 кв. м	
	2.2.	Вид права, доля в праве:		Собственность	
		дата регистрации:	государственной	11.12.2008	
		номер регистрации:	государственной	50-50-77/034/2008-440	
		основание регистрации:	государственной	Акт приема-передачи имущества в Уставный капитал Общества с ограниченной ответственностью "Давилон" от 27.08.2008; Устав Общества с ограниченной ответственностью "Давилон", утвержден Решением единственного учредителя от 27.08.2008 №01/08-208; Решение Единственного учредителя о создании общества с ограниченной ответственностью "Давилон" от 27.08.2008 №01-08/2008	
		дата регистрации прекращения права:	государственной	_____	
	2.3.	Ограничение прав и обременение недвижимости:		объекта	
		2.3.1.	вид:	Ипотека	
номер государственной регистрации:			50-50-98/011/2009-007		
3.	3.1.	Вид объекта недвижимости:	Здание		

		Кадастровый номер:	50:26:0180202:890
		Назначение объекта недвижимости:	Нежилое здание
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Адрес:	Московская область, Наро-Фоминский район, дер.Афинеево, п/л им.Терешковой
		Площадь:	318, 2 кв. м
	3.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	11.12.2008
		номер государственной регистрации:	50-50-77/034/2008-442
		основание государственной регистрации:	Решение Единственного учредителя о создании общества с ограниченной ответственностью "Давилон" от 27.08.2008 №01-08/2008; Устав Общества с ограниченной ответственностью "Давилон", утвержден Решением единственного учредителя от 27.08.2008 №01/08-208; Акт приема-передачи имущества в Уставный капитал Общества с ограниченной ответственностью "Давилон" от 27.08.2008
		дата государственной регистрации прекращения права:	_____
	3.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
	3.3.1.	вид:	Ипотека
		номер государственной регистрации:	50-50-98/011/2009-007
4.	4.1.	Вид объекта недвижимости:	Здание
		Кадастровый номер:	50:26:0180416:498

		Назначение объекта недвижимости:	Нежилое здание
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Адрес:	Московская область, Наро-Фоминский район, дер.Афинеево, п/л им.Терешковой
		Площадь:	195, 5 кв. м
	4.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	11.12.2008
		номер государственной регистрации:	50-50-77/040/2008-003
		основание государственной регистрации:	Решение Единственного учредителя о создании общества с ограниченной ответственностью "Давилон" от 27.08.2008 №01-08/2008; Устав Общества с ограниченной ответственностью "Давилон", утвержден Решением единственного учредителя от 27.08.2008 №01/08-208; Акт приема-передачи имущества в Уставный капитал Общества с ограниченной ответственностью "Давилон" от 27.08.2008
		дата государственной регистрации прекращения права:	_____
	4.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
		4.3.1. вид:	Ипотека
		номер государственной регистрации:	50-50-98/011/2009-007
5.	5.1.	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
		Кадастровый номер:	50:26:0180215:12
		Назначение объекта недвижимости:	данные отсутствуют

		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	Земли населенных пунктов под подсобное сельское хозяйство
		Адрес:	обл. Московская, р-н Наро-Фоминский, у д Афинеево
		Площадь:	29000 кв. м
	5.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	18.05.2011
		номер государственной регистрации:	50-50-77/018/2011-081
		основание государственной регистрации:	Акт приема-передачи имущества в Уставный капитал ООО "Давилон" от 14.04.2011; Решение Единственного участника ООО "Давилон" от 14.04.2011 №02-04/2011; Решение единственного участника ООО "Мэйн Филд" от 14.04.2011 №01/2011
		дата государственной регистрации прекращения права:	22.11.2017
	5.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
6.	6.1.	Вид объекта недвижимости:	Здание
		Кадастровый номер:	50:26:0180202:935
		Назначение объекта недвижимости:	Нежилое здание
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Адрес:	Московская область, Наро-Фоминский район, дер.Афинеево, п/л им.Терешковой
		Площадь:	25, 6 кв. м
	6.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность

		дата государственной регистрации:	11.12.2008
		номер государственной регистрации:	50-50-77/034/2008-446
		основание государственной регистрации:	Решение Единственного учредителя о создании общества с ограниченной ответственностью "Давилон" от 27.08.2008 №01-08/2008; Устав Общества с ограниченной ответственностью "Давилон", утвержден Решением единственного учредителя от 27.08.2008 №01/08-208; Акт приема-передачи имущества в Уставный капитал Общества с ограниченной ответственностью "Давилон" от 27.08.2008
		дата государственной регистрации прекращения права:	_____
	6.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
	6.3.1.	вид:	Ипотека
		номер государственной регистрации:	50-50-98/011/2009-007
7.	7.1.	Вид объекта недвижимости:	Здание
		Кадастровый номер:	50:26:0180202:895
		Назначение объекта недвижимости:	Нежилое здание
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Адрес:	Московская область, Наро-Фоминский район, дер.Афинеево, п/л им.Терешковой
		Площадь:	255, 3 кв. м
	7.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	11.12.2008

		номер государственной регистрации:	50-50-77/040/2008-005
		основание государственной регистрации:	Решение Единственного учредителя о создании общества с ограниченной ответственностью "Давилон" от 27.08.2008 №01-08/2008; Устав Общества с ограниченной ответственностью "Давилон", утвержден Решением единственного учредителя от 27.08.2008 №01/08-208; Акт приема-передачи имущества в Уставный капитал Общества с ограниченной ответственностью "Давилон" от 27.08.2008
		дата государственной регистрации прекращения права:	_____
	7.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
	7.3.1.	вид:	Ипотека
		номер государственной регистрации:	50-50-98/011/2009-007
8.	8.1.	Вид объекта недвижимости:	Здание
		Кадастровый номер:	50:26:0180202:899
		Назначение объекта недвижимости:	Нежилое здание
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Адрес:	Московская область, Наро-Фоминский район, дер.Афинеево, п/л им.Терешковой
		Площадь:	162, 1 кв. м
	8.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	11.12.2008
		номер государственной регистрации:	50-50-77/034/2008-444

		основание государственной регистрации:	Решение Единственного учредителя о создании общества с ограниченной ответственностью "Давилон" от 27.08.2008 №01-08/2008; Устав Общества с ограниченной ответственностью "Давилон", утвержден Решением единственного учредителя от 27.08.2008 №01/08-208; Акт приема-передачи имущества в Уставный капитал Общества с ограниченной ответственностью "Давилон" от 27.08.2008
		дата государственной регистрации прекращения права:	_____
	8.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
	8.3.1.	вид:	Ипотека
		номер государственной регистрации:	50-50-98/011/2009-007
9.	9.1.	Вид объекта недвижимости:	Здание
		Кадастровый номер:	50:26:0180202:934
		Назначение объекта недвижимости:	Нежилое здание
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Адрес:	Московская область, Наро-Фоминский район, дер.Афинеево, п/л им.Терешковой
		Площадь:	187, 5 кв. м
	9.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	11.12.2008
		номер государственной регистрации:	50-50-77/034/2008-447
		основание государственной регистрации:	Решение Единственного учредителя о создании общества с ограниченной ответственностью "Давилон" от 27.08.2008 №01-08/2008;

			Устав Общества с ограниченной ответственностью "Давилон", утвержден Решением единственного учредителя от 27.08.2008 №01/08-208; Акт приема-передачи имущества в Уставный капитал Общества с ограниченной ответственностью "Давилон" от 27.08.2008
		дата государственной регистрации прекращения права:	_____
	9.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
	9.3.1.	вид:	Ипотека
		номер государственной регистрации:	50-50-98/011/2009-007
10.	10.1.	Вид объекта недвижимости:	Здание
		Кадастровый номер:	50:26:0180202:894
		Назначение объекта недвижимости:	Нежилое здание
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Адрес:	Московская область, Наро-Фоминский район, д.Афинеево, п/л им.Терешковой
		Площадь:	14, 4 кв. м
	10.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	11.12.2008
		номер государственной регистрации:	50-50-77/040/2008-010
		основание государственной регистрации:	Решение Единственного учредителя о создании общества с ограниченной ответственностью "Давилон" от 27.08.2008 №01-08/2008; Устав Общества с ограниченной ответственностью "Давилон", утвержден Решением единственного учредителя от 27.08.2008 №01/08-208;

			Акт приема-передачи имущества в Уставный капитал Общества с ограниченной ответственностью "Давилон" от 27.08.2008
		дата государственной регистрации прекращения права:	_____
	10.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
	10.3.1.	вид:	Ипотека
		номер государственной регистрации:	50-50-98/011/2009-007
11.	11.1.	Вид объекта недвижимости:	Здание
		Кадастровый номер:	50:26:0180202:381
		Назначение объекта недвижимости:	Нежилое здание
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Адрес:	Московская область, р-н Наро-Фоминский, д Афинеево
		Площадь:	42 кв. м
	11.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	11.12.2008
		номер государственной регистрации:	50-50-77/040/2008-013
		основание государственной регистрации:	Решение Единственного учредителя о создании общества с ограниченной ответственностью "Давилон" от 27.08.2008 №01-08/2008; Устав Общества с ограниченной ответственностью "Давилон", утвержден Решением единственного учредителя от 27.08.2008 №01/08-208; Акт приема-передачи имущества в Уставный капитал Общества с ограниченной ответственностью "Давилон" от 27.08.2008

		дата государственной регистрации прекращения права:	_____
	11.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
	11.3.1.	вид:	Ипотека
		номер государственной регистрации:	50-50-98/011/2009-007
12.	12.1.	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
		Кадастровый номер:	50:26:0180202:59
		Назначение объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	Земли населенных пунктов Под пионерский лагерь
		Адрес:	обл. Московская, р-н Наро-Фоминский, д. Афинеево
		Площадь:	48369 кв. м
	12.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	11.12.2008
		номер государственной регистрации:	50-50-77/034/2008-441
		основание государственной регистрации:	Решение Единственного учредителя о создании общества с ограниченной ответственностью "Давилон" от 27.08.2008 №01-08/2008; Устав Общества с ограниченной ответственностью "Давилон", утвержден Решением единственного учредителя от 27.08.2008 №01/08-208; Акт приема-передачи имущества в Уставный капитал Общества с ограниченной ответственностью "Давилон" от 27.08.2008
		дата государственной регистрации прекращения права:	_____

	12.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
	12.3.1.	вид:	Ипотека
		номер государственной регистрации:	50-50-98/011/2009-007
13.	13.1.	Вид объекта недвижимости:	Здание
		Кадастровый номер:	50:26:0180202:892
		Назначение объекта недвижимости:	Нежилое здание
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Адрес:	Московская область, Наро-Фоминский район, д.Афинеево, п/л им.Терешковой
		Площадь:	55, 2 кв. м
	13.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	11.12.2008
		номер государственной регистрации:	50-50-77/040/2008-012
		основание государственной регистрации:	Решение Единственного учредителя о создании общества с ограниченной ответственностью "Давилон" от 27.08.2008 №01-08/2008; Устав Общества с ограниченной ответственностью "Давилон", утвержден Решением единственного учредителя от 27.08.2008 №01/08-208; Акт приема-передачи имущества в Уставный капитал Общества с ограниченной ответственностью "Давилон" от 27.08.2008
		дата государственной регистрации прекращения права:	_____
	13.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	

