

Индивидуальный предприниматель  
Коновалов Андрей Владимирович

---

ИП Коновалов А.В. ОГРНИП: 317784700038044 дата присвоения 09.02.2017 г. ИНН 782617835638  
e-mail: a.v.konovалov@mail.ru; Адрес: 195298, г. Санкт-Петербург, пр. Энтузиастов, 31-3-265

---

**ОТЧЕТ № 03оц**

**об оценке рыночной стоимости  
объектов движимого и недвижимого имущества**

**Дата составления: 10 октября 2017 г.**

**Дата оценки: 15 сентября 2017 г.**

**Заказчик:  
ООО «Прогресс»**

**Исполнитель:  
ИП Коновалов А.В.**

## Содержание

<b>1.</b>	<b>ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ .....</b>	<b>3</b>
1.1.	ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ.....	3
1.2.	ОБЪЕКТЫ ОЦЕНКИ.....	3
1.3.	СОСТАВ ЗАРЕГИСТРИРОВАННЫХ ПРАВ.....	3
1.4.	ЦЕЛЬ И ЗАДАЧА ОЦЕНКИ .....	3
1.5.	ВИД ОПРЕДЕЛЯЕМОЙ СТОИМОСТИ .....	3
1.6.	ДАТА ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ.....	4
1.7.	ПЕРИОД ПРОВЕДЕНИЯ РАБОТ.....	4
1.8.	ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА .....	4
1.9.	КРАТКИЕ СВЕДЕНИЯ ОБ ИСПОЛНИТЕЛЕ И ОЦЕНЩИКАХ, СОСТАВЛЯВШИХ НАСТОЯЩИЙ ОТЧЕТ .....	4
1.10.	КРАТКИЕ СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ.....	4
1.11.	ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ.....	5
1.12.	РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ И ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ .....	5
<b>2.</b>	<b>ОГРАНИЧИВАЮЩИЕ УСЛОВИЯ И ОБСТОЯТЕЛЬСТВА, СУЩЕСТВЕННЫЕ ПРЕДПОЛОЖЕНИЯ И ДОПУЩЕНИЯ .....</b>	<b>31</b>
2.1.	ОБЩИЕ ПРЕДПОЛОЖЕНИЯ И ДОПУЩЕНИЯ.....	31
2.2.	ЧАСТНЫЕ ПРЕДПОЛОЖЕНИЯ И ДОПУЩЕНИЯ.....	32
<b>3.</b>	<b>ДОКУМЕНТЫ, ОПРЕДЕЛЯЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ.....</b>	<b>33</b>
<b>4.</b>	<b>ПРОЦЕДУРА ОЦЕНКИ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ.....</b>	<b>34</b>
4.1.	СУТЬ И ОСНОВНЫЕ ЭТАПЫ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ .....	34
4.2.	ОСНОВНЫЕ ЭТАПЫ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА .....	34
4.3.	ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ .....	35
4.4.	ОПИСАНИЕ ОБЩЕПРИНЯТЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ .....	36
4.4.1.	<i>Затратный подход.....</i>	<i>37</i>
4.4.2.	<i>Сравнительный подход.....</i>	<i>37</i>
4.4.3.	<i>Доходный подход.....</i>	<i>37</i>
4.5.	ОПИСАНИЕ ОБЩЕПРИНЯТЫХ МЕТОДОВ ОЦЕНКИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА .....	38
<b>5.</b>	<b>ИДЕНТИФИКАЦИЯ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ И АНАЛИЗ ИХ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ.....</b>	<b>39</b>
5.1.	ХАРАКТЕРИСТИКА РАЙОНА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ.....	39
5.2.	ОПИСАНИЕ ОЦЕНИВАЕМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА.....	43
<b>6.</b>	<b>СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ОБЗОРЫ .....</b>	<b>61</b>
6.1.	ОБЗОР ТЕКУЩЕЙ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ СИТУАЦИИ В РОССИИ .....	61
6.2.	ОБЗОР СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ СИТУАЦИИ В ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ .....	65
6.3.	ОБЗОР РЫНКА ЗАГОРОДНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА И ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ ПО ИТОГАМ 1 КВАРТАЛА 2017 Г.....	70
<b>7.</b>	<b>АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ИМУЩЕСТВА.....</b>	<b>75</b>
7.1.	ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ .....	75
7.2.	АНАЛИЗ НЭИ ОЦЕНИВАЕМОГО НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА .....	75
7.2.1.	<i>Анализ ННЭИ условно свободного участка.....</i>	<i>75</i>
7.2.2.	<i>Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования участка с существующей застройкой.....</i>	<i>76</i>

---

<b>8.</b>	<b>ОБОСНОВАНИЕ ПРИМЕНЯЕМЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ .....</b>	<b>77</b>
<b>9.</b>	<b>ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА В РАМКАХ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА .....</b>	<b>79</b>
9.1.	ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ .....	79
9.2.	ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ПРАВА НА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК .....	79
9.2.1.	Подбор аналогов .....	80
9.2.2.	Проведение корректировок аналогов .....	82
9.3.	ОПРЕДЕЛЕНИЕ ВЕЛИЧИНЫ ЗАТРАТ НА ВОСПРОИЗВОДСТВО (ЗАМЕЩЕНИЕ) ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	91
9.3.1.	Определение стоимости затрат на создание объектов .....	91
9.3.2.	Определение величины прибыли предпринимателя .....	95
9.4.	ОПРЕДЕЛЕНИЕ ВЕЛИЧИНЫ НАКОПЛЕННОГО ИЗНОСА ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ .....	96
9.4.1.	Определение физического износа .....	96
9.4.2.	Определение функционального износа .....	96
9.4.3.	Определение экономического (внешнего) износа .....	96
9.5.	ИТОГОВОЕ ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА .....	97
<b>10.</b>	<b>СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОПРЕДЕЛЕНИЯ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОЦЕНИВАЕМЫХ ОБЪЕКТОВ .....</b>	<b>100</b>
<b>11.</b>	<b>ИТОГОВОЕ СУЖДЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОЦЕНИВАЕМЫХ ОБЪЕКТОВ.....</b>	<b>101</b>
<b>12.</b>	<b>СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКАХ И СЕРТИФИКАТ КАЧЕСТВА ОЦЕНКИ.....</b>	<b>117</b>
<b>13.</b>	<b>ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ В РАБОТЕ НОРМАТИВНЫХ ДОКУМЕНТОВ И ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ.....</b>	<b>118</b>
<b>14.</b>	<b>ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ.....</b>	<b>119</b>
<b>15.</b>	<b>ПЕРЕЧЕНЬ ПРИЛОЖЕНИЙ.....</b>	<b>120</b>
<b>ПРИЛОЖЕНИЕ</b>	<b>.....</b>	<b>121</b>

## 1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

### 1.1. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

Основанием для проведения оценки является Договор № Зоц/05-17 от 20.05.2017 г., заключенный между Обществом с ограниченной ответственностью «Прогресс», в лице конкурсного управляющего ООО «Прогресс» Ванюшкиной Елизаветы Владиславовны, действующей на основании Решения Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 11.08.2015г. по делу №А56-63211/2014, а также Определением Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 27.06.2017г. (резолютивная часть от 20.06.2017г.), именуемое в дальнейшем «Заказчик», с одной стороны, Обществом с ограниченной ответственностью «Сосновое», в лице Генерального директора Куликова Никиты Александровича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Плательщик», и Индивидуальным предпринимателем Коноваловым Андреем Владимировичем, именуемым в дальнейшем «Исполнитель».

### 1.2. ОБЪЕКТЫ ОЦЕНКИ

Оценке подлежат объекты недвижимого имущества, расположенные по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, уч. Хапо-Ое, подробное описание которых с указанием месторасположения, основных количественных и качественных характеристик, приведено в разделе «Описание оцениваемых объектов недвижимого имущества» настоящего Отчета.

### 1.3. СОСТАВ ЗАРЕГИСТРИРОВАННЫХ ПРАВ

#### Идентификация состава прав на оцениваемые объекты<sup>1</sup>

Табл. № 1

№ п/п	Наименование	Кол-во	Состав оцениваемого права	Правообладатель
1	Незастроенные земельные участки	523	Право собственности	ООО «Прогресс»
2	Земельные участки с объектами инфраструктуры	7	Право собственности	ООО «Прогресс»
3	Земельные участки с готовыми домами	15	Право собственности	ООО «Прогресс»
4	Земельные участки с улучшениями	21	Право собственности	ООО «Прогресс»

Подробный перечень объектов, с указанием их характеристик и балансовой стоимости приведен в п. 5 настоящего Отчета.

### 1.4. ЦЕЛЬ И ЗАДАЧА ОЦЕНКИ

В данном Отчете определяется величина рыночной стоимости объектов недвижимого имущества для принятия управленческих решений.

### 1.5. ВИД ОПРЕДЕЛЯЕМОЙ СТОИМОСТИ

Определению подлежит рыночная стоимость. Определение данных понятий в соответствии с Федеральным Стандартом Оценки «Цель оценки и виды стоимости

<sup>1</sup> Согласно заданию на оценку.



(ФСО № 2)», утвержденным Приказом Минэкономразвития России № 298 от 20.05.2015 г. приведены ниже.

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

#### **1.6.ДАТА ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ**

Оценка выполнена по состоянию на 15 сентября 2017 г.

Курс доллара США на дату оценки: 57,7706 руб. за 1 долл. США

Курс евро на дату оценки: 68,6950 руб. за 1 евро

#### **1.7.ПЕРИОД ПРОВЕДЕНИЯ РАБОТ**

С 20 мая 2017 года по 10 октября 2017 года.

#### **1.8.ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА**

10 октября 2017 года.

#### **1.9.КРАТКИЕ СВЕДЕНИЯ ОБ ИСПОЛНИТЕЛЕ И ОЦЕНЩИКАХ, СОСТАВЛЯВШИХ НАСТОЯЩИЙ ОТЧЕТ**

**Исполнитель: ИП Коновалов А. В.;**

Адрес: 195298, г. Санкт-Петербург, пр. Энтузиастов, 31-3-265.

ИНН 782617835638 / ОГРНИП 317784700038044

Р/с 40802810100000084893 в АО «Тинькофф Банк»

К/с 30101810145250000974, БИК 044525974

#### **1.10. КРАТКИЕ СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ**

**Заказчик: ООО «Прогресс»;**

Юр. адрес: 188681, д. Хапо-Ое, Ленинградская область, Всеволожский р-н, пер. Брусничный, ДНП «Березовое», д.7.

ИНН 4703110477 / КПП 470301001

ОГРН 1094703000897 дата присвоения 26.02.2009г.

**Плательщик: ООО «Сосновое»;**

Юр. адрес: 193168, г. Санкт-Петербург, Искровский пр., д.15, корп/лит 1/Б, пом/офис 6Н/1.

ИНН 7811627444 / КПП 781101001

ОГРН 1167847430630 дата присвоения 08.11.2016г.

#### **1.11. ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ**

Настоящий Отчет выполнен Исполнителями (Оценщиками) в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, в том числе в соответствии с Федеральным законом РФ от 29.07.98 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» в действующей редакции. При подготовке Отчета об оценке Исполнитель и Оценщики руководствовались стандартами оценочной деятельности:

- федеральными стандартами оценки: ФСО № 1 (Приказ Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 г. № 297), ФСО № 2 (Приказ Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 г. № 298), ФСО № 3 (Приказ Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 г. № 299), ФСО № 7 (Приказ Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 г. № 611), ФСО № 9 (Приказ Минэкономразвития РФ от 01.06.2015 г. № 327).
- стандартами и правилами оценочной деятельности Саморегулируемой организации Ассоциации оценщиков «Сообщество профессионалов оценки», утвержденными решением Совета НП «Сообщество профессионалов оценки» от 03.03.2008 г., протокол №02.

В тех случаях, когда в перечисленных Стандартах не регламентированы и не описаны необходимые термины, понятия, методики, используются Международные стандарты оценки от 01.07.2003 г.

#### **1.12. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ И ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ**

Определение рыночной стоимости объектов недвижимого имущества проводилось в рамках двух классических подходов: затратного и сравнительного.

Ниже приведены результаты рыночной и ликвидационной стоимости объектов оценки по состоянию на 15.09.2017 года, с учетом всех предположений, ограничивающих обстоятельств и допущений, изложенных в тексте Отчета.

Итоговая величина рыночной стоимости объектов оценки, указанная в отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектами оценки, если, с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.

**Итоговое суждение о величине стоимости объектов оценки**

Табл. № 2

№ п/п	Земельные участки	Общая площадь кв. м	Рыночная стоимость (без учета округления), руб.	Рыночная стоимость (с учетом необходимого округления), руб.
1	47:07:1047005:688 земельный участок 929 кв.м	929	813 716	814 000
2	47:07:1047005:1000 земельный участок 902 кв.м	902	790 067	790 000
3	47:07:1047005:1007 земельный участок 902 кв.м	902	790 067	790 000
4	47:07:1047005:1021 земельный участок 936 кв.м	936	819 848	820 000
5	47:07:1047005:1032 земельный участок 971 кв.м	971	850 505	851 000
6	47:07:1047005:1034 земельный участок 971 кв.м	971	850 505	851 000
7	47:07:1047005:1036 земельный участок 902 кв.м	902	790 067	790 000
8	47:07:1047005:1037 земельный участок 900 кв.м	900	788 315	788 000
9	47:07:1047005:1039 земельный участок 900 кв.м	900	788 315	788 000
10	47:07:1047005:1043 земельный участок 900 кв.м	900	788 315	788 000
11	47:07:1047005:1047 земельный участок 1 129 кв.м	1129	940 208	940 000
12	47:07:1047005:1048 земельный участок 901 кв.м	901	789 191	789 000
13	47:07:1047005:1049 земельный участок 900 кв.м	900	788 315	788 000
14	47:07:1047005:1050 земельный участок 900 кв.м	900	788 315	788 000
15	47:07:1047005:1051 земельный участок 900 кв.м	900	788 315	788 000
16	47:07:1047005:1052 земельный участок 900 кв.м	900	788 315	788 000
17	47:07:1047005:1053 земельный участок 900 кв.м	900	788 315	788 000
18	47:07:1047005:1054 земельный участок 900 кв.м	900	788 315	788 000
19	47:07:1047005:1056 земельный участок 900 кв.м	900	788 315	788 000
20	47:07:1047005:1058 земельный участок 900 кв.м	900	788 315	788 000
21	47:07:1047005:1059 земельный участок 900 кв.м	900	788 315	788 000
22	47:07:1047005:1060 земельный участок 900 кв.м	900	788 315	788 000
23	47:07:1047005:1063 земельный участок 902 кв.м	902	790 067	790 000
24	47:07:1047005:1065 земельный участок 900 кв.м	900	788 315	788 000

№ п/п	Земельные участки	Общая площадь кв. м	Рыночная стоимость (без учета округления), руб.	Рыночная стоимость (с учетом необходимого округления), руб.
25	47:07:1047005:1066 земельный участок 900 кв.м	900	788 315	788 000
26	47:07:1047005:1067 земельный участок 900 кв.м	900	788 315	788 000
27	47:07:1047005:1068 земельный участок 900 кв.м	900	788 315	788 000
28	47:07:1047005:1070 земельный участок 900 кв.м	900	788 315	788 000
29	47:07:1047005:1071 земельный участок 900 кв.м	900	788 315	788 000
30	47:07:1047005:1072 земельный участок 900 кв.м	900	788 315	788 000
31	47:07:1047005:1074 земельный участок 900 кв.м	900	788 315	788 000
32	47:07:1047005:1080 земельный участок 893 кв.м	893	782 184	782 000
33	47:07:1047005:332 земельный участок 1 314 кв.м	1314	1 094 272	1 094 000
34	47:07:1047005:333 земельный участок 1 017 кв.м	1017	846 937	847 000
35	47:07:1047005:334 земельный участок 1 024 кв.м	1024	852 766	853 000
36	47:07:1047005:335 земельный участок 1 031 кв.м	1031	858 596	859 000
37	47:07:1047005:336 земельный участок 1 038 кв.м	1038	864 425	864 000
38	47:07:1047005:337 земельный участок 1 056 кв.м	1056	879 415	879 000
39	47:07:1047005:338 земельный участок 1 252 кв.м	1252	1 042 640	1 043 000
40	47:07:1047005:339 земельный участок 959 кв.м	959	839 994	840 000
41	47:07:1047005:340 земельный участок 959 кв.м	959	839 994	840 000
42	47:07:1047005:341 земельный участок 959 кв.м	959	839 994	840 000
43	47:07:1047005:342 земельный участок 959 кв.м	959	839 994	840 000
44	47:07:1047005:343 земельный участок 957 кв.м	957	838 242	838 000
45	47:07:1047005:344 земельный участок 1 282 кв.м	1282	1 067 623	1 068 000
46	47:07:1047005:345 земельный участок 999 кв.м	999	875 030	875 000
47	47:07:1047005:346 земельный участок 941 кв.м	941	824 227	824 000
48	47:07:1047005:347 земельный участок 941 кв.м	941	824 227	824 000
49	47:07:1047005:348 земельный участок 941 кв.м	941	824 227	824 000
50	47:07:1047005:349 земельный участок 982 кв.м	982	860 139	860 000

№ п/п	Земельные участки	Общая площадь кв. м	Рыночная стоимость (без учета округления), руб.	Рыночная стоимость (с учетом необходимого округления), руб.
51	47:07:1047005:350 земельный участок 1 281 кв.м	1281	1 066 791	1 067 000
52	47:07:1047005:351 земельный участок 959 кв.м	959	839 994	840 000
53	47:07:1047005:352 земельный участок 959 кв.м	959	839 994	840 000
54	47:07:1047005:353 земельный участок 959 кв.м	959	839 994	840 000
55	47:07:1047005:354 земельный участок 959 кв.м	959	839 994	840 000
56	47:07:1047005:355 земельный участок 952 кв.м	952	833 862	834 000
57	47:07:1047005:356 земельный участок 1 248 кв.м	1248	1 039 309	1 039 000
58	47:07:1047005:357 земельный участок 999 кв.м	999	875 030	875 000
59	47:07:1047005:358 земельный участок 941 кв.м	941	824 227	824 000
60	47:07:1047005:359 земельный участок 941 кв.м	941	824 227	824 000
61	47:07:1047005:360 земельный участок 941 кв.м	941	824 227	824 000
62	47:07:1047005:361 земельный участок 982 кв.м	982	860 139	860 000
63	47:07:1047005:362 земельный участок 1 247 кв.м	1247	1 038 476	1 038 000
64	47:07:1047005:363 земельный участок 959 кв.м	959	839 994	840 000
65	47:07:1047005:364 земельный участок 959 кв.м	959	839 994	840 000
66	47:07:1047005:365 земельный участок 959 кв.м	959	839 994	840 000
67	47:07:1047005:366 земельный участок 959 кв.м	959	839 994	840 000
68	47:07:1047005:367 земельный участок 952 кв.м	952	833 862	834 000
69	47:07:1047005:368 земельный участок 1 215 кв.м	1215	1 011 827	1 012 000
70	47:07:1047005:369 земельный участок 999 кв.м	999	875 030	875 000
71	47:07:1047005:370 земельный участок 941 кв.м	941	824 227	824 000
72	47:07:1047005:371 земельный участок 941 кв.м	941	824 227	824 000
73	47:07:1047005:372 земельный участок 941 кв.м	941	824 227	824 000
74	47:07:1047005:373 земельный участок 982 кв.м	982	860 139	860 000
75	47:07:1047005:374 земельный участок 1 215 кв.м	1215	1 011 827	1 012 000
76	47:07:1047005:375 земельный участок 960 кв.м	960	840 870	841 000

№ п/п	Земельные участки	Общая площадь кв. м	Рыночная стоимость (без учета округления), руб.	Рыночная стоимость (с учетом необходимого округления), руб.
77	47:07:1047005:376 земельный участок 959 кв.м	959	839 994	840 000
78	47:07:1047005:377 земельный участок 959 кв.м	959	839 994	840 000
79	47:07:1047005:378 земельный участок 959 кв.м	959	839 994	840 000
80	47:07:1047005:379 земельный участок 952 кв.м	952	833 862	834 000
81	47:07:1047005:380 земельный участок 1 226 кв.м	1226	1 020 988	1 021 000
82	47:07:1047005:381 земельный участок 954 кв.м	954	835 614	836 000
83	47:07:1047005:382 земельный участок 943 кв.м	943	825 979	826 000
84	47:07:1047005:383 земельный участок 939 кв.м	939	822 476	822 000
85	47:07:1047005:384 земельный участок 941 кв.м	941	824 227	824 000
86	47:07:1047005:385 земельный участок 982 кв.м	982	860 139	860 000
87	47:07:1047005:386 земельный участок 1 233 кв.м	1233	1 026 817	1 027 000
88	47:07:1047005:387 земельный участок 906 кв.м	906	793 571	794 000
89	47:07:1047005:388 земельный участок 959 кв.м	959	839 994	840 000
90	47:07:1047005:389 земельный участок 959 кв.м	959	839 994	840 000
91	47:07:1047005:390 земельный участок 959 кв.м	959	839 994	840 000
92	47:07:1047005:391 земельный участок 952 кв.м	952	833 862	834 000
93	47:07:1047005:392 земельный участок 1 120 кв.м	1120	932 713	933 000
94	47:07:1047005:393 земельный участок 900 кв.м	900	788 315	788 000
95	47:07:1047005:394 земельный участок 900 кв.м	900	788 315	788 000
96	47:07:1047005:395 земельный участок 900 кв.м	900	788 315	788 000
97	47:07:1047005:396 земельный участок 900 кв.м	900	788 315	788 000
98	47:07:1047005:397 земельный участок 900 кв.м	900	788 315	788 000
99	47:07:1047005:398 земельный участок 900 кв.м	900	788 315	788 000
100	47:07:1047005:399 земельный участок 900 кв.м	900	788 315	788 000
101	47:07:1047005:400 земельный участок 1 107 кв.м	1107	921 887	922 000
102	47:07:1047005:401 земельный участок 900 кв.м	900	788 315	788 000

№ п/п	Земельные участки	Общая площадь кв. м	Рыночная стоимость (без учета округления), руб.	Рыночная стоимость (с учетом необходимого округления), руб.
103	47:07:1047005:402 земельный участок 900 кв.м	900	788 315	788 000
104	47:07:1047005:403 земельный участок 900 кв.м	900	788 315	788 000
105	47:07:1047005:404 земельный участок 900 кв.м	900	788 315	788 000
106	47:07:1047005:405 земельный участок 900 кв.м	900	788 315	788 000
107	47:07:1047005:406 земельный участок 900 кв.м	900	788 315	788 000
108	47:07:1047005:407 земельный участок 900 кв.м	900	788 315	788 000
109	47:07:1047005:408 земельный участок 1 101 кв.м	1101	916 890	917 000
110	47:07:1047005:409 земельный участок 1 307 кв.м	1307	1 088 443	1 088 000
111	47:07:1047005:410 земельный участок 977 кв.м	977	855 760	856 000
112	47:07:1047005:411 земельный участок 900 кв.м	900	788 315	788 000
113	47:07:1047005:412 земельный участок 900 кв.м	900	788 315	788 000
114	47:07:1047005:413 земельный участок 900 кв.м	900	788 315	788 000
115	47:07:1047005:414 земельный участок 900 кв.м	900	788 315	788 000
116	47:07:1047005:415 земельный участок 900 кв.м	900	788 315	788 000
117	47:07:1047005:416 земельный участок 900 кв.м	900	788 315	788 000
118	47:07:1047005:417 земельный участок 1 276 кв.м	1276	1 062 627	1 063 000
119	47:07:1047005:418 земельный участок 977 кв.м	977	855 760	856 000
120	47:07:1047005:419 земельный участок 900 кв.м	900	788 315	788 000
121	47:07:1047005:420 земельный участок 900 кв.м	900	788 315	788 000
122	47:07:1047005:421 земельный участок 900 кв.м	900	788 315	788 000
123	47:07:1047005:422 земельный участок 900 кв.м	900	788 315	788 000
124	47:07:1047005:423 земельный участок 900 кв.м	900	788 315	788 000
125	47:07:1047005:424 земельный участок 900 кв.м	900	788 315	788 000
126	47:07:1047005:425 земельный участок 1 221 кв.м	1221	1 016 824	1 017 000
127	47:07:1047005:426 земельный участок 900 кв.м	900	788 315	788 000
128	47:07:1047005:427 земельный участок 900 кв.м	900	788 315	788 000

№ п/п	Земельные участки	Общая площадь кв. м	Рыночная стоимость (без учета округления), руб.	Рыночная стоимость (с учетом необходимого округления), руб.
129	47:07:1047005:428 земельный участок 900 кв.м	900	788 315	788 000
130	47:07:1047005:429 земельный участок 900 кв.м	900	788 315	788 000
131	47:07:1047005:430 земельный участок 900 кв.м	900	788 315	788 000
132	47:07:1047005:431 земельный участок 900 кв.м	900	788 315	788 000
133	47:07:1047005:432 земельный участок 900 кв.м	900	788 315	788 000
134	47:07:1047005:433 земельный участок 1 196 кв.м	1196	996 004	996 000
135	47:07:1047005:434 земельный участок 1 173 кв.м	1173	976 850	977 000
136	47:07:1047005:435 земельный участок 900 кв.м	900	788 315	788 000
137	47:07:1047005:436 земельный участок 900 кв.м	900	788 315	788 000
138	47:07:1047005:437 земельный участок 900 кв.м	900	788 315	788 000
139	47:07:1047005:438 земельный участок 900 кв.м	900	788 315	788 000
140	47:07:1047005:439 земельный участок 900 кв.м	900	788 315	788 000
141	47:07:1047005:440 земельный участок 900 кв.м	900	788 315	788 000
142	47:07:1047005:441 земельный участок 900 кв.м	900	788 315	788 000
143	47:07:1047005:442 земельный участок 1 030 кв.м	1030	857 763	858 000
144	47:07:1047005:443 земельный участок 900 кв.м	900	788 315	788 000
145	47:07:1047005:444 земельный участок 900 кв.м	900	788 315	788 000
146	47:07:1047005:445 земельный участок 900 кв.м	900	788 315	788 000
147	47:07:1047005:446 земельный участок 900 кв.м	900	788 315	788 000
148	47:07:1047005:447 земельный участок 900 кв.м	900	788 315	788 000
149	47:07:1047005:448 земельный участок 900 кв.м	900	788 315	788 000
150	47:07:1047005:449 земельный участок 900 кв.м	900	788 315	788 000
151	47:07:1047005:450 земельный участок 1 028 кв.м	1028	856 097	856 000
152	47:07:1047005:451 земельный участок 1 046 кв.м	1046	871 087	871 000
153	47:07:1047005:452 земельный участок 900 кв.м	900	788 315	788 000
154	47:07:1047005:453 земельный участок 900 кв.м	900	788 315	788 000



№ п/п	Земельные участки	Общая площадь кв. м	Рыночная стоимость (без учета округления), руб.	Рыночная стоимость (с учетом необходимого округления), руб.
155	47:07:1047005:454 земельный участок 900 кв.м	900	788 315	788 000
156	47:07:1047005:455 земельный участок 900 кв.м	900	788 315	788 000
157	47:07:1047005:456 земельный участок 900 кв.м	900	788 315	788 000
158	47:07:1047005:457 земельный участок 900 кв.м	900	788 315	788 000
159	47:07:1047005:458 земельный участок 900 кв.м	900	788 315	788 000
160	47:07:1047005:459 земельный участок 1 076 кв.м	1076	896 071	896 000
161	47:07:1047005:460 земельный участок 936 кв.м	936	819 848	820 000
162	47:07:1047005:461 земельный участок 936 кв.м	936	819 848	820 000
163	47:07:1047005:462 земельный участок 936 кв.м	936	819 848	820 000
164	47:07:1047005:463 земельный участок 936 кв.м	936	819 848	820 000
165	47:07:1047005:464 земельный участок 936 кв.м	936	819 848	820 000
166	47:07:1047005:465 земельный участок 936 кв.м	936	819 848	820 000
167	47:07:1047005:466 земельный участок 936 кв.м	936	819 848	820 000
168	47:07:1047005:467 земельный участок 1 124 кв.м	1124	936 044	936 000
169	47:07:1047005:468 земельный участок 985 кв.м	985	862 767	863 000
170	47:07:1047005:469 земельный участок 900 кв.м	900	788 315	788 000
171	47:07:1047005:470 земельный участок 900 кв.м	900	788 315	788 000
172	47:07:1047005:471 земельный участок 900 кв.м	900	788 315	788 000
173	47:07:1047005:472 земельный участок 900 кв.м	900	788 315	788 000
174	47:07:1047005:473 земельный участок 900 кв.м	900	788 315	788 000
175	47:07:1047005:474 земельный участок 900 кв.м	900	788 315	788 000
176	47:07:1047005:475 земельный участок 1 042 кв.м	1042	867 756	868 000
177	47:07:1047005:476 земельный участок 900 кв.м	900	788 315	788 000
178	47:07:1047005:477 земельный участок 900 кв.м	900	788 315	788 000
179	47:07:1047005:478 земельный участок 900 кв.м	900	788 315	788 000
180	47:07:1047005:479 земельный участок 900 кв.м	900	788 315	788 000

№ п/п	Земельные участки	Общая площадь кв. м	Рыночная стоимость (без учета округления), руб.	Рыночная стоимость (с учетом необходимого округления), руб.
181	47:07:1047005:480 земельный участок 900 кв.м	900	788 315	788 000
182	47:07:1047005:481 земельный участок 900 кв.м	900	788 315	788 000
183	47:07:1047005:482 земельный участок 900 кв.м	900	788 315	788 000
184	47:07:1047005:483 земельный участок 1 125 кв.м	1125	936 877	937 000
185	47:07:1047005:484 земельный участок 975 кв.м	975	854 008	854 000
186	47:07:1047005:485 земельный участок 975 кв.м	975	854 008	854 000
187	47:07:1047005:486 земельный участок 975 кв.м	975	854 008	854 000
188	47:07:1047005:487 земельный участок 975 кв.м	975	854 008	854 000
189	47:07:1047005:488 земельный участок 975 кв.м	975	854 008	854 000
190	47:07:1047005:489 земельный участок 1 093 кв.м	1093	910 228	910 000
191	47:07:1047005:490 земельный участок 1 015 кв.м	1015	845 271	845 000
192	47:07:1047005:491 земельный участок 1 200 кв.м	1200	999 335	999 000
193	47:07:1047005:492 земельный участок 1 018 кв.м	1018	847 770	848 000
194	47:07:1047005:493 земельный участок 1 132 кв.м	1132	942 706	943 000
195	47:07:1047005:494 земельный участок 1 002 кв.м	1002	834 445	834 000
196	47:07:1047005:495 земельный участок 1 014 кв.м	1014	844 438	844 000
197	47:07:1047005:496 земельный участок 1 026 кв.м	1026	854 432	854 000
198	47:07:1047005:497 земельный участок 900 кв.м	900	788 315	788 000
199	47:07:1047005:498 земельный участок 901 кв.м	901	789 191	789 000
200	47:07:1047005:499 земельный участок 909 кв.м	909	796 198	796 000
201	47:07:1047005:500 земельный участок 943 кв.м	943	825 979	826 000
202	47:07:1047005:501 земельный участок 942 кв.м	942	825 103	825 000
203	47:07:1047005:502 земельный участок 943 кв.м	943	825 979	826 000
204	47:07:1047005:503 земельный участок 961 кв.м	961	841 745	842 000
205	47:07:1047005:504 земельный участок 982 кв.м	982	860 139	860 000
206	47:07:1047005:505 земельный участок 982 кв.м	982	860 139	860 000

№ п/п	Земельные участки	Общая площадь кв. м	Рыночная стоимость (без учета округления), руб.	Рыночная стоимость (с учетом необходимого округления), руб.
207	47:07:1047005:506 земельный участок 910 кв.м	910	797 074	797 000
208	47:07:1047005:507 земельный участок 906 кв.м	906	793 571	794 000
209	47:07:1047005:508 земельный участок 905 кв.м	905	792 695	793 000
210	47:07:1047005:509 земельный участок 906 кв.м	906	793 571	794 000
211	47:07:1047005:510 земельный участок 901 кв.м	901	789 191	789 000
212	47:07:1047005:511 земельный участок 901 кв.м	901	789 191	789 000
213	47:07:1047005:512 земельный участок 901 кв.м	901	789 191	789 000
214	47:07:1047005:513 земельный участок 991 кв.м	991	868 023	868 000
215	47:07:1047005:514 земельный участок 990 кв.м	990	867 147	867 000
216	47:07:1047005:515 земельный участок 993 кв.м	993	869 774	870 000
217	47:07:1047005:516 земельный участок 968 кв.м	968	847 877	848 000
218	47:07:1047005:517 земельный участок 990 кв.м	990	867 147	867 000
219	47:07:1047005:518 земельный участок 990 кв.м	990	867 147	867 000
220	47:07:1047005:519 земельный участок 987 кв.м	987	864 519	865 000
221	47:07:1047005:520 земельный участок 937 кв.м	937	820 724	821 000
222	47:07:1047005:521 земельный участок 917 кв.м	917	803 206	803 000
223	47:07:1047005:522 земельный участок 916 кв.м	916	802 330	802 000
224	47:07:1047005:523 земельный участок 923 кв.м	923	808 461	808 000
225	47:07:1047005:524 земельный участок 937 кв.м	937	820 724	821 000
226	47:07:1047005:525 земельный участок 937 кв.м	937	820 724	821 000
227	47:07:1047005:526 земельный участок 937 кв.м	937	820 724	821 000
228	47:07:1047005:527 земельный участок 978 кв.м	978	856 636	857 000
229	47:07:1047005:534 земельный участок 1 039 кв.м	1039	865 258	865 000
230	47:07:1047005:535 земельный участок 955 кв.м	955	836 490	836 000
231	47:07:1047005:536 земельный участок 961 кв.м	961	841 745	842 000
232	47:07:1047005:537 земельный участок 961 кв.м	961	841 745	842 000

№ п/п	Земельные участки	Общая площадь кв. м	Рыночная стоимость (без учета округления), руб.	Рыночная стоимость (с учетом необходимого округления), руб.
233	47:07:1047005:538 земельный участок 961 кв.м	961	841 745	842 000
234	47:07:1047005:539 земельный участок 900 кв.м	900	788 315	788 000
235	47:07:1047005:540 земельный участок 900 кв.м	900	788 315	788 000
236	47:07:1047005:541 земельный участок 901 кв.м	901	789 191	789 000
237	47:07:1047005:542 земельный участок 901 кв.м	901	789 191	789 000
238	47:07:1047005:543 земельный участок 901 кв.м	901	789 191	789 000
239	47:07:1047005:544 земельный участок 901 кв.м	901	789 191	789 000
240	47:07:1047005:545 земельный участок 901 кв.м	901	789 191	789 000
241	47:07:1047005:546 земельный участок 901 кв.м	901	789 191	789 000
242	47:07:1047005:547 земельный участок 901 кв.м	901	789 191	789 000
243	47:07:1047005:548 земельный участок 901 кв.м	901	789 191	789 000
244	47:07:1047005:549 земельный участок 902 кв.м	902	790 067	790 000
245	47:07:1047005:550 земельный участок 899 кв.м	899	787 439	787 000
246	47:07:1047005:551 земельный участок 901 кв.м	901	789 191	789 000
247	47:07:1047005:552 земельный участок 901 кв.м	901	789 191	789 000
248	47:07:1047005:553 земельный участок 901 кв.м	901	789 191	789 000
249	47:07:1047005:554 земельный участок 901 кв.м	901	789 191	789 000
250	47:07:1047005:555 земельный участок 901 кв.м	901	789 191	789 000
251	47:07:1047005:556 земельный участок 901 кв.м	901	789 191	789 000
252	47:07:1047005:557 земельный участок 901 кв.м	901	789 191	789 000
253	47:07:1047005:558 земельный участок 1 114 кв.м	1114	927 716	928 000
254	47:07:1047005:559 земельный участок 900 кв.м	900	788 315	788 000
255	47:07:1047005:560 земельный участок 900 кв.м	900	788 315	788 000
256	47:07:1047005:561 земельный участок 900 кв.м	900	788 315	788 000
257	47:07:1047005:562 земельный участок 900 кв.м	900	788 315	788 000
258	47:07:1047005:563 земельный участок 900 кв.м	900	788 315	788 000

№ п/п	Земельные участки	Общая площадь кв. м	Рыночная стоимость (без учета округления), руб.	Рыночная стоимость (с учетом необходимого округления), руб.
259	47:07:1047005:564 земельный участок 900 кв.м	900	788 315	788 000
260	47:07:1047005:565 земельный участок 900 кв.м	900	788 315	788 000
261	47:07:1047005:566 земельный участок 900 кв.м	900	788 315	788 000
262	47:07:1047005:567 земельный участок 900 кв.м	900	788 315	788 000
263	47:07:1047005:568 земельный участок 900 кв.м	900	788 315	788 000
264	47:07:1047005:569 земельный участок 900 кв.м	900	788 315	788 000
265	47:07:1047005:570 земельный участок 900 кв.м	900	788 315	788 000
266	47:07:1047005:571 земельный участок 900 кв.м	900	788 315	788 000
267	47:07:1047005:572 земельный участок 900 кв.м	900	788 315	788 000
268	47:07:1047005:573 земельный участок 950 кв.м	950	832 110	832 000
269	47:07:1047005:574 земельный участок 949 кв.м	949	831 235	831 000
270	47:07:1047005:575 земельный участок 926 кв.м	926	811 089	811 000
271	47:07:1047005:576 земельный участок 1 028 кв.м	1028	856 097	856 000
272	47:07:1047005:577 земельный участок 959 кв.м	959	839 994	840 000
273	47:07:1047005:578 земельный участок 970 кв.м	970	849 629	850 000
274	47:07:1047005:579 земельный участок 970 кв.м	970	849 629	850 000
275	47:07:1047005:580 земельный участок 970 кв.м	970	849 629	850 000
276	47:07:1047005:581 земельный участок 1 007 кв.м	1007	838 609	839 000
277	47:07:1047005:582 земельный участок 1 256 кв.м	1256	1 045 971	1 046 000
278	47:07:1047005:583 земельный участок 1 182 кв.м	1182	984 345	984 000
279	47:07:1047005:584 земельный участок 991 кв.м	991	868 023	868 000
280	47:07:1047005:585 земельный участок 989 кв.м	989	866 271	866 000
281	47:07:1047005:586 земельный участок 989 кв.м	989	866 271	866 000
282	47:07:1047005:587 земельный участок 989 кв.м	989	866 271	866 000
283	47:07:1047005:588 земельный участок 989 кв.м	989	866 271	866 000
284	47:07:1047005:589 земельный участок 989 кв.м	989	866 271	866 000

№ п/п	Земельные участки	Общая площадь кв. м	Рыночная стоимость (без учета округления), руб.	Рыночная стоимость (с учетом необходимого округления), руб.
285	47:07:1047005:590 земельный участок 989 кв.м	989	866 271	866 000
286	47:07:1047005:591 земельный участок 988 кв.м	988	865 395	865 000
287	47:07:1047005:592 земельный участок 1 172 кв.м	1172	976 018	976 000
288	47:07:1047005:593 земельный участок 945 кв.м	945	827 731	828 000
289	47:07:1047005:594 земельный участок 944 кв.м	944	826 855	827 000
290	47:07:1047005:595 земельный участок 945 кв.м	945	827 731	828 000
291	47:07:1047005:596 земельный участок 944 кв.м	944	826 855	827 000
292	47:07:1047005:597 земельный участок 945 кв.м	945	827 731	828 000
293	47:07:1047005:598 земельный участок 944 кв.м	944	826 855	827 000
294	47:07:1047005:599 земельный участок 944 кв.м	944	826 855	827 000
295	47:07:1047005:600 земельный участок 944 кв.м	944	826 855	827 000
296	47:07:1047005:601 земельный участок 944 кв.м	944	826 855	827 000
297	47:07:1047005:602 земельный участок 944 кв.м	944	826 855	827 000
298	47:07:1047005:603 земельный участок 944 кв.м	944	826 855	827 000
299	47:07:1047005:604 земельный участок 945 кв.м	945	827 731	828 000
300	47:07:1047005:605 земельный участок 928 кв.м	928	812 841	813 000
301	47:07:1047005:606 земельный участок 947 кв.м	947	829 483	829 000
302	47:07:1047005:607 земельный участок 947 кв.м	947	829 483	829 000
303	47:07:1047005:608 земельный участок 947 кв.м	947	829 483	829 000
304	47:07:1047005:609 земельный участок 947 кв.м	947	829 483	829 000
305	47:07:1047005:610 земельный участок 947 кв.м	947	829 483	829 000
306	47:07:1047005:611 земельный участок 947 кв.м	947	829 483	829 000
307	47:07:1047005:612 земельный участок 947 кв.м	947	829 483	829 000
308	47:07:1047005:613 земельный участок 947 кв.м	947	829 483	829 000
309	47:07:1047005:614 земельный участок 947 кв.м	947	829 483	829 000
310	47:07:1047005:615 земельный участок 947 кв.м	947	829 483	829 000

