

_____г. Тверь-2024_____

ОТЧЕТ № 42/03-02-24

по определению рыночной стоимости объекта оценки: здание с земельными участками, по адресам:

- Тверская область, Удомельский р-н, д. Гайново;
- Тверская область, Удомельский р-н, г. Удомля, ул. Тепличная, д. 1

**по состоянию на «27» марта 2024 г.
дата составления «27» марта 2024 г.**

Заказчик:

АО «ТАСМО»

Исполнитель:

Адрес:

Директор:

*ООО «АВАНГАРД-ОЦЕНКА»
г. Тверь, пр-т Победы, д. 65, оф.65
Тюнева Татьяна Сергеевна*

Сопроводительное письмо!

В соответствии с Договором № 42/03-24 от «07» марта 2024 г., заключенным с Вами, ООО «Центр оценки», произвело оценку рыночной стоимости, по состоянию на «27» марта 2024 г., объекта оценки: здание с земельными участками, а именно:

- земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, площадью 5300 кв.м., под кадастровым номером: 69:35:0000016:388, расположенный по адресу: Тверская область, Удомельский р-н, д. Гайново;

- земельный участок для размещения сельскохозяйственного производства, площадью 20029 кв.м., под кадастровым номером: 69:48:0080308:62, расположенный по адресу: Тверская область, Удомельский р-н, г. Удомля, ул. Тепличная, д. 1;

- здание теплицы, площадью 7156,6 кв.м., под кадастровым номером: 69:48:0080308:82, расположенное по адресу: Тверская область, Удомельский р-н, г. Удомля, ул. Тепличная, д. 1.

Оценка произведена, а отчет составлен в соответствии с Законом РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (Федеральный Закон от 29.07.1998 года № 135-ФЗ) с изменениями, внесенными 13 июля 2015 года N 216-ФЗ, Положением Федерального закона от 03.07.2016 N 360-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», в том числе в ст. 11 ФЗ от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Общими стандартами оценки (федеральные стандарты оценки ФСО №№ I-VI, утвержденные приказом МЭР РФ от 14 апреля 2022 г. N 200), Федеральным стандартом оценки «Оценка недвижимости» (ФСО №7), утвержденным Приказом МЭР РФ от 25 сентября 2014 г. №611, сводом стандартов Саморегулируемой организация «Региональная Ассоциация Оценщиков» (СТАНДАРТ 001, 002, 003, 004, 006, утвержденные решением Совета Ассоциации (Протокол от 06.10.2015 г.), а также на основании осмотра Объекта оценки, технической документации, информации, полученной в результате изучения и анализа рынка коммерческой недвижимости.

Отдельные части оценки не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным текстом прилагаемого Отчета, принимая во внимание все содержащиеся там допущения и ограничения.

На основании информации, представленной и проанализированной в Отчете об оценке, оценщик пришел к выводу, что:

Рыночная стоимость объекта оценки, по адресу: Тверская область, Удомельский р-н, д. Гайново, на дату оценки «27» марта 2024 г., составляет:

№	Наименование объекта оценки	Рыночная стоимость, в руб.
1	земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, площадью 5300 кв.м., под кадастровым номером: 69:35:0000016:388	78000

Рыночная стоимость объекта оценки: здание с земельным участком, по адресу: Тверская область, Удомельский р-н, г. Удомля, ул. Тепличная, д. 1, на дату оценки «27» марта 2024 г., составляет:

№	Наименование объекта оценки	Рыночная стоимость, в руб.	
		с НДС	без НДС
1	здание теплицы, площадью 7156,6 кв.м., под кадастровым номером: 69:48:0080308:82	93000	78000
№	Наименование объекта оценки	Рыночная стоимость, в руб.	
2	земельный участок для размещения сельскохозяйственного производства, площадью 20029 кв.м., под кадастровым номером: 69:48:0080308:62, расположенный по адресу: Тверская область, Удомельский р-н, г. Удомля, ул. Тепличная, д. 1	382000	
Итого		475000	460000

Суждение о возможных границах интервала рыночной стоимости объектов оценки

Задание на оценку предполагает определение конкретной величины стоимости, в связи с чем, возможные границы интервала стоимости объектов оценки согласно ФСО-7 п. 30 не определялись.