		13.3.1. вид:	Ипотека
		номер государственной регистрации:	50-50-98/011/2009-007
14.	14.1.	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
		Кадастровый номер:	50:26:0180215:34
		Назначение объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	Земли населенных пунктов Под подсобное сельское хозяйство
		Адрес:	Московская область, р-н Наро-Фоминский, у д. Афинеево
		Площадь:	72028 кв. м
	14.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	22.11.2017
		номер государственной регистрации:	50:26:0180215:34-50/026/2017-1
		основание государственной регистрации:	Распоряжение ООО "Давилон" от 23.08.2017
		дата государственной регистрации прекращения права:	_____
14.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	и не зарегистрировано	
15.	15.1.	Вид объекта недвижимости:	Здание
		Кадастровый номер:	50:26:0180202:898
		Назначение объекта недвижимости:	Нежилое здание
		Виды разрешенного использования объекта:	данные отсутствуют

		недвижимости:	
		Адрес:	Московская область, Наро-Фоминский район, дер.Афинеево, п/л им.Терешковой
		Площадь:	248, 3 кв. м
15.2.		Вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	11.12.2008
		номер государственной регистрации:	50-50-77/034/2008-448
		основание государственной регистрации:	Решение Единственного учредителя о создании общества с ограниченной ответственностью "Давилон" от 27.08.2008 №01-08/2008; Устав Общества с ограниченной ответственностью "Давилон", утвержден Решением единственного учредителя от 27.08.2008 №01/08-208; Акт приема-передачи имущества в Уставный капитал Общества с ограниченной ответственностью "Давилон" от 27.08.2008
		дата государственной регистрации прекращения права:	_____
15.3.		Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
	15.3.1.	вид:	Ипотека
		номер государственной регистрации:	50-50-98/011/2009-007
16.	16.1.	Вид объекта недвижимости:	Здание
		Кадастровый номер:	50:26:0180202:313
		Назначение объекта недвижимости:	Нежилое здание
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Адрес:	Московская область, р-н Наро-Фоминский, д Афинеево

		Площадь:	250 кв. м
16.2.		Вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	11.12.2008
		номер государственной регистрации:	50-50-77/040/2008-001
		основание государственной регистрации:	Решение Единственного учредителя о создании общества с ограниченной ответственностью "Давилон" от 27.08.2008 №01-08/2008; Устав Общества с ограниченной ответственностью "Давилон", утвержден Решением единственного учредителя от 27.08.2008 №01/08-208; Акт приема-передачи имущества в Уставный капитал Общества с ограниченной ответственностью "Давилон" от 27.08.2008
		дата государственной регистрации прекращения права:	_____
16.3.		Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
	16.3.1.	вид:	Ипотека
		номер государственной регистрации:	50-50-98/011/2009-007
17.	17.1.	Вид объекта недвижимости:	Здание
		Кадастровый номер:	50:26:0180202:896
		Назначение объекта недвижимости:	Нежилое здание
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Адрес:	Московская область, Наро-Фоминский район, дер.Афинеево, п/л им.Терешковой
		Площадь:	599, 8 кв. м

17.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации:	11.12.2008
	номер государственной регистрации:	50-50-77/040/2008-004
	основание государственной регистрации:	Решение Единственного учредителя о создании общества с ограниченной ответственностью "Давилон" от 27.08.2008 №01-08/2008; Устав Общества с ограниченной ответственностью "Давилон", утвержден Решением единственного учредителя от 27.08.2008 №01/08-208; Акт приема-передачи имущества в Уставный капитал Общества с ограниченной ответственностью "Давилон" от 27.08.2008
	дата государственной регистрации прекращения права:	_____
17.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
	17.3.1. вид:	Ипотека
	номер государственной регистрации:	50-50-98/011/2009-007
18.	18.1. Вид объекта недвижимости:	Здание
	Кадастровый номер:	50:26:0180202:847
	Назначение объекта недвижимости:	Нежилое здание
	Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
	Адрес:	Московская область, Наро-Фоминский район, дер.Афинеево, п/л им.Терешковой
	Площадь:	44, 3 кв. м
	18.2. Вид права, доля в праве:	Собственность

		дата государственной регистрации:	11.12.2008
		номер государственной регистрации:	50-50-77/034/2008-449
		основание государственной регистрации:	Решение Единственного учредителя о создании общества с ограниченной ответственностью "Давилон" от 27.08.2008 №01-08/2008; Устав Общества с ограниченной ответственностью "Давилон", утвержден Решением единственного учредителя от 27.08.2008 №01/08-208; Акт приема-передачи имущества в Уставный капитал Общества с ограниченной ответственностью "Давилон" от 27.08.2008
		дата государственной регистрации прекращения права:	_____
	18.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
	18.3.1.	вид:	Ипотека
		номер государственной регистрации:	50-50-98/011/2009-007
19.	19.1.	Вид объекта недвижимости:	Здание
		Кадастровый номер:	50:26:0180202:917
		Назначение объекта недвижимости:	Нежилое здание
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Адрес:	Московская область, Наро-Фоминский район, д.Афинеево, п/л им.Терешковой
		Площадь:	24, 5 кв. м
	19.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	11.12.2008

		номер государственной регистрации:	50-50-77/040/2008-006
		основание государственной регистрации:	Решение Единственного учредителя о создании общества с ограниченной ответственностью "Давилон" от 27.08.2008 №01-08/2008; Устав Общества с ограниченной ответственностью "Давилон", утвержден Решением единственного учредителя от 27.08.2008 №01/08-208; Акт приема-передачи имущества в Уставный капитал Общества с ограниченной ответственностью "Давилон" от 27.08.2008
		дата государственной регистрации прекращения права:	_____
	19.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
	19.3.1.	вид:	Ипотека
		номер государственной регистрации:	50-50-98/011/2009-007
20.	20.1.	Вид объекта недвижимости:	Здание
		Кадастровый номер:	50:26:0180416:493
		Назначение объекта недвижимости:	Нежилое здание
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Адрес:	Московская область, Наро-Фоминский район, дер.Афинеево, п/л им.Терешковой
		Площадь:	542, 8 кв. м
	20.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	11.12.2008
		номер государственной регистрации:	50-50-77/034/2008-443

		основание государственной регистрации:	Решение Единственного учредителя о создании общества с ограниченной ответственностью "Давилон" от 27.08.2008 №01-08/2008; Устав Общества с ограниченной ответственностью "Давилон", утвержден Решением единственного учредителя от 27.08.2008 №01/08-208; Акт приема-передачи имущества в Уставный капитал Общества с ограниченной ответственностью "Давилон" от 27.08.2008; Решение Единственного учредителя о создании общества с ограниченной ответственностью "Давилон" от 27.08.2008 №01-08/2008; Устав Общества с ограниченной ответственностью "Давилон", утвержден Решением единственного учредителя от 27.08.2008 №01/08-208; Акт приема-передачи имущества в Уставный капитал Общества с ограниченной ответственностью "Давилон" от 27.08.2008
		дата государственной регистрации прекращения права:	_____
	20.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
	20.3.1.	вид:	Ипотека
		номер государственной регистрации:	50-50-98/011/2009-007
21.	21.1.	Вид объекта недвижимости:	Здание
		Кадастровый номер:	50:26:0180416:499
		Назначение объекта недвижимости:	Нежилое здание
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Адрес:	Московская область, Наро-Фоминский район, д.Афинеево, п/л им.Терешковой
		Площадь:	10, 9 кв. м
	21.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность

		дата государственной регистрации:	11.12.2008
		номер государственной регистрации:	50-50-77/040/2008-009
		основание государственной регистрации:	Решение Единственного учредителя о создании общества с ограниченной ответственностью "Давилон" от 27.08.2008 №01-08/2008; Устав Общества с ограниченной ответственностью "Давилон", утвержден Решением единственного учредителя от 27.08.2008 №01/08-208; Акт приема-передачи имущества в Уставный капитал Общества с ограниченной ответственностью "Давилон" от 27.08.2008
		дата государственной регистрации прекращения права:	_____
	21.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
	21.3.1.	вид:	Ипотека
		номер государственной регистрации:	50-50-98/011/2009-007
22.	22.1.	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
		Кадастровый номер:	50:26:0180215:13
		Назначение объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	Земли населенных пунктов под подсобное сельское хозяйство
		Адрес:	обл. Московская, р-н Наро-Фоминский, у д Афинеево
		Площадь:	23028 кв. м
	22.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	18.05.2011

		номер государственной регистрации:	50-50-77/018/2011-079
		основание государственной регистрации:	Акт приема-передачи имущества в Уставный капитал ООО "Давилон" от 14.04.2011; Решение единственного участника ООО "Форест Лайн" от 14.04.2011 №01/2011; Решение Единственного участника ООО "Давилон" от 14.04.2011 №02-04/2011
		дата государственной регистрации прекращения права:	22.11.2017
	22.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
23.	23.1.	Вид объекта недвижимости:	Здание
		Кадастровый номер:	50:26:0180202:936
		Назначение объекта недвижимости:	Нежилое здание
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Адрес:	Московская область, Наро-Фоминский район, дер.Афинеево, п/л им.Терешковой
		Площадь:	750, 4 кв. м
	23.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	11.12.2008
		номер государственной регистрации:	50-50-77/034/2008-445
		основание государственной регистрации:	Решение Единственного учредителя о создании общества с ограниченной ответственностью "Давилон" от 27.08.2008 №01-08/2008; Устав Общества с ограниченной ответственностью "Давилон", утвержден Решением единственного учредителя от 27.08.2008 №01/08-208; Акт приема-передачи имущества в Уставный капитал Общества с ограниченной ответственностью "Давилон"

			от 27.08.2008
		дата государственной регистрации прекращения права:	_____
	23.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
	23.3.1.	вид:	Ипотека
		номер государственной регистрации:	50-50-98/011/2009-007
24.	24.1.	Вид объекта недвижимости:	Здание
		Кадастровый номер:	50:26:0180202:897
		Назначение объекта недвижимости:	Нежилое здание
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Адрес:	Московская область, Наро-Фоминский район, дер.Афинеево, п/л им.Терешковой
		Площадь:	129, 1 кв. м
	24.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	11.12.2008
		номер государственной регистрации:	50-50-77/034/2008-450
		основание государственной регистрации:	Решение Единственного учредителя о создании общества с ограниченной ответственностью "Давилон" от 27.08.2008 №01-08/2008; Устав Общества с ограниченной ответственностью "Давилон", утвержден Решением единственного учредителя от 27.08.2008 №01/08-208; Акт приема-передачи имущества в Уставный капитал Общества с ограниченной ответственностью "Давилон" от 27.08.2008
		дата государственной	