№ п/п	Земельные участки	Общая площадь кв. м	Рыночная стоимость (без учета округления), руб.	Рыночная стоимость (с учетом необходимого округления), руб.
311	47:07:1047005:616 земельный участок 929 кв.м	929	813 716	814 000
312	47:07:1047005:617 земельный участок 945 кв.м	945	827 731	828 000
313	47:07:1047005:618 земельный участок 944 кв.м	944	826 855	827 000
314	47:07:1047005:619 земельный участок 945 кв.м	945	827 731	828 000
315	47:07:1047005:620 земельный участок 944 кв.м	944	826 855	827 000
316	47:07:1047005:621 земельный участок 945 кв.м	945	827 731	828 000
317	47:07:1047005:622 земельный участок 944 кв.м	944	826 855	827 000
318	47:07:1047005:623 земельный участок 944 кв.м	944	826 855	827 000
319	47:07:1047005:624 земельный участок 944 кв.м	944	826 855	827 000
320	47:07:1047005:625 земельный участок 944 кв.м	944	826 855	827 000
321	47:07:1047005:626 земельный участок 944 кв.м	944	826 855	827 000
322	47:07:1047005:628 земельный участок 945 кв.м	945	827 731	828 000
323	47:07:1047005:629 земельный участок 926 кв.м	926	811 089	811 000
324	47:07:1047005:630 земельный участок 947 кв.м	947	829 483	829 000
325	47:07:1047005:631 земельный участок 947 кв.м	947	829 483	829 000
326	47:07:1047005:632 земельный участок 947 кв.м	947	829 483	829 000
327	47:07:1047005:633 земельный участок 947 кв.м	947	829 483	829 000
328	47:07:1047005:634 земельный участок 947 кв.м	947	829 483	829 000
329	47:07:1047005:635 земельный участок 947 кв.м	947	829 483	829 000
330	47:07:1047005:636 земельный участок 947 кв.м	947	829 483	829 000
331	47:07:1047005:637 земельный участок 947 кв.м	947	829 483	829 000
332	47:07:1047005:638 земельный участок 947 кв.м	947	829 483	829 000
333	47:07:1047005:639 земельный участок 947 кв.м	947	829 483	829 000
334	47:07:1047005:641 земельный участок 945 кв.м	945	827 731	828 000
335	47:07:1047005:642 земельный участок 944 кв.м	944	826 855	827 000
336	47:07:1047005:643 земельный участок 945 кв.м	945	827 731	828 000

№ п/п	Земельные участки	Общая площадь кв. м	Рыночная стоимость (без учета округления), руб.	Рыночная стоимость (с учетом необходимого округления), руб.
337	47:07:1047005:644 земельный участок 944 кв.м	944	826 855	827 000
338	47:07:1047005:645 земельный участок 945 кв.м	945	827 731	828 000
339	47:07:1047005:646 земельный участок 944 кв.м	944	826 855	827 000
340	47:07:1047005:647 земельный участок 944 кв.м	944	826 855	827 000
341	47:07:1047005:648 земельный участок 944 кв.м	944	826 855	827 000
342	47:07:1047005:649 земельный участок 944 кв.м	944	826 855	827 000
343	47:07:1047005:650 земельный участок 944 кв.м	944	826 855	827 000
344	47:07:1047005:651 земельный участок 944 кв.м	944	826 855	827 000
345	47:07:1047005:653 земельный участок 928 кв.м	928	812 841	813 000
346	47:07:1047005:654 земельный участок 947 кв.м	947	829 483	829 000
347	47:07:1047005:655 земельный участок 947 кв.м	947	829 483	829 000
348	47:07:1047005:656 земельный участок 947 кв.м	947	829 483	829 000
349	47:07:1047005:657 земельный участок 947 кв.м	947	829 483	829 000
350	47:07:1047005:658 земельный участок 947 кв.м	947	829 483	829 000
351	47:07:1047005:659 земельный участок 947 кв.м	947	829 483	829 000
352	47:07:1047005:660 земельный участок 947 кв.м	947	829 483	829 000
353	47:07:1047005:661 земельный участок 947 кв.м	947	829 483	829 000
354	47:07:1047005:662 земельный участок 947 кв.м	947	829 483	829 000
355	47:07:1047005:663 земельный участок 947 кв.м	947	829 483	829 000
356	47:07:1047005:664 земельный участок 929 кв.м	929	813 716	814 000
357	47:07:1047005:665 земельный участок 945 кв.м	945	827 731	828 000
358	47:07:1047005:666 земельный участок 944 кв.м	944	826 855	827 000
359	47:07:1047005:667 земельный участок 945 кв.м	945	827 731	828 000
360	47:07:1047005:668 земельный участок 944 кв.м	944	826 855	827 000
361	47:07:1047005:669 земельный участок 945 кв.м	945	827 731	828 000
362	47:07:1047005:670 земельный участок 944 кв.м	944	826 855	827 000



№ п/п	Земельные участки	Общая площадь кв. м	Рыночная стоимость (без учета округления), руб.	Рыночная стоимость (с учетом необходимого округления), руб.
363	47:07:1047005:671 земельный участок 944 кв.м	944	826 855	827 000
364	47:07:1047005:672 земельный участок 944 кв.м	944	826 855	827 000
365	47:07:1047005:673 земельный участок 944 кв.м	944	826 855	827 000
366	47:07:1047005:674 земельный участок 944 кв.м	944	826 855	827 000
367	47:07:1047005:675 земельный участок 944 кв.м	944	826 855	827 000
368	47:07:1047005:677 земельный участок 928 кв.м	928	812 841	813 000
369	47:07:1047005:678 земельный участок 947 кв.м	947	829 483	829 000
370	47:07:1047005:679 земельный участок 947 кв.м	947	829 483	829 000
371	47:07:1047005:680 земельный участок 947 кв.м	947	829 483	829 000
372	47:07:1047005:682 земельный участок 947 кв.м	947	829 483	829 000
373	47:07:1047005:683 земельный участок 947 кв.м	947	829 483	829 000
374	47:07:1047005:684 земельный участок 947 кв.м	947	829 483	829 000
375	47:07:1047005:686 земельный участок 947 кв.м	947	829 483	829 000
376	47:07:1047005:687 земельный участок 947 кв.м	947	829 483	829 000
377	47:07:1047005:689 земельный участок 945 кв.м	945	827 731	828 000
378	47:07:1047005:690 земельный участок 944 кв.м	944	826 855	827 000
379	47:07:1047005:691 земельный участок 945 кв.м	945	827 731	828 000
380	47:07:1047005:692 земельный участок 944 кв.м	944	826 855	827 000
381	47:07:1047005:693 земельный участок 945 кв.м	945	827 731	828 000
382	47:07:1047005:695 земельный участок 944 кв.м	944	826 855	827 000
383	47:07:1047005:696 земельный участок 944 кв.м	944	826 855	827 000
384	47:07:1047005:697 земельный участок 944 кв.м	944	826 855	827 000
385	47:07:1047005:698 земельный участок 944 кв.м	944	826 855	827 000
386	47:07:1047005:701 земельный участок 928 кв.м	928	812 841	813 000
387	47:07:1047005:702 земельный участок 947 кв.м	947	829 483	829 000
388	47:07:1047005:703 земельный участок 947 кв.м	947	829 483	829 000

№ п/п	Земельные участки	Общая площадь кв. м	Рыночная стоимость (без учета округления), руб.	Рыночная стоимость (с учетом необходимого округления), руб.
389	47:07:1047005:704 земельный участок 947 кв.м	947	829 483	829 000
390	47:07:1047005:705 земельный участок 947 кв.м	947	829 483	829 000
391	47:07:1047005:707 земельный участок 947 кв.м	947	829 483	829 000
392	47:07:1047005:708 земельный участок 947 кв.м	947	829 483	829 000
393	47:07:1047005:709 земельный участок 947 кв.м	947	829 483	829 000
394	47:07:1047005:710 земельный участок 947 кв.м	947	829 483	829 000
395	47:07:1047005:711 земельный участок 947 кв.м	947	829 483	829 000
396	47:07:1047005:712 земельный участок 929 кв.м	929	813 716	814 000
397	47:07:1047005:713 земельный участок 945 кв.м	945	827 731	828 000
398	47:07:1047005:714 земельный участок 944 кв.м	944	826 855	827 000
399	47:07:1047005:715 земельный участок 945 кв.м	945	827 731	828 000
400	47:07:1047005:716 земельный участок 944 кв.м	944	826 855	827 000
401	47:07:1047005:717 земельный участок 945 кв.м	945	827 731	828 000
402	47:07:1047005:718 земельный участок 944 кв.м	944	826 855	827 000
403	47:07:1047005:719 земельный участок 944 кв.м	944	826 855	827 000
404	47:07:1047005:720 земельный участок 944 кв.м	944	826 855	827 000
405	47:07:1047005:721 земельный участок 944 кв.м	944	826 855	827 000
406	47:07:1047005:722 земельный участок 944 кв.м	944	826 855	827 000
407	47:07:1047005:723 земельный участок 944 кв.м	944	826 855	827 000
408	47:07:1047005:724 земельный участок 945 кв.м	945	827 731	828 000
409	47:07:1047005:725 земельный участок 928 кв.м	928	812 841	813 000
410	47:07:1047005:726 земельный участок 947 кв.м	947	829 483	829 000
411	47:07:1047005:727 земельный участок 947 кв.м	947	829 483	829 000
412	47:07:1047005:728 земельный участок 947 кв.м	947	829 483	829 000
413	47:07:1047005:729 земельный участок 947 кв.м	947	829 483	829 000
414	47:07:1047005:730 земельный участок 947 кв.м	947	829 483	829 000

№ п/п	Земельные участки	Общая площадь кв. м	Рыночная стоимость (без учета округления), руб.	Рыночная стоимость (с учетом необходимого округления), руб.
415	47:07:1047005:731 земельный участок 947 кв.м	947	829 483	829 000
416	47:07:1047005:732 земельный участок 947 кв.м	947	829 483	829 000
417	47:07:1047005:733 земельный участок 947 кв.м	947	829 483	829 000
418	47:07:1047005:734 земельный участок 947 кв.м	947	829 483	829 000
419	47:07:1047005:735 земельный участок 947 кв.м	947	829 483	829 000
420	47:07:1047005:736 земельный участок 929 кв.м	929	813 716	814 000
421	47:07:1047005:737 земельный участок 945 кв.м	945	827 731	828 000
422	47:07:1047005:738 земельный участок 944 кв.м	944	826 855	827 000
423	47:07:1047005:739 земельный участок 945 кв.м	945	827 731	828 000
424	47:07:1047005:740 земельный участок 944 кв.м	944	826 855	827 000
425	47:07:1047005:741 земельный участок 945 кв.м	945	827 731	828 000
426	47:07:1047005:742 земельный участок 944 кв.м	944	826 855	827 000
427	47:07:1047005:743 земельный участок 944 кв.м	944	826 855	827 000
428	47:07:1047005:744 земельный участок 944 кв.м	944	826 855	827 000
429	47:07:1047005:745 земельный участок 944 кв.м	944	826 855	827 000
430	47:07:1047005:746 земельный участок 944 кв.м	944	826 855	827 000
431	47:07:1047005:747 земельный участок 944 кв.м	944	826 855	827 000
432	47:07:1047005:748 земельный участок 945 кв.м	945	827 731	828 000
433	47:07:1047005:749 земельный участок 928 кв.м	928	812 841	813 000
434	47:07:1047005:750 земельный участок 947 кв.м	947	829 483	829 000
435	47:07:1047005:751 земельный участок 947 кв.м	947	829 483	829 000
436	47:07:1047005:752 земельный участок 947 кв.м	947	829 483	829 000
437	47:07:1047005:753 земельный участок 947 кв.м	947	829 483	829 000
438	47:07:1047005:754 земельный участок 947 кв.м	947	829 483	829 000
439	47:07:1047005:755 земельный участок 947 кв.м	947	829 483	829 000
440	47:07:1047005:756 земельный участок 947 кв.м	947	829 483	829 000

№ п/п	Земельные участки	Общая площадь кв. м	Рыночная стоимость (без учета округления), руб.	Рыночная стоимость (с учетом необходимого округления), руб.
441	47:07:1047005:757 земельный участок 947 кв.м	947	829 483	829 000
442	47:07:1047005:758 земельный участок 947 кв.м	947	829 483	829 000
443	47:07:1047005:759 земельный участок 947 кв.м	947	829 483	829 000
444	47:07:1047005:760 земельный участок 929 кв.м	929	813 716	814 000
445	47:07:1047005:761 земельный участок 945 кв.м	945	827 731	828 000
446	47:07:1047005:762 земельный участок 944 кв.м	944	826 855	827 000
447	47:07:1047005:763 земельный участок 945 кв.м	945	827 731	828 000
448	47:07:1047005:764 земельный участок 944 кв.м	944	826 855	827 000
449	47:07:1047005:765 земельный участок 945 кв.м	945	827 731	828 000
450	47:07:1047005:766 земельный участок 944 кв.м	944	826 855	827 000
451	47:07:1047005:767 земельный участок 944 кв.м	944	826 855	827 000
452	47:07:1047005:768 земельный участок 944 кв.м	944	826 855	827 000
453	47:07:1047005:769 земельный участок 944 кв.м	944	826 855	827 000
454	47:07:1047005:770 земельный участок 944 кв.м	944	826 855	827 000
455	47:07:1047005:771 земельный участок 944 кв.м	944	826 855	827 000
456	47:07:1047005:772 земельный участок 945 кв.м	945	827 731	828 000
457	47:07:1047005:773 земельный участок 928 кв.м	928	812 841	813 000
458	47:07:1047005:774 земельный участок 947 кв.м	947	829 483	829 000
459	47:07:1047005:775 земельный участок 947 кв.м	947	829 483	829 000
460	47:07:1047005:776 земельный участок 947 кв.м	947	829 483	829 000
461	47:07:1047005:777 земельный участок 947 кв.м	947	829 483	829 000
462	47:07:1047005:778 земельный участок 947 кв.м	947	829 483	829 000
463	47:07:1047005:779 земельный участок 947 кв.м	947	829 483	829 000
464	47:07:1047005:780 земельный участок 947 кв.м	947	829 483	829 000
465	47:07:1047005:781 земельный участок 947 кв.м	947	829 483	829 000
466	47:07:1047005:782 земельный участок 947 кв.м	947	829 483	829 000

№ п/п	Земельные участки	Общая площадь кв. м	Рыночная стоимость (без учета округления), руб.	Рыночная стоимость (с учетом необходимого округления), руб.
467	47:07:1047005:783 земельный участок 947 кв.м	947	829 483	829 000
468	47:07:1047005:784 земельный участок 929 кв.м	929	813 716	814 000
469	47:07:1047005:785 земельный участок 1 179 кв.м	1179	981 847	982 000
470	47:07:1047005:786 земельный участок 1 094 кв.м	1094	911 061	911 000
471	47:07:1047005:787 земельный участок 1 070 кв.м	1070	891 074	891 000
472	47:07:1047005:788 земельный участок 900 кв.м	900	788 315	788 000
473	47:07:1047005:789 земельный участок 900 кв.м	900	788 315	788 000
474	47:07:1047005:790 земельный участок 900 кв.м	900	788 315	788 000
475	47:07:1047005:791 земельный участок 900 кв.м	900	788 315	788 000
476	47:07:1047005:792 земельный участок 900 кв.м	900	788 315	788 000
477	47:07:1047005:793 земельный участок 900 кв.м	900	788 315	788 000
478	47:07:1047005:794 земельный участок 900 кв.м	900	788 315	788 000
479	47:07:1047005:795 земельный участок 901 кв.м	901	789 191	789 000
480	47:07:1047005:796 земельный участок 901 кв.м	901	789 191	789 000
481	47:07:1047005:797 земельный участок 900 кв.м	900	788 315	788 000
482	47:07:1047005:798 земельный участок 900 кв.м	900	788 315	788 000
483	47:07:1047005:799 земельный участок 900 кв.м	900	788 315	788 000
484	47:07:1047005:800 земельный участок 900 кв.м	900	788 315	788 000
485	47:07:1047005:801 земельный участок 999 кв.м	999	875 030	875 000
486	47:07:1047005:802 земельный участок 1 085 кв.м	1085	903 566	904 000
487	47:07:1047005:803 земельный участок 1 091 кв.м	1091	908 562	909 000
488	47:07:1047005:804 земельный участок 1 090 кв.м	1090	907 730	908 000
489	47:07:1047005:805 земельный участок 1 005 кв.м	1005	836 943	837 000
490	47:07:1047005:806 земельный участок 1 004 кв.м	1004	836 111	836 000
491	47:07:1047005:807 земельный участок 1 005 кв.м	1005	836 943	837 000
492	47:07:1047005:808 земельный участок 1 004 кв.м	1004	836 111	836 000

№ п/п	Земельные участки	Общая площадь кв. м	Рыночная стоимость (без учета округления), руб.	Рыночная стоимость (с учетом необходимого округления), руб.
493	47:07:1047005:809 земельный участок 1 005 кв.м	1005	836 943	837 000
494	47:07:1047005:810 земельный участок 1 004 кв.м	1004	836 111	836 000
495	47:07:1047005:811 земельный участок 1 192 кв.м	1192	992 673	993 000
496	47:07:1047005:812 земельный участок 900 кв.м	900	788 315	788 000
497	47:07:1047005:813 земельный участок 959 кв.м	959	839 994	840 000
498	47:07:1047005:814 земельный участок 959 кв.м	959	839 994	840 000
499	47:07:1047005:815 земельный участок 959 кв.м	959	839 994	840 000
500	47:07:1047005:816 земельный участок 959 кв.м	959	839 994	840 000
501	47:07:1047005:817 земельный участок 959 кв.м	959	839 994	840 000
502	47:07:1047005:818 земельный участок 959 кв.м	959	839 994	840 000
503	47:07:1047005:819 земельный участок 958 кв.м	958	839 118	839 000
504	47:07:1047005:820 земельный участок 1 144 кв.м	1144	952 700	953 000
505	47:07:1047005:821 земельный участок 939 кв.м	939	822 476	822 000
506	47:07:1047005:822 земельный участок 900 кв.м	900	788 315	788 000
507	47:07:1047005:823 земельный участок 900 кв.м	900	788 315	788 000
508	47:07:1047005:824 земельный участок 900 кв.м	900	788 315	788 000
509	47:07:1047005:825 земельный участок 900 кв.м	900	788 315	788 000
510	47:07:1047005:826 земельный участок 900 кв.м	900	788 315	788 000
511	47:07:1047005:827 земельный участок 900 кв.м	900	788 315	788 000
512	47:07:1047005:828 земельный участок 900 кв.м	900	788 315	788 000
513	47:07:1047005:829 земельный участок 900 кв.м	900	788 315	788 000
514	47:07:1047005:834 земельный участок 938 кв.м	938	821 600	822 000
515	47:07:1047005:835 земельный участок 938 кв.м	938	821 600	822 000
516	47:07:1047005:839 земельный участок 938 кв.м	938	821 600	822 000
517	47:07:1047005:840 земельный участок 937 кв.м	937	820 724	821 000
518	47:07:1047005:848 земельный участок 988 кв.м	988	865 395	865 000

№ п/п	Земельные участки	Общая площадь кв. м	Рыночная стоимость (без учета округления), руб.	Рыночная стоимость (с учетом необходимого округления), руб.
519	47:07:1047005:862 земельный участок 971 кв.м	971	850 505	851 000
520	47:07:1047005:888 земельный участок 957 кв.м	957	838 242	838 000
521	47:07:1047005:889 земельный участок 958 кв.м	958	839 118	839 000
522	47:07:1047005:995 земельный участок 998 кв.м	998	874 154	874 000
523	47:07:1047005:1079 земельный участок 13 031 кв.м	13031	1	1
	<b>Итого</b>		<b>433 496 033</b>	<b>433 437 001</b>

Итоговая стоимость указанных выше объектов составляет 433 437 001 руб.

Табл. № 3

№ п/п	Участки с готовыми домами:	Площадь участка, кв.м.	Рыночная стоимость (без учета округления) руб.	Рыночная стоимость (с учетом необходимого округления) руб.	Тип объекта	Общая площадь дома, кв.м.	Рыночная стоимость (без учета округления) руб.	Рыночная стоимость (с учетом необходимого округления) руб.	Рыночная стоимость домовладения (с учетом необходимого округления) руб.
1	47:07:1047005:996 земельный участок 998 кв.м и расположенный на нем дом с кадастровым номером 47:07:1047005:4815	998	874 154	874 000	дом	154,3	1 721 538	1 722 000	2 596 000
2	47:07:1047005:997 земельный участок 998 кв.м и расположенный на нем дом с кадастровым номером 47:07:1047005:3858	998	874 154	874 000	дом	131,3	1 464 925	1 465 000	2 339 000
3	47:07:1047005:1001 земельный участок 934 кв.м и расположенный на нем дом с кадастровым номером 47:07:1047005:4812	934	818 096	818 000	дом	113,9	1 270 792	1 271 000	2 089 000
4	47:07:1047005:1003 земельный участок 947 кв.м и расположенный на нем дом с кадастровым номером 47:07:1047005:3856	947	829 483	829 000	дом	131,3	1 464 925	1 465 000	2 294 000
5	47:07:1047005:1005 земельный участок 1 088 кв.м и расположенный на нем дом с кадастровым номером 47:07:1047005:4816	1088	906 064	906 000	дом	131,3	1 464 925	1 465 000	2 371 000
6	47:07:1047005:1010 земельный участок 936 кв.м и расположенный на нем дом с кадастровым номером 47:07:1047005:4811	936	819 848	820 000	дом	131,3	1 464 925	1 465 000	2 285 000

№ п/п	Участки с готовыми домами:	Площадь участка, кв.м.	Рыночная стоимость (без учета округления) руб.	Рыночная стоимость (с учетом необходимого округления) руб.	Тип объекта	Общая площадь дома, кв.м.	Рыночная стоимость (без учета округления) руб.	Рыночная стоимость (с учетом необходимого округления) руб.	Рыночная стоимость домовладения (с учетом необходимого округления) руб.
7	47:07:1047005:1011 земельный участок 936 кв.м и расположенный на нем дом с кадастровым номером 47:07:1047005:4817	936	819 848	820 000	дом	131,3	1 464 925	1 465 000	2 285 000
8	47:07:1047005:1022 земельный участок 936 кв.м и расположенный на нем дом с кадастровым номером 47:07:1047005:4819	936	819 848	820 000	дом	132	1 472 735	1 473 000	2 293 000
9	47:07:1047005:1019 земельный участок 936 кв.м и расположенный на нем дом с кадастровым номером 47:07:1047005:4818	936	819 848	820 000	дом	131,3	1 464 925	1 465 000	2 285 000
10	47:07:1047005:1042 земельный участок 900 кв.м и расположенный на нем дом с кадастровым номером 47:07:1047005:4814	900	788 315	788 000	дом	131,3	1 464 925	1 465 000	2 253 000
11	47:07:1047005:1057 земельный участок 900 кв.м и расположенный на нем дом с кадастровым номером 47:07:1047005:4810	900	788 315	788 000	дом	131,3	1 464 925	1 465 000	2 253 000
12	47:07:1047005:1062 земельный участок 1 131 кв.м и расположенный на нем дом с кадастровым номером 47:07:1047005:3859	1131	941 874	942 000	дом	131,3	1 464 925	1 465 000	2 407 000
13	47:07:1047005:1064 земельный участок 900 кв.м и расположенный на нем дом с кадастровым номером 47:07:1047005:4020	900	788 315	788 000	дом	131,3	1 464 925	1 465 000	2 253 000
14	47:07:1047005:1075 земельный участок 900 кв.м и расположенный на нем дом с кадастровым номером 47:07:1047005:3857	900	788 315	788 000	дом	131,3	1 464 925	1 465 000	2 253 000
15	47:07:1047005:1061 земельный участок 977 кв.м и расположенный на нем дом с кадастровым номером 47:07:1047005:4813	977	855 760	856 000	дом	183	2 041 746	2 042 000	2 898 000
	Итого		12 532 236	12 531 000			22 620 989	22 623 000	35 154 000

*Итоговая стоимость объектов (дом + земельный участок) составляет 35 154 000 руб.*



Табл. № 4

№ п/п	Участки с объектами инфраструктуры:	Площадь участка, кв.м.	Рыночная стоимость (без учета округления) руб.	Рыночная стоимость (с учетом необходимого округления) руб.	Тип объекта	Общая площадь, кв.м.	Рыночная стоимость (без учета округления) руб.	Рыночная стоимость (с учетом необходимого округления) руб.	Рыночная стоимость объекта (с учетом необходимого округления) руб.
1	47:07:1047005:1081 земельный участок 94 318 кв.м с дорогой	94318	1	1	-	-	-	-	1
2	47:07:1047005:1083 земельный участок 40 387 кв.м с дорогой	40387	1	1	-	-	-	-	1
3	47:07:1047005:1082 земельный участок 128 481 кв.м с дорогой	128 481	1	1	-	-	-	-	1
4	47:07:1047005:1078 земельный участок 3 477 кв.м с Административным зданием с кадастровым номером 47:07:1009001:173	3477	2 745 624	2 746 000	Адм здание	845	7 847 682	7 848 000	10 594 000
5	Деревянное заборное ограждение	-	636 109	636 000	-	-	-	-	636 000
6	Заборное ограждение (металлоконструкции)	-	1 874 980	1 875 000	-	-	-	-	1 875 000
7	Сети электроснабжение 0,4 КВт	-	22 433 392	22 433 000	-	-	-	-	22 433 000

Итоговая стоимость составляет 35 538 003 руб.

Табл. № 5

№ п/п	Участки с улучшениями	Площадь участка, кв.м.	Рыночная стоимость (без учета округления) руб.	Рыночная стоимость (с учетом необходимого округления) руб.	Тип объекта	Общая площадь, кв.м.	Рыночная стоимость (без учета округления) руб.	Рыночная стоимость (с учетом необходимого округления) руб.	Рыночная стоимость объекта (с учетом необходимого округления) руб.
1	47:07:1047005:1073 земельный участок 900 кв.м с улучшениями	900	788 315	788 000	дом	114	1 271 908	1 272 000	2 060 000
2	47:07:1047005:994 земельный участок 901 кв.м с улучшениями	901	789 191	789 000	Бет. Пл.	71,5	233 176	233 000	1 022 000
3	47:07:1047005:1002 земельный участок 947 кв.м с улучшениями	947	829 483	829 000	Бет. Пл.	71,5	233 176	233 000	1 062 000
4	47:07:1047005:1006 земельный участок 901 кв.м с улучшениями	901	789 191	789 000	Бет. Пл.	76,4	249 156	249 000	1 038 000
5	47:07:1047005:1008 земельный участок 936 кв.м с улучшениями	936	819 848	820 000	Бет. Пл.	71,5	233 176	233 000	1 053 000

№ п/п	Участки с улучшениями	Площадь участка, кв.м.	Рыночная стоимость (без учета округления) руб.	Рыночная стоимость (с учетом необходимого округления) руб.	Тип объекта	Общая площадь, кв.м.	Рыночная стоимость (без учета округления) руб.	Рыночная стоимость (с учетом необходимого округления) руб.	Рыночная стоимость объекта (с учетом необходимого округления) руб.
6	47:07:1047005:1013 земельный участок 936 кв.м с улучшениями	936	819 848	820 000	Бет. Пл.	76,4	249 156	249 000	1 069 000
7	47:07:1047005:1015 земельный участок 1 078 кв.м с улучшениями	1078	897 736	898 000	Бет. Пл.	71,5	233 176	233 000	1 131 000
8	47:07:1047005:1023 земельный участок 936 кв.м с улучшениями	936	819 848	820 000	Бет. Пл.	71,5	233 176	233 000	1 053 000
9	47:07:1047005:1016 земельный участок 1 094 кв.м с улучшениями	1094	911 061	911 000	Бет. Пл.	71,5	233 176	233 000	1 144 000
10	47:07:1047005:1024 земельный участок 902 кв.м с улучшениями	902	790 067	790 000	Бет. Пл.	76,4	249 156	249 000	1 039 000
11	47:07:1047005:1018 земельный участок 936 кв.м с улучшениями	936	819 848	820 000	Бет. Пл.	91,5	298 400	298 000	1 118 000
12	47:07:1047005:1025 земельный участок 900 кв.м с улучшениями	900	788 315	788 000	Бет. Пл.	91,5	298 400	298 000	1 086 000
13	47:07:1047005:1046 земельный участок 900 кв.м с улучшениями	900	788 315	788 000	Бет. Пл.	91,5	298 400	298 000	1 086 000
14	47:07:1047005:1030 земельный участок 900 кв.м с улучшениями	900	788 315	788 000	Бет. Пл.	100,8	328 729	329 000	1 117 000
15	47:07:1047005:1055 земельный участок 900 кв.м с улучшениями	900	788 315	788 000	Бет. Пл.	90,5	295 139	295 000	1 083 000
16	47:07:1047005:1031 земельный участок 971 кв.м с улучшениями	971	850 505	851 000	Бет. Пл.	144,2	470 265	470 000	1 321 000
17	47:07:1047005:1033 земельный участок 971 кв.м с улучшениями	971	850 505	851 000	Бет. Пл.	91,5	298 400	298 000	1 149 000
18	47:07:1047005:1069 земельный участок 900 кв.м с улучшениями	900	788 315	788 000	Бет. Пл.	90,5	295 139	295 000	1 083 000
19	47:07:1047005:1035 земельный участок 1 132 кв.м с улучшениями	1132	942 706	943 000	Бет. Пл.	144,2	470 265	470 000	1 413 000
20	47:07:1047005:1038 земельный участок 900 кв.м с улучшениями	900	788 315	788 000	Бет. Пл.	91,5	298 400	298 000	1 086 000
21	47:07:1047005:1040 земельный участок 900 кв.м с улучшениями	900	788 315	788 000	Бет. Пл.	144,2	470 265	470 000	1 258 000
	Итого		17 236 357	17 235 000			7 240 230	7 236 000	24 471 000

Итоговая стоимость объектов составляет 24 471 000 руб.

**Общая стоимость всех объектов оценки составляет  
528 663 635 руб. (Пятьсот двадцать восемь миллионов шестьсот шестьдесят три тысячи шестьсот тридцать пять) руб.**

На основании Договора №2016-4089/14 от 19.12.2016г. объекты оценки (за исключением указанных ниже) находятся в залоге у ООО «Сосновое».

Объекты, не вошедшие в состав объектов залога:

1. 47:07:1047005:492 земельный участок 1 018 кв.м;
2. 47:07:1047005:840 земельный участок 937 кв.м;
3. Деревянное заборное ограждение;
4. Заборное ограждение (металлоконструкции);
5. Сети электроснабжение 0,4 КВт.

Определение стоимости проводилось без учета обременений.

## 2. ОГРАНИЧИВАЮЩИЕ УСЛОВИЯ И ОБСТОЯТЕЛЬСТВА, СУЩЕСТВЕННЫЕ ПРЕДПОЛОЖЕНИЯ И ДОПУЩЕНИЯ

### 2.1. ОБЩИЕ ПРЕДПОЛОЖЕНИЯ И ДОПУЩЕНИЯ

1. Настоящий Отчет достоверен лишь в полном объеме. Приложения являются неотъемлемой частью настоящего Отчета.

2. Отчет содержит профессиональное мнение Оценщиков относительно рыночной стоимости объектов оценки и не является гарантией того, что данные объекты будут реализованы на свободном рынке по стоимости, указанной в настоящем Отчете.

3. Оценка произведена с учетом всех ограничивающих условий и обстоятельств, предположений и допущений, установленных либо условиями исходной задачи (Договором и Заданием на оценку), либо введенных нижеподписавшимися Оценщиками.

4. Заказчик принимает на себя обязательство заранее освободить Оценщиков и Исполнителя от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих лиц к Оценщикам и/или Исполнителю, вследствие легального использования результатов настоящего Отчета, кроме случаев, когда окончательным судебным порядком определено, что возникшие убытки и потери явились результатом мошенничества, халатности или умышленно неправомочных действий со стороны Оценщиков и/или Исполнителя.

5. От Исполнителя (его персонала и представителей) не требуется появляться в суде или иным образом свидетельствовать в связи с проведением данной оценки, иначе как по официальному вызову суда.

6. Оценщики не принимают на себя ответственности за надежность и достоверность информации, полученной от представителей Заказчика и Общества, и других лиц, упоминаемых в Отчете, в письменной или устной форме и независимо от того, подтверждена ли она документально. Он исходит из того, что такая информация является достоверной, если она не противоречит профессиональному опыту Оценщиков.

7. Оценщики не проводили юридической экспертизы полученных документов и исходили из собственного понимания их содержания и влияния такового на определяемую величину арендной ставки. Они не несут ответственности за точность описания (и сами факты существования) оцениваемых прав, но ссылаются на документы, которые явились основанием для вынесения суждений о составе и качестве прав на оцениваемое имущество.

8. Оценщики не принимают на себя ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после даты оценки и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на рыночные арендные ставки, если таковые не должны были быть ими предвидены в процессе выполнения работ.

9. Не все использованные документы включены в состав приложений (а лишь те, которые представлялись Оценщикам существенными для понимания содержания Отчета). При этом в архиве Оценщиков будут храниться копии всех существенных материалов, использованных при подготовке Отчета.

10. Количество значащих цифр в промежуточных результатах не должно вводить получателя Отчета в заблуждение относительно точности соответствующих чисел – они не округлены лишь для того, чтобы избежать «наращения» ошибки итогового результата. Именно он будет округлен в соответствии с правилами арифметики и сообразно качеству исходных данных.

11. Обстоятельства, препятствующие, в соответствии с федеральным законодательством, проведению оценки, отсутствуют.

## 2.2. ЧАСТНЫЕ ПРЕДПОЛОЖЕНИЯ И ДОПУЩЕНИЯ

1. В рамках настоящей работы определение рыночной стоимости оцениваемого недвижимого имущества произведено в соответствии с Заданием на оценку.

2. Учитывая, что рыночные данные, опубликованные в официальных периодических изданиях, в основном представлены в рублевом эквиваленте, расчеты проводятся в рублях.

3. Согласно заданию на оценку, определение стоимости оцениваемого недвижимого имущества производилось в текущем состоянии в соответствии с использованием в качестве загородных домов.

4. Оценщики не проводили осмотр объектов оценки. Техническое состояние объектов принято согласно информации, предоставленной заказчиком. Степень готовности домов – 57,8%, степень готовности участков с улучшениями – 16,61% (по факту – бетонные площадки).

5. Площадь домов, расположенных на земельных участках с кадастровыми номерами (47:07:1047005:997, 47:07:1047005:1003, 47:07:1047005:1062, 47:07:1047005:1064, 47:07:1047005:1075) принято согласно анализу документов и в расчетах составляет 131,3 кв.м.

6. Согласно заданию на оценку, определение рыночной стоимости объекта оценки необходимо произвести без учета стоимости зарегистрированных обременений (ограничений).

7. Некоторые данные (например, площадь, цена, точный адрес) по объектам-аналогам могут отличаться от информации, опубликованной на интернет-страницах, в периодической печати и от приложенных к отчету распечаток. Это связано с тем, что в процессе проведения оценки оценщиком проводились телефонные переговоры с собственниками и представителями собственников объектов-аналогов. В отчете указываются уточненные данные по объектам-аналогам, выявленные в процессе проведения телефонных переговоров.

8. В соответствии с требованиями ФСО №7 «Оценка недвижимости» от 25.09.2014 г., пункт 30, помимо указания в отчете итоговой стоимости объекта недвижимости, оценщик должен привести суждение о границах интервалах стоимости. Однако согласно заданию на оценку, необходимо указать единую рыночную стоимость Объекта оценки без указаний границы интервала. В связи с этим, границы интервала стоимости оценщиком не приводятся.

### **3. ДОКУМЕНТЫ, ОПРЕДЕЛЯЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ**

Заказчиком были предоставлены следующие документы:

1. Свидетельства о государственной регистрации права в количестве 563 штуки;
2. План поселка «Петровские Сады»;
3. Фотографии с описаниями части объектов (земельных участков с готовыми домами).

Копии указанных документов хранятся в Архиве Оценщика.

## 4. ПРОЦЕДУРА ОЦЕНКИ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

### 4.1. СУТЬ И ОСНОВНЫЕ ЭТАПЫ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

Процесс оценки – это документально и логически обоснованная процедура исследования ценностных характеристик оцениваемого объекта, основанная на общепринятых методах и подходах к оценке. Задача Оценщиков – определение и количественная интерпретация степени полезности оцениваемого имущества. Предметом оценки всегда является не само имущество, а те или иные права на него (полное право собственности или комплекс частичных прав). Суммарное действие всех рыночных факторов, влияющих на стоимость объекта, резюмируется в итоговом суждении.

Процесс оценки стоимости имущества представляет собой совокупность действий по выявлению и анализу физических, экономических, социальных и т.п. факторов, оказывающих влияние на величину стоимости объектов. Он состоит из следующих основных этапов.

- Изучение оцениваемого имущества и выявление факторов, существенно влияющих на его стоимость.
- Анализ возможностей получения информации, необходимой для применения известных подходов к оценке.
- Выбор подходов к оценке, применение которых уместно и реализуемо.
- Сбор исходной информации.
- Применение выбранных подходов к оценке.
- Анализ результатов, полученных при использовании разных подходов, их согласование (вынесение итогового суждения о стоимости).

Подготовка Отчета.

### 4.2. ОСНОВНЫЕ ЭТАПЫ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

Процесс оценки недвижимого имущества состоит из следующих этапов:

**Сбор общих данных и их анализ.** На этом этапе были проанализированы данные, характеризующие экономические, социальные и другие факторы, влияющие на рыночную стоимость оцениваемого объекта. В процессе работы над Отчетом об оценке Оценщиками были собраны необходимые данные о состоянии рынка коммерческой недвижимости в Санкт-Петербурге и Ленинградской области.

**Сбор специальных данных и их анализ.** На данном этапе была собрана более детальная информация, относящаяся к оцениваемому объекту. Сбор данных осуществлялся путем изучения соответствующей документации, консультаций с представителями Заказчика, сотрудниками агентств, производящих операции с недвижимостью. Сбор информации производился по следующим направлениям:

- технические характеристики и параметры оцениваемого недвижимого имущества;
- стоимость продажи и аренды встроенных помещений с параметрами, сходными с оцениваемым помещением;
- правоустанавливающие документы, сведения об обременениях недвижимого имущества правами иных лиц;
- информация об эксплуатационных характеристиках недвижимого имущества;

- информация, необходимая для установления количественных и качественных характеристик недвижимого имущества с целью определения его стоимости, а также другая информация, связанная с оцениваемым имуществом.

**Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования.** Выводы сделаны на основе собранной информации с учетом существующих ограничений и типичности использования для оцениваемого имущества.

**Обоснование применения подходов к оценке.** На основе собранной ранее информации был произведен выбор подходов к оценке рассматриваемого имущества и произведен расчет.

**Подготовка Отчета об оценке.** На заключительном этапе работы составлялся письменный Отчет.

#### 4.3. ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ

Применяемые в настоящем Отчете понятия, термины и определения соответствуют положениям Федерального закона «Об оценочной деятельности в РФ» № 135-ФЗ от 29.07.1998 года, а также используемым Федеральными Стандартами Оценки, утвержденными Приказами Минэкономразвития России № 297 от 20.05.2015 года, № 298 от 20.05.2015 года, № 299 от 20.05.2015 года.

**Оценка стоимости** – это совокупность логических процедур и расчетов, имеющих целью формирование обоснованного заключения о величине стоимости объекта. По сути, это моделирование представлений потенциальных рационально мыслящих и свободных в действиях покупателей и продавцов о полезности имущества, зависимости таковой от его свойств и об их готовности приобрести данную полезность (расстаться с ней) за умеренную (по их представлениям) сумму денег. Методы и технологии оценки фиксируются в форме тех или иных Стандартов оценки.

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

#### Подходы к оценке:

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



**Сравнительный подход** – совокупность методов оценки стоимости объекта, основанных на сравнении объекта оценки с объектами-аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах.

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

**Метод оценки** – последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

**Дата проведения оценки** – календарная дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.

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

**Затраты на замещение объекта оценки** – затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

**Физический износ (корректировка на физическое состояние)** – это технико-экономическое понятие, выражающее уменьшение степени эксплуатационной пригодности и потребительской привлекательности объекта, вызванное различными причинами.

**Функциональный износ** – уменьшение стоимости объекта, вызванное, в основном, факторами научно-технического прогресса и связанное с ухудшением функциональных характеристик объекта.

**Экономическое устаревание (внешний износ)** – это потеря стоимости, обусловленная внешними факторами, такими как: изменение соотношения спроса и предложения на рынке, научно-технического прогресса и т. д. Экономический износ называют также внешним износом, так как он зависит от причин, носящих внешний характер воздействия на сам объект.

**Совокупный износ** – суммарная величина, учитывающая физический, функциональный износы и экономическое устаревание.

**Итоговая величина стоимости объекта оценки** – величина стоимости объекта оценки, полученная как итог обоснованного обобщения результатов расчетов стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки.