С уважением
директор ООО «Авангард-Оценка»

Тюнева Т.С.

СОДЕРЖАНИЕ:

Часть 1. Общие сведения	5
1.1. Основные факты и выводы	5
1.2. Задание на оценку	8
1.3. Сведения о Заказчике	9
1.4. Сведения об Оценщике и Исполнителе	10
1.5. Допущения и ограничительные условия, использованные Оценщиками при проведении оценки.	11
1.6. Применяемые стандарты оценочной деятельности	12
1.7. Определение вида оцениваемой стоимости	12
1.8. Основные этапы процесса оценки	13
1.9. Иные сведения, необходимые для полного и достаточного представления результата оценки	14
Часть 2. «Описание Объекта оценки»	15
2.1. Количественные и качественные характеристики оцениваемого объекта, имущественные права и наличие обременений, связанных с зданием, с земельными участками, по адресам: Тверская область, Удомельский р-н, д. Гайново и Тверская область, Удомельский р-н, г. Удомля, ул. Тепличная, д. 1	15
2.2. Местоположение Объекта оценки	19
2.3. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования объекта оценки	22
Часть 3. ФОРМИРОВАНИЕ СТОИМОСТИ	25
3.1. Анализ региональной экономической ситуации	25
3.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект	38
3.3. Анализ рынка нежилой недвижимости из сегмента объекта оценки	40
3.4. Анализ рынка земельных участков в Тверской области	58
3.5. «Анализ ликвидности объекта оценки»	73
Часть 4. «Вид оцениваемой стоимости, основные термины и понятия»	75
4.1. Содержание и объем работ, использованных для проведения оценки	79
4.2. Обоснование применения подходов к оценке	81
4.3. Основные понятия при оценке рыночной стоимости земельного участка	81
Часть 5. Расчет затратным подходом рыночной стоимости Объекта оценки	90
Часть 6. Согласование результатов рыночной стоимости объектов оценки	106
6.1. Суждение о возможных границах интервала рыночной стоимости объектов оценки	106
Часть 7. «Заклучение о рыночной стоимости Объекта оценки»	107
Часть 8. Перечень используемых материалов	109
ПРИЛОЖЕНИЯ К ОТЧЕТУ	110
Фотографии	111
Приложение №1. Документы, предоставленные Заказчиком	112
Приложение №2. Аналитическая информация	150
Приложение №3 Документы Оценщика	153