		регистрации права:	прекращения _____
	24.3.	Ограничение обременение недвижимости:	прав и объекта
	24.3.1.	вид:	Ипотека
		номер государственной регистрации:	50-50-98/011/2009-007
25.	25.1.	Вид объекта недвижимости:	Здание
		Кадастровый номер:	50:26:0180202:931
		Назначение недвижимости:	объекта Нежилое здание
		Виды использования недвижимости:	разрешенного объекта данные отсутствуют
		Адрес:	Московская область, Наро-Фоминский район, дер.Афинеево, п/л им.Терешковой
		Площадь:	82, 9 кв. м
	25.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
		дата регистрации:	государственной 11.12.2008
		номер регистрации:	государственной 50-50-77/040/2008-002
		основание регистрации:	государственной Решение Единственного учредителя о создании общества с ограниченной ответственностью "Давилон" от 27.08.2008 №01-08/2008; Устав Общества с ограниченной ответственностью "Давилон", утвержден Решением единственного учредителя от 27.08.2008 №01/08-208; Акт приема-передачи имущества в Уставный капитал Общества с ограниченной ответственностью "Давилон" от 27.08.2008
		дата регистрации прекращения права:	государственной _____

	25.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
	25.3.1.	вид:	Ипотека
		номер государственной регистрации:	50-50-98/011/2009-007
26.	26.1.	Вид объекта недвижимости:	Здание
		Кадастровый номер:	50:26:0180202:889
		Назначение объекта недвижимости:	Нежилое здание
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Адрес:	Московская область, Наро-Фоминский район, дер.Афинеево, п/л им.Терешковой
		Площадь:	701, 9 кв. м
	26.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	11.12.2008
		номер государственной регистрации:	50-50-77/040/2008-007
		основание государственной регистрации:	Решение Единственного учредителя о создании общества с ограниченной ответственностью "Давилон" от 27.08.2008 №01-08/2008; Устав Общества с ограниченной ответственностью "Давилон", утвержден Решением единственного учредителя от 27.08.2008 №01/08-208; Акт приема-передачи имущества в Уставный капитал Общества с ограниченной ответственностью "Давилон" от 27.08.2008
		дата государственной регистрации прекращения права:	_____
	26.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	

		26.3.1. вид:	Ипотека
		номер государственной регистрации:	50-50-98/011/2009-007
27.	27.1.	Вид объекта недвижимости:	Здание
		Кадастровый номер:	50:26:0180202:942
		Назначение объекта недвижимости:	Нежилое здание
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Адрес:	Московская область, Наро-Фоминский район, д.Афинеево, п/л им.Терешковой
		Площадь:	14, 4 кв. м
27.2.		Вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	11.12.2008
		номер государственной регистрации:	50-50-77/040/2008-008
		основание государственной регистрации:	Решение Единственного учредителя о создании общества с ограниченной ответственностью "Давилон" от 27.08.2008 №01-08/2008; Устав Общества с ограниченной ответственностью "Давилон", утвержден Решением единственного учредителя от 27.08.2008 №01/08-208; Акт приема-передачи имущества в Уставный капитал Общества с ограниченной ответственностью "Давилон" от 27.08.2008
		дата государственной регистрации прекращения права:	_____
27.3.		Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
		27.3.1. вид:	Ипотека

		номер государственной регистрации:	50-50-98/011/2009-007
28.	28.1.	Вид объекта недвижимости:	Здание
		Кадастровый номер:	50:26:0180202:893
		Назначение объекта недвижимости:	Нежилое здание
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Адрес:	Московская область, Наро-Фоминский район, д.Афинеево, п/л им.Терешковой
		Площадь:	10, 9 кв. м
	28.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	11.12.2008
		номер государственной регистрации:	50-50-77/040/2008-011
		основание государственной регистрации:	Решение Единственного учредителя о создании общества с ограниченной ответственностью "Давилон" от 27.08.2008 №01-08/2008; Устав Общества с ограниченной ответственностью "Давилон", утвержден Решением единственного учредителя от 27.08.2008 №01/08-208; Акт приема-передачи имущества в Уставный капитал Общества с ограниченной ответственностью "Давилон" от 27.08.2008
		дата государственной регистрации прекращения права:	_____
28.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	28.3.1.	вид:	Ипотека
		номер государственной регистрации:	50-50-98/011/2009-007

29. Получатель выписки:	Рахвалов Олег Викторович
-------------------------	--------------------------

Выписка содержит сведения Единого государственного реестра недвижимости о правах на объекты недвижимости, расположенные на территории субъектов(а) Российской Федерации, указанных(ого) Вами в запросе (территориальный орган, осуществляющий функции по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, государственному кадастровому учету недвижимого имущества на подведомственной территории – Московская областьКрасноярский край, Таймырский АО и Эвенкийский АОРеспублика АдыгеяРеспублика БашкортостанРеспублика БурятияРеспублика АлтайРеспублика ДагестанРеспублика ИнгушетияКабардино-Балкарская РеспубликаРеспублика КалмыкияКарачаево-Черкесская РеспубликаРеспублика КарелияРеспублика КомиРеспублика Марий ЭлРеспублика МордовияРеспублика Саха (Якутия)Республика Северная ОсетияРеспублика ТатарстанРеспублика ТываУдмуртская РеспубликаРеспублика ХакасияЧеченская РеспубликаЧувашская РеспубликаАлтайский крайКраснодарский крайКрасноярский край, Таймырский АО и Эвенкийский АОПриморский крайСтавропольский крайХабаровский крайАмурская областьАрхангельская область и Ненецкий АОАстраханская областьБелгородская областьБрянская областьВладимирская областьВолгоградская областьВологодская областьВоронежская областьИвановская областьИркутская область и Усть-Ордынский Бурятский АОКалининградская областьКалужская областьКамчатский край и Корякский АОКемеровская областьКировская областьКостромская областьКурганская областьКурская областьЛенинградская областьЛипецкая областьМагаданская область и Чукотский АОМурманская областьНижегородская областьНовгородская областьНовосибирская областьОмская областьОренбургская областьОрловская областьПензенская областьПермский крайПсковская областьРостовская областьРязанская областьСамарская областьСаратовская областьСахалинская областьСвердловская областьСмоленская областьТамбовская областьТомская областьТульская областьТюменская областьУльяновская областьЧелябинская областьЗабайкальский край и Агинский Бурятский АОЯрославская областьМоскваСанкт-ПетербургЕврейская А.обл.Ханты-Мансийский АОЯмало-Ненецкий АОРеспублика КрымСевастополь).

Выписка содержит сведения Единого государственного реестра недвижимости о правах на объекты недвижимости, расположенные на территории Российской Федерации. Использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, способами или в форме, которые наносят ущерб правам и законным интересам правообладателей, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

заместитель начальника отдела
(полное наименование должности)

(подпись, М.П.)

Насырова Елена Алексеевна

Унифицированная форма № ИНВ-1
 Утверждена постановлением Госкомстата
 России от 18.08.98 № 88

Форма по ОКУД	Код
по ОКПО	0317001
	88834782
Вид деятельности	68.10
номер	2
Дата начала инвентаризации	06.08.2018
Дата окончания инвентаризации	06.08.2018
Вид операции	23.10.2018

ООО "ДАВИЛОН"

организации

структурное подразделение

Основание для проведения инвентаризации: приказ, постановление, распоряжение
внутреннее распоряжение

Номер документа	Дата составления
1	23.10.2018

**ИНВЕНТАРИЗАЦИОННАЯ ОПИСЬ
 ОСНОВНЫХ СРЕДСТВ**

Основные средства здания, земельные участки

находящиеся в собственности ООО "ДАВИЛОН"

Местонахождение
 Арендодатель

в собственности организации, на статистическом балансе, в т.ч. обремененные
 Московская обл, Наро-Фоминский р-н, д. Афинеево, пл/л им. Терешковой

РАСПИСКА

К началу проведения инвентаризации все расходные и приходные документы на основные средства сданы в бухгалтерию, и все основные средства, поступившие на мою (нашу) ответственность, оприходованы, а выбывшие списаны в расход.
 Лицо (а), ответственное (ые) за сохранность основных средств:

Конкурсный управляющий

должность

Юрист

должность

Бухгалтер

должность

Рахвалов О.В.
расшифровка подписи

Лопаткина М.О.
расшифровка подписи

Грубова Т.В.
расшифровка подписи

Заполняется по основным средствам, полученным по договору аренды.

Номер по порядку	Наименование, назначение и краткая характеристика объекта	Документ, подтверждающий принятие объекта на ответственное хранение (аренду)			Год выпуска (постройки, приобретения)	Номер			Фактическое наличие		По данным бухгалтерского учета	
		наименование	дата	номер		инвентарный заводской	паспорта (документ а о регистрац ии)	количес- тво, шт.	стоимость, руб. коп.	количес- тво, шт.	стоимость, руб. коп.	
1	земельный участок, кад. № 50:26:180202:60, адрес: Московская обл., Наро-Фоминский р-н, д. Афиноево, S=5809 кв.м (в ипотеке)	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
1.	здание, кад. № 50:26:0180202:890, адрес: Московская обл., Наро-Фоминский р-н, д. Афиноево, п/л им. Терешковой, S=318,2 кв.м (в ипотеке)	-	-	-	-	-	-	-	1	СТОИМОСТЬ УТОЧНЯЕТСЯ	1	СТОИМОСТЬ УТОЧНЯЕТСЯ
2.	здание, кад. № 50:26:0180416:498, адрес: Московская обл., Наро-Фоминский р-н, д. Афиноево, п/л им. Терешковой, S=195,5 кв.м (в ипотеке)	-	-	-	-	-	-	-	1	СТОИМОСТЬ УТОЧНЯЕТСЯ	1	СТОИМОСТЬ УТОЧНЯЕТСЯ
3.	здание, кад. № 50:26:0180202:935, адрес: Московская обл., Наро-Фоминский р-н, д. Афиноево, п/л им. Терешковой, S=25,6 кв.м (в ипотеке)	-	-	-	-	-	-	-	1	СТОИМОСТЬ УТОЧНЯЕТСЯ	1	СТОИМОСТЬ УТОЧНЯЕТСЯ
4.	здание, кад. № 50:26:0180202:895, адрес: Московская обл., Наро-Фоминский р-н, д. Афиноево, п/л им. Терешковой, S=255,3 кв.м (в ипотеке)	-	-	-	-	-	-	-	1	СТОИМОСТЬ УТОЧНЯЕТСЯ	1	СТОИМОСТЬ УТОЧНЯЕТСЯ
5.	здание, кад. № 50:26:0180202:899, адрес: Московская обл., Наро-Фоминский р-н, д. Афиноево, п/л им. Терешковой, S=162,1 кв.м (в ипотеке)	-	-	-	-	-	-	-	1	СТОИМОСТЬ УТОЧНЯЕТСЯ	1	СТОИМОСТЬ УТОЧНЯЕТСЯ
6.	здание, кад. № 50:26:0180202:934, адрес: Московская обл., Наро-Фоминский р-н, д. Афиноево, п/л им. Терешковой, S=187,5 кв.м (в ипотеке)	-	-	-	-	-	-	-	1	СТОИМОСТЬ УТОЧНЯЕТСЯ	1	СТОИМОСТЬ УТОЧНЯЕТСЯ
7.	здание, кад. № 50:26:0180202:934, адрес: Московская обл., Наро-Фоминский р-н, д. Афиноево, п/л им. Терешковой, S=187,5 кв.м (в ипотеке)	-	-	-	-	-	-	-	1	СТОИМОСТЬ УТОЧНЯЕТСЯ	1	СТОИМОСТЬ УТОЧНЯЕТСЯ