#### 4.4. ОПИСАНИЕ ОБЩЕПРИНЯТЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

Согласно Стандартам оценочной деятельности, указанным в пункте 1.11 настоящего Отчета, оценщик обязан использовать (либо обосновать отказ от использования) три подхода к оценке имущества:

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

Каждый из этих подходов имеет определенные ограничения с точки зрения возможности получения достоверного результата оценки конкретного объекта. При

определении стоимости желательнее применить все три подхода к оценке, когда это возможно, а затем выполнить согласование результатов оценки, полученных различными подходами. Однако, в силу различных обстоятельств, например, уровня развития рынка данного вида имущества, типичности способов приобретения, степени достоверности и полноты исходных данных, доступных для проведения оценки, как правило, предпочтение может быть отдано одному (двум) из указанных подходов к оценке, так как другие (другой) не обеспечивают достаточной для проведения согласования результатов точности оценки.

#### **4.4.1. Затратный подход**

Затратный подход представляет собой процедуру определения затрат, необходимых для восстановления либо замещения объекта оценки с учетом износов всех видов (физического, функционального, внешнего).

Затратный подход к оценке стоимости наиболее уместен при оценке объектов, не представленных или мало представленных на свободном рынке, типичным способом приобретения которых является строительство, заказ на изготовление непосредственно на заводе-изготовителе или у посредника. На первом этапе расчета с применением затратного подхода определяются затраты на воспроизводство объекта оценки (или затраты на замещение).

Под *затратами на воспроизводство объекта оценки* понимаются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий.

Под *затратами на замещение объекта оценки* понимаются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

#### **4.4.2. Сравнительный подход**

Сравнительный подход (сравнительный анализ продаж) основывается на сборе информации о ценах продаж объектов, аналогичных оцениваемому, анализе отличий оцениваемого объекта от объектов-аналогов и корректировке цен аналогов с учетом имеющихся отличий.

Данный подход дает наиболее точную информацию о стоимости объектов, широко представленных на рынке и относительно которых имеется достаточно информации о фактах их продаж и ценах этих продаж.

#### **4.4.3. Доходный подход**

Доходный подход представляет собой процедуру оценки, в основе которой лежит принцип, согласно которому стоимость имущества определяется размером ожидаемых доходов от владения им.

Стоимость объекта в рамках доходного подхода определяется приведением ожидаемых доходов, которые будут получены от его эксплуатации в будущем, по ставке капитализации или ставке дохода на капитал (ставка дисконтирования) в оценку стоимости объекта на настоящее время.

Доходный подход наиболее уместен при оценке объектов, приносящих самостоятельный доход или объектов, доход от использования которых может быть выделен из потока доходов от всей собственности, составной частью которой он является.

Второй существенной предпосылкой применения доходного подхода является типичность мотивации приобретателя – инвестирование средств в источник будущего дохода.

#### 4.5. ОПИСАНИЕ ОБЩЕПРИНЯТЫХ МЕТОДОВ ОЦЕНКИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

В практике оценочной деятельности для определения величины рыночной стоимости прав на земельный участок применяются следующие методы<sup>2</sup>:

**Метод сравнительных продаж.** При наличии необходимой информации метод сравнительных продаж является наиболее достоверным и предпочтительным. После сбора рыночной информации и выбора единицы сравнения, цены продаж сравнимых участков корректируются по элементам сравнения. Основными элементами сравнения являются: права собственности, условия финансирования, условия продажи, условия рынка, местоположение, физические характеристики, доступные коммунальные услуги, условия зонирования и др.

**Метод соотнесения (распределения, аллокации).** Основан на положении о том, что для каждого типа недвижимости существует нормальное соотношение между стоимостью земли и стоимостью построек. Такое соотношение наиболее достоверно для новых улучшений, которые отражают наилучшее и наиболее эффективное использование земли. С увеличением возраста построек отношение стоимости земли к общей стоимости объекта увеличивается. Данный метод не дает точного значения стоимости. Он может применяться для оценки в условиях недостаточной информации о продажах свободных участков земли.

Разновидностью метода аллокации является **метод извлечения (экстракции)**, в котором стоимость земли выделяется из стоимости недвижимости вычитанием стоимости улучшений с учетом износа.

**Метод застройки (разбивки, развития, освоения).** Применяется в случаях, когда разбивка участка на несколько меньших по размеру представляет наилучшее и наиболее эффективное использование земли при этом внешние и внутренние улучшения участков, обеспечивают наилучшее и наиболее эффективное использование земли.

**Метод остатка для земли.** Предполагается, что участок застроен в соответствии с его наилучшим и наиболее эффективным использованием, и чистый операционный доход, относимый к земле, капитализируется в стоимость участка по ставке капитализации для земли. Применим, когда имеется информация о стоимости улучшений, достоверные данные о доходе, приносимом объектом недвижимости. Недостатком метода можно считать его высокую чувствительность к колебаниям входных параметров.

Частным случаем для метода остатка является **метод капитализации земельной ренты**, в котором относимая к земле арендная плата капитализируется определенным по рыночным данным коэффициентом капитализации для земли.

---

<sup>2</sup> Д. Фридман, Н. Ордуэй. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. – М., 1995.

## 5. ИДЕНТИФИКАЦИЯ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ И АНАЛИЗ ИХ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ

### 5.1. ХАРАКТЕРИСТИКА РАЙОНА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

Оцениваемые объекты недвижимого имущества располагаются по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, уч. Хапо-Ое.

Оцениваемые объекты расположены на территории Всеволожского района Ленинградской области.

#### Историческая справка

**Всеволожский район** появился на карте в 1936 году, когда поселку Всеволожский был присвоен статус города. Район получил особую известность с 1818 года, когда владельцем одной из усадеб в нем стал российский магнат Всеволод Андреевич Всеволожский.

Широко известно еще одно место – усадьба Приютино. Сегодня это музей-усадьба XIX века, одна из немногих сохранившихся под Петербургом. Эта загородная дача принадлежала Алексею Николаевичу Оленину – первому директору Публичной библиотеки и президенту Российской Академии художеств. Здесь неоднократно бывали Пушкин, Крылов, Гнедич, Грибоедов, Кипренский, Брюллов, Вяземский, Жуковский, Мицкевич, Глинка и другие выдающиеся представители той эпохи.

Во время Великой Отечественной войны через Всеволожский район, единственный не оккупированный район в Ленинградской области, проходила легендарная «Дорога Жизни». О том времени свидетельствует памятник «Разорванное кольцо», установленный на берегу Ладожского озера, и десятки монументов вдоль начинавшейся от берега дороги в г. Ленинград.

Территория, где сегодня располагается г. Санкт-Петербург и г. Всеволожск, в петровские времена была частью обширной Санкт-Петербургской губернии. Здесь на площади примерно 15 тысяч квадратных километров по обоим берегам Невы между Ладожским озером и Финским заливом еще до нашей Эры проживали многочисленные славянские и финские племена.

С IX века территория входила во владения Новгорода. В 1478 году новгородские земли были присоединены к Московскому княжеству, и все население обязывалось платить дань великому Московскому князю. С этой целью была проведена перепись крестьян и составлены писцовые окладные книги. В «Переписной окладной книге Водской пятины 1 500 года» упоминается ряд деревень и сел, существующих во Всеволожском районе и поныне. Например, Келтуши (Колтуши), Бабкино (Бабин), Кяхкома Ваханова (Ваганово), Софолово, Васково (Васкелово), Сарка (Сярыги), Карбосельки (Карабсельки), Лепсари.

В 1580 году в эти пределы государства Российского вторглись шведские войска, и между Швецией и Россией началась долгая борьба за обладание этими землями. Военные действия продолжались почти непрерывно 37 лет и закончились Столбовским миром, заключенным между Швецией и Россией в деревне Столбово под Тихвином. По нему Ижорские земли почти на сто лет отошли к шведам, которые стали называть свою новую провинцию Ингерманландией.

Возвратив невские земли России, Петр Великий оставил им шведское название, и Ингерманландия стала одной из восьми губерний, образованных в то время Петром Великим. Однако с 1710 года официальное название этой территории – Санкт-Петербургская губерния, а с 1927 года – Ленинградская область. В ее составе 29 муниципальных образований, в том числе и Всеволожский район.

### Общая характеристика района

Всеволожский район занимает большую часть южной зоны Карельского перешейка. С юга на север он простирается на 82 км, а с востока на запад – на 56 км. Восточная граница является побережьем Ладожского озера. С севера он граничит с Приозерским районом, с северо-запада – Выборгским. С юга на протяжении 44 км он ограничен Невой, а с востока – городской чертой г. Санкт-Петербурга.

Площадь района составляет 3 036,4 кв. км.

Численность населения – 262,372 тыс. чел.

В районе находятся 3 лесопарка, 3 памятника природы и 151 населенный пункт, в т.ч. 2 города, 6 поселков городского типа и 12 волостей.

Административный центр: Город Всеволожск 40,6 тыс. чел. Расстояние до Санкт-Петербурга: 24 км.

Развитие района началось как сельскохозяйственного, района рекреации для жителей г. Ленинграда и района жизнеобеспечения г. Ленинграда. В первую очередь решались вопросы развития сельхозпредприятий, строительство центральных усадеб, ликвидация, «неперспективных деревень» и других населенных пунктов.

Для строительства таких центральных усадеб были разработаны генеральные планы, где обеспечение жильем жителей предусматривалось осуществить за счет строительства капитального многоэтажного жилья. Генпланами выделение земельных участков под ИЖС жителям не предусматривалось.

Таких усадеб было организовано 6, в их число входили поселки Бугры и Романовка, а также деревни Лесколово, Щеглово, Разметелево, Янино.

Решения генеральных планов центральных усадеб в полном объеме не осуществлено. Для окончания застройки требуется корректировка проектов. В последнее время началось неорганизованное использование земельных участков под огородничество.

На территории района расположены военные городки Агалатово, Гарболово, Грузино, Грибное, Ваганово и Углово. Финансирование их строительства осуществлялось за счет Министерства Обороны. В настоящее время практически все военные городки переданы на баланс администраций муниципальных образований.

Как зоны рекреации рассматривались территории Токсово, Юкковской и Куйвозовской волостей. Генеральные планы разработаны в 1990-1992 г., для дер. Юкки - 1990 г., пос. Токсово – 1992 г. Решение по использованию территорий для рекреации принимались путем предоставления отдельных участков для создания спортивных баз и баз отдыха и занятия спортом для взрослых и детей ведомствами и спортивными обществами в 50-60 гг. и предоставления участков для ведения садоводства. В Токсово в настоящее время ведется разработка парка туризма и спорта.

Таким образом, из 151 населенных пунктов ген. планы были разработаны только на 20 населенных пунктов, то есть 13,2%. Имеющиеся генеральные планы должны пройти корректировку исходя из существующего положения, направления дальнейшего развития.

В связи со строительством КАД резко возрос спрос на землю для строительства в городе Всеволожске и Всеволожском районе. В настоящее время готовятся материалы на предоставление Всеволожскому району статуса «Территория особого регулирования».

Экологическая обстановка в микрорайоне благоприятная для проживания.

Загрязненность водных объектов. Самым крупным в районе, является Лемболовское озеро. Экологическое состояние озера неудовлетворительное.

Загрязнение почв. Средняя степень загрязнения.

Загрязнение атмосферного воздуха. В пределах нормы. Загрязнение воздушного бассейна происходит в основном выбросами от автотранспорта и котельных.

Озелененность района. Во Всеволожском районе обеспеченность лесными угодьями составляет 0,96 га/чел.

Уровень шума. В пределах нормы.

Радиационная обстановка: Большая часть района имеет гамма-излучения в интервале 12-16 мкР/час (максимальные фоновые значения 25 мкР/час).

### Природа

Несмотря на относительно небольшие размеры Всеволожского района, его природа весьма разнообразна. Особенность заключается в его геоэкологическом расположении — район является своеобразным «буфером» между Санкт-Петербургом и Ладогой.

### Характеристика земельного фонда района

В ранее разработанном генеральном плане Ленинградской области район рассматривался как сельскохозяйственный и рекреационный. Большая часть территории района занята лесами и сельхозугодьями. Незначительная часть территории является селитебной, которая занята жилой застройкой и промзоной промышленных предприятий.

По территории района проходят магистральные газопроводы и продуктопроводы, 4 автомобильные дороги федерального значения. В стадии строительства находится КАД. В стадии предварительного обсуждения находится проект скоростной объездной дороги для г. Всеволожска, второй очереди Балтийской трубопроводной системы, газопровода в Северную Европу. В стадии обсуждения также находятся вопросы строительства железнодорожной ветки «Москва- Хельсинки» и линии электропередач напряжением 750 КВ.

Разведанных природных ресурсов в районе нет. В больших количествах в районе имеется песок, который в настоящее время в связи со строительством КАД интенсивно добывается.

Близость к мегаполису, наличие транспортной связи, наличие лесов, рек, озер являются основной притягательной ценностью района. В течение последних 10-12 лет выданы документации на строительство индивидуального жилья более 12 тысячам заявителям. За истекшие годы объем индивидуального жилищного строительства превысил капитальное жилищное строительство. Также растет спрос на земельные участки для строительства промышленных объектов.

### Состояние стройиндустрии

В настоящее время во Всеволожском районе отсутствуют предприятия стройиндустрии для крупнопанельного жилищного строительства. Крупнопанельное жилищное строительство во Всеволожском районе ведется из изделий предприятий стройиндустрии городов Санкт-Петербурга, Гатчины, Сертолово.

В последнее время в районе имеет место широкое распространение строительство жилых домов из мелкоштучных изделий, как-то кирпич, блоки.

В основном применяется высокоэффективный керамический кирпич, изготавливаемый по современным технологиям с применением импортного технологического оборудования. Имеет место выпуск пустотелого керамического кирпича, имеющего высокие технологические свойства и эстетическое качество.

Предприятиями стройиндустрии выпускаются пустотелые и полнотелые цветные железобетонные блоки, которые применяются как для малоэтажного, так и для многоэтажного строительства. Сертоловским комбинатом выпускаются блоки различных размеров для малоэтажного и многоэтажного строительства из газобетона. Строительство индивидуального и многоэтажного домостроения осуществляется силами специализированных организаций района, Санкт-Петербурга и мелкими подрядными организациями.

#### Промышленность

- Энергетическая
- Машиностроительная (АО «Геогидротехника», ЗАО «Форд Мотор Компани» и др.)
- Химическая («Нокиан Тайерс», Морозовский химический завод и др.)
- Деревообрабатывающая («Романовский ДОК» и др.)
- Строительных материалов
- Целлюлозно-Бумажная («Smurfit Kappa St. Petersburg», «МДМ-печать» и др.)
- Пищевая (фабрика «Невские пороги», «Аква-Стар»)
- Логистический центр «Уткина Заводь», над возведением которого трудятся специалисты «Группы Е4»

В сфере торговли большое значение имеют два огромных комплекса, принадлежащих компании «ИКЕА Мос», расположенных в поселке Бугры и деревне Кудрово. Сотни магазинов, расположенные на границе с Петербургом дают ощутимый доход бюджетам всех уровней, трудоустраивают тысячи жителей Всеволожского района, Петербурга, других районов области.

#### Сельское хозяйство

На территории района расположен ряд крупных сельскохозяйственных предприятий — агрофирмы «Приневское», «Выборжец» и др.

Развиты такие отрасли, как

- птицеводство
- картофелеводство
- овощеводство
- производство плодов и ягод.

#### Железнодорожный транспорт

Пассажирское железнодорожное сообщение по Всеволожскому району обслуживают электропоезда отправляющиеся с Финляндского вокзала Санкт-Петербурга. Основных железнодорожных веток четыре - Приозерская (Санкт-Петербург - Сосново - Приозерск - Хийтола), Ладожская (Санкт-Петербург - Ладожское Озеро), Невская (Мельничный Ручей - Петрокрепость - Невская Дубровка) и Павловская (Ржевка - Павлово-на-Неве - Горы). Ладожская, Невская и Павловская ветка объединены в Ириновское направление.

## 5.2. ОПИСАНИЕ ОЦЕНИВАЕМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

Описание объектов оценки выполнено на основании предоставленной информации и документации, предоставленной Заказчиком.

Объекты оценки представляют собой:

Табл. № 6

№ п/п	Наименование	Кол-во	Состав оцениваемого права	Правообладатель
1	Незастроенные земельные участки	523	Право собственности	ООО «Прогресс»
2	Земельные участки с объектами инфраструктуры	7	Право собственности	ООО «Прогресс»
3	Земельные участки с готовыми домами	15	Право собственности	ООО «Прогресс»
4	Земельные участки с улучшениями	21	Право собственности	ООО «Прогресс»

Полный перечень объектов приведен ниже.

Табл. № 7

№ п/п	Земельные участки	Общая площадь кв. м	Балансовая стоимость, руб.
1	47:07:1047005:688 земельный участок 929 кв.м	929	726 777,13
2	47:07:1047005:1000 земельный участок 902 кв.м	902	993 490,21
3	47:07:1047005:1007 земельный участок 902 кв.м	902	974 690,21
4	47:07:1047005:1021 земельный участок 936 кв.м	936	991 091,81
5	47:07:1047005:1032 земельный участок 971 кв.м	971	1 007 975,90
6	47:07:1047005:1034 земельный участок 971 кв.м	971	1 007 975,90
7	47:07:1047005:1036 земельный участок 902 кв.м	902	974 690,21
8	47:07:1047005:1037 земельный участок 900 кв.м	900	973 725,36
9	47:07:1047005:1039 земельный участок 900 кв.м	900	973 725,36
10	47:07:1047005:1043 земельный участок 900 кв.м	900	973 725,36
11	47:07:1047005:1047 земельный участок 1 129 кв.м	1129	1 084 195,19
12	47:07:1047005:1048 земельный участок 901 кв.м	901	974 207,84
13	47:07:1047005:1049 земельный участок 900 кв.м	900	973 725,36
14	47:07:1047005:1050 земельный участок 900 кв.м	900	973 725,36
15	47:07:1047005:1051 земельный участок 900 кв.м	900	973 725,36
16	47:07:1047005:1052 земельный участок 900 кв.м	900	973 725,36
17	47:07:1047005:1053 земельный участок 900 кв.м	900	973 725,36
18	47:07:1047005:1054 земельный участок 900 кв.м	900	973 725,36
19	47:07:1047005:1056 земельный участок 900 кв.м	900	973 725,36
20	47:07:1047005:1058 земельный участок 900 кв.м	900	973 725,36
21	47:07:1047005:1059 земельный участок 900 кв.м	900	973 725,36
22	47:07:1047005:1060 земельный участок 900 кв.м	900	973 725,36
23	47:07:1047005:1063 земельный участок 902 кв.м	902	974 690,21
24	47:07:1047005:1065 земельный участок 900 кв.м	900	973 725,36



№ п/п	Земельные участки	Общая площадь кв. м	Балансовая стоимость, руб.
25	47:07:1047005:1066 земельный участок 900 кв.м	900	973 725,36
26	47:07:1047005:1067 земельный участок 900 кв.м	900	973 725,36
27	47:07:1047005:1068 земельный участок 900 кв.м	900	973 725,36
28	47:07:1047005:1070 земельный участок 900 кв.м	900	973 725,36
29	47:07:1047005:1071 земельный участок 900 кв.м	900	973 725,36
30	47:07:1047005:1072 земельный участок 900 кв.м	900	973 725,36
31	47:07:1047005:1074 земельный участок 900 кв.м	900	973 725,36
32	47:07:1047005:1080 земельный участок 893 кв.м	893	790 390,67
33	47:07:1047005:332 земельный участок 1 314 кв.м	1314	908 641,33
34	47:07:1047005:333 земельный участок 1 017 кв.м	1017	825 219,84
35	47:07:1047005:334 земельный участок 1 024 кв.м	1024	827 186,00
36	47:07:1047005:335 земельный участок 1 031 кв.м	1031	829 152,17
37	47:07:1047005:336 земельный участок 1 038 кв.м	1038	831 118,33
38	47:07:1047005:337 земельный участок 1 056 кв.м	1056	836 174,18
39	47:07:1047005:338 земельный участок 1 252 кв.м	1252	891 226,74
40	47:07:1047005:339 земельный участок 959 кв.м	959	808 928,78
41	47:07:1047005:340 земельный участок 959 кв.м	959	808 928,78
42	47:07:1047005:341 земельный участок 959 кв.м	959	808 928,78
43	47:07:1047005:342 земельный участок 959 кв.м	959	808 928,78
44	47:07:1047005:343 земельный участок 957 кв.м	957	808 367,02
45	47:07:1047005:344 земельный участок 1 282 кв.м	1282	899 653,15
46	47:07:1047005:345 земельный участок 999 кв.м	999	820 163,99
47	47:07:1047005:346 земельный участок 941 кв.м	941	803 872,93
48	47:07:1047005:347 земельный участок 941 кв.м	941	803 872,93
49	47:07:1047005:348 земельный участок 941 кв.м	941	803 872,93
50	47:07:1047005:349 земельный участок 982 кв.м	982	815 389,03
51	47:07:1047005:350 земельный участок 1 281 кв.м	1281	899 372,27
52	47:07:1047005:351 земельный участок 959 кв.м	959	808 928,78
53	47:07:1047005:352 земельный участок 959 кв.м	959	808 928,78
54	47:07:1047005:353 земельный участок 959 кв.м	959	808 928,78
55	47:07:1047005:354 земельный участок 959 кв.м	959	808 928,78
56	47:07:1047005:355 земельный участок 952 кв.м	952	806 962,61
57	47:07:1047005:356 земельный участок 1 248 кв.м	1248	890 103,22
58	47:07:1047005:357 земельный участок 999 кв.м	999	820 163,99
59	47:07:1047005:358 земельный участок 941 кв.м	941	803 872,93
60	47:07:1047005:359 земельный участок 941 кв.м	941	803 872,93
61	47:07:1047005:360 земельный участок 941 кв.м	941	803 872,93
62	47:07:1047005:361 земельный участок 982 кв.м	982	815 389,03
63	47:07:1047005:362 земельный участок 1 247 кв.м	1247	889 822,34
64	47:07:1047005:363 земельный участок 959 кв.м	959	808 928,78
65	47:07:1047005:364 земельный участок 959 кв.м	959	808 928,78
66	47:07:1047005:365 земельный участок 959 кв.м	959	808 928,78

№ п/п	Земельные участки	Общая площадь кв. м	Балансовая стоимость, руб.
67	47:07:1047005:366 земельный участок 959 кв.м	959	808 928,78
68	47:07:1047005:367 земельный участок 952 кв.м	952	806 962,61
69	47:07:1047005:368 земельный участок 1 215 кв.м	1215	880 834,16
70	47:07:1047005:369 земельный участок 999 кв.м	999	820 163,99
71	47:07:1047005:370 земельный участок 941 кв.м	941	803 872,93
72	47:07:1047005:371 земельный участок 941 кв.м	941	803 872,93
73	47:07:1047005:372 земельный участок 941 кв.м	941	803 872,93
74	47:07:1047005:373 земельный участок 982 кв.м	982	815 389,03
75	47:07:1047005:374 земельный участок 1 215 кв.м	1215	880 834,16
76	47:07:1047005:375 земельный участок 960 кв.м	960	809 209,66
77	47:07:1047005:376 земельный участок 959 кв.м	959	808 928,78
78	47:07:1047005:377 земельный участок 959 кв.м	959	808 928,78
79	47:07:1047005:378 земельный участок 959 кв.м	959	808 928,78
80	47:07:1047005:379 земельный участок 952 кв.м	952	806 962,61
81	47:07:1047005:380 земельный участок 1 226 кв.м	1226	883 923,85
82	47:07:1047005:381 земельный участок 954 кв.м	954	807 524,37
83	47:07:1047005:382 земельный участок 943 кв.м	943	804 434,69
84	47:07:1047005:383 земельный участок 939 кв.м	939	803 311,17
85	47:07:1047005:384 земельный участок 941 кв.м	941	803 872,93
86	47:07:1047005:385 земельный участок 982 кв.м	982	815 389,03
87	47:07:1047005:386 земельный участок 1 233 кв.м	1233	885 890,01
88	47:07:1047005:387 земельный участок 906 кв.м	906	794 042,11
89	47:07:1047005:388 земельный участок 959 кв.м	959	808 928,78
90	47:07:1047005:389 земельный участок 959 кв.м	959	808 928,78
91	47:07:1047005:390 земельный участок 959 кв.м	959	808 928,78
92	47:07:1047005:391 земельный участок 952 кв.м	952	806 962,61
93	47:07:1047005:392 земельный участок 1 120 кв.м	1120	854 150,52
94	47:07:1047005:393 земельный участок 900 кв.м	900	792 356,83
95	47:07:1047005:394 земельный участок 900 кв.м	900	792 356,83
96	47:07:1047005:395 земельный участок 900 кв.м	900	973 725,36
97	47:07:1047005:396 земельный участок 900 кв.м	900	973 725,36
98	47:07:1047005:397 земельный участок 900 кв.м	900	973 725,36
99	47:07:1047005:398 земельный участок 900 кв.м	900	973 725,36
100	47:07:1047005:399 земельный участок 900 кв.м	900	973 725,36
101	47:07:1047005:400 земельный участок 1 107 кв.м	1107	850 499,08
102	47:07:1047005:401 земельный участок 900 кв.м	900	792 356,83
103	47:07:1047005:402 земельный участок 900 кв.м	900	792 356,83
104	47:07:1047005:403 земельный участок 900 кв.м	900	973 725,36
105	47:07:1047005:404 земельный участок 900 кв.м	900	973 725,36
106	47:07:1047005:405 земельный участок 900 кв.м	900	973 725,36
107	47:07:1047005:406 земельный участок 900 кв.м	900	973 725,36
108	47:07:1047005:407 земельный участок 900 кв.м	900	973 725,36

№ п/п	Земельные участки	Общая площадь кв. м	Балансовая стоимость, руб.
109	47:07:1047005:408 земельный участок 1 101 кв.м	1101	848 813,80
110	47:07:1047005:409 земельный участок 1 307 кв.м	1307	906 675,16
111	47:07:1047005:410 земельный участок 977 кв.м	977	813 984,62
112	47:07:1047005:411 земельный участок 900 кв.м	900	792 356,83
113	47:07:1047005:412 земельный участок 900 кв.м	900	792 356,83
114	47:07:1047005:413 земельный участок 900 кв.м	900	792 356,83
115	47:07:1047005:414 земельный участок 900 кв.м	900	973 725,36
116	47:07:1047005:415 земельный участок 900 кв.м	900	973 725,36
117	47:07:1047005:416 земельный участок 900 кв.м	900	973 725,36
118	47:07:1047005:417 земельный участок 1 276 кв.м	1276	897 967,87
119	47:07:1047005:418 земельный участок 977 кв.м	977	813 984,62
120	47:07:1047005:419 земельный участок 900 кв.м	900	792 356,83
121	47:07:1047005:420 земельный участок 900 кв.м	900	792 356,83
122	47:07:1047005:421 земельный участок 900 кв.м	900	973 725,36
123	47:07:1047005:422 земельный участок 900 кв.м	900	973 725,36
124	47:07:1047005:423 земельный участок 900 кв.м	900	973 725,36
125	47:07:1047005:424 земельный участок 900 кв.м	900	973 725,86
126	47:07:1047005:425 земельный участок 1 221 кв.м	1221	882 519,45
127	47:07:1047005:426 земельный участок 900 кв.м	900	973 725,36
128	47:07:1047005:427 земельный участок 900 кв.м	900	973 725,36
129	47:07:1047005:428 земельный участок 900 кв.м	900	973 725,36
130	47:07:1047005:429 земельный участок 900 кв.м	900	973 725,36
131	47:07:1047005:430 земельный участок 900 кв.м	900	973 725,36
132	47:07:1047005:431 земельный участок 900 кв.м	900	973 725,36
133	47:07:1047005:432 земельный участок 900 кв.м	900	973 725,36
134	47:07:1047005:433 земельный участок 1 196 кв.м	1196	875 497,44
135	47:07:1047005:434 земельный участок 1 173 кв.м	1173	869 037,19
136	47:07:1047005:435 земельный участок 900 кв.м	900	973 725,36
137	47:07:1047005:436 земельный участок 900 кв.м	900	973 725,36
138	47:07:1047005:437 земельный участок 900 кв.м	900	973 725,36
139	47:07:1047005:438 земельный участок 900 кв.м	900	973 725,36
140	47:07:1047005:439 земельный участок 900 кв.м	900	973 725,36
141	47:07:1047005:440 земельный участок 900 кв.м	900	973 725,36
142	47:07:1047005:441 земельный участок 900 кв.м	900	973 725,36
143	47:07:1047005:442 земельный участок 1 030 кв.м	1030	1 036 437,54
144	47:07:1047005:443 земельный участок 900 кв.м	900	973 725,36
145	47:07:1047005:444 земельный участок 900 кв.м	900	973 725,36
146	47:07:1047005:445 земельный участок 900 кв.м	900	973 725,36
147	47:07:1047005:446 земельный участок 900 кв.м	900	973 725,36
148	47:07:1047005:447 земельный участок 900 кв.м	900	973 725,36
149	47:07:1047005:448 земельный участок 900 кв.м	900	973 725,36
150	47:07:1047005:449 земельный участок 900 кв.м	900	973 725,36

№ п/п	Земельные участки	Общая площадь кв. м	Балансовая стоимость, руб.
151	47:07:1047005:450 земельный участок 1 028 кв.м	1028	1 035 472,71
152	47:07:1047005:451 земельный участок 1 046 кв.м	1046	1 044 155,97
153	47:07:1047005:452 земельный участок 900 кв.м	900	973 725,36
154	47:07:1047005:453 земельный участок 900 кв.м	900	973 725,36
155	47:07:1047005:454 земельный участок 900 кв.м	900	973 725,36
156	47:07:1047005:455 земельный участок 900 кв.м	900	973 725,36
157	47:07:1047005:456 земельный участок 900 кв.м	900	973 725,36
158	47:07:1047005:457 земельный участок 900 кв.м	900	973 725,36
159	47:07:1047005:458 земельный участок 900 кв.м	900	973 725,36
160	47:07:1047005:459 земельный участок 1 076 кв.м	1076	1 058 627,97
161	47:07:1047005:460 земельный участок 936 кв.м	936	991 091,81
162	47:07:1047005:461 земельный участок 936 кв.м	936	991 091,81
163	47:07:1047005:462 земельный участок 936 кв.м	936	991 091,81
164	47:07:1047005:463 земельный участок 936 кв.м	936	991 091,81
165	47:07:1047005:464 земельный участок 936 кв.м	936	991 091,81
166	47:07:1047005:465 земельный участок 936 кв.м	936	991 091,81
167	47:07:1047005:466 земельный участок 936 кв.м	936	991 091,81
168	47:07:1047005:467 земельный участок 1 124 кв.м	1124	1 081 783,22
169	47:07:1047005:468 земельный участок 985 кв.м	985	1 014 729,46
170	47:07:1047005:469 земельный участок 900 кв.м	900	973 725,36
171	47:07:1047005:470 земельный участок 900 кв.м	900	973 725,36
172	47:07:1047005:471 земельный участок 900 кв.м	900	973 725,36
173	47:07:1047005:472 земельный участок 900 кв.м	900	973 725,36
174	47:07:1047005:473 земельный участок 900 кв.м	900	973 725,36
175	47:07:1047005:474 земельный участок 900 кв.м	900	973 725,36
176	47:07:1047005:475 земельный участок 1 042 кв.м	1042	1 042 226,32
177	47:07:1047005:476 земельный участок 900 кв.м	900	973 725,36
178	47:07:1047005:477 земельный участок 900 кв.м	900	973 725,36
179	47:07:1047005:478 земельный участок 900 кв.м	900	973 725,36
180	47:07:1047005:479 земельный участок 900 кв.м	900	973 725,36
181	47:07:1047005:480 земельный участок 900 кв.м	900	973 725,36
182	47:07:1047005:481 земельный участок 900 кв.м	900	973 725,36
183	47:07:1047005:482 земельный участок 900 кв.м	900	973 725,36
184	47:07:1047005:483 земельный участок 1 125 кв.м	1125	1 082 265,63
185	47:07:1047005:484 земельный участок 975 кв.м	975	1 009 905,40
186	47:07:1047005:485 земельный участок 975 кв.м	975	1 009 905,40
187	47:07:1047005:486 земельный участок 975 кв.м	975	1 009 905,40
188	47:07:1047005:487 земельный участок 975 кв.м	975	1 009 905,40
189	47:07:1047005:488 земельный участок 975 кв.м	975	1 009 905,40
190	47:07:1047005:489 земельный участок 1 093 кв.м	1093	1 066 828,81
191	47:07:1047005:490 земельный участок 1 015 кв.м	1015	1 029 201,47
192	47:07:1047005:491 земельный участок 1 200 кв.м	1200	1 118 445,64

№ п/п	Земельные участки	Общая площадь кв. м	Балансовая стоимость, руб.
193	47:07:1047005:492 земельный участок 1 018 кв.м	1018	1 030 648,74
194	47:07:1047005:493 земельный участок 1 132 кв.м	1132	1 085 642,43
195	47:07:1047005:494 земельный участок 1 002 кв.м	1002	1 022 930,31
196	47:07:1047005:495 земельный участок 1 014 кв.м	1014	1 028 719,14
197	47:07:1047005:496 земельный участок 1 026 кв.м	1026	1 034 507,95
198	47:07:1047005:497 земельный участок 900 кв.м	900	973 725,36
199	47:07:1047005:498 земельный участок 901 кв.м	901	974 207,84
200	47:07:1047005:499 земельный участок 909 кв.м	909	978 066,97
201	47:07:1047005:500 земельный участок 943 кв.м	943	994 468,61
202	47:07:1047005:501 земельный участок 942 кв.м	942	993 986,22
203	47:07:1047005:502 земельный участок 943 кв.м	943	994 468,61
204	47:07:1047005:503 земельный участок 961 кв.м	961	1 003 151,85
205	47:07:1047005:504 земельный участок 982 кв.м	982	1 013 282,31
206	47:07:1047005:505 земельный участок 982 кв.м	982	1 013 282,31
207	47:07:1047005:506 земельный участок 910 кв.м	910	978 549,39
208	47:07:1047005:507 земельный участок 906 кв.м	906	976 619,82
209	47:07:1047005:508 земельный участок 905 кв.м	905	976 137,40
210	47:07:1047005:509 земельный участок 906 кв.м	906	976 619,82
211	47:07:1047005:510 земельный участок 901 кв.м	901	974 207,84
212	47:07:1047005:511 земельный участок 901 кв.м	901	974 207,84
213	47:07:1047005:512 земельный участок 901 кв.м	901	974 207,84
214	47:07:1047005:513 земельный участок 991 кв.м	991	1 017 623,89
215	47:07:1047005:514 земельный участок 990 кв.м	990	1 017 141,49
216	47:07:1047005:515 земельный участок 993 кв.м	993	1 018 588,74
217	47:07:1047005:516 земельный участок 968 кв.м	968	1 006 528,66
218	47:07:1047005:517 земельный участок 990 кв.м	990	1 017 141,49
219	47:07:1047005:518 земельный участок 990 кв.м	990	1 017 141,49
220	47:07:1047005:519 земельный участок 987 кв.м	987	1 015 694,30
221	47:07:1047005:520 земельный участок 937 кв.м	937	991 574,22
222	47:07:1047005:521 земельный участок 917 кв.м	917	981 926,20
223	47:07:1047005:522 земельный участок 916 кв.м	916	981 443,79
224	47:07:1047005:523 земельный участок 923 кв.м	923	984 820,64
225	47:07:1047005:524 земельный участок 937 кв.м	937	991 574,22
226	47:07:1047005:525 земельный участок 937 кв.м	937	991 574,22
227	47:07:1047005:526 земельный участок 937 кв.м	937	991 574,22
228	47:07:1047005:527 земельный участок 978 кв.м	978	1 011 352,64
229	47:07:1047005:534 земельный участок 1 039 кв.м	1039	1 040 779,14
230	47:07:1047005:535 земельный участок 955 кв.м	955	1 000 257,44
231	47:07:1047005:536 земельный участок 961 кв.м	961	1 003 151,85
232	47:07:1047005:537 земельный участок 961 кв.м	961	1 003 151,85
233	47:07:1047005:538 земельный участок 961 кв.м	961	1 003 151,85
234	47:07:1047005:539 земельный участок 900 кв.м	900	973 725,36

№ п/п	Земельные участки	Общая площадь кв. м	Балансовая стоимость, руб.
235	47:07:1047005:540 земельный участок 900 кв.м	900	973 725,36
236	47:07:1047005:541 земельный участок 901 кв.м	901	974 207,84
237	47:07:1047005:542 земельный участок 901 кв.м	901	974 207,84
238	47:07:1047005:543 земельный участок 901 кв.м	901	974 207,84
239	47:07:1047005:544 земельный участок 901 кв.м	901	974 207,84
240	47:07:1047005:545 земельный участок 901 кв.м	901	974 207,84
241	47:07:1047005:546 земельный участок 901 кв.м	901	974 207,84
242	47:07:1047005:547 земельный участок 901 кв.м	901	974 207,84
243	47:07:1047005:548 земельный участок 901 кв.м	901	974 207,84
244	47:07:1047005:549 земельный участок 902 кв.м	902	974 690,21
245	47:07:1047005:550 земельный участок 899 кв.м	899	973 243,01
246	47:07:1047005:551 земельный участок 901 кв.м	901	974 207,84
247	47:07:1047005:552 земельный участок 901 кв.м	901	974 207,84
248	47:07:1047005:553 земельный участок 901 кв.м	901	974 207,84
249	47:07:1047005:554 земельный участок 901 кв.м	901	974 207,84
250	47:07:1047005:555 земельный участок 901 кв.м	901	974 207,84
251	47:07:1047005:556 земельный участок 901 кв.м	901	974 207,84
252	47:07:1047005:557 земельный участок 901 кв.м	901	974 207,84
253	47:07:1047005:558 земельный участок 1 114 кв.м	1114	1 076 959,22
254	47:07:1047005:559 земельный участок 900 кв.м	900	973 725,36
255	47:07:1047005:560 земельный участок 900 кв.м	900	973 725,36
256	47:07:1047005:561 земельный участок 900 кв.м	900	973 725,36
257	47:07:1047005:562 земельный участок 900 кв.м	900	973 725,36
258	47:07:1047005:563 земельный участок 900 кв.м	900	973 725,36
259	47:07:1047005:564 земельный участок 900 кв.м	900	973 725,36
260	47:07:1047005:565 земельный участок 900 кв.м	900	973 725,36
261	47:07:1047005:566 земельный участок 900 кв.м	900	973 725,36
262	47:07:1047005:567 земельный участок 900 кв.м	900	973 725,36
263	47:07:1047005:568 земельный участок 900 кв.м	900	973 725,36
264	47:07:1047005:569 земельный участок 900 кв.м	900	973 725,36
265	47:07:1047005:570 земельный участок 900 кв.м	900	973 725,36
266	47:07:1047005:571 земельный участок 900 кв.м	900	973 725,36
267	47:07:1047005:572 земельный участок 900 кв.м	900	973 725,36
268	47:07:1047005:573 земельный участок 950 кв.м	950	997 845,44
269	47:07:1047005:574 земельный участок 949 кв.м	949	997 363,06
270	47:07:1047005:575 земельный участок 926 кв.м	926	986 267,78
271	47:07:1047005:576 земельный участок 1 028 кв.м	1028	1 035 472,71
272	47:07:1047005:577 земельный участок 959 кв.м	959	1 002 187,07
273	47:07:1047005:578 земельный участок 970 кв.м	970	1 007 493,43
274	47:07:1047005:579 земельный участок 970 кв.м	970	1 007 493,43
275	47:07:1047005:580 земельный участок 970 кв.м	970	1 007 493,43
276	47:07:1047005:581 земельный участок 1 007 кв.м	1007	1 025 342,32