Часть 1. Общие сведения. 1.1. Основные факты и выводы

Таблица 1. Основные факты и выводы

Номер Отчета об оценке и дата составления отчета	№42/03-02-24, дата составления 27.03.2024 г.
Основание для проведения оценки	Договор № 42/03-24 от «07» марта 2024 г.
Общая информация, идентифицирующая объект оценки	- земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, площадью 5300 кв.м., под кадастровым номером: 69:35:0000016:388, расположенный по адресу: Тверская область, Удомельский р-н, д. Гайново; - земельный участок для размещения сельскохозяйственного производства, площадью 20029 кв.м., под кадастровым номером: 69:48:0080308:62, расположенный по адресу: Тверская область, Удомельский р-н, г. Удомля, ул. Тепличная, д. 1; - здание теплицы, площадью 7156,6 кв.м., под кадастровым номером: 69:48:0080308:82, расположенное по адресу: Тверская область, Удомельский р-н, г. Удомля, ул. Тепличная, д. 1
Краткое описание земельных участков, на которых расположены объекты оценки	земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства, площадью 5300 кв.м., под кадастровым номером: 69:35:0000016:388, расположенный по адресу: Тверская область, Удомельский р-н, д. Гайново
	Кадастровый номер земельного участка: 69:35:0000016:388
	Кадастровая стоимость земельного участка
	13 303 руб., согласно данным портала – www.rosreestr.ru
	Входе изучения границ участка на кадастровой карте, имеющейся в наличии документации/информации определить факт нахождения здания в границах ЗУ представляется возможным, границы здания не пересекают границы ЗУ, данное обстоятельство в обязательном порядке отражается в отчете, но не учитывается при определении рыночной стоимости объекта оценки. Охранные зоны, согласно данным публичной кадастровой карты: Зоны с особыми условиями использования территории, не выявлены
Краткое описание земельных участков, на которых расположены объекты оценки	земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для размещения тепличного хозяйства, площадью 20029 кв.м., под кадастровым номером: 69:48:0080308:62, расположенный по адресу: Тверская область, Удомельский р-н, г. Удомля, ул. Тепличная, д. 1
	Кадастровый номер земельного участка: 69:48:0080308:62
	Кадастровая стоимость земельного участка
	7 355 650,25 руб., согласно данным портала – www.rosreestr.ru
	Входе изучения границ участков на кадастровой карте, имеющейся в наличии документации/информации определить факт нахождения здания в границах ЗУ представляется возможным, границы здания не пересекают границы ЗУ, данное обстоятельство в обязательном порядке отражается в отчете, но не учитывается при определении рыночной стоимости объекта оценки. Охранные зоны, согласно данным публичной кадастровой карты: Зоны с особыми условиями использования территории, выявлены
Краткое описание имущественных прав	Текущее использование: на земельном участке расположен объект недвижимости: здание, объект капитального строительства (объекты оценки), адрес (местонахождение): Тверская область, Удомельский р-н, г. Удомля, ул. Тепличная, д. 1
	Вид права – собственность; Субъект права – Общество с ограниченной ответственностью «КИТ» Ограничения (обременения) права

Арест	
Наименование правообладателя, а также реквизиты юридического лица ¹	Общество с ограниченной ответственностью «КИТ», ОГРН: 1026901946060, дата присвоения ОГРН: 26.09.2002 г., ИНН: 6916009549, адрес: 171841, Россия, Тверская обл., г. Удомля, ул. Энтузиастов, д. 9
Балансовая стоимость Объекта оценки на последнюю отчетную дату ²	Не предоставлена
Используемые в Отчете иностранные валюты и их курсы, установленные Банком России на дату проведения оценки	Иностранные валюты в данном отчете не используются. Во всем отчете используется рубль Российской Федерации
Информация о разрешенном использовании Объектов оценки	Объект представляет собой комплекс зданий производственно-складского назначения. Функциональное назначение – производственно-складское. Индустриальная производственно – складская застройка
Информация о текущем использовании Объекта оценки	Имущественный комплекс, сельскохозяйственного производства
Срок рыночной экспозиции объекта оценки, ликвидность объекта ²	Определяется в зависимости от прогнозируемого срока реализации имущества на свободном рынке по рыночной стоимости в течение 271 дня и более. Ликвидность объекта оценки низкая.
Цель оценки (необходимость проведения оценки)	Определение стоимости Объекта оценки в качестве определяющего параметра для суда
Сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке и соблюдения требований законодательства РФ	Оценка производится в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». Предполагаемые пользователи – Заказчик, специалисты судебных органов
Дата оценки	«27» марта 2024 г.
Период проведения работ	«20» марта 2024 г.- «27» марта 2024 г.
Дата составления Отчета	«27» марта 2024 г.
Дата осмотра Объекта оценки	Без осмотра, фотоматериалы предоставлены Заказчиком
Результаты оценки	
А) Затратный подход	Не применялся
Б) Доходный подход	Не применялся
В) Сравнительный подход	553000 р. с учетом НДС
Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки	553000 руб. с НДС
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	1. Настоящий Отчет не может быть использован иначе, чем в соответствии с целями и задачами проведения оценки Объекта. 2. При проведении оценки Объекта оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, прямо или косвенно влияющих на итоговую величину стоимости Объекта оценки. 3. Оценщик, используя при проведении оценки Объекта оценки документы и информацию, полученные от Заказчика, а также из иных источников, не удостоверяет фактов, изложенных в таких документах либо содержащихся в составе такой информации. 4. Используемые при проведении оценки Объекта оценки данные принимаются за достоверные, при этом ответственность за соответствие действительности и формальную силу таких данных несут владельцы источников их получения. Оценщику не вменяется в обязанность доказывание существующих в отношении Объекта оценки прав. 5. Объект предполагается свободным от прав третьих лиц, за исключением случаев, если настоящим Отчетом установлено иное. 6. Итоговая величина стоимости Объекта оценки является действительной исключительно на дату