8.	здание, кад.№ 50:26:0180202:894, Московская обл., Наро-Фоминский р-н, д. Афинево, п/л им. Терешковой, S=14,4 кв.м (в ипотеке)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1	СТОИМОСТЬ УТОЧНЯЕТСЯ	1	СТОИМОСТЬ УТОЧНЯЕТСЯ
9.	здание, кад.№ 50:26:0180202:381, Московская обл., Наро-Фоминский р-н, д. Афинево, S=42 кв.м (в ипотеке)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1	СТОИМОСТЬ УТОЧНЯЕТСЯ	1	СТОИМОСТЬ УТОЧНЯЕТСЯ
10.	земельный участок, кад.№ 50:26:0180202:59, адрес: Московская обл., Наро-Фоминский р-н, д. Афинево, S=48369 кв.м (в ипотеке)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1	СТОИМОСТЬ УТОЧНЯЕТСЯ	1	СТОИМОСТЬ УТОЧНЯЕТСЯ
11.	здание, кад.№ 50:26:0180202:892, Московская обл., Наро-Фоминский р-н, д. Афинево, п/л им. Терешковой, S=55,2 кв.м (в ипотеке)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1	СТОИМОСТЬ УТОЧНЯЕТСЯ	1	СТОИМОСТЬ УТОЧНЯЕТСЯ
12.	земельный участок, кад.№ 50:26:0180215:34, адрес: Московская обл., Наро-Фоминский р-н, д. Афинево, S=72028 кв.м	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1	СТОИМОСТЬ УТОЧНЯЕТСЯ	1	СТОИМОСТЬ УТОЧНЯЕТСЯ
13.	здание, кад.№ 50:26:0180202:898, Московская обл., Наро-Фоминский р-н, д. Афинево, п/л им. Терешковой, S=248,3 кв.м (в ипотеке)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1	СТОИМОСТЬ УТОЧНЯЕТСЯ	1	СТОИМОСТЬ УТОЧНЯЕТСЯ
14.	здание, кад.№ 50:26:0180202:313, Московская обл., Наро-Фоминский р-н, д. Афинево, S=250 кв.м (в ипотеке)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1	СТОИМОСТЬ УТОЧНЯЕТСЯ	1	СТОИМОСТЬ УТОЧНЯЕТСЯ
15.	здание, кад.№ 50:26:0180202:896, Московская обл., Наро-Фоминский р-н, д. Афинево, п/л им. Терешковой, S=599,8 кв.м (в ипотеке)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1	СТОИМОСТЬ УТОЧНЯЕТСЯ	1	СТОИМОСТЬ УТОЧНЯЕТСЯ
16.	здание, кад.№ 50:26:0180202:847, Московская обл., Наро-Фоминский р-н, д. Афинево, п/л им. Терешковой, S=44,3 кв.м (в ипотеке)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1	СТОИМОСТЬ УТОЧНЯЕТСЯ	1	СТОИМОСТЬ УТОЧНЯЕТСЯ
17.	здание, кад.№ 50:26:0180202:917, Московская обл., Наро-Фоминский р-н, д. Афинево, п/л им. Терешковой, S=24,5 кв.м (в ипотеке)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1	СТОИМОСТЬ УТОЧНЯЕТСЯ	1	СТОИМОСТЬ УТОЧНЯЕТСЯ

4-я страница формы № ИНВ-1

18.	здание, кад.№ 50:26:0180416:493, адрес: Московская обл., Наро-Фоминский р-н, д. Афиноево, п/л им. Терешковой, S=542,8 кв.м (в ипотеке)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1	СТОИМОСТЬ УТОЧНЯЕТСЯ	1	СТОИМОСТЬ УТОЧНЯЕТСЯ
19.	здание, кад.№ 50:26:0180416:499, адрес: Московская обл., Наро-Фоминский р-н, д. Афиноево, п/л им. Терешковой, S=10,9 кв.м (в ипотеке)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1	СТОИМОСТЬ УТОЧНЯЕТСЯ	1	СТОИМОСТЬ УТОЧНЯЕТСЯ
20.	здание, кад.№ 50:26:0180202:936, адрес: Московская обл., Наро-Фоминский р-н, д. Афиноево, п/л им. Терешковой, S=750,4 кв.м (в ипотеке)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1	СТОИМОСТЬ УТОЧНЯЕТСЯ	1	СТОИМОСТЬ УТОЧНЯЕТСЯ
21.	здание, кад.№ 50:26:0180202:897, адрес: Московская обл., Наро-Фоминский р-н, д. Афиноево, п/л им. Терешковой, S=129,1 кв.м (в ипотеке)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1	СТОИМОСТЬ УТОЧНЯЕТСЯ	1	СТОИМОСТЬ УТОЧНЯЕТСЯ
22.	здание, кад.№ 50:26:0180202:931, адрес: Московская обл., Наро-Фоминский р-н, д. Афиноево, п/л им. Терешковой, S=82,9 кв.м (в ипотеке)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1	СТОИМОСТЬ УТОЧНЯЕТСЯ	1	СТОИМОСТЬ УТОЧНЯЕТСЯ
23.	здание, кад.№ 50:26:0180202:889, адрес: Московская обл., Наро-Фоминский р-н, д. Афиноево, п/л им. Терешковой, S=701,9 кв.м (в ипотеке)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1	СТОИМОСТЬ УТОЧНЯЕТСЯ	1	СТОИМОСТЬ УТОЧНЯЕТСЯ
24.	здание, кад.№ 50:26:0180202:942, адрес: Московская обл., Наро-Фоминский р-н, д. Афиноево, п/л им. Терешковой, S=14,4 кв.м (в ипотеке)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1	СТОИМОСТЬ УТОЧНЯЕТСЯ	1	СТОИМОСТЬ УТОЧНЯЕТСЯ
25.	здание, кад.№ 50:26:0180202:893, адрес: Московская обл., Наро-Фоминский р-н, д. Афиноево, п/л им. Терешковой, S=10,9 кв.м (в ипотеке)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1	СТОИМОСТЬ УТОЧНЯЕТСЯ	1	СТОИМОСТЬ УТОЧНЯЕТСЯ
Итого										25	СТОИМОСТЬ УТОЧНЯЕТСЯ	25	СТОИМОСТЬ УТОЧНЯЕТСЯ	

Итого по странице:

а) количество порядковых номеров

двадцать пять
полностью

б) общее количество единиц фактически

двадцать пять
принято

в) на сумму фактически

СТОИМОСТЬ УТОЧНЯЕТСЯ
полностью

руб. 00 коп.

Итого по описи:

а) количество порядковых номеров

двадцать пять

процента

б) общее количество единиц фактически

двадцать пять

процента

в) на сумму фактически

СТОИМОСТЬ УТОЧНЯЕТСЯ

процента

руб. 00 коп.

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

Конкурсный управляющий

Юрист

Бухгалтер

Рахвалов О.В.

Лопаткина М.О.

Грубова Т.В.

расшифровка подписи

расшифровка подписи

расшифровка подписи

Все основные средства, поименованные в настоящей инвентаризационной описи с № 1 по № 25, комиссией проверены в натуре в моем (нашем) присутствии и внесены в опись, в связи с чем претензий к инвентаризационной комиссии не имею (не имеем). Основные средства, перечисленные в описи, находятся на моем (нашем) ответственном хранении.

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

Рахвалов О.В.

расшифровка подписи

должность

подпись

расшифровка подписи

« 23 »

ОКТАБРЯ

2018 г.

Указанные в настоящей описи данные и расчеты проверил Бухгалтер

должность

подпись

Грубова Т.В.

расшифровка подписи

« 23 »

ОКТАБРЯ

2018 г.

35_7440212

КОПИЯ



Арбитражный суд Московской области
107053, проспект Академика Сахарова, д. 18, г. Москва
<http://asmo.arbitr.ru/>

Именем Российской Федерации
РЕШЕНИЕ

г. Москва
15 августа 2018 года

Дело №А41-78446/17

Резолютивная часть решения объявлена 06 августа 2018 года
Полный текст решения изготовлен 15 августа 2018 года

Арбитражный суд Московской области в составе судьи Левченко Ю.А., при ведении протокола судебного заседания помощником Ибрагимовым Э.А., рассмотрев в судебном заседании дело по заявлению ПАО Банк "ФК Открытие" о признании ООО "Давилон" (ИНН 5030063582, ОГРН 1085030003541) несостоятельным (банкротом), при участии в судебном заседании – согласно протоколу,

УСТАНОВИЛ:

определением Арбитражного суда Московской области от 05.04.2018 по делу №А41-78446/17 ООО "Давилон" признан несостоятельным (банкротом), в отношении общества введена процедура наблюдения.

Временным управляющим утвержден Рахвалов Олег Викторович.

По результатам проведения процедуры наблюдения в отношении должника временным управляющим представлен в суд протокол собрания кредиторов от 20.07.2018, реестр требований кредиторов, отчет и иные документы, предусмотренные Федеральным законом от 26.10.2002 №127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)" (далее Закон о банкротстве).

Из отчета временного управляющего следует, что в ходе процедуры наблюдения требования кредиторов заявлены на сумму 19 581 237,85 тыс. руб.

С целью выявления имущества должника временным управляющим направлены запросы в регистрирующие органы, сведений о наличии зарегистрированного имущества или прав на него не имеется.

По данным ответа из органов государственного кадастра и картографии от 18.05.2018 должнику принадлежат объекты на сумму 66 888 000 руб.

Из анализа финансового состояния должника следует, что производственная деятельность предприятия не осуществляется, отсутствие активов свидетельствует о невозможности реализации услуг предприятием в дальнейшем, оснований для восстановления платежеспособности не имеется.

Признаков фиктивного банкротства ООО "Давилон" не выявлено.

Временным управляющим сделан вывод о целесообразности введения процедуры конкурсного производства.

В соответствии с п. 2 ст. 3 Закона о банкротстве юридическое лицо считается неспособным удовлетворить требования кредиторов по денежным обязательствам и (или) исполнить обязанность по уплате обязательных платежей, если соответствующие обязательства и (или) обязанность не исполнены им в течение трех месяцев с даты, когда они должны были быть исполнены.

Согласно п. 1 ст. 53 Закона о банкротстве решение арбитражного суда о признании должника банкротом и об открытии конкурсного производства принимается в случаях установления признаков банкротства должника, предусмотренных статьей 3 настоящего Федерального закона.

Пунктом 2 ст.12 Закона о банкротстве установлено, что обращение с ходатайством о признании должника банкротом и введении конкурсного производства отнесено к исключительной компетенции собрания кредиторов.

В силу положений п.1 ст.75 Закона о банкротстве в случае, если иное не установлено настоящей статьей, арбитражный суд на основании решения первого собрания кредиторов выносит определение о введении финансового оздоровления или внешнего управления, либо принимает решение о признании должника банкротом и об открытии конкурсного производства, либо утверждает мировое соглашение и прекращает производство по делу о банкротстве.

В случае, если первым собранием кредиторов не принято решение о применении одной из процедур, применяемых в деле о банкротстве, арбитражный суд откладывает рассмотрение дела в пределах срока, установленного ст.51 настоящего Федерального закона, и обязывает кредиторов принять соответствующее решение к установленному арбитражным судом сроку.