№ п/п	Земельные участки	Общая площадь кв. м	Балансовая стоимость, руб.
277	47:07:1047005:582 земельный участок 1 256 кв.м	1256	1 145 460,13
278	47:07:1047005:583 земельный участок 1 182 кв.м	1182	1 109 762,47
279	47:07:1047005:584 земельный участок 991 кв.м	991	1 017 623,89
280	47:07:1047005:585 земельный участок 989 кв.м	989	1 016 659,04
281	47:07:1047005:586 земельный участок 989 кв.м	989	1 016 659,04
282	47:07:1047005:587 земельный участок 989 кв.м	989	1 016 659,04
283	47:07:1047005:588 земельный участок 989 кв.м	989	1 016 659,04
284	47:07:1047005:589 земельный участок 989 кв.м	989	1 016 659,04
285	47:07:1047005:590 земельный участок 989 кв.м	989	1 016 659,04
286	47:07:1047005:591 земельный участок 988 кв.м	988	1 016 176,71
287	47:07:1047005:592 земельный участок 1 172 кв.м	1172	868 756,31
288	47:07:1047005:593 земельный участок 945 кв.м	945	995 433,47
289	47:07:1047005:594 земельный участок 944 кв.м	944	994 951,04
290	47:07:1047005:595 земельный участок 945 кв.м	945	995 433,47
291	47:07:1047005:596 земельный участок 944 кв.м	944	994 951,04
292	47:07:1047005:597 земельный участок 945 кв.м	945	995 433,47
293	47:07:1047005:598 земельный участок 944 кв.м	944	994 951,04
294	47:07:1047005:599 земельный участок 944 кв.м	944	994 951,04
295	47:07:1047005:600 земельный участок 944 кв.м	944	994 951,04
296	47:07:1047005:601 земельный участок 944 кв.м	944	994 951,04
297	47:07:1047005:602 земельный участок 944 кв.м	944	994 951,04
298	47:07:1047005:603 земельный участок 944 кв.м	944	994 951,04
299	47:07:1047005:604 земельный участок 945 кв.м	945	995 433,47
300	47:07:1047005:605 земельный участок 928 кв.м	928	987 232,66
301	47:07:1047005:606 земельный участок 947 кв.м	947	996 398,26
302	47:07:1047005:607 земельный участок 947 кв.м	947	996 398,26
303	47:07:1047005:608 земельный участок 947 кв.м	947	996 398,26
304	47:07:1047005:609 земельный участок 947 кв.м	947	996 398,26
305	47:07:1047005:610 земельный участок 947 кв.м	947	996 398,26
306	47:07:1047005:611 земельный участок 947 кв.м	947	730 404,50
307	47:07:1047005:612 земельный участок 947 кв.м	947	996 398,26
308	47:07:1047005:613 земельный участок 947 кв.м	947	996 398,26
309	47:07:1047005:614 земельный участок 947 кв.м	947	996 398,26
310	47:07:1047005:615 земельный участок 947 кв.м	947	996 398,26
311	47:07:1047005:616 земельный участок 929 кв.м	929	987 715,04
312	47:07:1047005:617 земельный участок 945 кв.м	945	995 433,47
313	47:07:1047005:618 земельный участок 944 кв.м	944	994 951,04
314	47:07:1047005:619 земельный участок 945 кв.м	945	995 433,47
315	47:07:1047005:620 земельный участок 944 кв.м	944	994 951,04
316	47:07:1047005:621 земельный участок 945 кв.м	945	995 433,47
317	47:07:1047005:622 земельный участок 944 кв.м	944	994 951,04
318	47:07:1047005:623 земельный участок 944 кв.м	944	994 951,04

№ п/п	Земельные участки	Общая площадь кв. м	Балансовая стоимость, руб.
319	47:07:1047005:624 земельный участок 944 кв.м	944	994 951,04
320	47:07:1047005:625 земельный участок 944 кв.м	944	994 951,04
321	47:07:1047005:626 земельный участок 944 кв.м	944	994 951,04
322	47:07:1047005:628 земельный участок 945 кв.м	945	995 433,47
323	47:07:1047005:629 земельный участок 926 кв.м	926	986 267,78
324	47:07:1047005:630 земельный участок 947 кв.м	947	996 398,26
325	47:07:1047005:631 земельный участок 947 кв.м	947	996 398,26
326	47:07:1047005:632 земельный участок 947 кв.м	947	996 398,26
327	47:07:1047005:633 земельный участок 947 кв.м	947	996 398,26
328	47:07:1047005:634 земельный участок 947 кв.м	947	996 398,26
329	47:07:1047005:635 земельный участок 947 кв.м	947	996 398,26
330	47:07:1047005:636 земельный участок 947 кв.м	947	996 398,26
331	47:07:1047005:637 земельный участок 947 кв.м	947	996 398,26
332	47:07:1047005:638 земельный участок 947 кв.м	947	996 398,26
333	47:07:1047005:639 земельный участок 947 кв.м	947	996 398,26
334	47:07:1047005:641 земельный участок 945 кв.м	945	995 433,47
335	47:07:1047005:642 земельный участок 944 кв.м	944	994 951,04
336	47:07:1047005:643 земельный участок 945 кв.м	945	995 433,47
337	47:07:1047005:644 земельный участок 944 кв.м	944	994 951,04
338	47:07:1047005:645 земельный участок 945 кв.м	945	995 433,47
339	47:07:1047005:646 земельный участок 944 кв.м	944	994 951,04
340	47:07:1047005:647 земельный участок 944 кв.м	944	994 951,04
341	47:07:1047005:648 земельный участок 944 кв.м	944	994 951,04
342	47:07:1047005:649 земельный участок 944 кв.м	944	994 951,04
343	47:07:1047005:650 земельный участок 944 кв.м	944	994 951,04
344	47:07:1047005:651 земельный участок 944 кв.м	944	994 951,04
345	47:07:1047005:653 земельный участок 928 кв.м	928	987 232,66
346	47:07:1047005:654 земельный участок 947 кв.м	947	996 398,26
347	47:07:1047005:655 земельный участок 947 кв.м	947	996 398,26
348	47:07:1047005:656 земельный участок 947 кв.м	947	996 398,26
349	47:07:1047005:657 земельный участок 947 кв.м	947	996 398,26
350	47:07:1047005:658 земельный участок 947 кв.м	947	996 398,26
351	47:07:1047005:659 земельный участок 947 кв.м	947	996 398,26
352	47:07:1047005:660 земельный участок 947 кв.м	947	996 398,26
353	47:07:1047005:661 земельный участок 947 кв.м	947	996 398,26
354	47:07:1047005:662 земельный участок 947 кв.м	947	996 398,26
355	47:07:1047005:663 земельный участок 947 кв.м	947	996 398,26
356	47:07:1047005:664 земельный участок 929 кв.м	929	987 715,04
357	47:07:1047005:665 земельный участок 945 кв.м	945	730 001,47
358	47:07:1047005:666 земельный участок 944 кв.м	944	994 951,04
359	47:07:1047005:667 земельный участок 945 кв.м	945	995 433,47
360	47:07:1047005:668 земельный участок 944 кв.м	944	994 951,04



№ п/п	Земельные участки	Общая площадь кв. м	Балансовая стоимость, руб.
361	47:07:1047005:669 земельный участок 945 кв.м	945	927 041,83
362	47:07:1047005:670 земельный участок 944 кв.м	944	994 951,04
363	47:07:1047005:671 земельный участок 944 кв.м	944	994 951,04
364	47:07:1047005:672 земельный участок 944 кв.м	944	994 951,04
365	47:07:1047005:673 земельный участок 944 кв.м	944	994 951,04
366	47:07:1047005:674 земельный участок 944 кв.м	944	994 951,04
367	47:07:1047005:675 земельный участок 944 кв.м	944	994 951,04
368	47:07:1047005:677 земельный участок 928 кв.м	928	987 232,66
369	47:07:1047005:678 земельный участок 947 кв.м	947	996 398,26
370	47:07:1047005:679 земельный участок 947 кв.м	947	996 398,26
371	47:07:1047005:680 земельный участок 947 кв.м	947	996 398,26
372	47:07:1047005:682 земельный участок 947 кв.м	947	996 398,26
373	47:07:1047005:683 земельный участок 947 кв.м	947	996 398,26
374	47:07:1047005:684 земельный участок 947 кв.м	947	996 398,26
375	47:07:1047005:686 земельный участок 947 кв.м	947	996 398,26
376	47:07:1047005:687 земельный участок 947 кв.м	947	996 398,26
377	47:07:1047005:689 земельный участок 945 кв.м	945	730 001,47
378	47:07:1047005:690 земельный участок 944 кв.м	944	994 951,04
379	47:07:1047005:691 земельный участок 945 кв.м	945	995 433,47
380	47:07:1047005:692 земельный участок 944 кв.м	944	994 951,04
381	47:07:1047005:693 земельный участок 945 кв.м	945	995 433,47
382	47:07:1047005:695 земельный участок 944 кв.м	944	994 951,04
383	47:07:1047005:696 земельный участок 944 кв.м	944	994 951,04
384	47:07:1047005:697 земельный участок 944 кв.м	944	729 799,92
385	47:07:1047005:698 земельный участок 944 кв.м	944	994 951,04
386	47:07:1047005:701 земельный участок 928 кв.м	928	987 232,66
387	47:07:1047005:702 земельный участок 947 кв.м	947	996 398,26
388	47:07:1047005:703 земельный участок 947 кв.м	947	996 398,26
389	47:07:1047005:704 земельный участок 947 кв.м	947	996 398,26
390	47:07:1047005:705 земельный участок 947 кв.м	947	996 398,26
391	47:07:1047005:707 земельный участок 947 кв.м	947	996 398,26
392	47:07:1047005:708 земельный участок 947 кв.м	947	996 398,26
393	47:07:1047005:709 земельный участок 947 кв.м	947	996 398,26
394	47:07:1047005:710 земельный участок 947 кв.м	947	996 398,26
395	47:07:1047005:711 земельный участок 947 кв.м	947	996 398,26
396	47:07:1047005:712 земельный участок 929 кв.м	929	726 777,13
397	47:07:1047005:713 земельный участок 945 кв.м	945	730 001,47
398	47:07:1047005:714 земельный участок 944 кв.м	944	994 951,04
399	47:07:1047005:715 земельный участок 945 кв.м	945	995 433,47
400	47:07:1047005:716 земельный участок 944 кв.м	944	994 951,04
401	47:07:1047005:717 земельный участок 945 кв.м	945	995 433,47
402	47:07:1047005:718 земельный участок 944 кв.м	944	994 951,04

№ п/п	Земельные участки	Общая площадь кв. м	Балансовая стоимость, руб.
403	47:07:1047005:719 земельный участок 944 кв.м	944	994 951,04
404	47:07:1047005:720 земельный участок 944 кв.м	944	994 951,04
405	47:07:1047005:721 земельный участок 944 кв.м	944	994 951,04
406	47:07:1047005:722 земельный участок 944 кв.м	944	994 951,04
407	47:07:1047005:723 земельный участок 944 кв.м	944	994 951,04
408	47:07:1047005:724 земельный участок 945 кв.м	945	995 433,47
409	47:07:1047005:725 земельный участок 928 кв.м	928	987 232,66
410	47:07:1047005:726 земельный участок 947 кв.м	947	996 398,26
411	47:07:1047005:727 земельный участок 947 кв.м	947	996 398,26
412	47:07:1047005:728 земельный участок 947 кв.м	947	996 398,26
413	47:07:1047005:729 земельный участок 947 кв.м	947	996 398,26
414	47:07:1047005:730 земельный участок 947 кв.м	947	996 398,26
415	47:07:1047005:731 земельный участок 947 кв.м	947	996 398,26
416	47:07:1047005:732 земельный участок 947 кв.м	947	996 398,26
417	47:07:1047005:733 земельный участок 947 кв.м	947	996 398,26
418	47:07:1047005:734 земельный участок 947 кв.м	947	996 398,26
419	47:07:1047005:735 земельный участок 947 кв.м	947	996 398,26
420	47:07:1047005:736 земельный участок 929 кв.м	929	726 777,13
421	47:07:1047005:737 земельный участок 945 кв.м	945	730 001,47
422	47:07:1047005:738 земельный участок 944 кв.м	944	994 951,04
423	47:07:1047005:739 земельный участок 945 кв.м	945	995 433,47
424	47:07:1047005:740 земельный участок 944 кв.м	944	994 951,04
425	47:07:1047005:741 земельный участок 945 кв.м	945	995 433,47
426	47:07:1047005:742 земельный участок 944 кв.м	944	994 951,04
427	47:07:1047005:743 земельный участок 944 кв.м	944	994 951,04
428	47:07:1047005:744 земельный участок 944 кв.м	944	804 715,57
429	47:07:1047005:745 земельный участок 944 кв.м	944	994 951,04
430	47:07:1047005:746 земельный участок 944 кв.м	944	994 951,04
431	47:07:1047005:747 земельный участок 944 кв.м	944	994 951,04
432	47:07:1047005:748 земельный участок 945 кв.м	945	995 433,47
433	47:07:1047005:749 земельный участок 928 кв.м	928	987 232,66
434	47:07:1047005:750 земельный участок 947 кв.м	947	996 398,26
435	47:07:1047005:751 земельный участок 947 кв.м	947	996 398,26
436	47:07:1047005:752 земельный участок 947 кв.м	947	996 398,26
437	47:07:1047005:753 земельный участок 947 кв.м	947	996 398,26
438	47:07:1047005:754 земельный участок 947 кв.м	947	996 398,26
439	47:07:1047005:755 земельный участок 947 кв.м	947	996 398,26
440	47:07:1047005:756 земельный участок 947 кв.м	947	996 398,26
441	47:07:1047005:757 земельный участок 947 кв.м	947	996 398,26
442	47:07:1047005:758 земельный участок 947 кв.м	947	996 398,26
443	47:07:1047005:759 земельный участок 947 кв.м	947	996 398,26
444	47:07:1047005:760 земельный участок 929 кв.м	929	726 777,13

№ п/п	Земельные участки	Общая площадь кв. м	Балансовая стоимость, руб.
445	47:07:1047005:761 земельный участок 945 кв.м	945	730 001,47
446	47:07:1047005:762 земельный участок 944 кв.м	944	994 951,04
447	47:07:1047005:763 земельный участок 945 кв.м	945	995 433,47
448	47:07:1047005:764 земельный участок 944 кв.м	944	994 951,04
449	47:07:1047005:765 земельный участок 945 кв.м	945	995 433,47
450	47:07:1047005:766 земельный участок 944 кв.м	944	994 951,04
451	47:07:1047005:767 земельный участок 944 кв.м	944	994 951,04
452	47:07:1047005:768 земельный участок 944 кв.м	944	994 951,04
453	47:07:1047005:769 земельный участок 944 кв.м	944	994 951,04
454	47:07:1047005:770 земельный участок 944 кв.м	944	994 951,04
455	47:07:1047005:771 земельный участок 944 кв.м	944	994 951,04
456	47:07:1047005:772 земельный участок 945 кв.м	945	995 433,47
457	47:07:1047005:773 земельный участок 928 кв.м	928	987 232,66
458	47:07:1047005:774 земельный участок 947 кв.м	947	996 398,26
459	47:07:1047005:775 земельный участок 947 кв.м	947	996 398,26
460	47:07:1047005:776 земельный участок 947 кв.м	947	996 398,26
461	47:07:1047005:777 земельный участок 947 кв.м	947	996 398,26
462	47:07:1047005:778 земельный участок 947 кв.м	947	996 398,26
463	47:07:1047005:779 земельный участок 947 кв.м	947	996 398,26
464	47:07:1047005:780 земельный участок 947 кв.м	947	996 398,26
465	47:07:1047005:781 земельный участок 947 кв.м	947	996 398,26
466	47:07:1047005:782 земельный участок 947 кв.м	947	996 398,26
467	47:07:1047005:783 земельный участок 947 кв.м	947	996 398,26
468	47:07:1047005:784 земельный участок 929 кв.м	929	726 777,13
469	47:07:1047005:785 земельный участок 1 179 кв.м	1179	777 157,21
470	47:07:1047005:786 земельный участок 1 094 кв.м	1094	1 067 311,23
471	47:07:1047005:787 земельный участок 1 070 кв.м	1070	1 055 733,56
472	47:07:1047005:788 земельный участок 900 кв.м	900	973 725,36
473	47:07:1047005:789 земельный участок 900 кв.м	900	973 725,36
474	47:07:1047005:790 земельный участок 900 кв.м	900	973 725,36
475	47:07:1047005:791 земельный участок 900 кв.м	900	973 725,36
476	47:07:1047005:792 земельный участок 900 кв.м	900	973 725,36
477	47:07:1047005:793 земельный участок 900 кв.м	900	973 725,36
478	47:07:1047005:794 земельный участок 900 кв.м	900	973 725,36
479	47:07:1047005:795 земельный участок 901 кв.м	901	974 207,84
480	47:07:1047005:796 земельный участок 901 кв.м	901	974 207,84
481	47:07:1047005:797 земельный участок 900 кв.м	900	973 725,36
482	47:07:1047005:798 земельный участок 900 кв.м	900	973 725,36
483	47:07:1047005:799 земельный участок 900 кв.м	900	973 725,36
484	47:07:1047005:800 земельный участок 900 кв.м	900	973 725,36
485	47:07:1047005:801 земельный участок 999 кв.м	999	1 021 483,15
486	47:07:1047005:802 земельный участок 1 085 кв.м	1085	1 062 969,62

№ п/п	Земельные участки	Общая площадь кв. м	Балансовая стоимость, руб.
487	47:07:1047005:803 земельный участок 1 091 кв.м	1091	1 083 224,18
488	47:07:1047005:804 земельный участок 1 090 кв.м	1090	1 121 519,67
489	47:07:1047005:805 земельный участок 1 005 кв.м	1005	1 076 137,89
490	47:07:1047005:806 земельный участок 1 004 кв.м	1004	1 075 603,94
491	47:07:1047005:807 земельный участок 1 005 кв.м	1005	1 076 137,89
492	47:07:1047005:808 земельный участок 1 004 кв.м	1004	1 075 603,94
493	47:07:1047005:809 земельный участок 1 005 кв.м	1005	1 076 137,89
494	47:07:1047005:810 земельный участок 1 004 кв.м	1004	1 075 603,94
495	47:07:1047005:811 земельный участок 1 192 кв.м	1192	1 175 977,90
496	47:07:1047005:812 земельный участок 900 кв.м	900	988 046,35
497	47:07:1047005:813 земельный участок 959 кв.м	959	1 017 446,86
498	47:07:1047005:814 земельный участок 959 кв.м	959	1 051 578,29
499	47:07:1047005:815 земельный участок 959 кв.м	959	1 051 578,29
500	47:07:1047005:816 земельный участок 959 кв.м	959	1 051 578,29
501	47:07:1047005:817 земельный участок 959 кв.м	959	1 051 578,29
502	47:07:1047005:818 земельный участок 959 кв.м	959	1 051 578,29
503	47:07:1047005:819 земельный участок 958 кв.м	958	1 051 044,34
504	47:07:1047005:820 земельный участок 1 144 кв.м	1144	1 150 350,49
505	47:07:1047005:821 земельный участок 939 кв.м	939	1 040 900,18
506	47:07:1047005:822 земельный участок 900 кв.м	900	1 020 077,92
507	47:07:1047005:823 земельный участок 900 кв.м	900	1 020 077,92
508	47:07:1047005:824 земельный участок 900 кв.м	900	1 020 077,92
509	47:07:1047005:825 земельный участок 900 кв.м	900	1 020 077,92
510	47:07:1047005:826 земельный участок 900 кв.м	900	1 020 077,92
511	47:07:1047005:827 земельный участок 900 кв.м	900	1 020 077,92
512	47:07:1047005:828 земельный участок 900 кв.м	900	1 020 077,92
513	47:07:1047005:829 земельный участок 900 кв.м	900	1 020 077,92
514	47:07:1047005:834 земельный участок 938 кв.м	938	1 040 366,30
515	47:07:1047005:835 земельный участок 938 кв.м	938	776 900,46
516	47:07:1047005:839 земельный участок 938 кв.м	938	1 040 366,30
517	47:07:1047005:840 земельный участок 937 кв.м	937	776 647,43
518	47:07:1047005:848 земельный участок 988 кв.м	988	1 067 061,52
519	47:07:1047005:862 земельный участок 971 кв.м	971	1 057 985,17
520	47:07:1047005:888 земельный участок 957 кв.м	957	1 052 462,82
521	47:07:1047005:889 земельный участок 958 кв.м	958	1 052 998,76
522	47:07:1047005:995 земельный участок 998 кв.м	998	819 883,11
523	47:07:1047005:1079 земельный участок 13 031 кв.м	13031	4 199 717,25

Табл. № 8

№ п/п	Земельные участки с объектами инфраструктуры	Общая площадь, кв.м.	Балансовая стоимость, руб.
1	47:07:1047005:1081 земельный участок 94 318 кв.м с дорогой	94318	27 031 644,24
2	47:07:1047005:1083 земельный участок 40 387 кв.м с дорогой	40387	32 633 482,39
3	47:07:1047005:1082 земельный участок 128 481 кв.м с дорогой	128 481,00	92 754 301,06
4	47:07:1047005:1078 земельный участок 3 477 кв.м с Административным зданием с кадастровым номером 47:07:1009001:173	3477	14 571 173,29
5	Деревянное заборное ограждение	-	636 109,29
6	Заборное ограждение (металлоконструкции)	-	1 874 979,91
7	Сети электроснабжение 0,4 КВт	-	22 433 391,79

Табл. № 9

№ п/п	Участки с готовыми домами:	Общая площадь, кв.м.	Балансовая стоимость, руб.
1	47:07:1047005:996 земельный участок 998 кв.м и расположенный на нем дом с кадастровым номером 47:07:1047005:4815	998	3 622 583,63
2	47:07:1047005:997 земельный участок 998 кв.м и расположенный на нем дом с кадастровым номером 47:07:1047005:3858	998	6 115 298,40
3	47:07:1047005:1001 земельный участок 934 кв.м и расположенный на нем дом с кадастровым номером 47:07:1047005:4812	934	4 987 437,45
4	47:07:1047005:1003 земельный участок 947 кв.м и расположенный на нем дом с кадастровым номером 47:07:1047005:3856	947	2 932 281,50
5	47:07:1047005:1005 земельный участок 1 088 кв.м и расположенный на нем дом с кадастровым номером 47:07:1047005:4816	1088	5 292 429,48
6	47:07:1047005:1010 земельный участок 936 кв.м и расположенный на нем дом с кадастровым номером 47:07:1047005:4811	936	7 657 656,34
7	47:07:1047005:1011 земельный участок 936 кв.м и расположенный на нем дом с кадастровым номером 47:07:1047005:4817	936	6 937 099,08
8	47:07:1047005:1022 земельный участок 936 кв.м и расположенный на нем дом с кадастровым номером 47:07:1047005:4819	936	6 807 697,17
9	47:07:1047005:1019 земельный участок 936 кв.м и расположенный на нем дом с кадастровым номером 47:07:1047005:4818	936	6 890 297,17
10	47:07:1047005:1042 земельный участок 900 кв.м и расположенный на нем дом с кадастровым номером 47:07:1047005:4814	900	2 770 410,45
11	47:07:1047005:1057 земельный участок 900 кв.м и расположенный на нем дом с кадастровым номером 47:07:1047005:4810	900	5 640 094,26
12	47:07:1047005:1062 земельный участок 1 131 кв.м и расположенный на нем дом с кадастровым номером 47:07:1047005:3859	1131	6 481 139,15
13	47:07:1047005:1064 земельный участок 900 кв.м и расположенный на нем дом с кадастровым номером 47:07:1047005:4020	900	7 675 047,84
14	47:07:1047005:1075 земельный участок 900 кв.м и расположенный на нем дом с кадастровым номером 47:07:1047005:3857	900	7 000 430,84
15	47:07:1047005:1061 земельный участок 977 кв.м и расположенный на нем дом с кадастровым номером 47:07:1047005:4813	977	8 435 509,50

Табл. № 10

№ п/п	Участки с улучшениями:	Общая площадь, кв.м.	Балансовая стоимость, руб.
1	47:07:1047005:1073 земельный участок 900 кв.м с улучшениями	900	6 515 596,54
2	47:07:1047005:994 земельный участок 901 кв.м с улучшениями	901	2 884 965,53
3	47:07:1047005:1002 земельный участок 947 кв.м с улучшениями	947	3 123 873,06
4	47:07:1047005:1006 земельный участок 901 кв.м с улучшениями	901	1 741 582,51
5	47:07:1047005:1008 земельный участок 936 кв.м с улучшениями	936	2 978 186,75

№ п/п	Участки с улучшениями:	Общая площадь, кв.м.	Балансовая стоимость, руб.
6	47:07:1047005:1013 земельный участок 936 кв.м с улучшениями	936	3 091 793,86
7	47:07:1047005:1015 земельный участок 1 078 кв.м с улучшениями	1078	3 356 398,05
8	47:07:1047005:1023 земельный участок 936 кв.м с улучшениями	936	2 980 824,84
9	47:07:1047005:1016 земельный участок 1 094 кв.м с улучшениями	1094	3 573 511,61
10	47:07:1047005:1024 земельный участок 902 кв.м с улучшениями	902	1 743 070,74
11	47:07:1047005:1018 земельный участок 936 кв.м с улучшениями	936	3 165 281,14
12	47:07:1047005:1025 земельный участок 900 кв.м с улучшениями	900	2 962 623,62
13	47:07:1047005:1046 земельный участок 900 кв.м с улучшениями	900	2 965 261,72
14	47:07:1047005:1030 земельный участок 900 кв.м с улучшениями	900	3 009 838,49
15	47:07:1047005:1055 земельный участок 900 кв.м с улучшениями	900	541 422,91
16	47:07:1047005:1031 земельный участок 971 кв.м с улучшениями	971	3 476 812,27
17	47:07:1047005:1033 земельный участок 971 кв.м с улучшениями	971	3 151 729,35
18	47:07:1047005:1069 земельный участок 900 кв.м с улучшениями	900	541 422,91
19	47:07:1047005:1035 земельный участок 1 132 кв.м с улучшениями	1132	3 905 629,47
20	47:07:1047005:1038 земельный участок 900 кв.м с улучшениями	900	2 965 261,72
21	47:07:1047005:1040 земельный участок 900 кв.м с улучшениями	900	3 290 344,64

#### Локальное местоположение объектов оценки

Объекты оценки располагаются по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, уч. Хапо-Ое. Объекты расположены на территории коттеджного поселка «Петровские сады».

#### **Местоположение объектов в области**

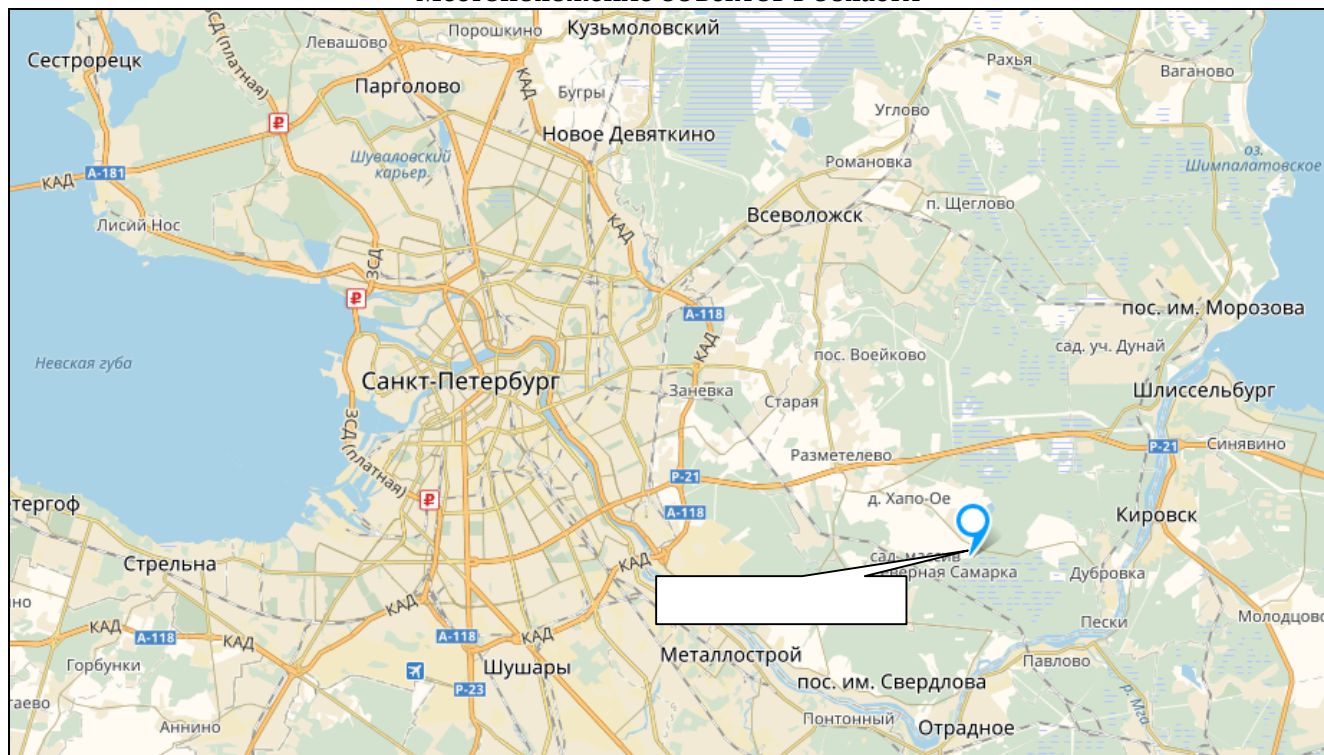


Рис. 1

### Локальное местоположение объектов

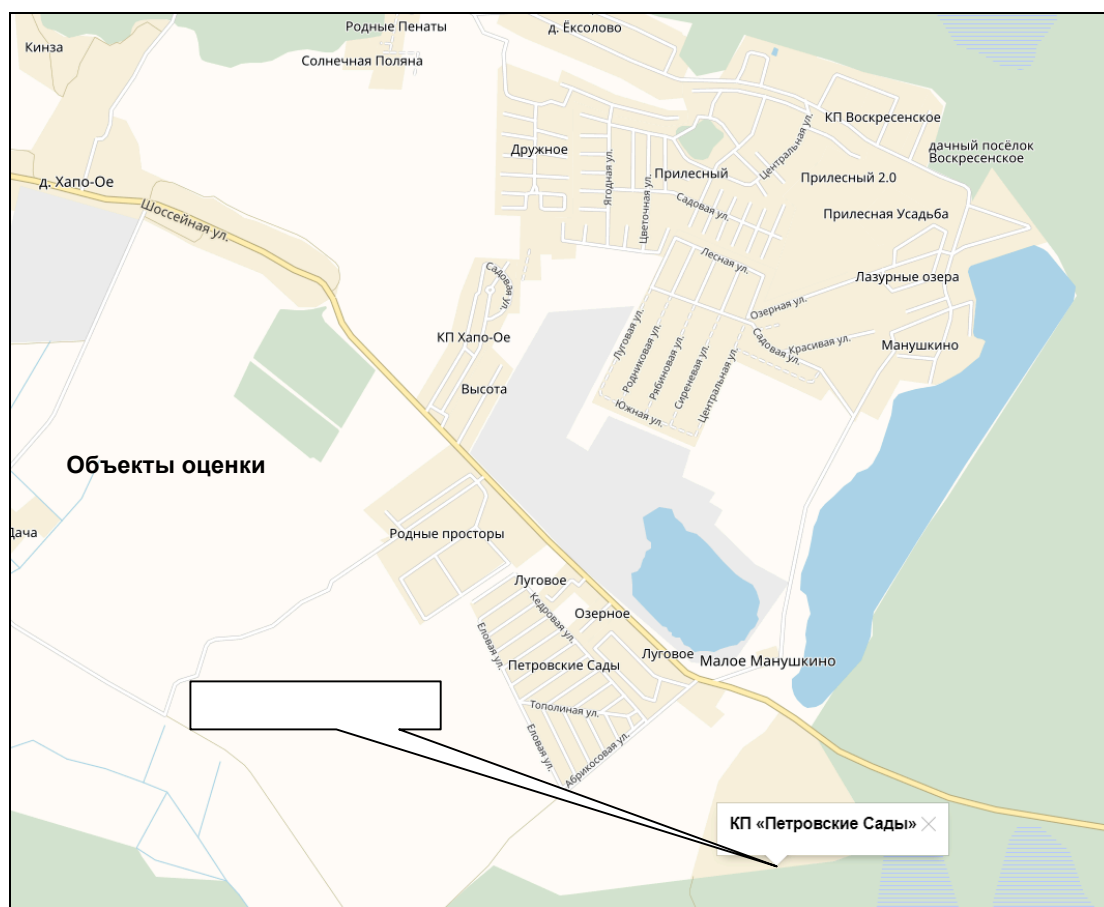


Рис. 2

#### Транспортная доступность

Объекты оценки расположены на расстоянии около 15 км от КАД Санкт-Петербурга

#### Окружающий тип землепользования

Общее функциональное использование территории микрорайона, в котором расположены оцениваемые объекты – коттеджный посёлок «Петровские Сады», земли населенных пунктов, незастроенные территории.

#### Текущее использование

Согласно произведенному осмотру объектов оценки, дома на дату оценки не используются, в настоящий момент находятся в стадии строительства. Согласно заданию на оценку, определение стоимости оцениваемого недвижимого имущества производилось в текущем состоянии.

#### Описание земельных участков

Согласно Свидетельствам о государственной регистрации права собственности земельные участки принадлежат ООО «Прогресс» на праве собственности. При этом на объекты зарегистрировано обременение: ипотека.

Согласно заданию на оценку, определение рыночной стоимости объектов оценки необходимо произвести без учета стоимости зарегистрированных обременений (ограничений).

Участки относятся к категории земель - земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование участков – для ведения дачного строительства.

Описание домов и улучшений, расположенных на участке

В таблице ниже представлено описание имеющихся домов и улучшений на участках.

**Описание имеющихся домов и улучшений на участках**

Табл. № 11

№ п/п	участка	Площадь, земельного участка, кв.м.	Наименование улучшения	Площадь, дома, кв.м.	Кадастровый номер земельного участка	Площадь Бетонной площадки, кв.м.	Кадастровый номер дома
1	198	901	Бет. Пл.		47:07:1047005:994	71,5	н/д
2	200	998	дом	154,3	47:07:1047005:996		47:07:1047005:4815
3	201	998	дом		47:07:1047005:997		47:07:1047005:3858
4	205	934	дом	113,9	47:07:1047005:1001		47:07:1047005:4812
5	206	947	Бет. Пл.		47:07:1047005:1002	71,5	н/д
6	207	947	дом		47:07:1047005:1003		47:07:1047005:3856
7	209	1 088	дом	131,3	47:07:1047005:1005		47:07:1047005:4816
8	210	901	Бет. Пл.		47:07:1047005:1006	76,4	н/д
9	211	936	Бет. Пл.		47:07:1047005:1008	71,5	н/д
10	213	936	дом	131,3	47:07:1047005:1010		47:07:1047005:4811
11	214	936	дом	131,3	47:07:1047005:1011		47:07:1047005:4817
12	216	936	Бет. Пл.		47:07:1047005:1013	76,4	н/д
13	218	1 078	Бет. Пл.		47:07:1047005:1015	71,5	н/д
14	220	936	Бет. Пл.		47:07:1047005:1023	71,5	н/д
15	221	936	дом	132	47:07:1047005:1022		47:07:1047005:4819
16	224	936	дом	131,3	47:07:1047005:1019		47:07:1047005:4818
17	225	936	Бет. Пл.		47:07:1047005:1018	91,5	н/д
18	227	1 094	Бет. Пл.		47:07:1047005:1016	71,5	н/д
19	228	902	Бет. Пл.		47:07:1047005:1024	76,4	н/д
20	229	900	Бет. Пл.		47:07:1047005:1025	91,5	н/д
21	234	900	Бет. Пл.		47:07:1047005:1030	100,8	н/д
22	235	971	Бет. Пл.		47:07:1047005:1031	144,2	н/д
23	237	971	Бет. Пл.		47:07:1047005:1033	91,5	н/д
24	239	900	Бет. Пл.		47:07:1047005:1035	144,2	н/д
25	242	900	Бет. Пл.		47:07:1047005:1038	91,5	н/д
26	244	900	Бет. Пл.		47:07:1047005:1040	144,2	н/д
27	246	900	Дом		47:07:1047005:1042	131,3	47:07:1047005:4814
28	250	900	Бет. Пл.		47:07:1047005:1046	91,5	н/д
29	259	900	сваи		47:07:1047005:1055	90,5	н/д



№ п/п	участка	Площадь, земельного участка, кв.м.	Наименование улучшения	Площадь, дома, кв.м.	Кадастровый номер земельного участка	Площадь Бетонной площадки, кв.м.	Кадастровый номер дома
30	261	900	дом	131,3	47:07:1047005:1057		47:07:1047005:4810
31	265	977	дом	183	47:07:1047005:1061		47:07:1047005:4813
32	266	1131	дом		47:07:1047005:1062		47:07:1047005:3859
33	268	900	дом		47:07:1047005:1064		47:07:1047005:4020
34	273	900	сваи		47:07:1047005:1069	90,5	н/д
35	277	900	дом	114	47:07:1047005:1073		н/д
36	279	900	дом		47:07:1047005:1075		47:07:1047005:3857
37	558	3477	дом	845	47:07:1047005:1078		47:07:1009001:173

На основании Договора №2016-4089/14 от 19.12.2016г. объекты оценки (за исключением указанных ниже) находятся в залоге у ООО «Сосновое».

Объекты, не вошедшие в состав объектов залога:

1. 47:07:1047005:492 земельный участок 1 018 кв.м;
2. 47:07:1047005:840 земельный участок 937 кв.м;
3. Деревянное заборное ограждение;
4. Заборное ограждение (металлоконструкции);
5. Сети электроснабжение 0,4 КВт.

Определение стоимости проводилось без учета обременений.

## 6. СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ОБЗОРЫ

### 6.1. ОБЗОР ТЕКУЩЕЙ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ СИТУАЦИИ В РОССИИ<sup>3</sup>

#### Основные показатели социально-экономического развития Российской Федерации в январе-июле 2017 года.

Рост **ВВП** во 2кв17 составил 2,5% г/г, оказавшись достаточно близким к оценке Минэкономразвития (2,7% г/г) и существенно превысив ожидания аналитиков (консенсус Bloomberg составлял 1,7% г/г). Увеличение производственной активности во 2 квартале 2017 наблюдалось во всех основных отраслях, за исключением сельского хозяйства, на динамике которого негативно отразилась нетипично холодная погода в мае-июне.

В июле произошло некоторое замедление **темпов экономического роста**. По оценке Минэкономразвития, в июле темпы роста ВВП снизились до 1,5% г/г. Вклад в замедление роста по сравнению с показателями апреля-июня внесла более слабая динамика сельского хозяйства, промышленности, торговли, которая была отчасти компенсирована увеличением темпов роста в строительстве. При этом ухудшение годовой динамики было наиболее выраженным в обрабатывающей промышленности.

В то же время июльские данные вряд ли стоит интерпретировать как смену позитивного тренда. Опережающие индикаторы производственной активности в промышленности свидетельствуют о возможном ускорении роста промышленности в августе. В сельском хозяйстве, динамика которого в настоящее время сдерживается запозданием уборочных работ, нормализация ситуации ожидается уже в августе-сентябре.

**Потребительский спрос** в июле продолжил восстанавливаться. Годовой прирост оборота розничной торговли в июле составил 1,0% г/г (1,2% г/г в июне). Восстановление происходит в основном за счет роста спроса на товары длительного пользования (темп роста продаж легковых автомобилей в июле достиг 18,6% г/г). Расширение потребительского спроса происходит на фоне роста реальных заработных плат и восстановления розничного кредитования.

**Рынок труда** функционирует в условиях, близких к дефициту. Безработица остается на исторически минимальных уровнях как в абсолютном (около 4 млн. человек), так и в относительном выражении (5,4% от численности рабочей силы в июле). При этом с апреля текущего года сформировалась тенденция к сокращению численности занятого населения, что в условиях экономического роста свидетельствует об увеличении производительности труда.

Во 2 квартале 2017 рост **инвестиций** в основной капитал ускорился до 6,3% г/г с 2,3% г/г в 1кв17. Показатель роста инвестиций значительно превысил ожидания участников рынка (2,8% г/г Bloomberg-консенсус), однако оказался близок к оценке Минэкономразвития (5-6%).

Благоприятные условия для восстановления инвестиционной активности создали снижение общей макроэкономической неопределенности, смягчение финансовых условий наряду с эффектом от укрепления рубля в начале текущего года. В июле продолжился рост инвестиционного спроса, в первую очередь за счет восстановления строительного комплекса. Динамика инвестиций в основной капитал за год может существенно превысить текущий прогноз (2,0%).

**Производственная активность.** Данные по ВВП за во 2 квартале 2017 подтвердили существенное ускорение экономического роста, на которое ранее указывала динамика

<sup>3</sup> По данным интернет-сайта [www.economy.gov.ru](http://www.economy.gov.ru)

помесячных индикаторов. По предварительной оценке Росстата, рост ВВП в апреле-июне составил 2,5% г/г по сравнению с 0,5% г/г в 1м квартале 2017 и оказался близок к оценкам Минэкономразвития (2,7% г/г, см. «Картину экономики» за июнь 2017 года). При этом данные по ВВП за второй квартал превысили прогнозы участников рынка, которые ожидали менее выраженного ускорения темпов экономического роста (1,7% г/г, по данным опроса Bloomberg). Увеличение производственной активности во 2 квартале 2017 наблюдалось во всех основных отраслях, за исключением сельского хозяйства, на динамике которого негативно отразилась нетипично холодная погода в мае-июне.

В июле произошло некоторое охлаждение экономической активности по сравнению со 2 кварталом 2017. По оценке Минэкономразвития, рост ВВП в июле составил 1,5% г/г. Вклад в замедление роста по сравнению с показателями апреля-июня внесла более слабая динамика промышленности, торговли и сельского хозяйства, которая была отчасти компенсирована увеличением темпов роста в строительстве.

Тенденция к замедлению была наиболее выраженной в промышленности. Темп роста **индекса промышленного производства** в июле снизился до 1,1% г/г (-1,8% м/м) после уверенного роста в апреле-июне (3,8% г/г). Наиболее существенное ухудшение годовой динамики продемонстрировала обрабатывающая промышленность, однако замедление наблюдалось также в добыче полезных ископаемых, электроэнергетике и водоснабжении.