¹ В отношении объекта оценки, принадлежащего юридическому лицу

² Под сроком реализации понимается период времени с момента выставления объекта на рынок до достижения договоренности между продавцом и покупателем, выраженный в подписании соглашения о намерениях, без учета времени на проведение DueDiligence (если это необходимо), оформление и регистрацию сделки.

определения стоимости Объекта оценки (дату проведения оценки), при этом итоговая величина стоимости Объекта оценки может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с Объектом, если с даты составления настоящего Отчета до даты совершения сделки с Объектом или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев (ст. 12 ФЗ №135-ФЗ).

7. Сведения, выводы и заключения, содержащиеся в настоящем Отчете, касающиеся методов и способов проведения оценки, а также итоговой величины стоимости объекта оценки, относятся к профессиональному мнению Специалистов, основанному на их специальных знаниях в области оценочной деятельности и соответствующей подготовке.

8. Расчеты в рамках проведения оценки Объекта осуществлялись Специалистами с использованием программы Microsoft® Excel. В расчетных таблицах и формулах, представленных в настоящем Отчете приведены округленные значения показателей до тысячных. Итоговые значения получены также при использовании округленных показателей/

9. Рынок коммерческой недвижимости производственно-складского назначения, в том числе и рынок земельных участков, неактивный (т.е. отсутствует максимальная выборка аналогов сопоставимых с объектом оценки), как следствие допускается разница между максимальным значением скорректированной цены сопоставимого объекта и минимальным значением скорректированной цены сопоставимого объекта более 30% (без учета скидки на торг), а также значение суммарной корректировки (модуля частных корректировок) по каждому из выбранных объектов-аналогов может быть более 30% (без учета скидки на торг).

10. Техническая документация, связанная с объектами оценки в наличии, площадь объектов оценки установлено в результате анализа правоподтверждающих документов

11. В соответствии с заданием на оценку, проведение оценки объекта недвижимости не предполагает выезд специалиста на осмотр и фотографирование объекта оценки

Директор ООО «АВАНГАРД-ОЦЕНКА»

Оценщик ООО «АВАНГАРД-ОЦЕНКА»