КОПИЯ

2

35_7440212

При отсутствии возможности отложить рассмотрение дела в пределах срока, установленного ст.51 настоящего Федерального закона, арбитражный суд при наличии признаков банкротства и при отсутствии оснований для введения финансового оздоровления и внешнего управления, предусмотренных настоящей статьей, принимает решение о признании должника банкротом и об открытии конкурсного производства.

В рассматриваемом случае, ввиду отсутствия требований кредиторов, направленных в суд в срок, установленный ст.71 Закона о банкротстве, собрание кредиторов не проводилось.

Вместе с тем, из отчета временного управляющего и анализа финансово-хозяйственной деятельности ООО "Давилон" следует, что у должника имеются признаки банкротства, основания для введения финансового оздоровления и внешнего управления отсутствуют.

Поскольку в материалы дела не представлены сведения о кандидатуре арбитражного управляющего для утверждения его в качестве конкурсного управляющего должника, исполнение обязанностей конкурсного управляющего ООО "Давилон" возложить на Рахвалова О.В.

Руководствуясь ст. ст. 167-170, 176, 223 АПК РФ, ст. 124-127 Закона о банкротстве, суд

РЕШИЛ:

Признать ООО "Давилон" (ИНН 5030063582, ОГРН 1085030003541) несостоятельным (банкротом).

Открыть в отношении ООО "Давилон" (ИНН 5030063582, ОГРН 1085030003541) конкурсное производство сроком на 6 месяцев, до 06.02.2019.

Прекратить полномочия руководителя должника и обязать его в трехдневный срок передать конкурсному управляющему все печати и штампы, материальные и денежные средства должника, а также всю документацию.

Утвердить конкурсным управляющим ООО "Давилон" - члена ПАУ ЦФО Рахвалова Олега Викторовича (ИНН 525000454391, адрес для направления корреспонденции: 607663, Нижегородская обл., г. Кстово-13, а/я 5).

Утвердить вознаграждение конкурсному управляющему в размере 30000 руб. ежемесячно за счет средств должника.

Управляющему осуществить публикацию сведений о признании должника банкротом, доказательства публикации представить в дело.

Назначить судебное заседание по рассмотрению итогов процедуры на 04.02.2019 на 14:20, кабинет 504 в помещении суда.

Конкурсному управляющему к указанной дате представить отчет, мотивированное ходатайство о продлении срока конкурсного производства, либо о его завершении, копию ходатайства заблаговременно направить в адрес лиц, участвующих в деле.

Взыскать с ООО "Давилон" в пользу ПАО Банк "ФК Открытие" (ИНН 7706092528, ОГРН 1027739019208) 6000 руб. расходов по уплате госпошлины.

Решение подлежит немедленному исполнению и может быть обжаловано в течение месяца со дня его принятия в Десятый арбитражный апелляционный суд через Арбитражный суд Московской области.

Судья

Ю.А. Левченко



18 ПРИЛОЖЕНИЕ 2 – «ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ»

Фотографии, предоставленные Заказчиком

Ф 5 корпус жилой ясельный



Ф 6 Изолятор ясельный за ясел корп



Ф 6.1 Беседка возле ясельного корпуса



Ф 6.2 летняя беседка возле яслей остекленная



Ф 7.0 здание под кружки и библиотека



Ф 7.1 здание 2 под кружки



Ф 8 здания под кружки, дверь



Ф 9 здание изолятора для взрослых



Ф 10 вид на склад + котельная справа



Ф 10.1 общий вид склад+ котельная справа



Ф 11 здание под кружки



Ф 12 шахматный клуб



Ф 16 котельная



Ф 17 водонапорная + труба при въезде слева



Ф 18 Здание небольшое со стороны дороги



Ф



Фотографии, выявленные из сети Интернет



































**19 ПРИЛОЖЕНИЕ 3 – «ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ,
ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ ОЦЕНЩИКОМ»**

Аналоги для расчета нежилого здания в рамках сравнительного подхода

The screenshot shows a web browser window with the URL `landestate.ru/realty/103-item.html`. The website header is green and contains the text: "ПОКУПКА И ПРОДАЖА ПИОНЕРСКИХ ЛАГЕРЕЙ, БАЗ ОТДЫХА, ПАНСИОНАТОВ, ТУРБАЗ, САНАТОРИЕВ, ОХОТХОЗЯЙСТВ В МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ", a phone number "+7 495 782-41-62", and a button "ОТПРАВИТЬ ЗАПРОС". Below the header are navigation tabs: "Лучшие предложения", "Центральный регион", "Регионы", "Показать все", "Законы", and "Статьи".

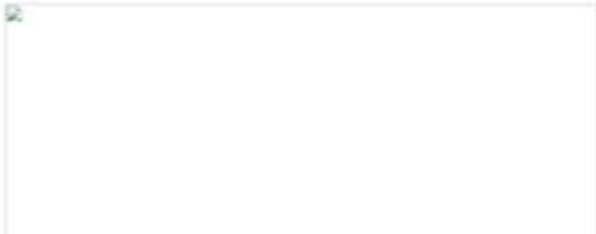
Оздоровительный лагерь, Минское шоссе, 75 км от МКАД

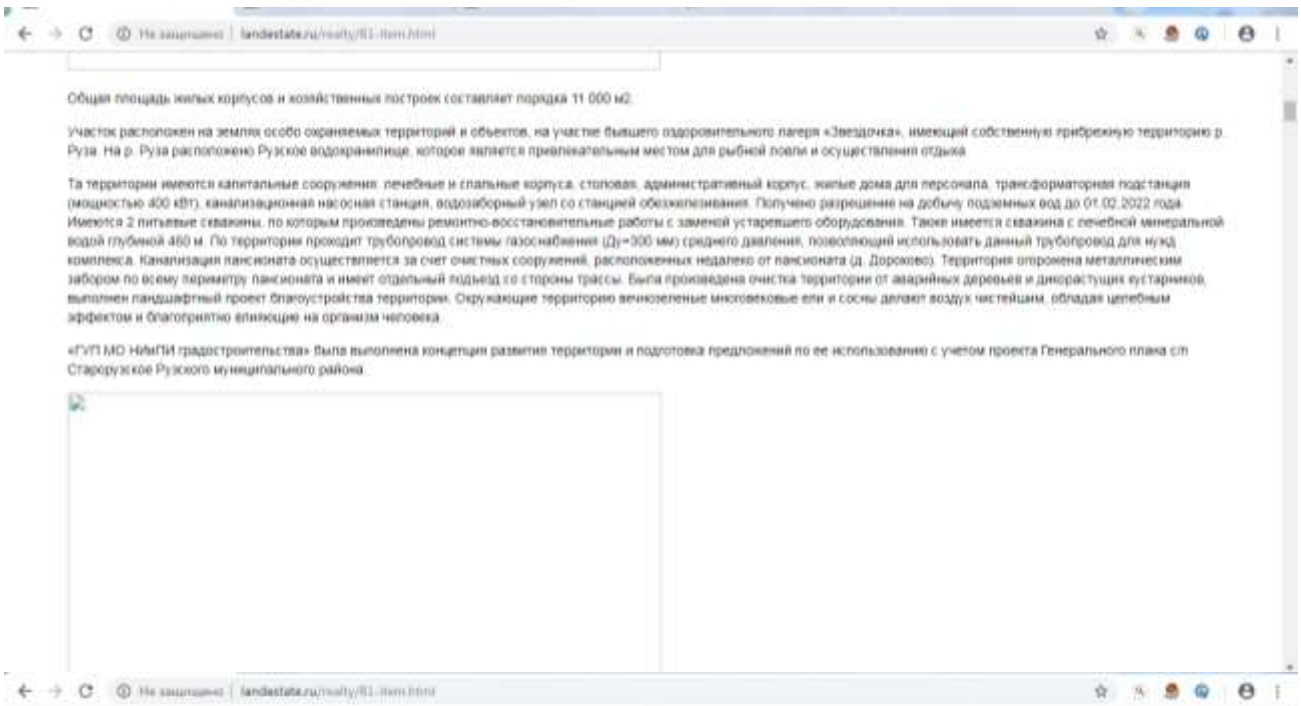
Продается оздоровительный лагерь на живописном высоком берегу р. Руза. Участок 15 Га, 17 зарегистрированных строений общей площадью 10 тыс м². Электричество, газ на участке, скважина, ЮЭС, скважина с минеральной водой. Собственность ИЖАТА РЕКОНСТРУИЦИЯ.

Пансионат «Звездочка ВИЛС»

Территория пансионата расположена в Рузском районе - самом экологически чистом районе МО, в центральной части сельского поселения Старорузское между д. Врасское и д. Писарево на расстоянии 12 км от г. Рузы по трассе Дорохово-Руза, являющейся частью Большого Московского кольца и в 69 км от Москвы. Удобное расположение территории позволяет подъехать с Минского и Новорижского шоссе.

Общая площадь участка составляет около 15 Га.





На основании имеющихся данных были выпущены рабочие проекты по жилым корпусам, по трем из которых уже ведутся общестроительные работы.

Цена: 150 млн рублей. ТОРГ

Телефон: +7 495 752-41-62



← → C Не зашифровано | landestate.ru/sale/13-8km.html


[Лучшие предложения](#) | [Центральный регион](#) | [Регионы](#) | [Показать все](#) [Заказы](#) | [Статьи](#)

Детский лагерь, Горьковское шоссе 50 км от МКАД

Продается детский лагерь в большом лесном массиве в 10 км от с.Электросталь. Участок 5,7 Га в аренде на 49 лет. 6 двухэтажных спальных корпусов, столовая, административное здание, медпункт, котельная (всего строений 7000 м²). Электричество (400 кВА), вода, канализация.

Цена: 95 млн рублей

Телефон: +7 495 782-41-62



← → C Не зашифровано | landestate.ru/sale/194-8km.html

ПОКУПКА И ПРОДАЖА ПИОНЕРСКИХ ЛАГЕРЕЙ, БАЗ ОТДЫХА, ПАНСИОНАТОВ, ТУРБАЗ, САНАТОРИЕВ, ОХОТХОЗЯЙСТВ В МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ +7 495 782-41-62 [ОТПРАВИТЬ ЗАПРОС](#)

[Лучшие предложения](#) | [Центральный регион](#) | [Регионы](#) | [Показать все](#) [Заказы](#) | [Статьи](#)

Бывший пионерский лагерь, Калужское шоссе 48 км от МКАД

Продается бывший пионерский лагерь. Участок 16,9 Га расположен в сплошном лесном массиве, на участке пруд -2,1 Га. Общая площадь зарегистрированных строений 5,5 тыс м², все строения нуждаются в серьезной реконструкции.