**Добыча полезных ископаемых** (+4,0% г/г, -0,4% м/м) в июле сдерживалась динамикой нефтяной отрасли, где продолжается стагнация ввиду выполнения Россией договоренностей ОПЕК. Рост добычи металлических руд также замедлился на фоне спада металлургического комплекса. При этом поддержку добывающим производствам оказывало сохранение высоких темпов роста в газовой отрасли, а также ускорение роста добычи угля на фоне благоприятной ценовой конъюнктуры на внешних рынках.

Выпуск обрабатывающей промышленности в июле показал заметный спад (-0,8% г/г, -2,9% м/м) после динамичного роста во 2 квартале 2017. Наибольший отрицательный вклад в динамику обрабатывающих отраслей в июле внес машиностроительный комплекс (-18,3% г/г). Особенно выраженным было падение производства транспортных средств, однако оно происходило в основном за счет товарных групп, которые традиционно характеризуются высокой волатильностью выпуска (грузовые автомобили, автобусы). При этом продолжался рост производства легковых автомобилей и кузовов для автотранспортных средств, что согласуется с данными о восстановлении автомобильного рынка. Еще одним фактором июльского ухудшения динамики обрабатывающих отраслей стало продолжающееся снижение выпуска в металлургическом комплексе (-3,1% г/г), который демонстрирует отрицательные годовые темпы роста на протяжении всего 2017 года. Поддержку динамике обрабатывающих производств оказывала пищевая промышленность (+2,4% г/г), где наблюдался отскок после июньского провала, а также производство кокса и нефтепродуктов (+3,5% г/г).

**Сельское хозяйство** Индекс производства продукции сельского хозяйства второй месяц подряд демонстрирует снижение. В июле производство сельхозпродукции снизилось на 2,9 % г/г (-1,3 % г/г в июне). В ежемесячном выражении снижение составило -0,4 % м/м второй месяц подряд (с исключением сезонного и календарного факторов) после околонулевой динамики в апреле-мае.

В июне и июле **выпуск продукции сельского хозяйства** сдерживался запозданием начала уборочных работ. Неблагоприятные погодные условия, такие как низкая температура и интенсивные осадки на территории ряда субъектов Российской Федерации, способствовали

более позднему созреванию сельскохозяйственных культур и, как следствие, сдвинули в среднем на 2-3 недели начало уборочных работ. В результате показатели сбора многих сельскохозяйственных культур существенно отстают от календарного графика. По данным Росстата, по состоянию на 1 августа зерновые и зернобобовые были скошены с площади 6,4 млн. гектаров, или 21,7% от площади посевов. На 1 августа 2016 года данный показатель составлял 8,9 млн. гектаров, или 29,7% от площади посевов. Запоздание начала уборочной кампании наблюдается также по картофелю и другим овощам.

В течение августа отставание сбора урожая от календарного графика постепенно сокращается, что должно положительно сказаться на объеме производства продукции сельского хозяйства. В частности, отставание в объеме производства зерновых и зернобобовых от показателей прошлого года сократилось до 1,2% на 24 августа по сравнению с 14,7% на 1 августа. Увеличение намолота связано не только с нормализацией хода уборочной кампании, но и с более высокими показателями урожайности в данной товарной группе (37,4 ц/га на 24 августа 2017 года по сравнению с 30,0 ц/га на ту же дату 2016 года). Показатели сбора картофеля также начинают сближаться с календарной нормой, при этом урожайность данной культуры в целом близка к уровням прошлого года. Таким образом, можно ожидать улучшения ситуации в производстве продукции сельского хозяйства уже в августе-сентябре.

**Потребительский спрос.** В июле потребительский спрос продолжил восстановление. Годовой прирост оборота розничной торговли в июле составил 1,0% г/г (1,2% г/г в июне), с исключением сезонного фактора динамика околонулевая. Восстановление происходит в основном за счет роста спроса на товары длительного пользования (рост продаж легковых автомобилей достиг 18,6% г/г). Потребление населением платных услуг в целом остается на уровне прошлого года.

Восстановление экономики обеспечивается ростом **производительности труда**, в то время как рынок труда функционирует в условиях, близких к дефициту. Безработица остается на исторически минимальных уровнях как в абсолютном (около 4 млн. человек), так и в относительном выражении (5,4% са от численности рабочей силы в июле). Численность безработных, не имеющих опыта работы («молодежная» безработица), на протяжении последних 12 месяцев остается стабильной на уровне около 1 млн. человек. При этом с апреля текущего года сформировалась тенденция к сокращению численности занятого населения, что в условиях экономического роста свидетельствует об увеличении производительности труда.

**Инвестиционный спрос.** Во 2 квартале 2017 рост инвестиций в основной капитал ускорился до 6,3% г/г с 2,3% г/г в 1 кв17. Показатель роста инвестиций значительно превысил ожидания участников рынка (2,8%, по данным опроса Bloomberg), однако оказался близок к оценке Минэкономразвития (5-6%, см. «Картину экономики» за июнь 2017 года). Оживление инвестиционной активности в апреле – июне сопровождалось бурным ростом инвестиционного импорта, который за указанный период увеличился на 36,9% г/г в реальном выражении (в 1 кв17 рост составил 7,0% г/г). Благоприятные условия для восстановления инвестиционной активности создали снижение общей макроэкономической неопределенности, смягчение финансовых условий наряду с эффектом от укрепления рубля в начале текущего года.

В июле росту инвестиций оказывало поддержку продолжающееся восстановление строительного комплекса. Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», увеличивается пятый месяц подряд (в терминах помесечных приростов, очищенных от сезонности). В годовом выражении рост строительства в июле составил 7,1% г/г после 5,3% г/г в

июне. Восстановление строительного комплекса положительно отразилось на выпуске строительных товаров, рост которого в июле ускорился до 7,6% г/г (2,3% г/г месяцем ранее), в том числе за счет увеличения производства стальных труб и строительных металлических конструкций и изделий.

Минэкономразвития ожидает сохранения благоприятной динамики в строительстве в ближайшие месяцы, в том числе благодаря оживлению ипотечного кредитования. Во 2 квартале 2017 среднемесячный объем вновь выданных ипотечных кредитов, очищенный от сезонности, увеличился на 14,9% по сравнению с 1 кварталом 2017 и достиг уровней 2014 года. Рост активности на рынке ипотечного кредитования обеспечивался в первую очередь снижением процентных ставок. Ставки по вновь выданным кредитам снизились до 11,3% во 2 кв17 по сравнению с 11,8% в 1 кв17 и 12,5% в 2016 году. Некоторое смягчение наблюдалось и по неценовым параметрам: в частности, средневзвешенный срок кредитования в июне достиг максимального значения с июля 2014 года.

По данным опроса Банка России, во второй половине года банки ожидают дальнейшего смягчения условий ипотечного кредитования, а также активизации спроса на фоне продолжающегося повышения доступности жилья. В этих условиях оживление ипотечного рынка будет оказывать поддержку жилищному строительству и строительному комплексу в целом.

## 6.2. ОБЗОР СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ СИТУАЦИИ В ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ<sup>4</sup>

### Основные показатели социально-экономического развития Ленинградской области в январе-мае 2017 года<sup>5</sup>

Табл. № 12

<b>СВОДНЫЕ ИТОГИ</b>					
	млн. рублей				
	Абсолютные данные		В % к соответствующему периоду предыдущего года		Справочно: январь-май 2016 в % к январю-маю 2015
	май	январь-май	май	январь-май	
Оборот организаций (в действующих ценах), млрд. рублей	162,5	785,1	99,7	103,0	110,2
Индекс промышленного производства, %	х	х	98,9	97,7	106,3
Объем работ по виду деятельности "строительство"	5373	23412	109,2	103,5	97,5
Ввод в действие жилых домов, тыс. м <sup>2</sup>	193,4	1185,6	1,8 р.	103,8	99,4
Объем услуг по транспортировке и хранению (в действующих ценах)	12910	62705	105,2	102,3	х
Объем услуг в сфере телекоммуникаций (в действующих ценах)	189	917	101,0	98,0	х
Объем продукции сельского хозяйства	5926	29040	103,5	101,6	103,5
Оборот оптовой торговли, млрд. рублей	41,9	192,2	103,5	91,1	127,6
Оборот розничной торговли	29773	138576	95,8	99,3	101,1
пищевыми продуктами, включая напитки, и табачными изделиями	14391	66232	87,3	90,9	106,0
непродовольственными товарами	15382	72344	105,4	108,4	96,1
Оборот общественного питания	1251	6254	95,8	97,0	108,9
Объем платных услуг населению	5849	29396	103,3	101,8	101,7
Индекс потребительских цен, %	100,3	101,9 <sup>1)</sup>	104,0	104,4	103,6 <sup>1)</sup>

<sup>1)</sup> Конец периода к декабрю предыдущего года.

**Промышленность.** Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг по всем основным видам промышленной деятельности в январе-мае 2017 года составил 376,8 млрд руб. и увеличился на 1,2% в действующих ценах.

В январе-мае 2017 года индекс промышленного производства по полному кругу предприятий к соответствующему периоду предыдущего года составил 97,7%.

**Добыча полезных ископаемых.** Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг по добыче полезных ископаемых за январь-май 2017 года составил 3961,5 млн руб., или 104,5% к уровню января-мая 2016 года в действующих ценах.

<sup>4</sup> По данным [www.petrostat.gks.ru](http://www.petrostat.gks.ru)

<sup>5</sup> По данным портала [http://econ.lenobl.ru/work/social/info\\_serLo/2017/yanvar\\_may\\_2017](http://econ.lenobl.ru/work/social/info_serLo/2017/yanvar_may_2017)

Индекс производства по полному кругу предприятий в январе-мае 2017 года по сравнению с январем-маем предыдущего года составил 115,0%.

Обрабатывающие производства. Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг обрабатывающих производств за январь-май 2017 года составил 321240,9 млн руб., или 100,4% к январю-маю 2016 года в действующих ценах.

Индекс промышленного производства в январе-мае 2017 года к аналогичному периоду 2016 года составил 96,8%.

В январе-мае 2017 года увеличение объема отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг произошло по следующим видам экономической деятельности обрабатывающих производств: в производстве пищевых продуктов – на 1,5% (индекс производства составил 110,9%), в производстве одежды – на 40,0% (индекс производства составил 140,8%), в полиграфической деятельности и копировании носителей информации – на 11,6% (индекс производства составил 88,6%), в производстве кокса и нефтепродуктов – на 9,8% (индекс производства составил 103,3%), в производстве лекарственных средств и материалов, применяемых в медицинских целях – на 6,2% (индекс производства составил 110,1%), в производстве резиновых и пластмассовых изделий – на 2,3% (индекс производства составил 100,9%), в производстве прочей неметаллической минеральной продукции – на 2,2% (индекс производства составил 102,3%), в металлургическом производстве – в 2,1 раза (индекс производства составил 148,0%), в производстве электрического оборудования – на 24,4% (индекс производства составил 117,4%), в производстве машин и оборудования, не включенных в другие группировки – на 0,3% (индекс производства составил 127,8%), в производстве автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов – на 30,1% (индекс производства составил 87,4%), в производстве прочих транспортных средств и оборудования – на 22,6% (индекс производства составил 118,7%), в производстве мебели – на 0,6% (индекс производства составил 139,4%), в производстве прочих готовых изделий – на 6,1% (индекс производства составил 103,4%).

Снижение объема отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг произошло по следующим видам экономической деятельности обрабатывающих производств: в производстве напитков – на 1,8% (индекс производства составил 109,3%), в производстве табачных изделий – на 45,0% (индекс производства составил 68,8%), в производстве текстильных изделий – на 7,6% (индекс производства составил 100,7%), в производстве кожи и изделий из кожи – на 6,8% (индекс производства составил 99,3%), в обработке древесины и производстве изделий из дерева и пробки, кроме мебели, изделий из соломки и материалов для плетения – на 7,4% (индекс производства составил 105,3%), в производстве бумаги и бумажных изделий – на 4,9% (индекс производства составил 105,0%), в производстве химических веществ и химических продуктов – на 21,9% (индекс производства составил 99,4%), в производстве готовых металлических изделий, кроме машин и оборудования – на 5,0% (индекс производства составил 93,2%), в производстве компьютеров, электронных и оптических изделий – на 2,7% (индекс производства составил 88,3%).

Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха. Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг по обеспечению электрической энергией, газом и паром; кондиционированию воздуха за январь-май 2017 года составил 47605,9 млн руб., или 106,5% к январю-маю 2016 года в действующих ценах.

Индекс промышленного производства в январе-мае 2017 года к аналогичному периоду 2016 года составил 101,2%.

Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений. Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг по водоснабжению; водоотведению, организации сбора и утилизации отходов, деятельности по ликвидации загрязнений за январь-май 2017 года составил 3994,5 млн руб., или 105,7% к январю-маю 2016 года в действующих ценах.

Индекс промышленного производства в январе-мае 2017 года к аналогичному периоду 2016 года составил 101,1%.

**Сельское хозяйство** (с учетом 14 организаций, расположенных на территории Санкт-Петербурга). Объем производства продукции сельского хозяйства всех сельхозпроизводителей Ленинградской области в январе-мае 2017 года составил 29039,8 млн руб., или 101,6% к уровню января-мая 2016 года, в том числе в сельскохозяйственных организациях – 26,1 млрд руб. (101,2%).

Во всех категориях хозяйств произведено **мяса** (скота и птицы на убой в живом весе) 160,0 тыс. т, или 103,7% к уровню января-мая 2016 года (в сельхозорганизациях – 156,5 тыс. т, или 103,7%), молока – 257,5 тыс. т, или 101,7% (239,3 тыс. т, или 101,3%), куриных яиц – 1285,6 млн штук, или 98,4% (1272,0 млн штук, или 98,4%).

В январе-мае 2017 года на одну корову в крупных, средних и малых сельхозорганизациях **надоено** в среднем 3438 кг молока, что на 1,1% меньше уровня января-мая 2016 года. В расчете на одну курицу-несушку получено в среднем по 133 яйца, или 100,0% к уровню января-мая 2016 года.

**Транспорт.** В январе-мае 2017 года общий объем услуг по транспортировке и хранению, оказанных организациями Ленинградской области (без субъектов малого предпринимательства), составил 62704,8 млн руб. и в действующих ценах увеличился по сравнению с январем-маем 2016 года на 2,3%.

В январе-мае 2017 года объем коммерческих перевозок грузов автотранспортом организаций всех видов экономической деятельности (без субъектов малого предпринимательства) составил 4060,4 тыс. т грузов (122,1% к уровню аналогичного периода 2016 года) при грузообороте 646,8 млн. тонно-км (122,8%).

Объем перевозок пассажирскими авто предприятиями области в январе-мае 2017 года (включая субъекты малого предпринимательства) составил 24,3 млн. человек (90,7% к уровню января-мая 2016 года) при пассажирообороте 475,5 млн. пасс-км (96,8%).

**Связь.** Объем услуг в сфере телекоммуникаций, оказанных организациями Ленинградской области (без субъектов малого предпринимательства), в январе-мае 2017 года составил 917,4 млн руб. и в действующих ценах уменьшился по сравнению с январем-маем 2016 года на 2,0%.

**Инвестиции.** Объем инвестиций в основной капитал за счет всех источников финансирования в январе-марте 2017 года составил 37048,9 млн руб., что составляет 124,7% по отношению к аналогичному периоду 2016 года.

Объем инвестиций в основной капитал средних и крупных организаций (без субъектов малого предпринимательства) в январе-марте 2017 года составил 33377,4 млн руб., или 103,5% к уровню января-марта 2016 года.



Основным источником финансирования инвестиций являлись привлеченные средства (18194 млн руб., или 54,5% от общего объема инвестиций крупных и средних организаций), из них 3970 млн руб. привлечено из бюджетных источников (из них 3140 млн руб. - средства федерального бюджета). Собственные средства организаций (15183 млн руб.) составили 45,5% от общего объема инвестиций.

**Строительство.** За январь-май 2017 года по виду деятельности «строительство» выполнено работ на сумму 23412,2 млн руб., или 103,5% к соответствующему периоду предыдущего года.

Организациями различных видов деятельности выполнено хозяйственным способом строительно-монтажных работ на сумму 59,7 млн руб.

В январе-мае 2017 года введено в действие 26508 квартир общей площадью 1185,6 тыс. кв. м (на 3,8% больше, чем в январе-мае 2016 года), из них: 1149,9 тыс. кв. м (97,0% от общего ввода) – организациями частной формы собственности (в том числе за счет собственных средств граждан и с помощью кредитов банков – 1113 домов, или 131,6 тыс. кв. м), 22,0 тыс. кв. м (1,8%) – иностранной, 13,7 тыс. кв. м (1,2%) – совместной.

**Внешнеэкономическая деятельность.** Внешнеторговый оборот Ленинградской области в январе-марте 2017 года составил 2034,1 млн. долл. США и по сравнению с январем-мартом 2016 года увеличился на 16,6%.

Экспортные поставки (1372,7 млн долл. США) в январе-марте 2017 года по сравнению с январем-мартом 2016 года увеличились на 20,2%.

Импортные поставки в январе-марте 2017 года (661,4 млн долл. США) по сравнению с аналогичным периодом 2016 года увеличились на 9,7%.

**Финансы.** В январе-апреле 2017 года крупными и средними организациями области (без банков, страховых и бюджетных организаций, а также без учета филиалов) получена сальдированная прибыль в сумме 33474,8 млн руб., или 61,4% к соответствующему периоду предыдущего года.

За январь-май 2017 года консолидированный бюджет Ленинградской области исполнен по доходам в сумме 52953,9 млн руб., что составляет 43,3% к плану года и на 10,7% ниже уровня января-мая 2016 года (за январь-май 2016 года доходы поступили в сумме 59295,6 млн руб., или 52,0% к плану года). Собственные доходы консолидированного бюджета (без учета безвозмездных поступлений) составили 50276,1 млн руб.

Из общей суммы доходов за январь-май 2017 года в областной бюджет поступило 42103,9 млн руб., или 44,5% к плану года, в консолидированные бюджеты муниципальных образований – 28062,5 млн руб. (с учетом финансовой помощи из областного бюджета).

Расходная часть консолидированного бюджета Ленинградской области за январь-май 2017 года исполнена в сумме 46395,9 млн руб., что составляет 33,1% к плану года и на 10,9% больше, чем за январь-май 2016 года (за январь-май 2016 года расходы составляли 41846,3 млн руб., или 31,1% к плану года). Областной бюджет по расходам исполнен в сумме 41042,4 млн руб., или 38,5% к плану года.

Профицит консолидированного бюджета составил 6558,0 млн руб., областного бюджета – 1061,4 млн руб.

**Цены. Потребительский рынок.** В мае 2017 года потребительские цены по отношению к декабрю 2016 года выросли на 1,9% (в мае 2016 года к декабрю 2015 года – на 3,6%), в том числе на продовольственные товары – на 3,0% (4,4%), непродовольственные – на 1,2% (3,7%), платные услуги населению – на 1,1% (2,2%).

В мае 2017 года по отношению к декабрю 2016 года **индекс цен** производителей промышленных товаров составил 98,8% (в мае 2016 года по отношению к декабрю 2015 года – 100,3%), сводный индекс цен на продукцию (затраты, услуги) инвестиционного назначения – 98,7% (99,5%), индекс цен производителей сельскохозяйственной продукции – 91,0% (88,3%), индекс тарифов на грузовые перевозки – 103,4% (103,5%).

В январе-мае 2017 года оборот розничной торговли области (138575,7 млн руб.) уменьшился по сравнению с январем-маем 2016 года на 0,7%, оборот общественного питания (6253,6 млн руб.) – уменьшился на 3,0%.

Платных услуг населению области за отчетный период оказано в сумме 29396,0 млн руб., или 101,8% к уровню января-мая 2016 года. На долю физических лиц приходилось 11,2% объема платных услуг, остальные услуги оказали организации. Основное место в структуре потребляемых населением платных услуг по-прежнему занимают коммунальные услуги – 41,3%, жилищные – 15,1%, транспортные – 10,2%, бытовые – 7,9%, системы образования – 6,3%, медицинские услуги – 5,3%, телекоммуникационные – 3,4%.

**Уровень жизни населения.** Денежные доходы на душу населения (по предварительным данным) в январе-апреле 2017 года составили 26643 руб., что на 1,1% больше, чем в январе-апреле 2016 года в номинальном исчислении. Реальные денежные доходы населения в январе-апреле 2017 года к уровню января-апреля 2016 года составили 97,4%.

Среднемесячная номинальная начисленная заработная плата одного работника в январе-апреле 2017 года по предварительным данным Петростата составила 36897 руб., или 106,0% к январю-апрелю 2016 года.

Реальная заработная плата, рассчитанная с учетом индекса потребительских цен, в январе-апреле 2017 года на 1,4% выше уровня января-апреля 2016 года.

Просроченная задолженность по заработной плате организаций (без субъектов малого предпринимательства) наблюдаемых видов экономической деятельности по состоянию на 1 июня 2017 года сложилась в сумме 90673 тыс. руб. О наличии просроченной задолженности сообщили 13 организаций.

Задолженность по выплате пенсий и детских пособий на территории области отсутствует. Средний размер назначенной пенсии (без учета компенсационных выплат) на 1 апреля 2017 года составил по области 13290,20 руб. (35,0% от начисленной заработной платы в марте 2017 года), количество получателей пенсии – 493,2 тыс. человек.

**Рынок труда.** В январе-мае 2017 года ситуация на рынке труда Ленинградской области оставалась стабильной благодаря снижению численности безработных и уровня регистрируемой безработицы.

Уровень регистрируемой **безработицы** по сравнению с началом 2017 года незначительно сократился на 0,03 п.п. и на 1 июня 2017 года составил 0,38% от экономически активного населения.

Банк вакансий по сравнению с началом 2017 года увеличился на 37,7% и на начало июня 2017 года насчитывал 20,8 тыс. единиц по 952 профессиям и специальностям.

В основном предприятия и организации области испытывают дефицит в рабочих кадрах. На долю рабочих вакансий приходится 67,6% от общей потребности в кадрах.

Средний размер пособия по безработице в мае 2017 года составил 3660,31 руб. (в мае 2016 года – 4437,58 руб.), или 36,9% от величины прожиточного минимума для трудоспособного населения за первый квартал 2017 года.

**Демографическая ситуация.** По предварительной оценке численность постоянного населения Ленинградской области на 1 мая 2017 года составила 1794,9 тыс. человек, в том числе городское – 1146,2 тыс. человек (63,9%), сельское – 648,7 тыс. человек (36,1%). С начала года численность населения области увеличилась на 3,0 тыс. человек, или на 0,2%.

Демографическая ситуация в январе-апреле 2017 года характеризовалась ростом естественной убыли населения за счет снижения рождаемости.

Число родившихся в январе-апреле 2017 года составило 4800 человек и по сравнению с январем-апрелем предыдущего года снизилось на 8,0%, коэффициент рождаемости снизился с 8,9 до 8,2 человека на 1000 населения.

Число умерших в январе-апреле 2017 года составило 8280 человек и по сравнению с аналогичным периодом предыдущего года сократилось на 2,8%, коэффициент смертности снизился с 14,5 до 14,1 человека на 1000 населения.

В результате снижения рождаемости естественная убыль населения в январе-апреле 2017 года увеличилась на 5,5% по сравнению с январем-апрелем 2016 года, а уровень естественной убыли населения составил 5,9 человека на 1000 населения (в январе-апреле 2016 года – 6,0).

Единственным источником пополнения населения остается внешняя миграция. Миграционный прирост в январе-апреле 2017 года (6511 человек) полностью компенсировал численные потери населения и превысил их в 1,9 раза.

### 6.3. ОБЗОР РЫНКА ЗАГОРОДНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА И ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ ПО ИТОГАМ 1 КВАРТАЛА 2017 Г.<sup>6</sup>

За прошедший период изменение средней цены предложения на рынке загородных участков без строений по Ленинградской области составило 3,6%, по районам Петербурга и его пригородам 3,2%. Стоимость сотки земли на конец I квартала 2017 года по области составила 104,2 тыс. руб. (в среднем это 1,6 млн руб. за участок), по Петербургу и пригородным районам – 317,3 тыс. руб. (в целом за участок 4,0 млн руб.).

#### Изменение стоимости участков без построек, руб./сот.

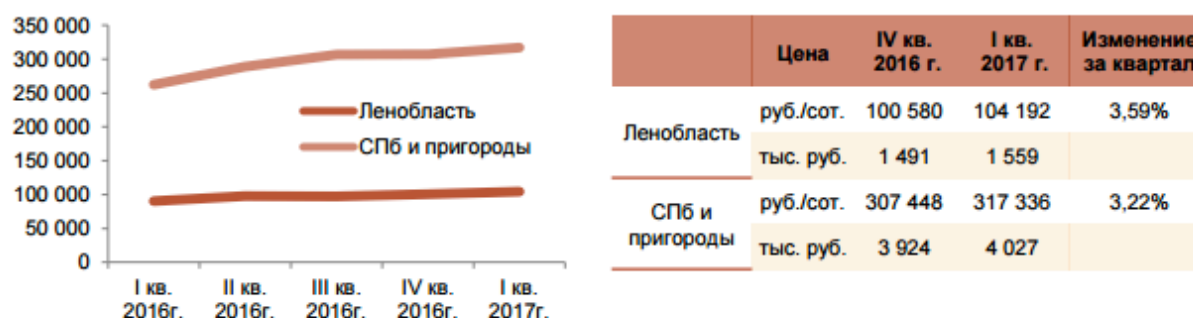


Рис. 3

<sup>6</sup> Обзор подготовлен по данным информационного портала <http://www.zagorod.ru>, Бюллетеня недвижимости <http://www.bn.ru>.

Максимальное количество предложений участков без домостроений Ленинградской области находится в ценовом диапазоне от 50 до 80 тыс. руб. и от 80 до 110 тыс. руб. за сотку, что занимает 26,3% и 17,8% соответственно, а также от 110 до 170 тыс. руб. за сотку, что составляет 21,0% от всего предложения.

На рынке земельных участков Петербурга и пригородных районов максимальный объем предложения приходится на диапазон от 150 до 250 тыс. руб., от 250 до 350 тыс. руб. и от 350 до 450 тыс. руб. за сотку, что составляет соответственно 18,3%, 25,2% и 17,5% от всего предложения.



Рис. 4

Изменение стоимости домостроений (без учета стоимости земли) за квартал составило 0,5% по Ленинградской области, 11,1% по Петербургу и пригородным районам. На конец I квартала 2017 года средняя цена предложения домостроений по области составила 24,9 тыс. руб. за кв. м (в среднем 2,9 млн руб. за объект), по районам Петербурга и пригородам – 39,4 тыс. руб. за кв. м (в среднем 6,5 млн руб. за строение, без учета стоимости участка).

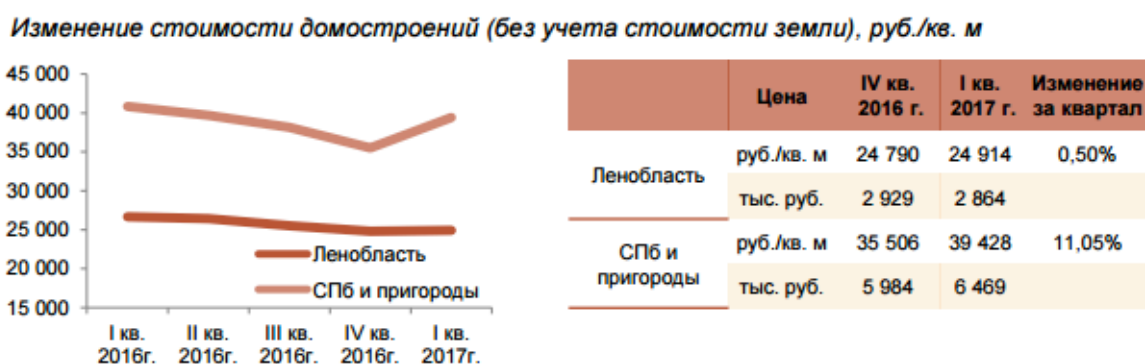


Рис. 5

Максимальное количество предложений домов по Ленинградской области находится в ценовом диапазоне от 5 до 15 тыс. руб., от 15 до 25 тыс. руб. и от 25 до 35 тыс. руб. за кв. м, что занимает 26,6%, 27,0% и 17,5% соответственно от общего количества продаваемых объектов. В Петербурге и его пригородах максимальный объем домостроений находится в диапазонах от 5 до 20 тыс., от 20 до 35 тыс. и от 35 до 50 тыс. руб. за «квадрат», составляющих 22,9%, 30,2% и 16,0% соответственно, в зависимости от материала стен, месторасположения и коммуникаций.

**Диапазоны цен домостроений (без учета стоимости земли), тыс. руб./кв. м, % от общего объема**

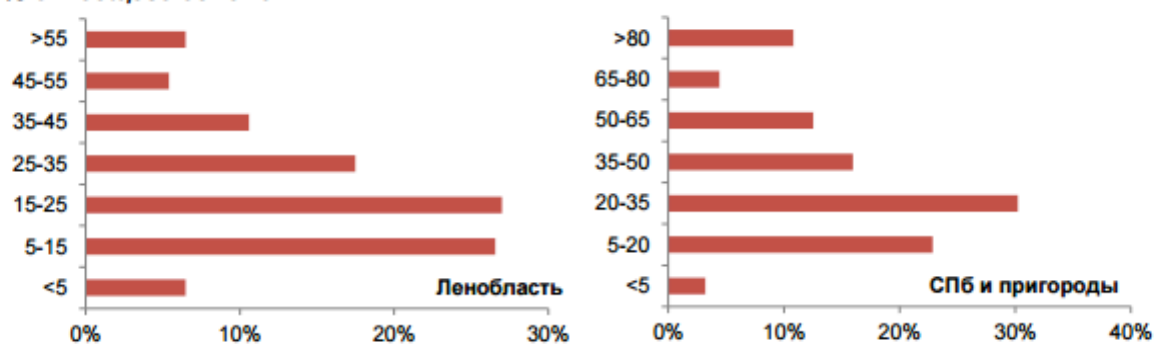


Рис. 6

Средняя цена предложения участков (со статусом ИЖС) с домостроениями по Ленобласти на конец I квартала 2017 года составила 5,1 млн руб. (из них стоимость участка в отдельности – 2,2 млн руб. и стоимость самой постройки – 2,9 млн руб.). Стоимость участков с постройками в садоводствах в среднем составляет 3,7 млн руб. (из них цена участка – 847 тыс. руб.). По Петербургу и пригородным районам (с учетом Всеволожского района) средняя стоимость участков ИЖС с домостроениями в конце квартала составила 13,2 млн руб. (из них стоимость земли – 6,7 млн руб. и стоимость построенного домовладения – 6,5 млн руб.). В садоводствах цена домостроений с участком составила 8,4 млн руб. (стоимость участка в отдельности – 1,9 млн руб.).

Район	Статус участка	Участок		Дом		Дом с участком
		руб./сот.	тыс. руб.	руб./кв. м	тыс. руб.	тыс. руб.
Ленинградская область	ИЖС	127 417	2 203	24 914	2 864	5 067
	Садоводство	81 591	847			3 711
СПб и пригороды	ИЖС	422 479	6 694	39 428	6 469	13 162
	Садоводство	196 337	1 889			8 358

Рис. 7

В структуре предложения с разбивкой по материалу стен домостроений преобладают бревенчатые и кирпичные дома, минимальный объем приходится на блочные дома и дома смешанного типа. По Ленобласти бревенчатые дома занимают 58,8% от всех предложенных объектов, кирпичные дома составляют 13,5%. В Петербурге и пригородных районах доля бревенчатых домов составляет 40,1%, кирпичных – 24,7%, домов из газобетона – 15,8%. Щитовые дома занимают 10,1%, блочные – 6,1% от общего объема по данному сегменту рынка загородной недвижимости.

**Материал стен домостроений, % от общего объема**

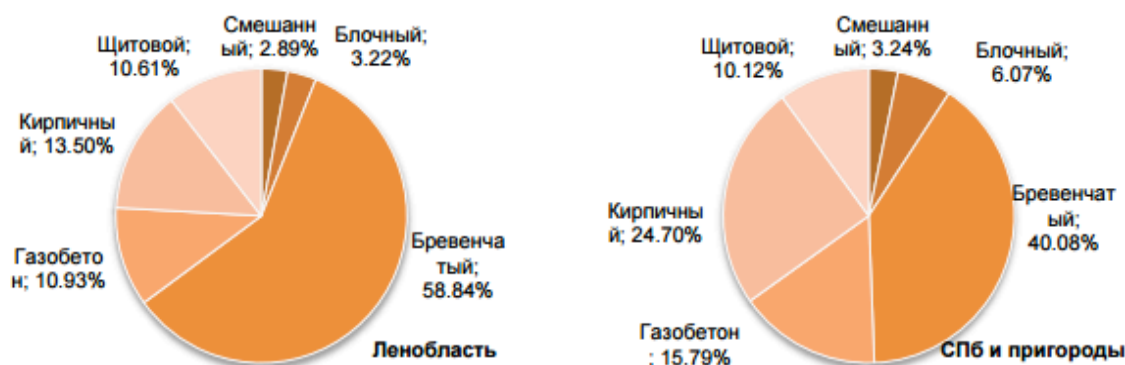


Рис. 8

Самым дорогим предложением являются дома кирпичной и газобетонной постройки, средняя цена по Петербургу и пригородным районам на конец квартала составила в среднем 10,3 млн руб. (без учета стоимости земли). В Ленобласти предложение кирпичных и газобетонных домов, за вычетом стоимости участка, в среднем составляет 4,0 млн руб., в зависимости от месторасположения, коммуникаций и состояния. Минимальная цена на рынке загородного строительства на щитовые дома в целом по области и по городским и пригородным районам (без учета стоимости земли) составила 1,0 млн и 1,5 млн руб. соответственно.

Тип дома	Средняя цена предложения				Изменение за квартал			
	Ленобласть		СПб и пригороды		Ленобласть		СПб и пригороды	
	тыс. руб.	руб./кв. м	тыс. руб.	руб./кв. м	руб./кв. м	%	руб./кв. м	%
Блочный	3 348	28 264	7 352	40 576	-4 835	-14,61%	-2 844	-6,55%
Бревенчатый	2 501	25 330	4 003	30 751	2 526	11,07%	1 623	5,57%
Газобетон	3 971	33 816	10 268	45 531	640	1,93%	3 870	9,29%
Кирпичный	4 059	36 337	10 347	45 779	617	1,73%	-806	-1,73%
Щитовой	978	14 673	1 470	21 171	-1 178	-7,43%	-837	-3,81%

Рис. 9

Наибольший размер общей площади у домов из газобетона и кирпича. Площадь таких объектов в Ленобласти, расположенных на участках под индивидуальное строительство, составила в среднем 171 кв. м (газобетон) и 203 кв. м (кирпич), в садоводствах – в среднем 141 кв. м (газобетон) и 145 кв. м (кирпич). В районах Петербурга средняя площадь кирпичных домов – 248 и 173 кв. м (в зависимости от статуса участка), размер домов из газобетона в среднем 254 и 192 кв. м (ИЖС и садоводства соответственно).

Минимальные площади у щитовых домов в садоводствах. Так, в Ленобласти, а также в Петербурге и пригородных районах на конец квартала средний размер составил 54 и 51 кв. м соответственно.

Средняя площадь домостроений по материалу стен, кв. м



Рис. 10

Самыми дорогими по стоимости участков в Петербурге и пригородных районах являются Приморский и Курортный районы Петербурга. Стоимость земельных участков без построек со статусом ИЖС на конец квартала в среднем составляет 12,0-13,2 млн руб., цена сотки земли – 640,3-809,9 тыс. руб. Участки ИЖС с домовладениями в самых дорогих районах предлагаются в среднем за 18,5-20,1 млн руб., где стоимость самого дома (за вычетом стоимости земли) составляет от 6,4 до 8,1 млн руб. (в среднем это от 32,9 до 47,3 тыс. руб. за кв. м).

Самым дешевым предложением по продаже загородной недвижимости в Ленинградской области (без учета удаленных районов) являются участки Волосовского, Волховского, Кингисеппского и Лужского районов. Участок в садоводстве здесь в среднем обойдется от 199 до 410 тыс. руб. (16,7-33,3 тыс. руб. за сотку).

Район	Цена участка				Цена домостроений без учета стоимости земли		Цена участка с домостроением	
	ИЖС		Сад-во		руб./кв. м	тыс. руб.	ИЖС тыс. руб.	Сад-во тыс. руб.
	руб./сот.	тыс. руб.	руб./сот.	тыс. руб.				
Волосовский	37 000	780	33 333	250	17 344	2 031	2 811	2 281
Волховский	42 967	758	16 667	233	17 173	1 931	2 689	2 164
Выборгский	166 636	2 792	94 389	859	27 623	2 996	5 788	3 855
Гатчинский	110 582	1 913	64 792	845	24 852	2 601	4 514	3 446
Кингисеппский	67 222	1 150	21 559	199	18 088	1 728	2 878	1 927
Кировский	187 034	3 377	67 578	810	15 260	1 680	5 057	2 490
Ломоносовский	196 791	2 494	104 790	1 075	22 013	3 115	5 609	4 190
Лужский	39 726	550	31 250	410	13 366	1 404	1 954	1 814
Приозерский	99 188	1 649	58 048	551	30 490	3 756	5 405	4 307
Тосненский	96 423	1 314	45 834	485	26 827	3 601	4 915	4 086
Всеволожский	254 843	4 386	151 310	1 612	36 518	6 206	10 592	7 818
СПб, Колпинский	355 266	7 930	235 258	1 600	31 514	4 015	11 945	5 615
СПб, Курортный	809 936	13 201	182 917	3 098	32 850	5 285	18 486	8 383
СПб, Петродворцовый	453 334	4 989	330 568	1 900	44 440	4 500	9 488	6 400
СПб, Пушкинский	587 361	6 761	199 623	2 488	29 916	3 763	10 524	6 251
СПб, Выборгский	361 286	6 709	н/д	н/д	42 626	6 419	13 128	н/д
СПб, Красносельский	216 491	3 700	143 750	1 893	29 654	4 430	8 130	6 323
СПб, Приморский	640 282	11 951	н/д	н/д	47 331	8 147	20 098	н/д

Рис. 11.



## 7. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ИМУЩЕСТВА

### 7.1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

В практике оценки, под наиболее эффективным способом использования (далее по тексту – НЭИ) имущества понимается «наиболее вероятное использование имущества, являющееся физически возможным, разумно оправданным, юридически законным, осуществимым с финансовой точки зрения и в результате которого стоимость оцениваемого имущества будет максимальной».

Из сравнения определения НЭИ с определением термина «рыночная стоимость» очевидно, следует, что последняя может быть реализована лишь при НЭИ объекта. Данное положение является наиболее важной из причин, определяющих необходимость и важность выполнения анализа НЭИ.

Анализ наиболее эффективного использования позволяет определить доходное и конкурентное использование объекта оценки – то есть то, которому соответствует максимальная стоимость объекта.

Для определения наиболее эффективного способа использования исследуется выполнимость четырех перечисленных ниже критериев.

**Юридическая правомочность** – рассмотрение тех способов использования, которые разрешены действующим законодательством и нормативными документами всех уровней: распоряжениями о функциональном зонировании, ограничениями на предпринимательскую деятельность, положениями об исторических зонах, экологическим законодательством и т.п.

**Физическая осуществимость** – рассмотрение из юридически возможных физически осуществимых способов использования имущества.

**Финансовая оправданность** – выявление юридически правомочных и физически осуществимых способов использования, которые будут приносить доход владельцу.

**Максимальная эффективность** – выбор того из выявленных экономически оправданных видов использования, который будет приносить максимальный чистый доход или приводить к максимальной текущей стоимости объекта.

### 7.2. АНАЛИЗ НЭИ ОЦЕНИВАЕМОГО НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

В соответствии с общепринятой практикой оценки, необходимо оценивать отдельно наиболее эффективное использование участка земли как незастроенного, и участка земли с существующей застройкой.

#### 7.2.1. Анализ НЭИ условно свободного участка

Процедура анализа предполагает последовательное рассмотрение возможных способов использования рассматриваемого участка в рамках всех четырех критериев.

При этом стоит отметить, что несоответствие возможного способа использования рассматриваемого участка одному из критериев исключает их дальнейшее последовательное рассмотрение в рамках остальных критериев.

##### Юридическая правомочность

При анализе вариантов возможного использования земельного участка по данному критерию оценщик рассмотрел юридически возможные способы его использования, которые



не противоречат распоряжениям о зонировании, положениям об исторических зонах и памятниках, экологическому законодательству.

Согласно Свидетельствам о государственной регистрации права собственности земельные участки принадлежат ООО «Прогресс» на праве собственности. Участки относятся к категории земель - земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование данных участков – для ведения дачного строительства.

Таким образом, произведенный анализ НЭИ рассматриваемых земельных участков как условно свободных, в соответствии с критерием юридической правомочности, дает основание утверждать, что наиболее эффективным вариантом их использования в данном аспекте является дальнейшее использование участков для ведения дачного строительства.