_____ **Тюнева Т. С.**

_____ **Барканц А. А.**

1.2. Задание на оценку

Таблица 2. Задание на оценку

Объект оценки, состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	- земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, площадью 5300 кв.м., под кадастровым номером: 69:35:0000016:388, расположенный по адресу: Тверская область, Удомельский р-н, д. Гайново; - земельный участок для размещения сельскохозяйственного производства, площадью 20029 кв.м., под кадастровым номером: 69:48:0080308:62, расположенный по адресу: Тверская область, Удомельский р-н, г. Удомля, ул. Тепличная, д. 1; - здание теплицы, площадью 7156,6 кв.м., под кадастровым номером: 69:48:0080308:82, расположенное по адресу: Тверская область, Удомельский р-н, г. Удомля, ул. Тепличная, д. 1 Открытые площадки для хранения – обнаружены. Наличие подъемных механизмов – не обнаружены Конструктивный материал стен каждого здания: площадь объектов с кирпичными и ж/б стенами: 7156,6 кв.м Наличие ж/д путей – нет. Размещение относительно основных трасс – в близи автомагистрали Удобство подъезда – имеются подъездные пути к объекту оценки. Окружение объекта – местоположение объекта привлекательно с точки зрения размещения производственной недвижимости Инженерные коммуникации – отключены
Характеристика объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	Характеристики объекта: Здание с земельными участками – объект капитального строительства, одно здание Подтип объекта: «Прочие» - объекты оценки представляют собой недвижимость производственно-складского назначения, не относящиеся к профессиональным складским (логистическим) комплексам: Производственно-складская площадь – 7156,6 кв.м, состояние неудовлетворительное. Общая площадь: 7156,6 кв.м
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	Объекты права - ОКС Вид права – собственность; Субъект права – Общество с ограниченной ответственностью «КИТ» Ограничения (обременения) права Арест Объект права – земельные участки Вид права – собственность; Субъект права – Общество с ограниченной ответственностью «КИТ» Ограничения (обременения) права Арест
Цель оценки (необходимость проведения оценки)	Определение стоимости Объекта оценки в качестве определяющего параметра для суда
Сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке и соблюдения требований законодательства РФ	Оценка производится в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». Предполагаемые пользователи – Заказчик, специалисты судебных органов
Вид стоимости	Рыночная стоимость объекта оценки в предположении о текущем использовании
Дата оценки	«27» марта 2024 г.
Срок проведения оценки	«20» марта 2024 г.- «27» марта 2024 г.
Особенности осмотра	В соответствии с заданием на оценку, проведение оценки объекта

объекта	недвижимости не предполагает выезд специалиста на осмотр и фотографирование объекта оценки.
Состав и объем документов и материалов, предоставленных заказчиком оценки	Указаны в приложении к настоящему отчету
Порядок и сроки предоставления заказчиком необходимых материалов и информации:	Заказчик оценки обязан предоставить в срок не более 3 (трех) дней (если иное не предусмотрено договором на оценку) заверенные копии правоустанавливающих документов и документов, устанавливающих характеристики объекта оценки
Необходимость привлечения внешних организаций и отраслевых экспертов:	Не привлекаются
Форма составления отчета об оценке:	Отчет об оценке составляется в форме бумажного носителя
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке:	Отчет полностью или частично, а также выдержки из отчета не могут копироваться, распространяться и/или публиковаться без письменного согласия оценщика
Форма представления итоговой стоимости:	Итоговый результат оценки стоимости объекта оценки указывается в виде конкретной округленной величины/числа без приведения суждений и расчетов оценщика о возможных границах интервала, в котором может находиться стоимость
Иные специфические требования к отчету об оценке:	Не предусмотрены
Необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин:	Не требуется
Специальные допущения и ограничения оценки, известные на момент составления задания на оценку:³	Специальных допущений и ограничений не предусмотрено. Подробно общие допущения и ограничения оценки указаны ниже в разделе 1.5.
Привлеченные отраслевые эксперты (при необходимости)	Стороны договора исходят из отсутствия необходимости привлечения отраслевых экспертов. Предполагается, что оценщик обладает достаточными знаниями для проведения исследований, необходимых в рамках настоящей оценки. В том случае, если в процессе оценки выявится невозможность проведения оценки без привлечения отраслевых экспертов, оценщик обязан проинформировать заказчика о необходимости исследований, требующих специальных знаний.

1.3. Сведения о Заказчике

Полное наименование, организационно-правовая форма	Акционерное общество «ТАСМО»
ОГРН и дата присвоения	1156952007002 от 7 апреля 2015 г.
ИНН/КПП	6908014908/ 690801001
Место нахождения	171841, Тверская область, г. Удомля, ул. Энтузиастов, д. 9, офис 1,3

³ Допущения и ограничения формулируются Оценщиком исходя из поставленной цели оценки, предполагаемого использования результатов оценки, а также специфики Объекта оценки. Все ограничения и допущения, применяемые Оценщиком, не должны противоречить требованиям действующего законодательства в области оценочной деятельности.