Цена: 160 000 000 рублей

Телефон: +7 495 782-41-62



Аналоги для расчета рыночной стоимости земельного участка

Участок 4 га (ИЖС) = 27 000 000 ₽

№ 1002255538, выдано 8 лет 4 мес 4 д 11 ч 14 м

8 985 764-22-91

Написать сообщение

Сергей
На фото в авито 2013

2 объявления пользователя

Адрес: Московская область, Подольск, МО Подольский район, Лучинское с/пос. С/пос. Лучинское

Площадь: 400 кв.м

Адрес: Московская область, Подольск, МО Подольский район, Лучинское с/пос. С/пос. Лучинское

Участок 4 га (ИЖС) 27 000 000 ₽ Сергей 8 985 764-22-91 Написать сообщение

Назначение: предложение по продаже земельного участка расположенного по адресу: Московская область, Подольский район, Лучинское с/пос.

История данных:

1. Московская область, Подольский район, Лучинское с/пос. - 40,000 кв.м
2. Площадь земельного участка: 40 000 кв.м
3. Застройка: отсутствует
4. Инженерная сеть: электричество, водоснабжение, газ на трассе
5. Средний уровень: в собственности физического лица

Земельный участок расположен в живописном месте Московской области. Ранее на нем был расположен газонный газод, участок имеет для подъезда асфальтобетонную дорогу и со всех сторон окружен густым лесом. Невдалеке, через дорогу расположено традиционное село «Лучинское с/пос». В непосредственной близости расположены два озера: «Козьмодемьянское» и «Подольское» природный заказник, «Поселок» традиционный сельский усадьбы популярный и пользующийся огромным спросом у жителей Москвы и Московской области желающие провести выходные и отпуск на загородной земле.

Приобретение земельного участка открывает большой потенциал его использования и идеально подходит для создания прекрасной загородной усадьбы для отдыха.

Выдающие параметры участка:

- близость к главной федеральной трассе
- отличная транспортная доступность
- расположение в уютной зеленой зоне
- отличная коммуникация

Справедливой высокой ценой предлагается уникальная возможность приобрести участок.


Позвоните

https://www.avito.ru/naha/somniyye_uchastki/uchastok_1_21_ga_uch_utm_755283264

Участок 1,21 га (СНТ, ДНП) 9 000 000 ₽

№1152204 рекультивация 11 кмбкв.2217 100 м² (1)

[Добавить в избранное](#) [Добавить в избранное](#)



9 900 054-84-32

Написать сообщение

Александр
 Avito.ru
 На Avito с июля 2014

Местонахождение: Московская область, Истринский район, д. Палик, Суровское

Большая распродажа участков у моря!

LOVE REPUBLIC - скидки до -80%!

Площадь: 121 сот., Число домов: 22

История: Московская область, Истринский район, д. Палик, Суровское [Смотреть карту](#)

https://www.avito.ru/naha/somniyye_uchastki/uchastok_1_21_ga_uch_utm_755283264

Участок 1,21 га (СНТ, ДНП) 9 000 000 ₽ Александр 9 900 054-84-32 Написать сообщение



Да новое предложение цены! На 5 миллионов больше, да новое предложение цены!

Платье снова выставлено за 14, так как сейчас в продаже нет! На продажу выставлено уникальное земельное участком!

Уникальный пав. что на территории участка находится проточный водоем, с чистой водой, которая заходит на участок из проточной речки реки Самаровки. Водоем входит в кадастровые границы участка!

Площадь 1,2 гектара.

Идеальный беззаборный круглогодичный участок. Лучшего для строительства собственной усадьбы и воды не придумаешь! Также место идеально подходит для коммерческого использования. Идеальное место для родителей с детьми, строительства базы отдыха и т.д. Не надо тратить большие деньги на создание искусственно водоема и последующее обслуживание его, чтобы он не превратился в болото. Покупая этот участок, вы получаете прекрасный чистый и глубокий пруд! Участок ровный, без уклонов, идеальной квадратной формы. Очень удобно расположен на окраине поселка. Очень тихое место. С двух сторон участок окружен полями и лесом, высокие сосновые леса, у прекрасные возможности для активного отдыха на территории, охотничьи!

Участок расположен в 22 км от МКАД, из них 19 км до Дмитровского шоссе. Статус участка - сельхоз земли для коллективного использования.

Участок расположен в районе с очень развитой инфраструктурой, как для детей, так и для взрослых. Рядом - достойные школы. В 100 метрах от участка находится санно-спортивный клуб МАКОНА STABLES!!!

Сейчас вода находится по границе участка.

Коттедж ZARINA на Липовый!



https://www.avito.ru/moscow/zemelnyeuchastki/uchastok_3.55_ga_uhku_1095852387

Все объявления в Ленобл. | Челябинская | Закрытые участки | Санкт-Петербург | Ленобл. | ИЖС

Участок 3.55 га (ИЖС)

№ 1095852387, площадь 11 сотки в 50:50 | 3.55 га

Добавить в избранное | Добавить фото



18 000 000 ₽

8 903 974-56-56


Написать сообщение | Ответить прямо сайту

Сергей
Человек №1
На Avito с ноября 2010

Адрес: Московская область, Пушкино, Рески, Московская область, Солнечногорский р.о., Шильки


Площадь: 355 сот. | Расстояние до города: 30



https://www.avito.ru/moscow/zemelnyeuchastki/uchastok_3.55_ga_uhku_1095852387

Участок 3.55 га (ИЖС) | 18 000 000 ₽

Сергей | 8 903 974-56-56 | Написать сообщение



Продается земельный участок площадью 355 сот (3.55га). Расположен Ленинградское шоссе, Московская область, Солнечногорский район, поселок Шильки, Лесная улица. Хорошая транспортная доступность (кварталы от метро до дома с выездами на Ленинградское шоссе и на Митинское шоссе), 30 км от МКАД, коммуникации, электричество по границе участка. Электроподстанции расположены вплотную к уч.ку со. дома), на по границе участка застройки есть для строительства и подключения индивидуальной системы застройки, включая с подведением электричества и газа, газопровод. Единственный природный русский ландшафт участка с озером, долиной, речкой, лесом - на участке 552 с преобладающей высотой от 18 метров и более.

Плотное соседство с землями коттеджного поселка и природного паркового создает уникальные возможности для дальнейшего расширения разрешенных видов деятельности за счет строительства, реконструкции объектов и иных объектов.


Реконструкция объекта создает возможности для открытия и для создания молочковенка.

Категория земель - Земли лесного фонда, разрешенное использование - рекреационный центр. Можно построить:

- баня (отдельно)
- реабилитационный центр
- пансионат
- гостиница
- оздоровительный - развлекательный комплекс
- резиденция
- усадьба
- охотничий клуб
- рыбачий и охотничий клуб
- дом престарелых и пр.

На участке в собственности находится 11 объектов недвижимости (бывший генеральный директор), включены в Государственный кадастр недвижимости. Договорная аренда до 2021 г.

Коллекция Zalina на Zalinda.ru



20 ПРИЛОЖЕНИЕ 4 «КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОЦЕНЩИКОВ»



ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
„РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ”

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков» зарегистрирована Федеральной регистрационной службой в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков 9 июля 2007 г. регистрационный № 0003.

Оценщик:

Мартынова Элеонора Валерьевна

(фамилия, имя и отчество)

паспорт: серия 2212 № 914912, выдан 16.08.2012г.

Отделом УФМС России по Нижегородской обл. в гор. Арзамас и Арзамасском р-не

(орган, выдавший документ)

включен в реестр членов РОО:

«20» апреля 2015г., регистрационный № 009445

Оценщик имеет право осуществлять оценочную деятельность на всей территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998г.

Выдано «20» апреля 2018 года.

Президент

С.А. Табакова



0025112 *



ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ

105066, Москва, 1-й Басманный пер., 2А; ☒ 107078, г. Москва, а/я 308;
Тел.: (495) 662-74-25, (499) 265-67-01; Факс: (499) 267-87-18; E-mail: info@sr000.ru; http://www.sr000.ru



Член Международной Федерации
участников рынка недвижимости
(FIABCI)



Ассоциированный член Европейской
группы ассоциаций оценщиков
(TEGoVA)



Член
Торгово-промышленной палаты
Российской Федерации



Член Международного комитета
по стандартам оценки
(IVSC)

Выписка
из реестра саморегулируемой организации оценщиков

Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

Мартыновой Элеоноры Валерьевны

(Ф.И.О. заявителя или полное наименование организации)

о том, что Мартынова Элеонора Валерьевна

(Ф.И.О. оценщика)

является членом РОО и включен(а) в реестр «20» апреля 2015 г. за регистрационным номером 009445

Добровольная приостановка права осуществления оценочной деятельности: нет

Приостановка права осуществления оценочной деятельности как мера дисциплинарного воздействия: нет

Данные сведения предоставлены по состоянию на 20 апреля 2018 г.

Дата составления выписки 20 апреля 2018 г.



Исполнительный директор

(подпись)

С.Д. Заякин

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 005410-1

« 16 » марта 2018 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан

Мартыновой Элеоноре Валерьевне

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр по организации подготовки
управленческих кадров»

от « 16 » марта 2018 г. № 55

Директор

 А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 16 » марта 2021 г.



003378-KA1

ДОГОВОР (СТРАХОВОЙ ПОЛИС)
№ 433-121121/17 / 0321R/776/00001/7 - 009445 от «07» апреля 2017 г.
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА

г. Москва

Настоящий Договор (Страховой Полис) выдан в подтверждение того, что указанные ниже Состраховщики и Страхователь заключили Договор страхования № 433-121121/17 / 0321R/776/00001/7 - 009445 от «07» апреля 2017 г. в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 24.06.2015г. СПАО «Ингосстрах» (далее – Правила страхования). Данный Договор (Страховой Полис) является Договором страхования в соответствии со статьей 940 Гражданского Кодекса РФ.

- 1. СТРАХОВАТЕЛЬ:** 1.1. **Мартынова Элеонора Валерьевна**
Паспортные данные: Сер. 2212 №914912 выдан Отделом УФМС России по Нижегородской обл. в гор. Арзамас и Арзамасском р-не (код подразделения - 620-010) 16.08.2012
- 2. СОСТРАХОВЩИКИ:** 2.1. **СПАО «ИНГОССТРАХ»** (далее – Состраховщик 1), в доле (от суммы страхового возмещения и суммы страховой премии) 60%. Адрес местонахождения: Россия, 117997, г. Москва, ул. Пятницкая, д.12, стр.2, эл. адрес: prof-msk@ingos.ru, тел: (495) 956-77-77, Лицензия ЦБ РФ СИ № 0928 от 23.09.2015 г.
2.2. **ОАО «АльфаСтрахование»** (далее – Состраховщик 2), в доле (от суммы страхового возмещения и суммы страховой премии) 40%. Адрес местонахождения: 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б, Лицензия ФССН С № 2239 77 от 13.12.2006 г., тел: (495) 788-09-99, факс: (495) 785-08-88
- 3. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:** 3.1. Объектом страхования по настоящему Договору страхования являются имущественные интересы, связанные с - риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.
3.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Состраховщиком 1 расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему имущественных претензий, связанных с осуществлением оценочной деятельности.
- 4. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:** 4.1. По настоящему Договору страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Состраховщика 1 факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной (Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков»), членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба.
4.2. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.
- 5. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):** 5.1. С «01» июля 2017 года по «31» декабря 2018 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.
5.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователем в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации.
- 6. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:** 6.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.
- 7. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:** 7.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Состраховщиками при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования.
- 8. ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СОСТРАХОВЩИКОВ:** 8.1. Лимит ответственности по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.3.1. настоящего Договора) устанавливается в размере **300 000 (Триста тысяч) рублей**.
8.2. Лимит ответственности в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.3.2. настоящего Договора) устанавливается в размере **100 000 (Сто тысяч) рублей**.
- 9. ФРАНШИЗА:** 9.1. По настоящему Договору франшиза не установлена.
- 10. ПОРЯДОК ОПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:** 10.1. Страховая премия подлежит оплате по поручению Страхователя третьим лицом (Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков», Адрес местонахождения: 107066, г. Москва, 1-й Басманный пер., д. 2а, стр. 1, ИНН 7708022445). При осуществлении оплаты страховой премии третьим лицом в согласованной сумме и в установленный срок, Страхователь считается надлежащим исполнителем своей обязанности по оплате согласно настоящему Договору. Комиссия по переводу уплачивается за счет плательщика, комиссия банка-корреспондента – за счет получателя.
10.2. При неуплате страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.