#### **7.2.2. Анализ наиболее эффективного использования участка с существующей застройкой**

Процедура анализа в данном случае предполагает последовательное рассмотрение возможных способов использования недвижимого имущества в рамках четырех указанных выше критериев.

При этом стоит отметить, что несоответствие возможного способа использования оцениваемого объекта одному из критериев исключает дальнейшее его последовательное рассмотрение в рамках остальных критериев.

##### Юридическая правомочность

При анализе различных правомочных вариантов использования объекта недвижимости оценщики приняли во внимание следующие факты:

- Согласно Свидетельствам о государственной регистрации права объектами оценки являются дома, принадлежащие ООО «Прогресс» на праве собственности.
- Объекты оценки расположены на земельных участках, использование которых разрешено только для ведения дачного строительства.

Согласно произведенному осмотру объектов оценки, дома на дату оценки не используются, в настоящий момент находятся в стадии строительства. Согласно заданию на оценку, определение стоимости оцениваемого недвижимого имущества производилось в текущем состоянии.

Таким образом, с точки зрения критерия юридической правомочности, НЭИ рассматриваемых жилых домов, будет их использование в качестве загородных дачных домов.

Таким образом, в рамках настоящей работы наиболее эффективным использованием оцениваемых объектов является их использование в качестве дачных домов.

## 8. ОБОСНОВАНИЕ ПРИМЕНЯЕМЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

Согласно Стандартам оценочной деятельности, указанным в п. 1.11 настоящего Отчета, оценщики обязаны использовать (либо обосновать отказ от использования) три подхода к оценке имущества:

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

### *Обоснование отказа от проведения оценки рыночной стоимости земельного участка в рамках затратного подхода*

Затратный подход не применяется при оценке стоимости земельного участка. Описание общепринятых методов оценки рыночной стоимости земли приведено в разделе «Процедура оценки рыночной стоимости» настоящего Отчета.

### *Обоснование отказа от проведения оценки рыночной стоимости земельного участка в рамках доходного подхода*

Методология доходного подхода к оценке земельного участка предполагает наличие информации об экономических и технических параметрах будущих улучшений данного участка, необходимой для расчета потоков чистого операционного дохода от использования этих улучшений. На дату проведения оценки какие-либо документы, содержащие указанные параметры, не были предоставлены оценщикам.

В связи с этим, оценщики сочли возможным отказаться от применения доходного подхода для оценки рыночной стоимости земельного участка.

*Таким образом, в настоящем Отчете определение рыночной стоимости земельного участка произведено в рамках сравнительного подхода.*

### *Обоснование отказа от проведения оценки недвижимого имущества в рамках доходного подхода*

Этот подход дает наиболее достоверный результат при оценке коммерческих объектов. Наиболее сложной задачей при применении этого подхода является выявление потока чистого операционного дохода от объектов оценки и выявление соответствующих ставки дисконтирования и коэффициента капитализации для последующего применения их к чистому операционному доходу. Необходимо также учесть потери от незаполняемости и возможную отсрочку или неуплату платежей.

Кроме сложностей, связанных с определением арендной платы за оцениваемый объект и заполняемости, необходимо отметить, что применение доходного подхода не даст результат, который служил бы твердой базой при принятии решения о величине рыночной стоимости объектов оценки. Это связано, в первую очередь, с хорошо развитым рынком купли-продажи загородной недвижимости.

По принципу замещения, который заключается в том, что максимальная цена объектов недвижимости определяется минимальной суммой, за которую может быть приобретен другой объект аналогичной полезности, рациональный инвестор не заплатит за объект больше, а типичный продавец не будет продавать объект по цене ниже, чем цена аналогичного объекта на рынке.

Корректно обосновать величину арендной ставки в данном случае применительно к оцениваемому объекту недвижимости не представляется возможным, поскольку каждый из сравнимых аналогов является уникальным нетиповым объектом с набором определенных, свойственных только ему, характеристик.

К тому же, при определении величины рыночной стоимости в рамках доходного подхода необходимо рассчитать ставку дисконтирования, по которой величина будущих доходов приводилась бы к текущей стоимости объектов. Но данная процедура практически неосуществима ввиду отсутствия в открытом доступе информации о типах и величине рисков, составляющих основу расчета ставки дисконта применительно к подобным объектам недвижимости.

Что касается использования доходного подхода для определения рыночной стоимости рассматриваемых объектов недвижимого имущества, то оценщики сочли возможным отказаться от его применения ввиду того, что оцениваемое имущество в текущем состоянии используется для личных целей владельца и не предназначено для сдачи в наем.

В связи с этим, доходный подход при определении рыночной стоимости объекта недвижимого имущества не применялся.

***Обоснование отказа от проведения оценки недвижимого имущества в рамках сравнительного подхода***

Поскольку дома и улучшения, расположенные на земельных участках, находятся в стадии строительства, сравнительный подход к оценке не применялся, так как аналогичных объектов на открытом рынке не представлено.

Таким образом, в настоящем Отчете определение рыночной стоимости земельного участка произведено в рамках сравнительного подхода. Определение рыночной стоимости домов и улучшений произведено в рамках затратного подхода.

## 9. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА В РАМКАХ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА

### 9.1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

В основе затратного подхода лежит принцип замещения, согласно которому инвестор не заплатит за объект сумму большую, чем та, в которую обойдется приобретение или производство аналогичного по назначению и качеству объекта без чрезмерной задержки.

Затратный подход к оценке недвижимости включает следующие этапы:

1. Определение рыночной стоимости права на земельный участок.
2. Определение полной восстановительной стоимости здания с учетом прибыли предпринимателя.
3. Определение величины накопленного износа.
4. Определение рыночной стоимости недвижимого имущества как суммы стоимости земельного участка и полной восстановительной стоимости здания за вычетом накопленного износа.

Ниже приведено последовательное описание вышеперечисленных этапов оценки

### 9.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ПРАВА НА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК

Согласно Свидетельствам о государственной регистрации права собственности земельные участки принадлежат ООО «Прогресс» на праве собственности. Участки относятся к категории земель - земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование данных участков – для ведения дачного строительства.

В настоящем Отчете определение рыночной стоимости права собственности на земельный участок производилось с использованием элементов сравнительного подхода, а именно **метода сравнения продаж**. Этот метод применяется в отношении всех типов недвижимости, когда имеются в достаточном объеме недавние и надежные данные о сделках, чтобы определить тенденции рынка или стоимости. Для видов недвижимости, которые покупают и продают на регулярной основе, метод сравнения продаж часто обеспечивает надежную основу определения рыночной стоимости.

Для определения стоимости объекта собственности методом сравнения продаж требуются данные о заключенных сделках, контрактах, отказах, альтернативах и ценах продавцов и покупателей, которые рассматриваются как конкурирующие и сравнимые с оцениваемыми объектами собственности. Данные заключенных сделок считаются наиболее надежными показателями стоимости.

Для определения стоимости объекта недвижимости методом сравнения продаж используется следующая процедура:

1. Исследование рынка и сбор информации по сделкам, листингам и другим предложениям о покупке или продаже объектов, аналогичных оцениваемому объекту с точки зрения таких характеристик, как тип объекта, дата продажи, размер, физическое состояние, местоположение и зонирование;
2. Определение подходящих единиц сравнения (таких, например, как руб. за кв. м общей площади) и проведение сравнительного анализа по каждой единице;

3. Сопоставление исследуемого объекта с выбранными объектами сравнения с целью корректировки их продажных цен или исключения из списка сравнимых;

4. Установление стоимости оцениваемого объекта путем сведения скорректированных стоимостных характеристик сравнимых объектов к одному стоимостному показателю (или группе показателей – в условиях недостатка или низкой степени достоверности рыночной информации).

### **9.2.1. Подбор аналогов**

Исследование рынка купли-продажи земельных участков во Всеволожском районе Ленинградской области показывает, что существует открытая информация о предлагающихся к продаже объектах, схожих по местоположению с объектом оценки.

Для расчета рыночной стоимости оцениваемого земельного участка, была сделана выборка из нескольких аналогов объектов оценки, предлагавшихся к продаже в сентябре 2017 года.

При подборе объектов-аналогов оценщик руководствовался следующими критериями:

- месторасположение объектов-аналогов – объекты-аналоги находятся во Всеволожском районе Ленинградской области и максимально приближены по характеру своего локального месторасположения к оцениваемому объекту;
- назначение объектов-аналогов – все объекты-аналоги являются незастроенными земельными участками для дачного строительства;
- по всем подобранным аналогам в результате реализации передаются права собственности.

Оценщиками был проведен экспертный опрос специалистов агентств недвижимости и проведен обзор материалов печати:

- бюллетень «Деловая Недвижимость»;
- бюллетень «Коммерческая недвижимость».

Также был проведен анализ информации, представленной на интернет-сайтах:

- [www.eip.ru](http://www.eip.ru);
- [www.bn.ru](http://www.bn.ru);
- [www.komned.ru](http://www.komned.ru);
- [www.peterland.info](http://www.peterland.info);
- [www.rfn.spb.ru](http://www.rfn.spb.ru)
- [www.zagorod.spb.ru](http://www.zagorod.spb.ru).

Перечень и краткая характеристика подобранных Оценщиком объектов-аналогов приведен ниже.

## Аналоги по продаже земельных участков

Табл. № 13

№ п/п	Адрес	Цена предложения, руб.	Площадь кв. м	Цена предложения, руб./кв. м	Наличие коммуникаций	Назначение	Передаваемые права	Источник информации
1	Всеволожский район, Ёксолово дер.	680 000	800	850	рядом	ДНП	собственность	Доходные земли Телефон офиса: +7 812 642-22-18
2	Всеволожский район, Ёксолово дер.	691 000	576	1 200	рядом	ДНП	собственность	Доходные земли Телефон офиса: +7 812 642-22-18
3	Всеволожский район, Ёксолово дер.	720 000	600	1 200	рядом	ДНП	собственность	Доходные земли Телефон офиса: +7 812 642-22-18
4	Всеволожский район, Ёксолово дер.	950 000	1 000	950	рядом	ДНП	собственность	собственник Телефон: +7 921 966-50-43
5	Всеволожский район, Ёксолово дер.	1 082 000	832	1 300	рядом	ДНП	собственность	Доходные земли Телефон офиса: +7 812 642-22-18
6	Всеволожский район, Манушкино дер.	1 200 000	880	1 364	частично	СНТ	собственность	Компания Веста Телефон офиса: +7 812 642-35-22
7	Всеволожский район, Ёксолово дер.	3 000 000	2 000	1 500	есть	ДНП	собственность	АЛЕКСАНДР Недвижимость Телефон: +7 921 424-02-85

### 9.2.2. Проведение корректировок аналогов

Перед проведением расчетов должны быть проведены корректировки стоимости аналогов по двум группам элементов сравнения. В первую группу элементов сравнения входят четыре элемента: права на объект, условия финансирования, условия продажи и дата заключения сделки. Корректировки должны быть сделаны последовательно (каждый раз корректируется уже откорректированная стоимость):

- **Поправка на передаваемые имущественные права.** Предварительным шагом в процедуре оценки сравнительным подходом является определение оцениваемых имущественных прав на недвижимость. Далее оценщики должны соотнести рыночные данные с оцениваемым объектом. Необходимо также точно установить переданные имущественные права у каждой сопоставимой сделки, выбранной для анализа. Поскольку передаваемыми правами объектов-аналогов является право собственности, корректировка не вводилась.
- **Поправка на условия финансирования.** Цены сделки для разных объектов недвижимости могут различаться за счет того, что у них могут быть различные финансовые условия. Например, покупатель объекта-аналога может принять действующий ипотечный кредитный договор по выгодной процентной ставке. В другом случае девелопер или продавец могут договориться с кредитором о выплате наличными по кредиту, чтобы получить процентную ставку ниже рыночного уровня. В обоих случаях покупатели, вероятно, оплачивают более высокие цены за объекты, чтобы получить финансирование ниже рыночного уровня. И наоборот, процентные ставки выше рыночного уровня часто обеспечивают снижение цены продажи. В настоящей работе по оценке каких-либо отличий объекта оценки от объектов-аналогов по условиям финансирования не обнаружено, поэтому величина корректировки равна нулю.
- **Условия продажи.** Поправки на условия продажи обычно отражают мотивации покупателя и продавца. Во многих случаях условия продажи существенно влияют на цены сделки. Поскольку цены объектов-аналогов являются ценами предложения, а не ценами реальных сделок, Оценщики ввели корректировку в виде величины «скидки на уторговывание»

Величина скидки на торг определена Оценщиками экспертно на основании данных об изменении цены в период экспозиции объектов, предоставленных агентами по недвижимости, а также исходя из данных о времени экспозиции объектов на рынке.

Учитывая, что большинство выставляемых на рынок объектов предлагаются по завышенным ценам, в процессе увеличения срока экспозиции первоначальная цена объекта под влиянием рыночных законов корректируется до наиболее адекватной, величина скидки на торг при продаже существенно снижается (например, с 30% до 5%, где 30% - максимальная типичная величина скидки, 5% - типичная минимальная). При построении модели была принята следующая классификация:

- 30% - максимальная типичная величина скидки, характерная для новых объектов, выставляемых на рынок (обусловлена тем, что на рынок объект

выставляется по значительно завышенной цене, которая в случае появления потенциального покупателя может быть снижена до рыночного значения);

- 10% - объект находится в экспозиции в течение нескольких месяцев;
- 7% - объект присутствовал в листингах, но на дату исследования актуальной информации о нем нет, при этом данные о причинах исчезновения объекта из листинга отсутствуют;
- 5% - есть сведения о факте продажи объекта, но окончательная цена сделки не известна;
- 0% - известна реальная цена сделки.

В рамках настоящей работы скидка на «уторговывание» принята равной 20%, поскольку объекты зачастую выставляются на рынок по значительно завышенной цене.

- **Поправка на дату сделки.** Все аналоги, используемые в расчетах, предлагались к продаже в сентябре 2017 года, поэтому величина корректировки равна нулю.

Корректировки по второй группе элементов сравнения проводятся параллельно, т.е. суммируются, и рыночная стоимость аналогов корректируется на сумму корректировок. К таким корректировкам относят:

- **Местоположение.** Поправка на местоположение требуется, если характеристики местоположения оцениваемого и сопоставимых объектов различаются. В данном случае была использована корректировка на качество местоположения. Под качеством в данном случае понимается комплексный показатель, складывающийся из характеристик ближайшего окружения объекта, удобства транспортной доступности и т.д.
- **Физические характеристики.** Если физические характеристики оцениваемого и сопоставимого объектов различаются по многим параметрам, то каждое различие требует поправки. В настоящем Отчете учитывались поправки на площадь земельного участка, наличие коммуникаций.
- **Экономические характеристики.** Экономические характеристики включают все атрибуты объекта, которые влияют на его доход. Данный элемент сравнения обычно относят к доходным объектам. Характеристики, влияющие на доход, включают эксплуатационные расходы, качество административного управления, состав арендаторов, арендные скидки, условия договора аренды, срок окончания договора аренды, варианты продления аренды, а также условия договора аренды, например, о возмещении расходов. В настоящей работе по оценке каких-либо отличий объектов оценки от объектов-аналогов экономическим характеристикам не обнаружено, поэтому корректировка не проводилась.
- **Характер использования.** Следует учитывать любые различия в текущем использовании или наиболее эффективном использовании оцениваемого и потенциального сопоставимого объектов. Поскольку отобранные объекты-аналоги не отличаются от объекта оценки по разрешенному использованию, корректировка на разрешенное использование земельного участка не вводилась.



- **Компоненты стоимости, не связанные с недвижимостью** включают движимое имущество или другие компоненты, которые не являются частью недвижимости, но включаются в цену продажи сопоставимого объекта или в имущественное право оцениваемого объекта. В данном случае компоненты стоимости, не связанные с недвижимостью выявлены не были, поэтому величина корректировки равна нулю.

В настоящем Отчете корректировки по второй группе элементов сравнения учитывались методом квалиметрического моделирования. Квалиметрический метод определения стоимости объекта состоит из следующих шагов.

1. Строится так называемое дерево свойств. В данном случае дерево свойств имеет только один уровень и состоит из следующих простых свойств: качество местоположения, площадь участка, наличие коммуникаций.
2. Строятся шкалы для измерения простых свойств. Каждая шкала образуется браковочным ( $k_{бр}$ ) и эталонным ( $k_{эт}$ ) значением, присвоенному аналогу для описания его свойств:

- **Качество местоположения.** Данный параметр является одним из основных ценообразующих факторов. Под качеством в данном случае понимается комплексный показатель, складывающийся из характеристик ближайшего окружения объектов, наличия необходимой инфраструктуры и т.п. Таким образом, рассматриваемые земельные участки в зависимости от качества местоположения можно условно разделить на группы:

- Качество местоположения:  $k_{бр} = 1$ ,  $k_{эт} = 6$ :

1. «низкое» - объект расположен на значительном расстоянии от городской черты, транспортная доступность осложнена;
2. «ниже среднего» - объект расположен на значительном расстоянии от городской черты, а также населенных пунктов, транспортная доступность неудовлетворительная;
3. «среднее» - объект расположен вблизи или в черте населенных пунктов, основное окружение – незастроенные территории, транспортная доступность удовлетворительная;
4. «выше среднего» - объект расположен в черте населенных пунктов, основное окружение – садоводства, индивидуальное жилищное строительство, транспортная доступность хорошая;
5. «высокое» - объект расположен в черте населенных пунктов, транспортная доступность отличная, основное окружение – садоводства, индивидуальное жилищное строительство, элитные объекты недвижимости;
6. «очень высокое» - объект расположен в крупном населенном пункте, рядом ж/д станция, транспортные магистрали, водоемы, лесные массивы, основное окружение элитные объекты недвижимости.

- **Наличие инженерных коммуникаций.** Под наличием инженерных коммуникаций понимается возможность электроснабжения, водоснабжения, газоснабжения и т.п. на территории объекта оценки. Данный параметр оказывает существенное влияние на стоимость объекта. Таким образом, рассматриваемые объекты в зависимости от наличия коммуникаций условно разделены на группы:
  - Наличие инженерных коммуникаций:  $k_{бр} = 1, k_{эт} = 4$ :
    1. нет;
    2. рядом или по границе;
    3. есть частично/ТУ (технические условия для подключения);
    4. все.
- **Площадь объектов.** Структура спроса оказывает влияние на величину стоимости и ликвидность объекта. Таким образом, рассматриваемые земельные участки в зависимости от площади условно разделены на группы:
  - Площадь объектов:  $k_{бр} = 1, k_{эт} = 3$ :
    1. от 1 500 кв.м;
    2. от 1000 до 1 500 кв.м.;
    3. до 1000 кв.м.

3. С помощью метода анализа иерархий формируются веса  $G_i$  ценообразующих факторов. Метод анализа иерархий предусматривает декомпозицию проблемы на отдельные ее части. Относительная значимость критериев определяется путем сопоставления пар, при этом действует принцип обратной пропорциональности:

$$f_{i,j} = 1 / f_{j,i}.$$

Затем для каждого ценообразующего фактора вычисляется среднее значение интенсивности влияния по формуле:

$$F_i = \left( \prod_{j=1}^3 f_{i,j} \right)^{1/3}$$

Веса ценообразующих факторов вычисляются по формуле:

$$G_i = \frac{F_i}{\sum F_i}$$

4. Путем «свертки» формируется интегральный показатель качества объекта  $K_j = \sum G_i * q_{ij}$ , находящийся в диапазоне от 0 до 1.
5. С помощью линейной регрессии в программном продукте Microsoft Excel рассчитывается стоимостной показатель для объекта оценки (стоимость, арендная плата, и т. д.):  $Y_{\text{объекта оценки}} = \text{ТЕНДЕНЦИЯ}(Y_j; K_j; K_{\text{объекта оценки}}; 1)$ .

Тот же результат можно получить, построив линейный тренд  $Y=f(K)$  и вычислив его значение в точке  $K_{\text{объекта оценки}}$ .

Оцениваемые земельные участки были разделены на три группы: до 1000 кв.м., от 1000 до 1500 кв.м., свыше 1500 кв.м.

Ниже приведены таблицы кодировок уровня качества оцениваемого имущества и объектов-аналогов, расчета весов ценообразующих факторов и рассчитанных интегральных показателей качества рассматриваемого имущества и объектов-аналогов, а также график, иллюстрирующий зависимость стоимости имущества от интегрального показателя качества.

## Кодировки уровня качества

Табл. № 14

№ п/п	Адрес	Цена продажи, руб./кв.м.	Качество местоположения	Наличие коммуникаций	Общая площадь, кв.м.
1	Всеволожский район, Ёксолово дер.	680	3	2	3
2	Всеволожский район, Ёксолово дер.	960	4	2	3
3	Всеволожский район, Ёксолово дер.	960	4	2	3
4	Всеволожский район, Ёксолово дер.	760	4	2	2
5	Всеволожский район, Ёксолово дер.	1 040	5	2	3
6	Всеволожский район, Манушкино дер.	1 091	5	3	3
7	Всеволожский район, Ёксолово дер.	1 200	5	4	1
Объекты до 1 000 кв.м.		?	4	2	3
Объекты от 1 000 кв.м. до 1 500 кв.м.		?	4	2	2
Объекты свыше 1 500 кв.м.		?	4	2	1

Расчет весов ценообразующих факторов<sup>7</sup>

Табл. № 15

№ п/п	Ценообразующий фактор	1	2	3	Среднее значение интенсивности влияния	Вес фактора
1	Площадь	1,00	0,25	0,11	0,30	7,6%
2	Коммуникации	4,00	1,00	1,00	1,59	40,0%
3	Качество местоположения	9,00	1,00	1,00	2,08	52,4%
	Сумма факторов	14,00	2,25	2,11	3,97	100,0%

<sup>7</sup> Одинаковая значимость факторов – 1, чуть более высокая значимость – 3, более высокая значимость – 5, очень высокая значимость – 7, абсолютно доминирующая значимость – 9, промежуточные значения – 2, 4, 6, 8.

**Относительные показатели качества**

Табл. № 16

№ п/п	Адрес	Цена продажи, руб./кв.м.	Качество местоположения	Наличие коммуникаций	Общая площадь, кв.м.
1	Всеволожский район, Ёксолово дер.	680	0,400	0,333	1,000
2	Всеволожский район, Ёксолово дер.	960	0,600	0,333	1,000
3	Всеволожский район, Ёксолово дер.	960	0,600	0,333	1,000
4	Всеволожский район, Ёксолово дер.	760	0,600	0,333	0,500
5	Всеволожский район, Ёксолово дер.	1 040	0,800	0,333	1,000
6	Всеволожский район, Манушкино дер.	1 091	0,800	0,667	1,000
7	Всеволожский район, Ёксолово дер.	1 200	0,800	1,000	0,000
Объекты до 1 000 кв.м.		?	0,600	0,333	1,000
Объекты от 1 000 кв.м. до 1 500 кв.м.		?	0,600	0,333	0,500
Объекты свыше 1 500 кв.м.		?	0,600	0,333	0,000

**Взвешенные относительные показатели качества**

Табл. № 17

№ п/п	Адрес	Цена продажи, руб./кв.м.	Качество местоположения	Наличие коммуникаций	Общая площадь, кв.м.
1	Всеволожский район, Ёксолово дер.	680	0,210	0,133	0,076
2	Всеволожский район, Ёксолово дер.	960	0,314	0,133	0,076
3	Всеволожский район, Ёксолово дер.	960	0,314	0,133	0,076
4	Всеволожский район, Ёксолово дер.	760	0,314	0,133	0,038
5	Всеволожский район, Ёксолово дер.	1 040	0,419	0,133	0,076
6	Всеволожский район, Манушкино дер.	1 091	0,419	0,267	0,076
7	Всеволожский район, Ёксолово дер.	1 200	0,419	0,400	0,000
Объекты до 1 000 кв.м.		?	0,314	0,133	0,076
Объекты от 1 000 кв.м. до 1 500 кв.м.		?	0,314	0,133	0,038
Объекты свыше 1 500 кв.м.		?	0,314	0,133	0,000

**Интегральные показатели качества**

Табл. № 18

№ п/п	Адрес	Цена продажи, руб./кв.м.	Интегральный показатель качества
1	Всеволожский район, Ёксолово дер.	680	0,419
2	Всеволожский район, Ёксолово дер.	960	0,524
3	Всеволожский район, Ёксолово дер.	960	0,524
4	Всеволожский район, Ёксолово дер.	760	0,486
5	Всеволожский район, Ёксолово дер.	1 040	0,629
6	Всеволожский район, Манушкино дер.	1 091	0,762
7	Всеволожский район, Ёксолово дер.	1 200	0,819
Объекты до 1 000 кв.м.		876	0,524
Объекты от 1 000 кв.м. до 1 500 кв.м.		833	0,486
Объекты свыше 1 500 кв.м.		790	0,448

### Зависимость стоимости продажи от интегрального показателя качества

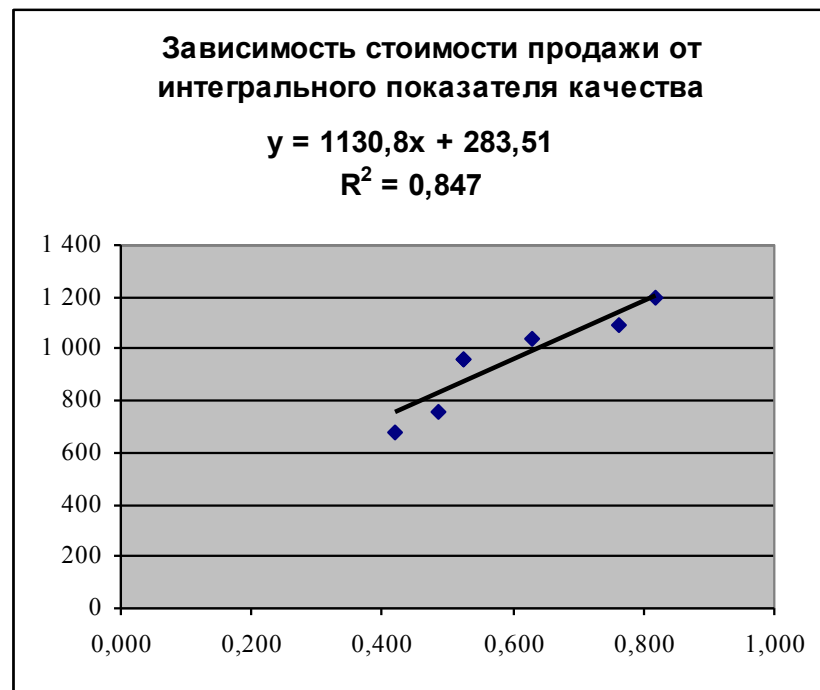


Рис. 12

Оценщики проанализировали основные характеристики участков с кадастровыми номерами (47:07:1047005:1081, 47:07:1047005:1083, 47:07:1047005:1082, 47:07:1047005:1079) и пришли к выводу, что данные участки являются вспомогательными, используемые для функционирования коттеджного поселка «Петровские сады» (в качестве дорог и мест общего пользования). Продажа данных объектов на открытом рынке, по мнению Оценщиков, затруднительна. Рыночная стоимость объектов принята в размере минимальной стоимости в валюте Российской Федерации и составляет – 1 руб.

### *9.3. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ВЕЛИЧИНЫ ЗАТРАТ НА ВОСПРОИЗВОДСТВО (ЗАМЕЩЕНИЕ) ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ*

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

**Затраты на замещение объекта оценки** – затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

Величина затрат на воспроизводство (замещение) объекта оценки складывается из двух составляющих – стоимость затрат на создание объекта<sup>8</sup> и прибыли предпринимателя.

#### *9.3.1. Определение стоимости затрат на создание объектов*

Для целей оценки затрат на создание недвижимости принято использовать следующие виды укрупненных показателей:

- Укрупненные показатели сметной стоимости (УПСС);
- Укрупненные показатели базисной стоимости строительства (УПБС);
- Укрупненные сметные нормы (УСН) на здания, сооружения, конструкции и виды работ;
- Прейскуранты на строительство зданий и сооружений (ПРЭС);
- Укрупненные показатели восстановительной стоимости для целей переоценки основных фондов (УПВС);
- Укрупненные показатели стоимости строительства «Ко-Инвест».

В настоящем Отчете определение затрат на создание объекта оценки произведено с помощью справочников Укрупненных показателей стоимости строительства «Ко-Инвест».

Показатели справочника включают всю номенклатуру затрат, которые предусматриваются действующей методикой определения стоимости строительной продукции на территории Российской Федерации МДС 81-53.2004 с учетом непредвиденных работ и затрат. Все показатели рассчитаны в соответствии с новой сметно-нормативной базой ценообразования в строительстве, сформированной и введенной в действие в уровне цен по состоянию на 01.01.2009 г. для промышленных зданий. Пересчет в текущие цены на дату оценки производится в справочниках с применением индексов цен в строительстве.

---

<sup>8</sup> Перечень затрат, признаваемых законодательством при постановке объекта на бухгалтерский учет, приведен в Положении по бухгалтерскому учету «Учет основных средств» ПБУ 6/01.



В справочных показателях стоимости учтен следующий круг затрат:

- прямые затраты (стоимость материалов, стоимость эксплуатации машин, оплата труда рабочих);
- накладные расходы (по нормативам Госстроя России – в процентах от фонда оплаты труда рабочих-строителей и механизаторов, дифференцированные по видам работ);
- прибыль в строительстве в процентах от фонда оплаты труда рабочих;
- средняя величина затрат, отражаемых для условий точечной застройки объектов;
- усредненная величина доначислений к стоимости, учитывающая непредвиденные работы и затраты. В справочных показателях стоимости, в составе доначислений к стоимости прямых затрат, накладных расходов и прибыли предпринимателя учтены затраты на временные здания и сооружения, зимние удорожания, земельный налог, другие налоги, сборы и обязательные платежи, затраты на проектные и изыскательские работы, непредвиденные работы и затраты, технический и авторский надзор и др.

В составе фактических показателей оплаты труда и цен на материалы учтена полная стоимость соответствующих ресурсов, используемых в строительстве. Стоимость, определяемая в соответствии с данными справочников, не включает НДС. Стоимость замещения по указанным справочникам определяется как текущая стоимость нового аналогичного объекта, эквивалентного по своим основным параметрам оцениваемому объекту. При этом необходимо определить дифференциацию стоимостных показателей в зависимости от класса качества и класса конструктивных систем оцениваемого объекта.

Стоимости строительства объектов-аналогов в справочниках приведены в уровне цен на 01.01.2011 г. («Жилые дома. 2011»), базовый регион – Московская область. Таким образом, к базовой стоимости необходимо применить регионально-экономические поправки – региональный коэффициент стоимости строительства по характерным конструктивным системам зданий и сооружений и корректирующий коэффициент на изменение цен в строительстве после 1 января 2011 г.

#### Поправки на разницу в площади

Табл. № 19

So/Scпр	Кo
< 0,25	1,25
0,49 - 0,25	1,2
0,85 - 0,50	1,1
0,86 - 1,15	1
1,16 - 1,50	0,95
> 1,50	0,93

Далее приведен расчет стоимости строительства объекта недвижимости.

**Расчет стоимости строительства**

Табл. № 20

Показатели	Дачный дом площадь. 131,3 кв.м.	Административное здание
Общая площадь, кв.м.	131,3	845,0
Код объекта-аналога в соответствии с данными сборника «Ко-Инвест»	ruЖЗ.04.001.1780	ruПЗ.19.000.0002
Восстановительная стоимость 1 кв. м здания 2009 г., руб.	16 763,00	2 711,00
Поправки на наличие/отсутствие	(0,30)	(0,03)
Восстановительная стоимость с поправкой 1 кв. м здания 2009 г., руб.	16 763,30	2 711,03
Поправка к стоимости на разницу в площади	1	1
Региональный коэффициент <sup>9</sup>	1	1
Индекс перехода от цен 01.01.2009 г. к ценам на дату оценки <sup>10</sup>	1,151	1,151
Восстановительная стоимость строительства в ценах 2017 г., руб. без НДС, без учета прибыли предпринимателя	2 534 473	7 847 682
Восстановительная стоимость строительства в ценах 2017 г., руб. за кв.м. без НДС	19 303	9 287

Согласно имеющейся информации, степень готовности домов составляет 57,8%, следовательно стоимость 1 кв.м. общей площади дома – 11 157 руб.

Стоимость 1 кв.м. бетонной площадки, согласно данным сборника КО-Инвест № ruЖЗ.04.001.1780 составляет - 3 261,20 руб.

Перечень объектов с указанием стоимости строительства приведен в таблицах ниже:

Табл. № 21

№ п/п	Участки с готовыми домами:	Площадь участка, кв.м.	Тип объекта	Площадь дома, кв.м.	Степень готовности, %	Стоимость строительства, руб.
1	47:07:1047005:996 земельный участок 998 кв.м и расположенный на нем дом с кадастровым номером 47:07:1047005:4815	998	дом	154,3	57,80%	1 721 538
2	47:07:1047005:997 земельный участок 998 кв.м и расположенный на нем дом с кадастровым номером 47:07:1047005:3858	998	дом	131,3	57,80%	1 464 925
3	47:07:1047005:1001 земельный участок 934 кв.м и расположенный на нем дом с кадастровым номером 47:07:1047005:4812	934	дом	113,9	57,80%	1 270 792
4	47:07:1047005:1003 земельный участок 947 кв.м и расположенный на нем дом с кадастровым номером 47:07:1047005:3856	947	дом	131,3	57,80%	1 464 925

<sup>9</sup> Раздел «Корректирующие коэффициенты и справочные данные» сборника «Ко-Инвест».

<sup>10</sup> Рассчитан как отношение индекса цен в строительстве на сентябрь 2017 г. к индексу на январь 2009 г. (Письма Координационного центра по ценообразованию и сметному нормированию в строительстве № КЦ/2017-09ти от 14.09.2017 г. и № КЦ/П2009-01ти от 14.01.2009 г.).

№ п/п	Участки с готовыми домами:	Площадь участка, кв.м.	Тип объекта	Площадь дома, кв.м.	Степень готовности, %	Стоимость строительства, руб.
5	47:07:1047005:1005 земельный участок 1 088 кв.м и расположенный на нем дом с кадастровым номером 47:07:1047005:4816	1088	дом	131,3	57,80%	1 464 925
6	47:07:1047005:1010 земельный участок 936 кв.м и расположенный на нем дом с кадастровым номером 47:07:1047005:4811	936	дом	131,3	57,80%	1 464 925
7	47:07:1047005:1011 земельный участок 936 кв.м и расположенный на нем дом с кадастровым номером 47:07:1047005:4817	936	дом	131,3	57,80%	1 464 925
8	47:07:1047005:1022 земельный участок 936 кв.м и расположенный на нем дом с кадастровым номером 47:07:1047005:4819	936	дом	132	57,80%	1 472 735
9	47:07:1047005:1019 земельный участок 936 кв.м и расположенный на нем дом с кадастровым номером 47:07:1047005:4818	936	дом	131,3	57,80%	1 464 925
10	47:07:1047005:1042 земельный участок 900 кв.м и расположенный на нем дом с кадастровым номером 47:07:1047005:4814	900	дом	131,3	57,80%	1 464 925
11	47:07:1047005:1057 земельный участок 900 кв.м и расположенный на нем дом с кадастровым номером 47:07:1047005:4810	900	дом	131,3	57,80%	1 464 925
12	47:07:1047005:1062 земельный участок 1 131 кв.м и расположенный на нем дом с кадастровым номером 47:07:1047005:3859	1131	дом	131,3	57,80%	1 464 925
13	47:07:1047005:1064 земельный участок 900 кв.м и расположенный на нем дом с кадастровым номером 47:07:1047005:4020	900	дом	131,3	57,80%	1 464 925
14	47:07:1047005:1075 земельный участок 900 кв.м и расположенный на нем дом с кадастровым номером 47:07:1047005:3857	900	дом	131,3	57,80%	1 464 925
15	47:07:1047005:1061 земельный участок 977 кв.м и расположенный на нем дом с кадастровым номером 47:07:1047005:4813	977	дом	183	57,80%	2 041 746

Табл. № 22

№ п/п	Участки с улучшениями	Площадь участка, кв.м.	Тип объекта	Площадь дома, кв.м.	Степень готовности, %	Стоимость строительства, руб.
1	47:07:1047005:1073 земельный участок 900 кв.м с улучшениями	900	дом	114	57,80%	1 271 908
2	47:07:1047005:994 земельный участок 901 кв.м с улучшениями	901	Бет. Пл.	71,5	16,61%	233 176

№ п/п	Участки с улучшениями	Площадь участка, кв.м.	Тип объекта	Площадь дома, кв.м.	Степень готовности, %	Стоимость строительства, руб.
3	47:07:1047005:1002 земельный участок 947 кв.м с улучшениями	947	Бет. Пл.	71,5	16,61%	233 176
4	47:07:1047005:1006 земельный участок 901 кв.м с улучшениями	901	Бет. Пл.	76,4	16,61%	249 156
5	47:07:1047005:1008 земельный участок 936 кв.м с улучшениями	936	Бет. Пл.	71,5	16,61%	233 176
6	47:07:1047005:1013 земельный участок 936 кв.м с улучшениями	936	Бет. Пл.	76,4	16,61%	249 156
7	47:07:1047005:1015 земельный участок 1 078 кв.м с улучшениями	1078	Бет. Пл.	71,5	16,61%	233 176
8	47:07:1047005:1023 земельный участок 936 кв.м с улучшениями	936	Бет. Пл.	71,5	16,61%	233 176
9	47:07:1047005:1016 земельный участок 1 094 кв.м с улучшениями	1094	Бет. Пл.	71,5	16,61%	233 176
10	47:07:1047005:1024 земельный участок 902 кв.м с улучшениями	902	Бет. Пл.	76,4	16,61%	249 156
11	47:07:1047005:1018 земельный участок 936 кв.м с улучшениями	936	Бет. Пл.	91,5	16,61%	298 400
12	47:07:1047005:1025 земельный участок 900 кв.м с улучшениями	900	Бет. Пл.	91,5	16,61%	298 400
13	47:07:1047005:1046 земельный участок 900 кв.м с улучшениями	900	Бет. Пл.	91,5	16,61%	298 400
14	47:07:1047005:1030 земельный участок 900 кв.м с улучшениями	900	Бет. Пл.	100,8	16,61%	328 729
15	47:07:1047005:1055 земельный участок 900 кв.м с улучшениями	900	Бет. Пл.	90,5	16,61%	295 139
16	47:07:1047005:1031 земельный участок 971 кв.м с улучшениями	971	Бет. Пл.	144,2	16,61%	470 265
17	47:07:1047005:1033 земельный участок 971 кв.м с улучшениями	971	Бет. Пл.	91,5	16,61%	298 400
18	47:07:1047005:1069 земельный участок 900 кв.м с улучшениями	900	Бет. Пл.	90,5	16,61%	295 139
19	47:07:1047005:1035 земельный участок 1 132 кв.м с улучшениями	1132	Бет. Пл.	144,2	16,61%	470 265
20	47:07:1047005:1038 земельный участок 900 кв.м с улучшениями	900	Бет. Пл.	91,5	16,61%	298 400
21	47:07:1047005:1040 земельный участок 900 кв.м с улучшениями	900	Бет. Пл.	144,2	16,61%	470 265

### 9.3.2. Определение величины прибыли предпринимателя

Для разъяснения сути общепринятого в оценочной терминологии и практике понятия «прибыль предпринимателя» необходимо подробнее остановиться на содержании логической модели, лежащей в основе затратного подхода к оценке рыночной стоимости.

Суть этой модели такова. Инвестор, принявший решение создать собственность (в данном случае – недвижимость), вступает с «предпринимателем» в сделку следующего содержания. «Предприниматель» обеспечивает весь процесс строительства здания, включая изыскание средств на финансирование покупки прав на участок, проектирование, строительство и иные затраты, связанные с управлением проекта. Инвестор же изначально гарантирует получение созданного объекта в свою собственность после завершения

---

строительства по цене, равной всем понесённым «предпринимателем» затратам, включая стоимость активности последнего и оплату принимавшихся им рисков.

Поскольку объекты находятся в стадии строительства, прибыль предпринимателя не рассчитывалась.

#### *9.4. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ВЕЛИЧИНЫ НАКОПЛЕННОГО ИЗНОСА ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ*

##### *9.4.1. Определение физического износа*

**Физический износ** – это снижение стоимости объекта, обусловленное разрушением строительных конструкций и материалов под действием различных факторов (физическое и химическое выветривание, перегрузки, неправильная эксплуатация и т.д.).

Физический износ объектов оценки был определен на основании нормативного срока службы конструктивных элементов для подобных объектов.

Сроки службы здания в целом зависят от долговечности составляющих его конструктивных элементов и оборудования. В зависимости от типа конструкций и вида примененных основных материалов для здания установлены нормативные усредненные сроки службы. Определение величины физического износа конструктивных элементов зданий произведено на основании нормативных сроков службы.