1.4. Сведения об Оценщике и Исполнителе

Таблица 3. Сведения об Оценщике и Исполнителе

ФИО	Барканц Андрей Александрович
Информация о членстве в СРОО	Является членом саморегулируемой организации «Региональная Ассоциация Оценщиков» и включен в реестр оценщиков за регистрационным номером № 1246 от «20» июня 2019 г.
№, дата документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	1. Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков: СРО "РАО" от 20.06.2019, регистрационный номер № 1246; 2. Диплом о профессиональной переподготовке в Тверском филиале федерального государственного бюджетного образовательного учреждения высшего образования «Российский экономический университет имени Г.В. Плеханова», по программе «Оценка стоимости предприятий (бизнеса)», № 691800131141, выдан «08» июля 2016 г.; 3. Квалификационный аттестат о сдаче экзамена по направлению: оценка недвижимости №033326-1 от 22 апреля 2022 года
Стаж работы в оценочной деятельности	2 года
Сведения о независимости Оценщика	Согласно общим требованиям к независимости юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор, и Оценщика определенным ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», а также нормам о соблюдении принципа независимости Оценщика при осуществлении оценочной деятельности прописанных в типовых правилах профессиональной этики Оценщиков, утвержденных приказом Минэкономразвития России от 30.09.2015 г. № 708: - Оценщик должен осуществлять профессиональную деятельность независимо и беспристрастно. Оценщик не должен совершать в интересах заказчиков действий, которые могли бы поставить под сомнение его независимость. Перед осуществлением оценочной деятельности Оценщик обязан убедиться, что требования о соблюдении принципов независимости не будут нарушены
Наименование организации	Договор (Полис) страхования профессиональной ответственности (оценщик: Барканц Андрей Александрович) № 922/2385804819, выданный 24.05.2023 г. организацией: СПАО «РЕСО-Гарантия» Период страхования с 07.06.2023 по 06.06.2024. Страховая сумма 5000000 (пять миллионов руб.)
Наименование организации, исполнителя	
Организационно-правовая форма организации	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование организации	Общество с ограниченной ответственностью «АВАНГАРД-ОЦЕНКА»
ОГРН	1186952011762
Дата присвоения ОГРН	05 сентября 2018 г.
Сведения о страховании гражданской ответственности	Деятельность ООО «АВАНГАРД-ОЦЕНКА» по оценке имущества в соответствии с действующим законодательством РФ застрахована в филиале в филиале «РЕСО-Гарантия» в г. Твери на сто миллионов рублей, договор страхования № 922/2424150662 действует с 17 августа 2023г. по 16 августа 2024 г. Территория страхования – Российская Федерация.
Местонахождение юридического лица	Юридический адрес: 170028, Тверская обл., г.Тверь, пр-т Победы, д. 65, оф.65 Фактический адрес: 170028, Тверская обл., г. Тверь, пр-т Победы, д. 65, оф.65
Местонахождение оценщика	170100. г. Тверь, ул. Трехсвятская, д.6 к.1, оф. 403 (ТЦ Парадиз)
Контактная информация юридического лица	Тюнева Татьяна Сергеевна E-mail: avoc69@bk.ru Телефон: +79105399191
Контактная информация Оценщика	Телефон: +79105399191, avoc69@bk.ru, почтовый адрес: 170028, Тверская обл., г.Тверь, пр-т Победы, д. 65, оф.65

1.5. Допущения и ограничительные условия, использованные Оценщиками при проведении оценки.

Данный отчет подготовлен в соответствии с нижеследующими допущениями и ограничениями, являющимися неотъемлемой частью настоящего отчета:

1. Исполнитель не несет ответственности за юридическое описание прав на Объект оценки или за вопросы, связанные с рассмотрением этих прав. Право на Объект оценки считается достоверным. Оцениваемый Объект оценки считается свободным от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в Отчете об оценке.

2. При составлении Отчета Исполнитель не обязан подготавливать обзорные материалы (планы, чертежи и т.п.) по Объекту оценки. Документы, предполагаемые к использованию Исполнителем и устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки, а также использованные при проведении оценки Объекта оценки, представленные Заказчиком, считаются достоверными и содержатся в архиве Исполнителя.