СТРАХОВАТЕЛЬ:

Мартынова Элеонора Валерьевна

СОСТРАХОВЩИК 1: СПАО «Ингосстрах»

От Состраховщика 1: _____
(Начальник отдела страхования профессиональных рисков
Архангельский С.Ю. на основании доверенности № 5251412-3/16 от 18.11.2016 г.
и №3174/17 от 03.04.2017г. от ОАО «АльфаСтрахование»)

Страховщик: ООО «Зетта Страхование»
 ИНН 7710280644, ОГРН 1027739205240
 Лицензия ЦБ РФ СИ №1083
 121087, Москва, Басильковский проезд, д.7, корп. 11
 тел - 8(495)727-07-07

ПОЛИС № ПОО - 0008494109 от 22 июня 2017 г.
**СТРАХОВАНИЯ ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ
 ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКОВ**



zetta 0008494109

Настоящий Полис удостоверяет факт заключения Договора страхования профессиональной ответственности оценщика между Страховщиком – ООО «Зетта Страхование» и Страхователем на следующих условиях:

1. СУБЪЕКТЫ СТРАХОВАНИЯ:			
СТРАХОВАТЕЛЬ:	ОЦЕНЩИК - Мартынова Элеонора Валерьевна		
Адрес регистрации:	Нижегородская область, гор. Арзамас, ул. Кирова, д. 56, кв. 28		
Паспортные данные:	Паспорт серия 2212, № 914912, кем выдан: Отдел УФМС России по Нижегородской области в городе Арзамас и Арзамасском районе, когда выдан: 16.08.2012 г.		
ИНН:	524308184509		
ВЫГОДОПРИБРЕТАТЕЛЬ:	Заказчик, заключивший договор на проведение оценки и третьи лица – в части страхования ответственности; Страхователь (Застрахованное лицо) – в части страхования финансовых рисков.		
2. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:			
Объектами страхования являются имущественные интересы Страхователя, связанные с: - риском наступления ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки и (или) третьим лицам при осуществлении оценочной деятельности; - возникновением непредвиденных расходов физических лиц и не относящиеся к предпринимательской деятельности Страхователя.			
3. СТРАХОВЫЕ СЛУЧАИ:			
- установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является Страхователь на момент причинения ущерба; - возникновение судебных издержек, связанных с судебным разбирательством по установлению обстоятельств и размера ущерба, причиненного Выгодоприобретателям при осуществлении оценочной деятельности.			
4. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ			
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА: <i>(максимальный размер страховой выплаты по страховым случаям, наступившим в период действия Договора страхования)</i>	1 050 000 руб. 00 коп. (Один миллион пятьдесят тысяч) рублей 00 коп.		
СТРАХОВОЙ ТАРИФ	0,285%		
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ	2 992 рубля 50 копеек. (Две тысячи девятьсот девяносто два рубля 50 коп.)		
5. ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ			
По страхованию гражданской ответственности за причинение вреда	ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ: 1 050 000 руб. 00 коп. (Один миллион пятьдесят тысяч) рублей 00 коп.		СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ 2 992 рубля 50 копеек. (Две тысячи девятьсот девяносто два рубля 50 коп.)
По страхованию финансовых рисков	105 000 руб. 00 коп. (Сто пять тысяч) рублей 00 коп.		
По одному страховому случаю:	1 050 000 руб. 00 коп. (Один миллион пятьдесят тысяч) рублей 00 коп.		
6. ФРАНШИЗА (безусловная по каждому страховому случаю):	Не устанавливается		
7. ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ:	Российская Федерация, в том числе Республика Крым и г. Севастополь		
8. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:	с 00ч. 00 мин. 01 июля 2017г. до 24 ч. 00 мин. 30 июня 2018 г.		
Договор страхования вступает в силу с момента уплаты страховой премии / первого взноса			
ПОРЯДОК ОПЛАТЫ:	<input checked="" type="checkbox"/> Единовременно: 30.06.2017г.		<input type="checkbox"/> В рассрочку:
1-й взнос:	2-й взнос: оплатить до	3-й взнос: оплатить до	4-й взнос: оплатить до
9. ПРОЧНЕ УСЛОВИЯ:			
9.1. Страхователь обязан немедленно сообщить Страховщику о событиях, имеющих признаки страхового случая, в течение 3 (трех) рабочих дней со дня, когда Страхователю стало известно о таком событии.			
9.2. Случай признается страховым, если:			
9.2.1. действия (бездействие) Страхователя, связанные с нарушением требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, были допущены им в течение срока действия Договора страхования (раздел 8 настоящего Полиса). При этом дата составления документов отчета об оценке должна также быть в пределах срока действия Договора страхования.			
Под действиями (бездействием) Страхователя понимаются непреднамеренные (неумышленные) ошибки, небрежности, упущения оценщика, приведшие к искажению результата оценки, неправильному выбору стандарта оценки, ошибкам при измерениях и расчетах, утрате и порче имущества (документов, материалов и т.п.) во время осуществления оценочной деятельности.			
9.2.2. факт обнаружения ущерба, подтвержденный экспертизой отчета об оценке, проведенной саморегулируемой организацией, членом которой является Страхователь, а в случае решения дела в рамках судебного процесса, решением суда об опровержении оценки, проведенной Страхователем, произошел в период действия Договора страхования;			



Страхователь  Мартынова Э.В. Страховщик  /Брусова О.А.

0008494109

0008494109

9.2.3. требования Выгодоприобретателей о возмещении ущерба предъявлены к Страхователю в течение срока действия Договора страхования или в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации.
 Под требованиями о возмещении ущерба Выгодоприобретателей в настоящих Правилах понимается письменные претензии и исковые требования о возмещении ущерба, предъявленные к Страхователю, подтвержденные документально зафиксированными доказательствами о факте, причинах и размере причиненного ущерба.
 9.2.4. ущерб Выгодоприобретателя находится в прямой причинно-следственной связи с осуществлением Страхователем оценочной деятельности.
 9.2.5. обязанность Страхователя возместить ущерб Выгодоприобретателю признана Страховщиком в досудебном (внесудебном) порядке или установлена вступившим в законную силу решением суда.
 9.2.6. на момент совершения действия (бездействия) Страхователь удовлетворял требованиям, предъявляемым к оценщикам законодательством Российской Федерации. Если установить момент совершения такого действия (бездействия) не представляется возможным, данное условие распространяется на весь срок страхования.
 9.2.7. Ущерб Выгодоприобретателям был причинен при осуществлении Страхователем оценочной деятельности в пределах территории страхования (в соответствии с разделом 7 Полиса).

9.3. В случае, если установленная настоящим договором страховая премия (ее первый взнос) не была уплачена полностью и в срок, Договор страхования считается не вступившим в силу.

9.4. Страхователь дает согласие Страховщику на обработку (в том числе сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение, обновление, изменение, извлечение, использование, распространение, предоставление, доступ, передачу (в том числе трансграничную), обезличивание, блокирование и уничтожение) всех предоставленных Страховщику при заключении договора страхования (дополнительного соглашения к нему) персональных данных в целях заключения и исполнения договора страхования, а также в целях реализации своих прав по договору страхования, в частности в целях получения неоплаченной в установленные сроки страховой премии (взносов).

Страхователь также дает свое согласие на обработку и использование указанного в заявлении на страхование и/или договоре страхования номера мобильного телефона с целью оповещения / информирования об услугах и страховых продуктах Страховщика, а также для поздравления с официальными праздниками.

Страхователь соглашается с тем, что Страховщиком будут использоваться следующие способы обработки персональных данных: автоматизированная / неавтоматизированная / смешанная.

Данное согласие дается Страхователем бессрочно и может быть отозвано в любой момент времени путем передачи Страховщику подписанного письменного уведомления.

Страхователь также подтверждает, что на момент заключения договора страхования (дополнительного соглашения к нему) все застрахованные лица, выгодоприобретатели, а также иные лица, указанные в договоре страхования (при их наличии) проинформированы и дали согласие на передачу их персональных данных Страховщику с целью заключения и исполнения договора страхования, включая информацию о наименовании и адресе Страховщика, цели и правовом основании обработки персональных данных, информацию о предполагаемых пользователях персональных данных, а также Страхователь проинформировал указанных в договоре лиц обо всех правах и обязанностях субъекта персональных данных, предусмотренных Федеральным законом от 27.07.2006 г. №152-ФЗ «О персональных данных». Страхователь обязуется довести до сведения указанных в договоре лиц информацию, указанную в памятке об обработке персональных данных.

Информация о наименовании и/или ФИО и адресах уполномоченных лиц, осуществляющих обработку персональных данных по поручению Страховщика (помимо информации о страховом агенте или брокере, указанном в договоре страхования и/или который принимал участие при заключении договора страхования), размещена на официальном сайте страховщика: www.zetainns.ru. Указанная информация может время от времени обновляться.

УСЛОВИЯ ВЗАИМОРАСЧЕТОВ:

Расчеты между сторонами производятся в рублях в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Днем уплаты страховой премии (страхового взноса) считается день поступления денежных средств на расчетный счет или в кассу Страховщика.

При страховании с применением валютного эквивалента страховая выплата осуществляется в рублях по курсу Центрального Банка РФ, установленному для валюты, в которой выражена страховая сумма (валюта страхования), на дату страховой выплаты. При этом сумма всех выплат по Договору в рублях не может превышать страховую сумму, умноженную на курс валюты страхования, установленный Центральным Банком РФ на дату заключения Договора. В случаях, когда Договором предусмотрен расчет суммы страховой выплаты без учета ранее произведенных страховых выплат, сумма каждой выплаты в рублях не может превышать страховую сумму, умноженную на курс валюты страхования, установленный Центральным Банком РФ на дату заключения Договора.

Днем выплаты страхового возмещения считается день списания средств с расчетного счета или выдачи из кассы Страховщика. Все расходы на оплату услуг банков по перечислению суммы платежа со счета стороны-плательщика на счет стороны-получателя несет сторона-плательщик.

Условия, не оговоренные в настоящем Полисе, регламентируются «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков» ООО «Зетта Страхование» от 02.02.2015 г. и законодательством РФ. Если условия, указанные в Полисе, противоречат условиям Правил, то условия, указанные в Полисе, имеют преимущественную силу.