Удельные веса конструктивных элементов были определены на основе данных технических паспортов и справочников «Ко-Инвест». Износ объектов оценки определялся на основании данных о нормативном сроке жизни их конструктивных элементов и их фактическом возрасте. Нормативный срок жизни конструктивных элементов оцениваемых объектов был определен в соответствии с ведомственными строительными нормами правил оценки физического износа зданий и сооружений ВСН 53-86(р.), а также на основании данных об аналогичных объектах и профессионального опыта оценщиков.

*Поскольку объекты находятся в стадии строительства, признаков физического износа не обнаружено.*

##### *9.4.2. Определение функционального износа*

**Функциональный износ** - потеря стоимости из-за несоответствия объемно-планировочного решения, строительных материалов и инженерного оборудования здания, качества произведенных строительных работ современным рыночным стандартам, предъявляемым к данному типу сооружений.

В процессе анализа эксплуатационных характеристик оцениваемого имущества, оценщики не обнаружили признаков функционального износа у рассматриваемых объектов недвижимости. Поэтому функциональный износ применяется равный нулю.

##### *9.4.3. Определение экономического (внешнего) износа*

**Внешний (экономический) износ** - потеря стоимости объекта недвижимости в результате влияния внешних факторов (в том числе влияния на рынок недвижимости, политических, финансовых, законодательных и иных условий).

В рамках настоящей работы оценщики не выявили каких-либо факторов, способных оказывать внешнее влияние на оцениваемые объекты. По мнению оценщиков, внешний износ отсутствует. Поэтому внешний износ применяется равный нулю.

#### 9.5. ИТОГОВОЕ ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА

В настоящем Отчете рыночная стоимость оцениваемого объекта была определена по следующей формуле:

$$PC = ZB - I_{\text{накоп}} + ПЗ$$

где:  $PC$  – рыночная стоимость;

$ZB$  – затраты на воспроизводство (замещение);

$I_{\text{накоп}}$  – величина накопленного износа;

$ПЗ$  – стоимость прав на земельный участок.

В таблице ниже представлен расчет стоимости оцениваемого объекта недвижимого имущества.

## Расчет стоимости объекта оценки в рамках затратного подхода

Табл. № 23

№ п/п	Участки с готовыми домами:	Площадь участка, кв.м.	Тип объекта	Площадь дома, кв.м.	Стоимость строительства, руб.
1	47:07:1047005:996 земельный участок 998 кв.м и расположенный на нем дом с кадастровым номером 47:07:1047005:4815	998	дом	154,3	1 721 538
2	47:07:1047005:997 земельный участок 998 кв.м и расположенный на нем дом с кадастровым номером 47:07:1047005:3858	998	дом	131,3	1 464 925
3	47:07:1047005:1001 земельный участок 934 кв.м и расположенный на нем дом с кадастровым номером 47:07:1047005:4812	934	дом	113,9	1 270 792
4	47:07:1047005:1003 земельный участок 947 кв.м и расположенный на нем дом с кадастровым номером 47:07:1047005:3856	947	дом	131,3	1 464 925
5	47:07:1047005:1005 земельный участок 1 088 кв.м и расположенный на нем дом с кадастровым номером 47:07:1047005:4816	1088	дом	131,3	1 464 925
6	47:07:1047005:1010 земельный участок 936 кв.м и расположенный на нем дом с кадастровым номером 47:07:1047005:4811	936	дом	131,3	1 464 925
7	47:07:1047005:1011 земельный участок 936 кв.м и расположенный на нем дом с кадастровым номером 47:07:1047005:4817	936	дом	131,3	1 464 925
8	47:07:1047005:1022 земельный участок 936 кв.м и расположенный на нем дом с кадастровым номером 47:07:1047005:4819	936	дом	132	1 472 735
9	47:07:1047005:1019 земельный участок 936 кв.м и расположенный на нем дом с кадастровым номером 47:07:1047005:4818	936	дом	131,3	1 464 925
10	47:07:1047005:1042 земельный участок 900 кв.м и расположенный на нем дом с кадастровым номером 47:07:1047005:4814	900	дом	131,3	1 464 925
11	47:07:1047005:1057 земельный участок 900 кв.м и расположенный на нем дом с кадастровым номером 47:07:1047005:4810	900	дом	131,3	1 464 925
12	47:07:1047005:1062 земельный участок 1 131 кв.м и расположенный на нем дом с кадастровым номером 47:07:1047005:3859	1131	дом	131,3	1 464 925
13	47:07:1047005:1064 земельный участок 900 кв.м и расположенный на нем дом с кадастровым номером 47:07:1047005:4020	900	дом	131,3	1 464 925
14	47:07:1047005:1075 земельный участок 900 кв.м и расположенный на нем дом с кадастровым номером 47:07:1047005:3857	900	дом	131,3	1 464 925
15	47:07:1047005:1061 земельный участок 977 кв.м и расположенный на нем дом с кадастровым номером 47:07:1047005:4813	977	дом	183	2 041 746

Табл. № 24

№ п/п	Участки с улучшениями	Площадь участка, кв.м.	Тип объекта	Площадь дома, кв.м.	Стоимость строительства, руб.
1	47:07:1047005:1073 земельный участок 900 кв.м с улучшениями	900	дом	114	1 271 908
2	47:07:1047005:994 земельный участок 901 кв.м с улучшениями	901	Бет. Пл.	71,5	233 176
3	47:07:1047005:1002 земельный участок 947 кв.м с улучшениями	947	Бет. Пл.	71,5	233 176
4	47:07:1047005:1006 земельный участок 901 кв.м с улучшениями	901	Бет. Пл.	76,4	249 156
5	47:07:1047005:1008 земельный участок 936 кв.м с улучшениями	936	Бет. Пл.	71,5	233 176
6	47:07:1047005:1013 земельный участок 936 кв.м с улучшениями	936	Бет. Пл.	76,4	249 156
7	47:07:1047005:1015 земельный участок 1 078 кв.м с улучшениями	1078	Бет. Пл.	71,5	233 176
8	47:07:1047005:1023 земельный участок 936 кв.м с улучшениями	936	Бет. Пл.	71,5	233 176
9	47:07:1047005:1016 земельный участок 1 094 кв.м с улучшениями	1094	Бет. Пл.	71,5	233 176
10	47:07:1047005:1024 земельный участок 902 кв.м с улучшениями	902	Бет. Пл.	76,4	249 156
11	47:07:1047005:1018 земельный участок 936 кв.м с улучшениями	936	Бет. Пл.	91,5	298 400
12	47:07:1047005:1025 земельный участок 900 кв.м с улучшениями	900	Бет. Пл.	91,5	298 400
13	47:07:1047005:1046 земельный участок 900 кв.м с улучшениями	900	Бет. Пл.	91,5	298 400
14	47:07:1047005:1030 земельный участок 900 кв.м с улучшениями	900	Бет. Пл.	100,8	328 729
15	47:07:1047005:1055 земельный участок 900 кв.м с улучшениями	900	Бет. Пл.	90,5	295 139
16	47:07:1047005:1031 земельный участок 971 кв.м с улучшениями	971	Бет. Пл.	144,2	470 265
17	47:07:1047005:1033 земельный участок 971 кв.м с улучшениями	971	Бет. Пл.	91,5	298 400
18	47:07:1047005:1069 земельный участок 900 кв.м с улучшениями	900	Бет. Пл.	90,5	295 139
19	47:07:1047005:1035 земельный участок 1 132 кв.м с улучшениями	1132	Бет. Пл.	144,2	470 265
20	47:07:1047005:1038 земельный участок 900 кв.м с улучшениями	900	Бет. Пл.	91,5	298 400
21	47:07:1047005:1040 земельный участок 900 кв.м с улучшениями	900	Бет. Пл.	144,2	470 265

Стоимость административного здания, расположенного на участке (кадастровый номер 47:07:1047005:1078) составляет 7 847 682 руб.

Стоимость объектов инфраструктуры принята Оценщиками по балансовой стоимости:

Тип объекта	Рыночная стоимость, руб.
Деревянное заборное ограждение	636 109,29
Заборное ограждение (металлоконструкции)	1 874 979,91
Сети электроснабжение 0,4 КВт	22 433 391,79



## **10. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОПРЕДЕЛЕНИЯ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОЦЕНИВАЕМЫХ ОБЪЕКТОВ**

Заключительным элементом аналитического исследования ценностных характеристик объектов оценки является сопоставление расчетных стоимостей, полученных при помощи использованных в Отчете подходов. Целью сопоставления стоимостей или согласования результатов является определение итоговой величины рыночной стоимости, как наиболее вероятной стоимости прав на объект оценки, через взвешивание преимуществ и недостатков применяемых подходов.

Поскольку определение стоимости земельных участков проводилось только в рамках сравнительного подхода, а определение стоимости улучшений (домов и бетонных площадок) в рамках затратного подхода – согласование не проводилось.

## 11. ИТОГОВОЕ СУЖДЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОЦЕНИВАЕМЫХ ОБЪЕКТОВ

Таким образом, с учетом всех предположений, ограничивающих обстоятельств и допущений, изложенных в тексте Отчета, рыночная стоимость объектов оценки (округленная с учетом точности использованной исходной информации) по состоянию на 15.09.2017 года составляет:

### Итоговое значение величин рыночной стоимости объектов оценки

Табл. № 25

№ п/п	Земельные участки	Общая площадь кв. м	Рыночная стоимость (с учетом необходимого округления), руб.
1	47:07:1047005:688 земельный участок 929 кв.м	929	814 000
2	47:07:1047005:1000 земельный участок 902 кв.м	902	790 000
3	47:07:1047005:1007 земельный участок 902 кв.м	902	790 000
4	47:07:1047005:1021 земельный участок 936 кв.м	936	820 000
5	47:07:1047005:1032 земельный участок 971 кв.м	971	851 000
6	47:07:1047005:1034 земельный участок 971 кв.м	971	851 000
7	47:07:1047005:1036 земельный участок 902 кв.м	902	790 000
8	47:07:1047005:1037 земельный участок 900 кв.м	900	788 000
9	47:07:1047005:1039 земельный участок 900 кв.м	900	788 000
10	47:07:1047005:1043 земельный участок 900 кв.м	900	788 000
11	47:07:1047005:1047 земельный участок 1 129 кв.м	1129	940 000
12	47:07:1047005:1048 земельный участок 901 кв.м	901	789 000
13	47:07:1047005:1049 земельный участок 900 кв.м	900	788 000
14	47:07:1047005:1050 земельный участок 900 кв.м	900	788 000
15	47:07:1047005:1051 земельный участок 900 кв.м	900	788 000
16	47:07:1047005:1052 земельный участок 900 кв.м	900	788 000
17	47:07:1047005:1053 земельный участок 900 кв.м	900	788 000
18	47:07:1047005:1054 земельный участок 900 кв.м	900	788 000
19	47:07:1047005:1056 земельный участок 900 кв.м	900	788 000
20	47:07:1047005:1058 земельный участок 900 кв.м	900	788 000
21	47:07:1047005:1059 земельный участок 900 кв.м	900	788 000
22	47:07:1047005:1060 земельный участок 900 кв.м	900	788 000
23	47:07:1047005:1063 земельный участок 902 кв.м	902	790 000
24	47:07:1047005:1065 земельный участок 900 кв.м	900	788 000
25	47:07:1047005:1066 земельный участок 900 кв.м	900	788 000
26	47:07:1047005:1067 земельный участок 900 кв.м	900	788 000
27	47:07:1047005:1068 земельный участок 900 кв.м	900	788 000
28	47:07:1047005:1070 земельный участок 900 кв.м	900	788 000
29	47:07:1047005:1071 земельный участок 900 кв.м	900	788 000
30	47:07:1047005:1072 земельный участок 900 кв.м	900	788 000
31	47:07:1047005:1074 земельный участок 900 кв.м	900	788 000
32	47:07:1047005:1080 земельный участок 893 кв.м	893	782 000
33	47:07:1047005:332 земельный участок 1 314 кв.м	1314	1 094 000
34	47:07:1047005:333 земельный участок 1 017 кв.м	1017	847 000

№ п/п	Земельные участки	Общая площадь кв. м	Рыночная стоимость (с учетом необходимого округления), руб.
35	47:07:1047005:334 земельный участок 1 024 кв.м	1024	853 000
36	47:07:1047005:335 земельный участок 1 031 кв.м	1031	859 000
37	47:07:1047005:336 земельный участок 1 038 кв.м	1038	864 000
38	47:07:1047005:337 земельный участок 1 056 кв.м	1056	879 000
39	47:07:1047005:338 земельный участок 1 252 кв.м	1252	1 043 000
40	47:07:1047005:339 земельный участок 959 кв.м	959	840 000
41	47:07:1047005:340 земельный участок 959 кв.м	959	840 000
42	47:07:1047005:341 земельный участок 959 кв.м	959	840 000
43	47:07:1047005:342 земельный участок 959 кв.м	959	840 000
44	47:07:1047005:343 земельный участок 957 кв.м	957	838 000
45	47:07:1047005:344 земельный участок 1 282 кв.м	1282	1 068 000
46	47:07:1047005:345 земельный участок 999 кв.м	999	875 000
47	47:07:1047005:346 земельный участок 941 кв.м	941	824 000
48	47:07:1047005:347 земельный участок 941 кв.м	941	824 000
49	47:07:1047005:348 земельный участок 941 кв.м	941	824 000
50	47:07:1047005:349 земельный участок 982 кв.м	982	860 000
51	47:07:1047005:350 земельный участок 1 281 кв.м	1281	1 067 000
52	47:07:1047005:351 земельный участок 959 кв.м	959	840 000
53	47:07:1047005:352 земельный участок 959 кв.м	959	840 000
54	47:07:1047005:353 земельный участок 959 кв.м	959	840 000
55	47:07:1047005:354 земельный участок 959 кв.м	959	840 000
56	47:07:1047005:355 земельный участок 952 кв.м	952	834 000
57	47:07:1047005:356 земельный участок 1 248 кв.м	1248	1 039 000
58	47:07:1047005:357 земельный участок 999 кв.м	999	875 000
59	47:07:1047005:358 земельный участок 941 кв.м	941	824 000
60	47:07:1047005:359 земельный участок 941 кв.м	941	824 000
61	47:07:1047005:360 земельный участок 941 кв.м	941	824 000
62	47:07:1047005:361 земельный участок 982 кв.м	982	860 000
63	47:07:1047005:362 земельный участок 1 247 кв.м	1247	1 038 000
64	47:07:1047005:363 земельный участок 959 кв.м	959	840 000
65	47:07:1047005:364 земельный участок 959 кв.м	959	840 000
66	47:07:1047005:365 земельный участок 959 кв.м	959	840 000
67	47:07:1047005:366 земельный участок 959 кв.м	959	840 000
68	47:07:1047005:367 земельный участок 952 кв.м	952	834 000
69	47:07:1047005:368 земельный участок 1 215 кв.м	1215	1 012 000
70	47:07:1047005:369 земельный участок 999 кв.м	999	875 000
71	47:07:1047005:370 земельный участок 941 кв.м	941	824 000
72	47:07:1047005:371 земельный участок 941 кв.м	941	824 000
73	47:07:1047005:372 земельный участок 941 кв.м	941	824 000
74	47:07:1047005:373 земельный участок 982 кв.м	982	860 000
75	47:07:1047005:374 земельный участок 1 215 кв.м	1215	1 012 000

№ п/п	Земельные участки	Общая площадь кв. м	Рыночная стоимость (с учетом необходимого округления), руб.
76	47:07:1047005:375 земельный участок 960 кв.м	960	841 000
77	47:07:1047005:376 земельный участок 959 кв.м	959	840 000
78	47:07:1047005:377 земельный участок 959 кв.м	959	840 000
79	47:07:1047005:378 земельный участок 959 кв.м	959	840 000
80	47:07:1047005:379 земельный участок 952 кв.м	952	834 000
81	47:07:1047005:380 земельный участок 1 226 кв.м	1226	1 021 000
82	47:07:1047005:381 земельный участок 954 кв.м	954	836 000
83	47:07:1047005:382 земельный участок 943 кв.м	943	826 000
84	47:07:1047005:383 земельный участок 939 кв.м	939	822 000
85	47:07:1047005:384 земельный участок 941 кв.м	941	824 000
86	47:07:1047005:385 земельный участок 982 кв.м	982	860 000
87	47:07:1047005:386 земельный участок 1 233 кв.м	1233	1 027 000
88	47:07:1047005:387 земельный участок 906 кв.м	906	794 000
89	47:07:1047005:388 земельный участок 959 кв.м	959	840 000
90	47:07:1047005:389 земельный участок 959 кв.м	959	840 000
91	47:07:1047005:390 земельный участок 959 кв.м	959	840 000
92	47:07:1047005:391 земельный участок 952 кв.м	952	834 000
93	47:07:1047005:392 земельный участок 1 120 кв.м	1120	933 000
94	47:07:1047005:393 земельный участок 900 кв.м	900	788 000
95	47:07:1047005:394 земельный участок 900 кв.м	900	788 000
96	47:07:1047005:395 земельный участок 900 кв.м	900	788 000
97	47:07:1047005:396 земельный участок 900 кв.м	900	788 000
98	47:07:1047005:397 земельный участок 900 кв.м	900	788 000
99	47:07:1047005:398 земельный участок 900 кв.м	900	788 000
100	47:07:1047005:399 земельный участок 900 кв.м	900	788 000
101	47:07:1047005:400 земельный участок 1 107 кв.м	1107	922 000
102	47:07:1047005:401 земельный участок 900 кв.м	900	788 000
103	47:07:1047005:402 земельный участок 900 кв.м	900	788 000
104	47:07:1047005:403 земельный участок 900 кв.м	900	788 000
105	47:07:1047005:404 земельный участок 900 кв.м	900	788 000
106	47:07:1047005:405 земельный участок 900 кв.м	900	788 000
107	47:07:1047005:406 земельный участок 900 кв.м	900	788 000
108	47:07:1047005:407 земельный участок 900 кв.м	900	788 000
109	47:07:1047005:408 земельный участок 1 101 кв.м	1101	917 000
110	47:07:1047005:409 земельный участок 1 307 кв.м	1307	1 088 000
111	47:07:1047005:410 земельный участок 977 кв.м	977	856 000
112	47:07:1047005:411 земельный участок 900 кв.м	900	788 000
113	47:07:1047005:412 земельный участок 900 кв.м	900	788 000
114	47:07:1047005:413 земельный участок 900 кв.м	900	788 000
115	47:07:1047005:414 земельный участок 900 кв.м	900	788 000
116	47:07:1047005:415 земельный участок 900 кв.м	900	788 000

№ п/п	Земельные участки	Общая площадь кв. м	Рыночная стоимость (с учетом необходимого округления), руб.
117	47:07:1047005:416 земельный участок 900 кв.м	900	788 000
118	47:07:1047005:417 земельный участок 1 276 кв.м	1276	1 063 000
119	47:07:1047005:418 земельный участок 977 кв.м	977	856 000
120	47:07:1047005:419 земельный участок 900 кв.м	900	788 000
121	47:07:1047005:420 земельный участок 900 кв.м	900	788 000
122	47:07:1047005:421 земельный участок 900 кв.м	900	788 000
123	47:07:1047005:422 земельный участок 900 кв.м	900	788 000
124	47:07:1047005:423 земельный участок 900 кв.м	900	788 000
125	47:07:1047005:424 земельный участок 900 кв.м	900	788 000
126	47:07:1047005:425 земельный участок 1 221 кв.м	1221	1 017 000
127	47:07:1047005:426 земельный участок 900 кв.м	900	788 000
128	47:07:1047005:427 земельный участок 900 кв.м	900	788 000
129	47:07:1047005:428 земельный участок 900 кв.м	900	788 000
130	47:07:1047005:429 земельный участок 900 кв.м	900	788 000
131	47:07:1047005:430 земельный участок 900 кв.м	900	788 000
132	47:07:1047005:431 земельный участок 900 кв.м	900	788 000
133	47:07:1047005:432 земельный участок 900 кв.м	900	788 000
134	47:07:1047005:433 земельный участок 1 196 кв.м	1196	996 000
135	47:07:1047005:434 земельный участок 1 173 кв.м	1173	977 000
136	47:07:1047005:435 земельный участок 900 кв.м	900	788 000
137	47:07:1047005:436 земельный участок 900 кв.м	900	788 000
138	47:07:1047005:437 земельный участок 900 кв.м	900	788 000
139	47:07:1047005:438 земельный участок 900 кв.м	900	788 000
140	47:07:1047005:439 земельный участок 900 кв.м	900	788 000
141	47:07:1047005:440 земельный участок 900 кв.м	900	788 000
142	47:07:1047005:441 земельный участок 900 кв.м	900	788 000
143	47:07:1047005:442 земельный участок 1 030 кв.м	1030	858 000
144	47:07:1047005:443 земельный участок 900 кв.м	900	788 000
145	47:07:1047005:444 земельный участок 900 кв.м	900	788 000
146	47:07:1047005:445 земельный участок 900 кв.м	900	788 000
147	47:07:1047005:446 земельный участок 900 кв.м	900	788 000
148	47:07:1047005:447 земельный участок 900 кв.м	900	788 000
149	47:07:1047005:448 земельный участок 900 кв.м	900	788 000
150	47:07:1047005:449 земельный участок 900 кв.м	900	788 000
151	47:07:1047005:450 земельный участок 1 028 кв.м	1028	856 000
152	47:07:1047005:451 земельный участок 1 046 кв.м	1046	871 000
153	47:07:1047005:452 земельный участок 900 кв.м	900	788 000
154	47:07:1047005:453 земельный участок 900 кв.м	900	788 000
155	47:07:1047005:454 земельный участок 900 кв.м	900	788 000
156	47:07:1047005:455 земельный участок 900 кв.м	900	788 000
157	47:07:1047005:456 земельный участок 900 кв.м	900	788 000

№ п/п	Земельные участки	Общая площадь кв. м	Рыночная стоимость (с учетом необходимого округления), руб.
158	47:07:1047005:457 земельный участок 900 кв.м	900	788 000
159	47:07:1047005:458 земельный участок 900 кв.м	900	788 000
160	47:07:1047005:459 земельный участок 1 076 кв.м	1076	896 000
161	47:07:1047005:460 земельный участок 936 кв.м	936	820 000
162	47:07:1047005:461 земельный участок 936 кв.м	936	820 000
163	47:07:1047005:462 земельный участок 936 кв.м	936	820 000
164	47:07:1047005:463 земельный участок 936 кв.м	936	820 000
165	47:07:1047005:464 земельный участок 936 кв.м	936	820 000
166	47:07:1047005:465 земельный участок 936 кв.м	936	820 000
167	47:07:1047005:466 земельный участок 936 кв.м	936	820 000
168	47:07:1047005:467 земельный участок 1 124 кв.м	1124	936 000
169	47:07:1047005:468 земельный участок 985 кв.м	985	863 000
170	47:07:1047005:469 земельный участок 900 кв.м	900	788 000
171	47:07:1047005:470 земельный участок 900 кв.м	900	788 000
172	47:07:1047005:471 земельный участок 900 кв.м	900	788 000
173	47:07:1047005:472 земельный участок 900 кв.м	900	788 000
174	47:07:1047005:473 земельный участок 900 кв.м	900	788 000
175	47:07:1047005:474 земельный участок 900 кв.м	900	788 000
176	47:07:1047005:475 земельный участок 1 042 кв.м	1042	868 000
177	47:07:1047005:476 земельный участок 900 кв.м	900	788 000
178	47:07:1047005:477 земельный участок 900 кв.м	900	788 000
179	47:07:1047005:478 земельный участок 900 кв.м	900	788 000
180	47:07:1047005:479 земельный участок 900 кв.м	900	788 000
181	47:07:1047005:480 земельный участок 900 кв.м	900	788 000
182	47:07:1047005:481 земельный участок 900 кв.м	900	788 000
183	47:07:1047005:482 земельный участок 900 кв.м	900	788 000
184	47:07:1047005:483 земельный участок 1 125 кв.м	1125	937 000
185	47:07:1047005:484 земельный участок 975 кв.м	975	854 000
186	47:07:1047005:485 земельный участок 975 кв.м	975	854 000
187	47:07:1047005:486 земельный участок 975 кв.м	975	854 000
188	47:07:1047005:487 земельный участок 975 кв.м	975	854 000
189	47:07:1047005:488 земельный участок 975 кв.м	975	854 000
190	47:07:1047005:489 земельный участок 1 093 кв.м	1093	910 000
191	47:07:1047005:490 земельный участок 1 015 кв.м	1015	845 000
192	47:07:1047005:491 земельный участок 1 200 кв.м	1200	999 000
193	47:07:1047005:492 земельный участок 1 018 кв.м	1018	848 000
194	47:07:1047005:493 земельный участок 1 132 кв.м	1132	943 000
195	47:07:1047005:494 земельный участок 1 002 кв.м	1002	834 000
196	47:07:1047005:495 земельный участок 1 014 кв.м	1014	844 000
197	47:07:1047005:496 земельный участок 1 026 кв.м	1026	854 000
198	47:07:1047005:497 земельный участок 900 кв.м	900	788 000

№ п/п	Земельные участки	Общая площадь кв. м	Рыночная стоимость (с учетом необходимого округления), руб.
199	47:07:1047005:498 земельный участок 901 кв.м	901	789 000
200	47:07:1047005:499 земельный участок 909 кв.м	909	796 000
201	47:07:1047005:500 земельный участок 943 кв.м	943	826 000
202	47:07:1047005:501 земельный участок 942 кв.м	942	825 000
203	47:07:1047005:502 земельный участок 943 кв.м	943	826 000
204	47:07:1047005:503 земельный участок 961 кв.м	961	842 000
205	47:07:1047005:504 земельный участок 982 кв.м	982	860 000
206	47:07:1047005:505 земельный участок 982 кв.м	982	860 000
207	47:07:1047005:506 земельный участок 910 кв.м	910	797 000
208	47:07:1047005:507 земельный участок 906 кв.м	906	794 000
209	47:07:1047005:508 земельный участок 905 кв.м	905	793 000
210	47:07:1047005:509 земельный участок 906 кв.м	906	794 000
211	47:07:1047005:510 земельный участок 901 кв.м	901	789 000
212	47:07:1047005:511 земельный участок 901 кв.м	901	789 000
213	47:07:1047005:512 земельный участок 901 кв.м	901	789 000
214	47:07:1047005:513 земельный участок 991 кв.м	991	868 000
215	47:07:1047005:514 земельный участок 990 кв.м	990	867 000
216	47:07:1047005:515 земельный участок 993 кв.м	993	870 000
217	47:07:1047005:516 земельный участок 968 кв.м	968	848 000
218	47:07:1047005:517 земельный участок 990 кв.м	990	867 000
219	47:07:1047005:518 земельный участок 990 кв.м	990	867 000
220	47:07:1047005:519 земельный участок 987 кв.м	987	865 000
221	47:07:1047005:520 земельный участок 937 кв.м	937	821 000
222	47:07:1047005:521 земельный участок 917 кв.м	917	803 000
223	47:07:1047005:522 земельный участок 916 кв.м	916	802 000
224	47:07:1047005:523 земельный участок 923 кв.м	923	808 000
225	47:07:1047005:524 земельный участок 937 кв.м	937	821 000
226	47:07:1047005:525 земельный участок 937 кв.м	937	821 000
227	47:07:1047005:526 земельный участок 937 кв.м	937	821 000
228	47:07:1047005:527 земельный участок 978 кв.м	978	857 000
229	47:07:1047005:534 земельный участок 1 039 кв.м	1039	865 000
230	47:07:1047005:535 земельный участок 955 кв.м	955	836 000
231	47:07:1047005:536 земельный участок 961 кв.м	961	842 000
232	47:07:1047005:537 земельный участок 961 кв.м	961	842 000
233	47:07:1047005:538 земельный участок 961 кв.м	961	842 000
234	47:07:1047005:539 земельный участок 900 кв.м	900	788 000
235	47:07:1047005:540 земельный участок 900 кв.м	900	788 000
236	47:07:1047005:541 земельный участок 901 кв.м	901	789 000
237	47:07:1047005:542 земельный участок 901 кв.м	901	789 000
238	47:07:1047005:543 земельный участок 901 кв.м	901	789 000
239	47:07:1047005:544 земельный участок 901 кв.м	901	789 000

№ п/п	Земельные участки	Общая площадь кв. м	Рыночная стоимость (с учетом необходимого округления), руб.
240	47:07:1047005:545 земельный участок 901 кв.м	901	789 000
241	47:07:1047005:546 земельный участок 901 кв.м	901	789 000
242	47:07:1047005:547 земельный участок 901 кв.м	901	789 000
243	47:07:1047005:548 земельный участок 901 кв.м	901	789 000
244	47:07:1047005:549 земельный участок 902 кв.м	902	790 000
245	47:07:1047005:550 земельный участок 899 кв.м	899	787 000
246	47:07:1047005:551 земельный участок 901 кв.м	901	789 000
247	47:07:1047005:552 земельный участок 901 кв.м	901	789 000
248	47:07:1047005:553 земельный участок 901 кв.м	901	789 000
249	47:07:1047005:554 земельный участок 901 кв.м	901	789 000
250	47:07:1047005:555 земельный участок 901 кв.м	901	789 000
251	47:07:1047005:556 земельный участок 901 кв.м	901	789 000
252	47:07:1047005:557 земельный участок 901 кв.м	901	789 000
253	47:07:1047005:558 земельный участок 1 114 кв.м	1114	928 000
254	47:07:1047005:559 земельный участок 900 кв.м	900	788 000
255	47:07:1047005:560 земельный участок 900 кв.м	900	788 000
256	47:07:1047005:561 земельный участок 900 кв.м	900	788 000
257	47:07:1047005:562 земельный участок 900 кв.м	900	788 000
258	47:07:1047005:563 земельный участок 900 кв.м	900	788 000
259	47:07:1047005:564 земельный участок 900 кв.м	900	788 000
260	47:07:1047005:565 земельный участок 900 кв.м	900	788 000
261	47:07:1047005:566 земельный участок 900 кв.м	900	788 000
262	47:07:1047005:567 земельный участок 900 кв.м	900	788 000
263	47:07:1047005:568 земельный участок 900 кв.м	900	788 000
264	47:07:1047005:569 земельный участок 900 кв.м	900	788 000
265	47:07:1047005:570 земельный участок 900 кв.м	900	788 000
266	47:07:1047005:571 земельный участок 900 кв.м	900	788 000
267	47:07:1047005:572 земельный участок 900 кв.м	900	788 000
268	47:07:1047005:573 земельный участок 950 кв.м	950	832 000
269	47:07:1047005:574 земельный участок 949 кв.м	949	831 000
270	47:07:1047005:575 земельный участок 926 кв.м	926	811 000
271	47:07:1047005:576 земельный участок 1 028 кв.м	1028	856 000
272	47:07:1047005:577 земельный участок 959 кв.м	959	840 000
273	47:07:1047005:578 земельный участок 970 кв.м	970	850 000
274	47:07:1047005:579 земельный участок 970 кв.м	970	850 000
275	47:07:1047005:580 земельный участок 970 кв.м	970	850 000
276	47:07:1047005:581 земельный участок 1 007 кв.м	1007	839 000
277	47:07:1047005:582 земельный участок 1 256 кв.м	1256	1 046 000
278	47:07:1047005:583 земельный участок 1 182 кв.м	1182	984 000
279	47:07:1047005:584 земельный участок 991 кв.м	991	868 000
280	47:07:1047005:585 земельный участок 989 кв.м	989	866 000



№ п/п	Земельные участки	Общая площадь кв. м	Рыночная стоимость (с учетом необходимого округления), руб.
281	47:07:1047005:586 земельный участок 989 кв.м	989	866 000
282	47:07:1047005:587 земельный участок 989 кв.м	989	866 000
283	47:07:1047005:588 земельный участок 989 кв.м	989	866 000
284	47:07:1047005:589 земельный участок 989 кв.м	989	866 000
285	47:07:1047005:590 земельный участок 989 кв.м	989	866 000
286	47:07:1047005:591 земельный участок 988 кв.м	988	865 000
287	47:07:1047005:592 земельный участок 1 172 кв.м	1172	976 000
288	47:07:1047005:593 земельный участок 945 кв.м	945	828 000
289	47:07:1047005:594 земельный участок 944 кв.м	944	827 000
290	47:07:1047005:595 земельный участок 945 кв.м	945	828 000
291	47:07:1047005:596 земельный участок 944 кв.м	944	827 000
292	47:07:1047005:597 земельный участок 945 кв.м	945	828 000
293	47:07:1047005:598 земельный участок 944 кв.м	944	827 000
294	47:07:1047005:599 земельный участок 944 кв.м	944	827 000
295	47:07:1047005:600 земельный участок 944 кв.м	944	827 000
296	47:07:1047005:601 земельный участок 944 кв.м	944	827 000
297	47:07:1047005:602 земельный участок 944 кв.м	944	827 000
298	47:07:1047005:603 земельный участок 944 кв.м	944	827 000
299	47:07:1047005:604 земельный участок 945 кв.м	945	828 000
300	47:07:1047005:605 земельный участок 928 кв.м	928	813 000
301	47:07:1047005:606 земельный участок 947 кв.м	947	829 000
302	47:07:1047005:607 земельный участок 947 кв.м	947	829 000
303	47:07:1047005:608 земельный участок 947 кв.м	947	829 000
304	47:07:1047005:609 земельный участок 947 кв.м	947	829 000
305	47:07:1047005:610 земельный участок 947 кв.м	947	829 000
306	47:07:1047005:611 земельный участок 947 кв.м	947	829 000
307	47:07:1047005:612 земельный участок 947 кв.м	947	829 000
308	47:07:1047005:613 земельный участок 947 кв.м	947	829 000
309	47:07:1047005:614 земельный участок 947 кв.м	947	829 000
310	47:07:1047005:615 земельный участок 947 кв.м	947	829 000
311	47:07:1047005:616 земельный участок 929 кв.м	929	814 000
312	47:07:1047005:617 земельный участок 945 кв.м	945	828 000
313	47:07:1047005:618 земельный участок 944 кв.м	944	827 000
314	47:07:1047005:619 земельный участок 945 кв.м	945	828 000
315	47:07:1047005:620 земельный участок 944 кв.м	944	827 000
316	47:07:1047005:621 земельный участок 945 кв.м	945	828 000
317	47:07:1047005:622 земельный участок 944 кв.м	944	827 000
318	47:07:1047005:623 земельный участок 944 кв.м	944	827 000
319	47:07:1047005:624 земельный участок 944 кв.м	944	827 000
320	47:07:1047005:625 земельный участок 944 кв.м	944	827 000
321	47:07:1047005:626 земельный участок 944 кв.м	944	827 000

№ п/п	Земельные участки	Общая площадь кв. м	Рыночная стоимость (с учетом необходимого округления), руб.
322	47:07:1047005:628 земельный участок 945 кв.м	945	828 000
323	47:07:1047005:629 земельный участок 926 кв.м	926	811 000
324	47:07:1047005:630 земельный участок 947 кв.м	947	829 000
325	47:07:1047005:631 земельный участок 947 кв.м	947	829 000
326	47:07:1047005:632 земельный участок 947 кв.м	947	829 000
327	47:07:1047005:633 земельный участок 947 кв.м	947	829 000
328	47:07:1047005:634 земельный участок 947 кв.м	947	829 000
329	47:07:1047005:635 земельный участок 947 кв.м	947	829 000
330	47:07:1047005:636 земельный участок 947 кв.м	947	829 000
331	47:07:1047005:637 земельный участок 947 кв.м	947	829 000
332	47:07:1047005:638 земельный участок 947 кв.м	947	829 000
333	47:07:1047005:639 земельный участок 947 кв.м	947	829 000
334	47:07:1047005:641 земельный участок 945 кв.м	945	828 000
335	47:07:1047005:642 земельный участок 944 кв.м	944	827 000
336	47:07:1047005:643 земельный участок 945 кв.м	945	828 000
337	47:07:1047005:644 земельный участок 944 кв.м	944	827 000
338	47:07:1047005:645 земельный участок 945 кв.м	945	828 000
339	47:07:1047005:646 земельный участок 944 кв.м	944	827 000
340	47:07:1047005:647 земельный участок 944 кв.м	944	827 000
341	47:07:1047005:648 земельный участок 944 кв.м	944	827 000
342	47:07:1047005:649 земельный участок 944 кв.м	944	827 000
343	47:07:1047005:650 земельный участок 944 кв.м	944	827 000
344	47:07:1047005:651 земельный участок 944 кв.м	944	827 000
345	47:07:1047005:653 земельный участок 928 кв.м	928	813 000
346	47:07:1047005:654 земельный участок 947 кв.м	947	829 000
347	47:07:1047005:655 земельный участок 947 кв.м	947	829 000
348	47:07:1047005:656 земельный участок 947 кв.м	947	829 000
349	47:07:1047005:657 земельный участок 947 кв.м	947	829 000
350	47:07:1047005:658 земельный участок 947 кв.м	947	829 000
351	47:07:1047005:659 земельный участок 947 кв.м	947	829 000
352	47:07:1047005:660 земельный участок 947 кв.м	947	829 000
353	47:07:1047005:661 земельный участок 947 кв.м	947	829 000
354	47:07:1047005:662 земельный участок 947 кв.м	947	829 000
355	47:07:1047005:663 земельный участок 947 кв.м	947	829 000
356	47:07:1047005:664 земельный участок 929 кв.м	929	814 000
357	47:07:1047005:665 земельный участок 945 кв.м	945	828 000
358	47:07:1047005:666 земельный участок 944 кв.м	944	827 000
359	47:07:1047005:667 земельный участок 945 кв.м	945	828 000
360	47:07:1047005:668 земельный участок 944 кв.м	944	827 000
361	47:07:1047005:669 земельный участок 945 кв.м	945	828 000
362	47:07:1047005:670 земельный участок 944 кв.м	944	827 000

№ п/п	Земельные участки	Общая площадь кв. м	Рыночная стоимость (с учетом необходимого округления), руб.
363	47:07:1047005:671 земельный участок 944 кв.м	944	827 000
364	47:07:1047005:672 земельный участок 944 кв.м	944	827 000
365	47:07:1047005:673 земельный участок 944 кв.м	944	827 000
366	47:07:1047005:674 земельный участок 944 кв.м	944	827 000
367	47:07:1047005:675 земельный участок 944 кв.м	944	827 000
368	47:07:1047005:677 земельный участок 928 кв.м	928	813 000
369	47:07:1047005:678 земельный участок 947 кв.м	947	829 000
370	47:07:1047005:679 земельный участок 947 кв.м	947	829 000
371	47:07:1047005:680 земельный участок 947 кв.м	947	829 000
372	47:07:1047005:682 земельный участок 947 кв.м	947	829 000
373	47:07:1047005:683 земельный участок 947 кв.м	947	829 000
374	47:07:1047005:684 земельный участок 947 кв.м	947	829 000
375	47:07:1047005:686 земельный участок 947 кв.м	947	829 000
376	47:07:1047005:687 земельный участок 947 кв.м	947	829 000
377	47:07:1047005:689 земельный участок 945 кв.м	945	828 000
378	47:07:1047005:690 земельный участок 944 кв.м	944	827 000
379	47:07:1047005:691 земельный участок 945 кв.м	945	828 000
380	47:07:1047005:692 земельный участок 944 кв.м	944	827 000
381	47:07:1047005:693 земельный участок 945 кв.м	945	828 000
382	47:07:1047005:695 земельный участок 944 кв.м	944	827 000
383	47:07:1047005:696 земельный участок 944 кв.м	944	827 000
384	47:07:1047005:697 земельный участок 944 кв.м	944	827 000
385	47:07:1047005:698 земельный участок 944 кв.м	944	827 000
386	47:07:1047005:701 земельный участок 928 кв.м	928	813 000
387	47:07:1047005:702 земельный участок 947 кв.м	947	829 000
388	47:07:1047005:703 земельный участок 947 кв.м	947	829 000
389	47:07:1047005:704 земельный участок 947 кв.м	947	829 000
390	47:07:1047005:705 земельный участок 947 кв.м	947	829 000
391	47:07:1047005:707 земельный участок 947 кв.м	947	829 000
392	47:07:1047005:708 земельный участок 947 кв.м	947	829 000
393	47:07:1047005:709 земельный участок 947 кв.м	947	829 000
394	47:07:1047005:710 земельный участок 947 кв.м	947	829 000
395	47:07:1047005:711 земельный участок 947 кв.м	947	829 000
396	47:07:1047005:712 земельный участок 929 кв.м	929	814 000
397	47:07:1047005:713 земельный участок 945 кв.м	945	828 000
398	47:07:1047005:714 земельный участок 944 кв.м	944	827 000
399	47:07:1047005:715 земельный участок 945 кв.м	945	828 000
400	47:07:1047005:716 земельный участок 944 кв.м	944	827 000
401	47:07:1047005:717 земельный участок 945 кв.м	945	828 000
402	47:07:1047005:718 земельный участок 944 кв.м	944	827 000
403	47:07:1047005:719 земельный участок 944 кв.м	944	827 000

№ п/п	Земельные участки	Общая площадь кв. м	Рыночная стоимость (с учетом необходимого округления), руб.
404	47:07:1047005:720 земельный участок 944 кв.м	944	827 000
405	47:07:1047005:721 земельный участок 944 кв.м	944	827 000
406	47:07:1047005:722 земельный участок 944 кв.м	944	827 000
407	47:07:1047005:723 земельный участок 944 кв.м	944	827 000
408	47:07:1047005:724 земельный участок 945 кв.м	945	828 000
409	47:07:1047005:725 земельный участок 928 кв.м	928	813 000
410	47:07:1047005:726 земельный участок 947 кв.м	947	829 000
411	47:07:1047005:727 земельный участок 947 кв.м	947	829 000
412	47:07:1047005:728 земельный участок 947 кв.м	947	829 000
413	47:07:1047005:729 земельный участок 947 кв.м	947	829 000
414	47:07:1047005:730 земельный участок 947 кв.м	947	829 000
415	47:07:1047005:731 земельный участок 947 кв.м	947	829 000
416	47:07:1047005:732 земельный участок 947 кв.м	947	829 000
417	47:07:1047005:733 земельный участок 947 кв.м	947	829 000
418	47:07:1047005:734 земельный участок 947 кв.м	947	829 000
419	47:07:1047005:735 земельный участок 947 кв.м	947	829 000
420	47:07:1047005:736 земельный участок 929 кв.м	929	814 000
421	47:07:1047005:737 земельный участок 945 кв.м	945	828 000
422	47:07:1047005:738 земельный участок 944 кв.м	944	827 000
423	47:07:1047005:739 земельный участок 945 кв.м	945	828 000
424	47:07:1047005:740 земельный участок 944 кв.м	944	827 000
425	47:07:1047005:741 земельный участок 945 кв.м	945	828 000
426	47:07:1047005:742 земельный участок 944 кв.м	944	827 000
427	47:07:1047005:743 земельный участок 944 кв.м	944	827 000
428	47:07:1047005:744 земельный участок 944 кв.м	944	827 000
429	47:07:1047005:745 земельный участок 944 кв.м	944	827 000
430	47:07:1047005:746 земельный участок 944 кв.м	944	827 000
431	47:07:1047005:747 земельный участок 944 кв.м	944	827 000
432	47:07:1047005:748 земельный участок 945 кв.м	945	828 000
433	47:07:1047005:749 земельный участок 928 кв.м	928	813 000
434	47:07:1047005:750 земельный участок 947 кв.м	947	829 000
435	47:07:1047005:751 земельный участок 947 кв.м	947	829 000
436	47:07:1047005:752 земельный участок 947 кв.м	947	829 000
437	47:07:1047005:753 земельный участок 947 кв.м	947	829 000
438	47:07:1047005:754 земельный участок 947 кв.м	947	829 000
439	47:07:1047005:755 земельный участок 947 кв.м	947	829 000
440	47:07:1047005:756 земельный участок 947 кв.м	947	829 000
441	47:07:1047005:757 земельный участок 947 кв.м	947	829 000
442	47:07:1047005:758 земельный участок 947 кв.м	947	829 000
443	47:07:1047005:759 земельный участок 947 кв.м	947	829 000
444	47:07:1047005:760 земельный участок 929 кв.м	929	814 000

№ п/п	Земельные участки	Общая площадь кв. м	Рыночная стоимость (с учетом необходимого округления), руб.
445	47:07:1047005:761 земельный участок 945 кв.м	945	828 000
446	47:07:1047005:762 земельный участок 944 кв.м	944	827 000
447	47:07:1047005:763 земельный участок 945 кв.м	945	828 000
448	47:07:1047005:764 земельный участок 944 кв.м	944	827 000
449	47:07:1047005:765 земельный участок 945 кв.м	945	828 000
450	47:07:1047005:766 земельный участок 944 кв.м	944	827 000
451	47:07:1047005:767 земельный участок 944 кв.м	944	827 000
452	47:07:1047005:768 земельный участок 944 кв.м	944	827 000
453	47:07:1047005:769 земельный участок 944 кв.м	944	827 000
454	47:07:1047005:770 земельный участок 944 кв.м	944	827 000
455	47:07:1047005:771 земельный участок 944 кв.м	944	827 000
456	47:07:1047005:772 земельный участок 945 кв.м	945	828 000
457	47:07:1047005:773 земельный участок 928 кв.м	928	813 000
458	47:07:1047005:774 земельный участок 947 кв.м	947	829 000
459	47:07:1047005:775 земельный участок 947 кв.м	947	829 000
460	47:07:1047005:776 земельный участок 947 кв.м	947	829 000
461	47:07:1047005:777 земельный участок 947 кв.м	947	829 000
462	47:07:1047005:778 земельный участок 947 кв.м	947	829 000
463	47:07:1047005:779 земельный участок 947 кв.м	947	829 000
464	47:07:1047005:780 земельный участок 947 кв.м	947	829 000
465	47:07:1047005:781 земельный участок 947 кв.м	947	829 000
466	47:07:1047005:782 земельный участок 947 кв.м	947	829 000
467	47:07:1047005:783 земельный участок 947 кв.м	947	829 000
468	47:07:1047005:784 земельный участок 929 кв.м	929	814 000
469	47:07:1047005:785 земельный участок 1 179 кв.м	1179	982 000
470	47:07:1047005:786 земельный участок 1 094 кв.м	1094	911 000
471	47:07:1047005:787 земельный участок 1 070 кв.м	1070	891 000
472	47:07:1047005:788 земельный участок 900 кв.м	900	788 000
473	47:07:1047005:789 земельный участок 900 кв.м	900	788 000
474	47:07:1047005:790 земельный участок 900 кв.м	900	788 000
475	47:07:1047005:791 земельный участок 900 кв.м	900	788 000
476	47:07:1047005:792 земельный участок 900 кв.м	900	788 000
477	47:07:1047005:793 земельный участок 900 кв.м	900	788 000
478	47:07:1047005:794 земельный участок 900 кв.м	900	788 000
479	47:07:1047005:795 земельный участок 901 кв.м	901	789 000
480	47:07:1047005:796 земельный участок 901 кв.м	901	789 000
481	47:07:1047005:797 земельный участок 900 кв.м	900	788 000
482	47:07:1047005:798 земельный участок 900 кв.м	900	788 000
483	47:07:1047005:799 земельный участок 900 кв.м	900	788 000
484	47:07:1047005:800 земельный участок 900 кв.м	900	788 000
485	47:07:1047005:801 земельный участок 999 кв.м	999	875 000

№ п/п	Земельные участки	Общая площадь кв. м	Рыночная стоимость (с учетом необходимого округления), руб.
486	47:07:1047005:802 земельный участок 1 085 кв.м	1085	904 000
487	47:07:1047005:803 земельный участок 1 091 кв.м	1091	909 000
488	47:07:1047005:804 земельный участок 1 090 кв.м	1090	908 000
489	47:07:1047005:805 земельный участок 1 005 кв.м	1005	837 000
490	47:07:1047005:806 земельный участок 1 004 кв.м	1004	836 000
491	47:07:1047005:807 земельный участок 1 005 кв.м	1005	837 000
492	47:07:1047005:808 земельный участок 1 004 кв.м	1004	836 000
493	47:07:1047005:809 земельный участок 1 005 кв.м	1005	837 000
494	47:07:1047005:810 земельный участок 1 004 кв.м	1004	836 000
495	47:07:1047005:811 земельный участок 1 192 кв.м	1192	993 000
496	47:07:1047005:812 земельный участок 900 кв.м	900	788 000
497	47:07:1047005:813 земельный участок 959 кв.м	959	840 000
498	47:07:1047005:814 земельный участок 959 кв.м	959	840 000
499	47:07:1047005:815 земельный участок 959 кв.м	959	840 000
500	47:07:1047005:816 земельный участок 959 кв.м	959	840 000
501	47:07:1047005:817 земельный участок 959 кв.м	959	840 000
502	47:07:1047005:818 земельный участок 959 кв.м	959	840 000
503	47:07:1047005:819 земельный участок 958 кв.м	958	839 000
504	47:07:1047005:820 земельный участок 1 144 кв.м	1144	953 000
505	47:07:1047005:821 земельный участок 939 кв.м	939	822 000
506	47:07:1047005:822 земельный участок 900 кв.м	900	788 000
507	47:07:1047005:823 земельный участок 900 кв.м	900	788 000
508	47:07:1047005:824 земельный участок 900 кв.м	900	788 000
509	47:07:1047005:825 земельный участок 900 кв.м	900	788 000
510	47:07:1047005:826 земельный участок 900 кв.м	900	788 000
511	47:07:1047005:827 земельный участок 900 кв.м	900	788 000
512	47:07:1047005:828 земельный участок 900 кв.м	900	788 000
513	47:07:1047005:829 земельный участок 900 кв.м	900	788 000
514	47:07:1047005:834 земельный участок 938 кв.м	938	822 000
515	47:07:1047005:835 земельный участок 938 кв.м	938	822 000
516	47:07:1047005:839 земельный участок 938 кв.м	938	822 000
517	47:07:1047005:840 земельный участок 937 кв.м	937	821 000
518	47:07:1047005:848 земельный участок 988 кв.м	988	865 000
519	47:07:1047005:862 земельный участок 971 кв.м	971	851 000
520	47:07:1047005:888 земельный участок 957 кв.м	957	838 000
521	47:07:1047005:889 земельный участок 958 кв.м	958	839 000
522	47:07:1047005:995 земельный участок 998 кв.м	998	874 000
523	47:07:1047005:1079 земельный участок 13 031 кв.м	13031	1
	Итого		433 437 001

Итоговая стоимость указанных выше объектов составляет 433 437 001 руб.

Табл. № 26

№ п/п	Участки с готовыми домами:	Площадь участка, кв.м.	Рыночная стоимость (с учетом необходимого округления) руб.	Тип объекта	Общая площадь дома, кв.м.	Рыночная стоимость (с учетом необходимого округления) руб.	Рыночная стоимость домовладения (с учетом необходимого округления) руб.
1	47:07:1047005:996 земельный участок 998 кв.м и расположенный на нем дом с кадастровым номером 47:07:1047005:4815	998	874 000	дом	154,3	1 722 000	2 596 000
2	47:07:1047005:997 земельный участок 998 кв.м и расположенный на нем дом с кадастровым номером 47:07:1047005:3858	998	874 000	дом	131,3	1 465 000	2 339 000
3	47:07:1047005:1001 земельный участок 934 кв.м и расположенный на нем дом с кадастровым номером 47:07:1047005:4812	934	818 000	дом	113,9	1 271 000	2 089 000
4	47:07:1047005:1003 земельный участок 947 кв.м и расположенный на нем дом с кадастровым номером 47:07:1047005:3856	947	829 000	дом	131,3	1 465 000	2 294 000
5	47:07:1047005:1005 земельный участок 1 088 кв.м и расположенный на нем дом с кадастровым номером 47:07:1047005:4816	1088	906 000	дом	131,3	1 465 000	2 371 000
6	47:07:1047005:1010 земельный участок 936 кв.м и расположенный на нем дом с кадастровым номером 47:07:1047005:4811	936	820 000	дом	131,3	1 465 000	2 285 000
7	47:07:1047005:1011 земельный участок 936 кв.м и расположенный на нем дом с кадастровым номером 47:07:1047005:4817	936	820 000	дом	131,3	1 465 000	2 285 000
8	47:07:1047005:1022 земельный участок 936 кв.м и расположенный на нем дом с кадастровым номером 47:07:1047005:4819	936	820 000	дом	132	1 473 000	2 293 000
9	47:07:1047005:1019 земельный участок 936 кв.м и расположенный на нем дом с кадастровым номером 47:07:1047005:4818	936	820 000	дом	131,3	1 465 000	2 285 000
10	47:07:1047005:1042 земельный участок 900 кв.м и расположенный на нем дом с кадастровым номером 47:07:1047005:4814	900	788 000	дом	131,3	1 465 000	2 253 000
11	47:07:1047005:1057 земельный участок 900 кв.м и расположенный на нем дом с кадастровым номером 47:07:1047005:4810	900	788 000	дом	131,3	1 465 000	2 253 000
12	47:07:1047005:1062 земельный участок 1 131 кв.м и расположенный на нем дом с кадастровым номером 47:07:1047005:3859	1131	942 000	дом	131,3	1 465 000	2 407 000
13	47:07:1047005:1064 земельный участок 900 кв.м и расположенный на нем дом с кадастровым номером 47:07:1047005:4020	900	788 000	дом	131,3	1 465 000	2 253 000
14	47:07:1047005:1075 земельный участок 900 кв.м и расположенный на нем дом с кадастровым номером 47:07:1047005:3857	900	788 000	дом	131,3	1 465 000	2 253 000
15	47:07:1047005:1061 земельный участок 977 кв.м и расположенный на нем дом с кадастровым номером 47:07:1047005:4813	977	856 000	дом	183	2 042 000	2 898 000
	Итого		12 531 000			22 623 000	35 154 000

Итоговая стоимость составляет 35 154 000 руб.

Табл. № 27

№ п/п	Участки с объектами инфраструктуры:	Площадь участка, кв.м.	Рыночная стоимость (с учетом необходимого округления) руб.	Тип объекта	Общая площадь, кв.м.	Рыночная стоимость (с учетом необходимого округления) руб.	Рыночная стоимость объекта (с учетом необходимого округления) руб.
1	47:07:1047005:1081 земельный участок 94 318 кв.м с дорогой	94318	1	-	-	-	1
2	47:07:1047005:1083 земельный участок 40 387 кв.м с дорогой	40387	1	-	-	-	1
3	47:07:1047005:1082 земельный участок 128 481 кв.м с дорогой	128 481	1	-	-	-	1
4	47:07:1047005:1078 земельный участок 3 477 кв.м с Административным зданием с кадастровым номером 47:07:1009001:173	3477	2 746 000	Адм здание	845	7 848 000	10 594 000
5	Деревянное заборное ограждение	-	636 000	-	-	-	636 000
6	Заборное ограждение (металлоконструкции)	-	1 875 000	-	-	-	1 875 000
7	Сети электроснабжение 0,4 КВт	-	22 433 000	-	-	-	22 433 000
	Итого		27 690 003			7 848 000	35 538 003

Итоговая стоимость составляет 35 538 003 руб.

Табл. № 28

№ п/п	Участки с улучшениями	Площадь участка, кв.м.	Рыночная стоимость (с учетом необходимого округления) руб.	Тип объекта	Общая площадь, кв.м.	Рыночная стоимость (с учетом необходимого округления) руб.	Рыночная стоимость объекта (с учетом необходимого округления) руб.
1	47:07:1047005:1073 земельный участок 900 кв.м с улучшениями	900	788 000	дом	114	1 272 000	2 060 000
2	47:07:1047005:994 земельный участок 901 кв.м с улучшениями	901	789 000	Бет. Пл.	71,5	233 000	1 022 000
3	47:07:1047005:1002 земельный участок 947 кв.м с улучшениями	947	829 000	Бет. Пл.	71,5	233 000	1 062 000
4	47:07:1047005:1006 земельный участок 901 кв.м с улучшениями	901	789 000	Бет. Пл.	76,4	249 000	1 038 000
5	47:07:1047005:1008 земельный участок 936 кв.м с улучшениями	936	820 000	Бет. Пл.	71,5	233 000	1 053 000
6	47:07:1047005:1013 земельный участок 936 кв.м с улучшениями	936	820 000	Бет. Пл.	76,4	249 000	1 069 000
7	47:07:1047005:1015 земельный участок 1 078 кв.м с улучшениями	1078	898 000	Бет. Пл.	71,5	233 000	1 131 000
8	47:07:1047005:1023 земельный участок 936 кв.м с улучшениями	936	820 000	Бет. Пл.	71,5	233 000	1 053 000
9	47:07:1047005:1016 земельный участок 1 094 кв.м с улучшениями	1094	911 000	Бет. Пл.	71,5	233 000	1 144 000
10	47:07:1047005:1024 земельный участок 902 кв.м с улучшениями	902	790 000	Бет. Пл.	76,4	249 000	1 039 000
11	47:07:1047005:1018 земельный участок 936 кв.м с улучшениями	936	820 000	Бет. Пл.	91,5	298 000	1 118 000
12	47:07:1047005:1025 земельный участок 900 кв.м с улучшениями	900	788 000	Бет. Пл.	91,5	298 000	1 086 000
13	47:07:1047005:1046 земельный участок 900 кв.м с улучшениями	900	788 000	Бет. Пл.	91,5	298 000	1 086 000
14	47:07:1047005:1030 земельный участок 900 кв.м с улучшениями	900	788 000	Бет. Пл.	100,8	329 000	1 117 000
15	47:07:1047005:1055 земельный участок 900 кв.м с улучшениями	900	788 000	Бет. Пл.	90,5	295 000	1 083 000



№ п/п	Участки с улучшениями	Площадь участка, кв.м.	Рыночная стоимость (с учетом необходимого округления) руб.	Тип объекта	Общая площадь, кв.м.	Рыночная стоимость (с учетом необходимого округления) руб.	Рыночная стоимость объекта (с учетом необходимого округления) руб.
16	47:07:1047005:1031 земельный участок 971 кв.м с улучшениями	971	851 000	Бег. Пл.	144,2	470 000	1 321 000
17	47:07:1047005:1033 земельный участок 971 кв.м с улучшениями	971	851 000	Бег. Пл.	91,5	298 000	1 149 000
18	47:07:1047005:1069 земельный участок 900 кв.м с улучшениями	900	788 000	Бег. Пл.	90,5	295 000	1 083 000
19	47:07:1047005:1035 земельный участок 1 132 кв.м с улучшениями	1132	943 000	Бег. Пл.	144,2	470 000	1 413 000
20	47:07:1047005:1038 земельный участок 900 кв.м с улучшениями	900	788 000	Бег. Пл.	91,5	298 000	1 086 000
21	47:07:1047005:1040 земельный участок 900 кв.м с улучшениями	900	788 000	Бег. Пл.	144,2	470 000	1 258 000
	Итого		17 235 000			7 236 000	24 471 000

*Итоговая стоимость составляет 24 471 000 руб.*

***Общая стоимость всех объектов составляет 528 663 635 руб. (Пятьсот двадцать восемь миллионов шестьсот шестьдесят три тысячи шестьсот тридцать пять) руб.***

## 12. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКАХ И СЕРТИФИКАТ КАЧЕСТВА ОЦЕНКИ

(Заявление автора о качестве работы, добросовестности участников и распределении профессиональной ответственности)

Мы, нижеподписавшиеся, настоящим удостоверяем, что:

- изложенные в отчете факты соответствуют действительности;
- сделанный анализ, высказанные мнения и полученные выводы действительны исключительно в пределах оговоренных в настоящем Отчете допущений и ограничивающих условий и являются моими персональными, непредвзятыми профессиональными заключениями, мнениями и выводами;
- размер вознаграждения за работу по оценке изначально определён в договоре на оценку и не зависит от расчетного значения рыночной стоимости;
- оценка была проведена в соответствии с требованиями закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. в действующей редакции, Федеральных Стандартов Оценки (ФСО №№ 1, 2, 3, 7 и 9)», утвержденных Приказами Минэкономразвития России №№ 297, 298, 299 от 20.05.2015 г., №611 от 25.09.2014 и №327 от 01.06.2015 г);
- никто, кроме упомянутых ниже лиц, не оказывал нам существенной профессиональной помощи в выполнении работ;
- рассчитанная итоговая стоимость оцениваемого объекта является действительной на 15.09.2017 года.
- копия настоящего Отчета и все использованные, но не вошедшие в его состав материалы, будут храниться в архиве Оценщика до 10 октября 2020 года.

Работа по выполнению оценки и подготовке настоящего Отчета была выполнена следующим специалистом:

Индивидуальный предприниматель  
10.10.2017 г.

Коновалов А.В.

### **13. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ В РАБОТЕ НОРМАТИВНЫХ ДОКУМЕНТОВ И ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ**

1. Гражданский кодекс Российской Федерации;
2. Налоговый кодекс Российской Федерации;
3. Федеральный Стандарт Оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России № 297 от 20.05.2015 г.;
4. Федеральный Стандарт Оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России № 298 от 20.05.2015 г.;
5. Федеральный Стандарт Оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России № 299 от 20.05.2015 г.;
6. Федеральный Стандарт Оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России № 611 от 25.09.2014 г.;
7. Федеральный Стандарт Оценки «Оценка для целей залога (ФСО № 9)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России № 327 от 01.06.2015 г.;
8. Грибовский С.В. Методы капитализации доходов. – СПб., 1997;
9. Тарасевич Е.И. Методы оценки недвижимости. – СПб., 1998;
10. Ткачук А.Ю. Методические рекомендации «Правовые основы применения ликвидационной стоимости и практические методы оценки имущества», МАОК – М., 1999;
11. Озеров Е.С. Экономика и менеджмент недвижимости. – СПб., 2003;
12. Джек Фридман, Николас Ордуэй. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. – М., 1995;
13. Генри С. Харрисон. Оценка недвижимости. Учебное пособие. Пер. с англ. – М., 1994;
14. Данные сети Интернет.

**14. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ**

**1. Объекты оценки:** земельные участки с жилыми домами и улучшениями, расположенные по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, уч. Хапо-Ое.

**2. Оцениваемые права:**

№ п/п/	Наименование	Кол-во	Состав оцениваемого права	Правообладатель
1	Незастроенные земельные участки	523	Право собственности	ООО «Прогресс»
2	Земельные участки с объектами инфраструктуры	7	Право собственности	ООО «Прогресс»
3	Земельные участки с готовыми домами	15	Право собственности	ООО «Прогресс»
4	Земельные участки с улучшениями	21	Право собственности	ООО «Прогресс»

**3. Цель и назначение оценки:** определяется величина рыночной стоимости объектов недвижимого имущества для принятия управленческих решений.

**4. Дата оценки:** 15.09.2017 г.

**5. Срок проведения оценки:** с 20 мая 2017 года по 10 октября 2017 года.

**6. Особые условия:**

- определение стоимости оцениваемого недвижимого имущества произвести в текущем состоянии;
- перечень и основные характеристики объектов оценки принять согласно предоставленной информации;
- итоговый результат оценки представить в виде рыночной стоимости без приведения сведений о возможных границах интервала, в котором может находиться эта стоимость;
- произвести оценку рыночной стоимости объектов оценки без учета стоимости дополнительного оборудования, мебели и инвентаря, установленного в зданиях;
- определение стоимости оцениваемого недвижимого имущества произвести без учета стоимости обременений и ограничений;
- определение стоимости оцениваемого недвижимого имущества произвести без проведения осмотра объектов оценки.

**Заказчик:**

Конкурсный управляющий  
ООО «Прогресс»

\_\_\_\_\_ Ванюшкина Е. В.  
(подпись, печать)

## **15. ПЕРЕЧЕНЬ ПРИЛОЖЕНИЙ**

1. Копии скриншотов объектов аналогов.
2. Копии документов, предоставленных заказчиком.
3. Фотографии объектов оценки.
4. Копии документов Оценщика.

# **ПРИЛОЖЕНИЕ**

## Аналоги по продаже земельных участков

### Аналог 1

The screenshot shows a web browser window displaying the EMLS website. The address bar shows the URL: <https://www.emls.ru/fullinfo/3/199185.html>. The website header includes the EMLS logo, navigation links for "Недвижимость Петербурга", "Реклама на сайте", "Ипотека", "Информация о EMLS.ru", "Оценка квартиры", and "Регистрация". There are buttons for "НОВОСТРОЙКИ" and "ПОДАТЬ ОБЪЯВЛЕНИЕ".

The main content area displays a listing for "Продажа Участок, Ленинградская область, Всеволожский район, деревня Ёксолово". The listing includes the following details:

- EMLS ID: 199185
- Дата: введена 31.05.2017, изменена 08.09.2017
- Адрес: Ленинградская обл., Всеволожский р-н, Ёксолово дер.
- Станция:
- Удаленность: 15 км.
- Расстояние от КАД: 17 км.
- Тип объекта: Участок
- Цена: 680 тыс.руб.
- Юридический статус: ДНП
- Земля: 8 сот.
- Вода: Скважина

The listing also includes contact information for the agent, Успехова Евгения, and phone numbers for the office and agent. A map shows the location of the plot in the village of Eksolovo. A note mentions that the plot is for sale from the owner and is located in a residential settlement with various amenities.

The footer of the website shows the EMLS logo, the text "входит в состав ЦИАН", and navigation links for "Вход в «Личный кабинет»", "корзина: 0", and "сохраненные запросы: 0".

## Аналог 2

The screenshot shows a web browser window with the URL <https://www.emls.ru/fullinfo/3/157828.html>. The page is titled "Недвижимость Петербурга" and features a navigation menu with items like "Реклама на сайте", "Ипотека", "Информация о EMLS.ru", "Оценка квартиры", and "Регистрация".

At the top, there are two main buttons: "НОВОСТРОЙКИ" (orange) and "ПОДАТЬ ОБЪЯВЛЕНИЕ" (purple). Below them, the main heading reads "Продажа Участок, Ленинградская область, Всеволожский район, деревня Ёксолово".

The page is divided into several sections:

- Описание / Карта:** Includes a "ПОДАТЬ ОБЪЯВЛЕНИЕ" button, a PDF icon, a "печать" button, a "скрыть" button, and a "в корзину" button.
- Key Information:**
  - EMLS ID: 157828
  - Даты: введена 31.03.2016, изменена 19.06.2017
  - Адрес: Ленинградская обл., Всеволожский р-н, Ёксолово дер.
  - Станция: Удаленность: 15 км. Расстояние от КАД: 17 км. Тип объекта: Участок
  - Цена: 691 тыс.руб.
  - Юридический статус: ДНП
  - Земля: 5.76 сот.
  - Вода: Скважина
- Агент:** Успехова Евгения, Агентство: Доходные земли. Контакт numbers: +7 812 642-22-... (office) and +7 931 297-85-... (agent).
- Примечание:** Продажа от собственника. Продам участок в ленинградской области. Красивейший участок с уникальным расположением на краю леса, в развитом поселке. Вокруг современная коттеджная застройка, постоянно проживающие соседи. Удобный круглогодичный подъезд.
- Additional Agent Info:** Same as above.
- Disclaimer:** Если объект не существует или в объявлении есть недостоверная информация - сообщите нам. Button: "Пожаловаться на объявление". Link: "служба контроля качества EMLS 24".
- Social Media:** Icons for VK, Facebook, Twitter, and others.

The left sidebar contains a "МЕНЮ" section with various real estate categories and an "ОБЪЕКТЫ ДНЯ" section with a photo of a house. The bottom of the page has a footer with "EMLS" logo, "входит в состав ЦИАН", and a login area for "Личный кабинет" with a shopping cart icon showing 0 items and a saved searches icon showing 0 items.



## Аналог 3

Надежный | <https://www.emls.ru/fullinfo/3/157829.html>

Mail.Ru Поиск в Интернете Bookmarks Почта Яндекс Карты Маркет Новости Словари Видео Музыка Диск Коммерческая недви Дарья Прасолова: гр ТАБЛИЦА КАЛОРИЙ Результаты поиска >> Другие закладки

Недвижимость Петербурга Реклама на сайте Ипотека Информация о EMLS.ru Оценка квартиры Регистрация

**НОВОСТРОЙКИ** **ПОДАТЬ ОБЪЯВЛЕНИЕ**

**Продажа Участок, Ленинградская область, Всеволожский район, деревня Ёксолово**

Описание **Карта** pdf печать скрывать в корзину

[+ ПОДАТЬ ОБЪЯВЛЕНИЕ](#)

**МЕНЮ**

- Терминал Агента (онлайн)
- Продажа квартир
- Продажа комнат
- Аренда квартир и комнат
- Аренда коттеджей и дач
- Квартиры в новостройках
- Дома и Участки
- Коттеджные поселки
- Коммерческая продажа
- Коммерческая аренда
- Бизнес-центры
- Торговые комплексы
- Зарубежная недвижимость

**Акции и скидки**

- Цены на недвижимость
- Юридическая консультация
- Оценка квартиры
- Фотожурналы
- Как добавить объект
- Курсы для риелторов
- Ипотека

**ОБЪЕКТЫ ДНЯ**

EMLS входит в состав ЦИАН

Вход в «Личный кабинет» | корзина: 0 | сохраненные запросы: 0

EMLS ID: 157829  
 Даты: введена 31.03.2016, изменена 05.07.2017  
 Адрес: Ленинградская обл., Всеволожский р-н Ёксолово дер.  
 Станция:  
 Удаленность: 15 км.  
 Расстояние от КАД: 17 км.  
 Тип объекта: Участок  
 Цена: 720 тыс.руб.  
 Юридический статус: ДНП  
 Земля: 6 сот.  
 Вода: Скважина

Агент: [Успехова Евгения](#)  
 Агентство: Доходные земли  
 Телефон офиса: +7 812 642-22-..  
 Телефон агента: +7 931 297-85-..

Примечание  
 Продажа от собственника. Земельный участок расположен в поселке, собственность, имеет хорошие подъездные пути, сам участок ровный, сухой. Продаю не дорого, срочно.

Агент: [Успехова Евгения](#)  
 Агентство: Доходные земли  
 Телефон офиса: +7 812 642-22-..  
 Телефон агента: +7 931 297-85-..

Если объект не существует или в объявлении есть недостоверная информация - сообщите нам.  
[Пожаловаться на объявление](#)  
[служба контроля качества EMLS 24](#)

[В](#) [f](#) [t](#) [+](#) [+](#)

Продажа загородной недвижимости - деревня Ёксолово Всеволожский район:

## Аналог 4

The screenshot shows a web browser window displaying the EMLS.ru website. The browser's address bar shows the URL <https://www.emls.ru/fullinfo/3/184393.html>. The website header includes navigation links: Недвижимость Петербурга, Реклама на сайте, Ипотека, Информация о EMLS.ru, Оценка квартиры, and Регистрация. Two main buttons are visible: "НОВОСТРОЙКИ" (orange) and "ПОДАТЬ ОБЪЯВЛЕНИЕ" (purple).

The main content area features a listing for "Продажа Участок, Ленинградская область, Всеволожский район, деревня Ёксолово". Below the title are tabs for "Описание", "Фото", and "Карта". A red dashed box highlights a "+ ПОДАТЬ ОБЪЯВЛЕНИЕ" button. The listing details include:

- EMLS ID: 184393
- Даты: введена 16.01.2017, изменена 02.09.2017
- Адрес: Ленинградская обл., Всеволожский р-н, Ёксолово дер.
- Станция: Расстояние от КАД: 17 км.
- Общ. транспорт: Автобус
- Дорога: Асфальт
- Тип объекта: Участок
- Цена: 950 тыс. руб.
- Готовность: Готов полн.
- Юридический статус: ДНП
- Приватизация: Приват.
- Документы: Да
- Земля: 10 сот. Газон(луг) Приватизир.
- Электричество: Есть
- Вода: Водопровод
- Газ: магистраль
- Охрана: да
- Инфраструктура: Магазин
- Окружение: Озеро, Лес

There are three photographs of the plot: a large one showing the site with a yellow sign, and two smaller ones showing a road and a field. A map shows the location in the "д. Ёксолово" area. The contact information for the owner is "Телефон: +7 921 966-50...".

The left sidebar contains a "МЕНЮ" section with various categories like "Терминал Агента (онлайн)", "Продажа квартир", "Аренда коттеджей и дач", and "Акции и скидки". Below it is the "ОБЪЕКТЫ ДНЯ" section, featuring a property for sale: "2Евро 40м с предч.товой отделкой за 2945 руб".

The footer of the website includes "EMLS.ru входит в состав ЦИАН", "Вход в «Личный кабинет»", "корзина: 0", and "сохраненные запросы: 0".

## Аналог 5

Надежный | <https://www.emls.ru/fullinfo/3/157875.html>

Mail.Ru Поиск в Интернете Bookmarks Почта Яндекс Карты Маркет Новости Словари Видео Музыка Диск Коммерческая недви Дарья Прасолова: гр ТАБЛИЦА КАЛОРИЙ Результаты поиска >> Другие закладки

### Продажа Участок, Ленинградская область, Всеволожский район, деревня Ёксолово

Описание Фото Карта pdf печать скрывать в корзину

[+ ПОДАТЬ ОБЪЯВЛЕНИЕ](#)


**МЕНЮ**

- Терминал Агента (online)
- Продажа квартир
- Продажа комнат
- Аренда квартир и комнат
- Аренда коттеджей и дач
- Квартиры в новостройках
- Дома и Участки
- Коттеджные поселки
- Коммерческая продажа
- Коммерческая аренда
- Бизнес-центры
- Торговые комплексы
- Зарубежная недвижимость

**Акции и скидки**

- Цены на недвижимость
- Юридическая консультация
- Оценка квартиры
- Фотокаatalogи
- Как добавить объект
- Курсы для риелторов
- Ипотека


**ОБЪЕКТЫ ДНЯ**



3 к. кв. Петроградский, 131.00 кв.м. 46500

Все объекты дня»

**АГЕНТ ДНЯ**



EMLS входит в состав ЦИАН

**EMLS ID: 157875**  
 Дата: введена 31.03.2016, изменена 19.06.2017  
 Адрес: Ленинградская обл. , Всеволожский р-н  
 Ёксолово дер.

Станция:  
 Удаленность: 15 км.  
 Расстояние от КАД: 17 км.  
 Тип объекта: Участок

Цена: 1 082 тыс.руб.

Юридический статус: ДНП  
 Земля: 8.32 сот.  
 Вода: Скважина

**Примечание**

Замечательный участок. Прямая продажа от собственника. Документы готовы. На участок заведены все необходимые коммуникации: электричество, газ, водопровод. Территория поселка охраняется. Также на территории есть свой магазин и детская площадка.


Агент: [Успехова Евгения](#)  
 Агентство: Доходные земли


Телефон офиса: +7 812 642-22-...  
 Телефон агента: +7 931 297-85-...


Если объект не существует или в объявлении есть недостоверная информация - сообщите нам.


[Пожаловаться на объявление](#)

[служба контроля качества EMLS 24](#)



  
ID 157875





Д. Ексолово

© Яндекс Условие Яндекс

**Продажа загородной недвижимости - деревня Ёксолово Всеволожский район:**

Адрес	Дом/Земля	Цена	Агент	Телефон

Вход в «Личный кабинет» | корзина: 0 | сохраненные запросы: 0

## Аналог 6

Надежный | <https://www.emls.ru/fullinfo/3/208409.html>

Mail.Ru Поиск в Интернете Bookmarks Почта Яндекс Карты Маркет Новости Словари Видео Музыка Диск Коммерческая недви Дарья Прасолова: гр ТАБЛИЦА КАЛОРИЙ Результаты поиска >> Другие закладки


**МЕНЮ**

- Терминал Агента (online)
- Продажа квартир
- Продажа комнат
- Аренда квартир и комнат
- Аренда коттеджей и дач
- Квартиры в новостройках
- Дома и Участки
- Коттеджные поселки
- Коммерческая продажа
- Коммерческая аренда
- Бизнес-центры
- Торговые комплексы
- Зарубежная недвижимость

**Акции и скидки**

- Цены на недвижимость
- Юридическая консультация
- Оценка квартиры
- Фотокаталоги
- Как добавить объект
- Курсы для риэлторов
- Ипотека

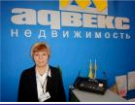
**ОБЪЕКТЫ ДНЯ**



Вилловая 3 к кв. - 12900 тыс. руб. 11/16 этаж

[Все объекты дня»](#)

**АГЕНТ ДНЯ**



**Иванова Ирина**

EMLS входит в состав ЦИАН

**EMLS ID:** 208409  
**Даты:** введена 29.08.2017, изменена 25.09.2017  
**Адрес:** Ленинградская обл. , Всеволожский р-н Манушкино дер.

**Станция:**  
**Расстояние от КАД:** 20 км.  
**Дорога:** Грунтовая  
**Тип объекта:** Участок

**Цена:** 1 200 тыс.руб.

**Готовность:** Готов полн.  
**Юридический статус:** СНТ  
**Приватизация:** Приват.  
**Документы:** Да  
**Земля:** 8,8 сот. Разработан Приватизир.  
**Электричество:** Есть  
**Вода:** Водопровод  
**Охрана:** да  
**Окружение:** Озеро, Лес, Лесопарк, Карьер  
**Водоём:** Есть

**Примечание**

КП "Прилесный", Манушкино, 8,8 соток, 20 км. от КАД.

Предлагается к продаже земельный участок в престижном поселке "ПРИЛЕСНЫЙ" вблизи д. Манушкино. Участок сухой, ровный, правильной формы. Проведено межевание. Сделан дренаж участка.

Электричество по границе участка, 15кВт, водопровод. Все взносы оплачены.

Поселок активно застраивается. Однородное окружение. Территории поселка ограждена, въезд оборудован электрическими шлагбаумами. Организована круглосуточная охрана. Ряд собственников участков проживают в поселке на постоянной основе. Хорошие дороги. На территории есть прекрасная детская площадка, спортивные площадки (футбольное пол, волейбол, баскетбол, настольный теннис и др.)

КП "Прилесный" расположен в 20 километрах от КАД. На автомобиле можно добраться до поселка по Мурманскому шоссе или вдоль р.Нева через поселок им. Свердлова. Из практики менее сорока минут в любой день недели из центра города и в центр.

Неоспоримым преимуществом является близость Невского лесопарка (грибы, ягоды) и чистейшего озера в Манушкино - 15 минут пешком.



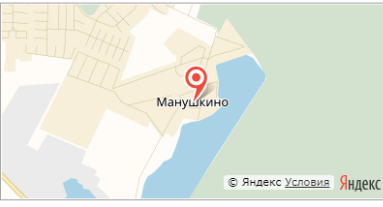
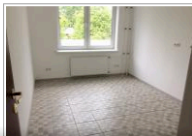
amp; 8203; amp; 8203; amp; 8203; amp; 8203; amp; 8203; amp; 8203; amp; 8203; звоните! Записывайтесь на просмотр!

**Агент:** Иванов Д.С.

**Агент:** Иванов Д.С.  
**Агентство:** Компания Беста

**Телефон офиса:** +7 812 642-35-..

**Телефон агента:** +7 962 684-79-..

Вход в «Личный кабинет» | корзина: 0 | сохраненные запросы: 0

## Аналог 7

Надежный | <https://www.emls.ru/fullinfo/3/700020052.html>

Mail.Ru Поиск в Интернете Bookmarks Почта Яндекс Карты Market Новости Словари Видео Музыка Диск Коммерческая недви Дарья Прасолова: г ТАБЛИЦА КАЛОРИИ Результаты поиска >> Другие закладки

### Продажа Участок, Ленинградская область, Всеволожский район, метро улица Дыбенко, деревня Ёксолово

[Описание](#) [Фото](#) [Карта](#) [pdf](#) [печать](#) [скрыть](#) [в корзину](#)

[+ ПОДАТЬ ОБЪЯВЛЕНИЕ](#)


**МЕНЮ**

- Терминал Агента (online)
- Продажа квартир
- Продажа комнат
- Аренда квартир и комнат
- Аренда коттеджей и дач
- Квартиры в новостройках
- Дома и Участки
- Коттеджные поселки
- Коммерческая продажа
- Коммерческая аренда
- Бизнес-центры
- Торговые комплексы
- Зарубежная недвижимость

**Акции и скидки**

- Цены на недвижимость
- Юридическая консультация
- Оценка квартиры
- Фотокаталоги
- Как добавить объект
- Курсы для риелторов
- Ипотека


**ОБЪЕКТЫ ДНЯ**



1 кв. у метро в собств. с отделкой 3250 тыс. руб.

[Все объекты дня»](#)

**АГЕНТ ДНЯ**



**EMLS ID:** 700020052  
**Даты:** введена 07.09.2016, изменена 28.09.2017  
**Адрес:** Ленинградская обл. , Всеволожский р-н Ёксолово дер.  
**Станция:** Дыбенко ул. (тр 25м) > 17110 м.  
**Расстояние от КАД:** 17 км.  
**Дорога:** Асфальт  
**Тип объекта:** Участок  
**Цена:** 3 000 тыс.руб.  
**Юридический статус:** ДНП  
**Земля:** 20 сот. Приватизир.  
**Электричество:** Нет

**Примечание**

№117826 Коттеджный поселок ДНП 'Дружное', участок (10+10 соток) со всеми городскими коммуникациями, эл-во 15 кВт, центральный газопровод, водопровод, наружное освещение, круглосуточный пост охраны, действует продуктовый магазин, возможна прописка, созданы все условия для комфортного проживания в поселке за городом как в городе, в 20 мин. от Санкт-Петербурга.

**Агент:** [Матюхина С. В.](#)  
**Агентство:** АЛЕКСАНДР Недвижимость  
**Телефон:** +7 921 424-02-..


Если объект не существует или в объявлении есть недостоверная информация - сообщите нам.

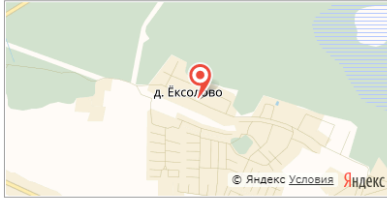
[Пожаловаться на объявление](#)

[служба контроля качества EMLS 24](#)

[В](#) [f](#) [t](#) [x](#) [+](#)

**Агент:** [Матюхина С. В.](#)  
**Агентство:** АЛЕКСАНДР Недвижимость  
**Телефон:** +7 921 424-02-..

  
 ID 700020052

  
 д. Ёксолово  
 © Яндекс Условия Яндекс