Настоящий Полисе составлен в ТРЕХ экземплярах (по одному для Страховщика и Страхователя и один для предоставления в Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков»)

Заявление Страхователя с Приложением «Правил страхования профессиональной ответственности оценщиков» ООО «Зетта Страхование» от 22.06.2017г. являются неотъемлемой частью настоящего Полиса (Договора).

<p>Страхователь: Я подтверждаю, что с Правилами страхования ознакомлен, согласен и получил их при подписании настоящего Полиса. Условия страхования, содержащиеся в Правилах, настоящем Полисе (договоре страхования), приложениях и дополнительных соглашениях к нему (если таковые имеются), мне полностью разъяснены и понятны.</p> <p> /Мартынова Э.В.</p>	<p>Представитель ООО «Зетта Страхование»:</p> <p> /Брусова О.А.</p>
---	--

Страхователь  /Мартынова Э.В. Страховщик  /Брусова О.А.

Страховщик: ООО «Зетта Страхование»
 ИНН 7710280644, ОГРН 1027739205240
 Лицензия ЦБ РФ СИ №1083
 121087, Москва, Багратионовской проезд, д.7, корп. 11
 тел.: 8(495)727-07-07

ПОЛИС № ПОО - 0008743641 от 27 июня 2018 г.
**СТРАХОВАНИЯ ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ
 ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКОВ**



zetta 0008743641

Настоящий Полис удостоверяет факт заключения Договора страхования профессиональной ответственности оценщика между Страховщиком – ООО «Зетта Страхование» и Страхователем на следующих условиях:

1. СУБЪЕКТЫ СТРАХОВАНИЯ:			
СТРАХОВАТЕЛЬ:	ОЦЕНЩИК - Мартынова Элеонора Валерьевна		
Адрес регистрации:	Нижегородская область, гор. Арзамас, ул. Кирова, д. 56, кв. 28		
Паспортные данные:	Паспорт серия 2212, № 914912, кем выдан: ОУФМС России по Нижегородской области и городе Арзамас и Арзамасском районе, когда выдан: 16.08.2012 г.		
ИНН:	524308184509		
ВЫГОДОПРИБРЕТАТЕЛЬ:	Заказчики, заключившие договор на проведение оценки и третьи лица – в части страхования ответственности; Страхователь (Застрахованное лицо) – в части страхования финансовых рисков.		
2. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:			
Объектами страхования являются имущественные интересы Страхователя, связанные с: - риском наступления ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки и (или) третьим лицам при осуществлении оценочной деятельности; - возникновением непредвиденных расходов физических лиц и не относящихся к предпринимательской деятельности Страхователя.			
3. СТРАХОВЫЕ СЛУЧАИ:			
- установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является Страхователь на момент причинения ущерба; - возникновение судебных издержек, связанных с судебным разбирательством по установлению обстоятельств и размера ущерба, причиненного Выгодоприобретателям при осуществлении оценочной деятельности.			
4. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ			
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА: <i>(максимальный размер страховой выплаты по страховым случаям, наступившим в период действия Договора страхования)</i>	5 000 000 (Пять миллионов) руб. 00 коп.		
СТРАХОВОЙ ТАРИФ	0,0738%		
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ	3 690 (Три тысячи шестьсот девяносто) руб. 00 коп.		
5. ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ			
По страхованию гражданской ответственности за причинение вреда	ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ: 5 000 000 (Пять миллионов) руб. 00 коп.		СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ 3 690 (Три тысячи шестьсот девяносто) руб. 00 коп.
По страхованию финансовых рисков	500 000 (Пятьсот тысяч) рублей 00 коп.		
По одному страховому случаю:	5 000 000 (Пять миллионов) руб. 00 коп.		
6. ФРАНШИЗА (безусловная по каждому страховому случаю):	Не устанавливается		
7. ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ:	Российская Федерация, в том числе Республика Крым и г. Севастополь		
8. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:	с 00ч. 00 мин. «01» июля 2018г. до 24 ч. 00 мин. «30» июня 2019г.		
Договор страхования вступает в силу с момента уплаты страховой премии / первого взноса			
ПОРЯДОК ОПЛАТЫ:	<input checked="" type="checkbox"/> Единовременно: 30.06.2018г.		<input type="checkbox"/> В рассрочку:
1-й взнос:	2-й взнос: оплатить до	3-й взнос: оплатить до	4-й взнос: оплатить до
9. ПРОЧНЕ УСЛОВИЯ:			
9.1. Страхователь обязан письменно сообщить Страховщику о событиях, имеющих признаки страхового случая, в течение 3 (трех) рабочих дней со дня, когда Страхователю стало известно о таком событии.			
9.2. Случай признается страховым, если:			
9.2.1. действия (бездействие) Страхователя, связанные с нарушением требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, были допущены им в течение срока действия Договора страхования (раздел 8 настоящего Полиса). При этом дата составления документов (отчета об оценке) должна также быть в пределах срока действия Договора страхования.			
Под действиями (бездействием) Страхователя понимаются непреднамеренные (неумышленные) ошибки, небрежности, упущения оценщика, приведшие к искажению результата оценки, неправильному выбору стандарта оценки, ошибкам при измерениях и расчетах, утрате и порче имущества (документов, материалов и т.п.) во время осуществления оценочной деятельности.			
9.2.2. факт обнаружения ущерба, подтвержденный экспертной отчетом об оценке, проведенной саморегулируемой организацией, членом которой является Страхователь, а в случае решения дела в рамках судебного процесса, решением суда об оспаривании оценки, произведенной Страхователем, произошел в период действия Договора страхования.			
9.2.3. требования Выгодоприобретателей о возмещении ущерба предъявлены к Страхователю в течение срока действия Договора страхования или в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации.			



Страхователь Мартынова Э.В. /Мартынова Э.В. Страховщик Брусова О.А. /Брусова О.А.

0008743641

0008743641

Под требованиями о возмещении ущерба Выгодоприобретателей в настоящих Правилах понимаются письменные претензии и исковые требования о возмещении ущерба, предъявленные к Страхователю, подтвержденные документально зафиксированными доказательствами о факте, причинах и размере причиненного ущерба.

9.2.4. ущерб Выгодоприобретателя находится в прямой причинно-следственной связи с осуществлением Страхователем оценочной деятельности.

9.2.5. обязанность Страхователя возместить ущерб Выгодоприобретателю признана Страховщиком в досудебном (внесудебном) порядке или установлена вступившим в законную силу решением суда.

9.2.6. на момент совершения действия (бездействия) Страхователь удовлетворял требованиям, предъявляемым к оценщикам законодательством Российской Федерации. Если установить момент совершения такого действия (бездействия) не представляется возможным, данное условие распространяется на весь срок страхования.

9.2.7. Ущерб Выгодоприобретателям был причинен при осуществлении Страхователем оценочной деятельности в пределах территории страхования (в соответствии с разделом 7 Полиса).

9.3. В случае, если установленная настоящим договором страховая премия (ее первый взнос) не была уплачена полностью и в срок, Договор страхования считается не вступившим в силу.

9.4. Страхователь дает согласие Страховщику на обработку (в том числе сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение, обновление, изменение, извлечение, использование, распространение, предоставление, доступ, передачу (в том числе трансграничную), обезличивание, блокирование и уничтожение) всех предоставленных Страховщику при заключении договора страхования (дополнительного соглашения к нему) персональных данных в целях заключения и исполнения договора страхования, а также в целях реализации своих прав по договору страхования, в частности в целях получения неоплаченной в установленные сроки страховой премии (взносов).

Страхователь также дает свое согласие на обработку и использование указанного в заявлении на страхование и/или договоре страхования номера мобильного телефона с целью оповещения / информирования об услугах и страховых продуктах Страховщика, а также для поздравления с официальными праздниками.

Страхователь соглашается с тем, что Страховщиком будут использованы следующие способы обработки персональных данных: автоматизированная / неавтоматизированная / смешанная.

Данное согласие дается Страхователем бессрочно и может быть отозвано в любой момент времени путем передачи Страховщику подписанного письменного уведомления.

Страхователь также подтверждает, что на момент заключения договора страхования (дополнительного соглашения к нему) все застрахованные лица, выгодоприобретатели, а также иные лица, указанные в договоре страхования (при их наличии) проинформированы и дали согласие на передачу их персональных данных Страховщику с целью заключения и исполнения договора страхования, включая информацию о наименовании и адресе Страховщика, цели и правовом основании обработки персональных данных, информацию о предполагаемых пользователях персональных данных, а также Страхователь проинформировал указанных в договоре лиц обо всех правах и обязанностях субъекта персональных данных.

Информация о наименовании и/или ФИО и адресах уполномоченных лиц, осуществляющих обработку персональных данных по поручению Страховщика (помимо информации о страховом агенте или брокере, указанном в договоре страхования и/или который принимал участие при заключении договора страхования), размещена на официальном сайте страховщика: www.zettains.ru. Указанная информация может время от времени обновляться.

УСЛОВИЯ ВЗАИМОРАСЧЕТОВ:

Расчеты между сторонами производятся в рублях в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Днем уплаты страховой премии (страхового взноса) считается день поступления денежных средств на расчетный счет или в кассу Страховщика.

При страховании с применением валютного эквивалента страховая выплата осуществляется в рублях по курсу Центрального Банка РФ, установленному для валюты, в которой выражена страховая сумма (валюта страхования), на дату страховой выплаты. При этом сумма всех выплат по Договору в рублях не может превышать страховую сумму, умноженную на курс валюты страхования, установленный Центральным Банком РФ на дату заключения Договора. В случаях, когда Договором предусмотрен расчет суммы страховой выплаты без учета ранее произведенных страховых выплат, сумма каждой выплаты в рублях не может превышать страховую сумму, умноженную на курс валюты страхования, установленный Центральным банком РФ на дату заключения Договора.

Днем выплаты страхового возмещения считается день списания средств с расчетного счета или выдачи из кассы Страховщика. Все расходы на оплату услуг банков по перечислению суммы платежа со счета стороны-плательщика на счет стороны-получателя несет сторона-плательщик.

Условия, не оговоренные в настоящем Полисе, регламентируются «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков» ООО «Зетта Страхование» от 02.02.2015 г. и законодательством РФ. Если условия, указанные в Полисе, противоречат условиям Правил, то условия, указанные в Полисе, имеют преимущественную силу.

Настоящий Полис составлен в ТРЕХ экземплярах (по одному для Страховщика и Страхователя и один для предоставления в Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков»)

Заявление Страхователя с Приложением «Правил страхования профессиональной ответственности оценщиков» ООО «Зетта Страхование» от 27.06.2018г. является неотъемлемой частью настоящего Полиса (Договора).

Страхователь: Я подтверждаю, что с Правилами страхования ознакомлен, согласен и получил их при подписании настоящего Полиса. Условия страхования, содержащиеся в Правилах, настоящем Полисе (договоре страхования), приложении и дополнительных соглашениях к нему (если таковые имеются), мне полностью разъяснены и понятны.  /Мартынова Э.В.	Представитель ООО «Зетта Страхование»:  /Брусова О.А.
--	--

Заполняется посредником

Страхователь  /Мартынова Э.В. Страховщик  /Брусова О.А.