3. Исполнитель предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на оценку. Исполнитель не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.

4. При сборе информации об оцениваемом объекте недвижимости оценщик или его представитель не проводил осмотр объекта оценки. Так как не был обеспечен доступ к объектам оценки. Вся информация, связанная с объектами оценки была предоставлена заказчиками и считается достоверной и полной.

5. Сведения, получаемые Исполнителем, которые будут содержаться в Отчете, считаются достоверными. Однако Исполнитель не может гарантировать абсолютную точность информации, поэтому для всех сведений будет указан источник информации.

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

Ограничения и пределы применения полученного результата:

7. Содержащиеся в Отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самим оценщикам и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений.

8. Отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях и задачах.

9. Ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку.

10. Мнение Исполнителя относительно стоимости объекта действительно только на дату оценки Объекта оценки. Исполнитель не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на стоимость объекта.

11. Исполнитель не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе и действует непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам и имуществу, представленному к оценке.

12. Стоимость услуг Исполнителя не зависит от итоговой оценки стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования Заказчиком или третьими лицами выводов и заключений, содержащихся в Отчете.

13. В соответствии с заданием на оценку, в данном отчете определена рыночная стоимость за объекты оценки, не для предоставления результатов оценки в суды разных инстанций.

14. В соответствии с заданием на оценку, проведение оценки объекта недвижимости не предполагает выезд специалиста на осмотр и фотографирование объекта оценки.

Кроме вышеуказанных условий, в ходе расчетов Оценщик, возможно, будет вынужден принять дополнительные условия, допущения и ограничения, в таком случае, принятые допущения будут непосредственно отмечены оценщиком в соответствующей части отчета.

1.6. Применяемые стандарты оценочной деятельности

При проведении оценки Объекта и составлении отчета применялись следующие Федеральные стандарты оценки:

Настоящая оценка выполнена в соответствии с положениями следующих документов и стандартов:

- Закон РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (Федеральный Закон от 29.07.1998 года № 135-ФЗ) с изменениями, внесенными 13 июля 2015 года N 216-ФЗ.

- Общие стандарты оценки (федеральные стандарты оценки ФСО №№ I-VI, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200);

- Специальные стандарты оценки, определяющие дополнительные требования к порядку проведения оценки, в том числе для отдельных видов объектов оценки (недвижимости, машин и оборудования, бизнеса, нематериальных активов и интеллектуальной собственности), в т.ч. Федеральный стандарт оценки (ФСО) № 7 «Оценка недвижимости», утвержденный приказом МЭР РФ № 611 от 25.09.2014 г.; ФСО № 8 «Оценка бизнеса», утвержденный приказом МЭР РФ № 326 от 01.06.2015 г.; ФСО № 9 «Оценка для целей залога», утвержденный приказом МЭР РФ № 327 от 01.06.2015 г.; ФСО № 10 «Оценка стоимости машин и оборудования», утвержденный приказом МЭР РФ № 328 от 01.06.2015 г.; ФСО № 11 «Оценка нематериальных активов и интеллектуальной собственности», утвержденный приказом МЭР РФ № 385 от 22.06.2015 г.

- Свод стандартов Саморегулируемой организация «Региональная Ассоциация Оценщиков» (СТАНДАРТЫ 001, 002, 003, 004, 009 утвержденные решением Совета НП СРО «РАО» от 06.10.2015 г.)

До момента принятия специальных стандартов оценки, предусмотренных программой разработки федеральных стандартов оценки и внесения изменений в федеральные стандарты оценки, утвержденной приказом Минэкономразвития России от 30 декабря 2020 г. N 884, приоритет имеют нормы общих стандартов оценки ФСО I - ФСО VI.

Таблица №5. Информация о стандартах, применяемых оценщиком в настоящем отчете

Краткое наименование стандарта	Полное наименование стандарта	Сведения о принятии стандарта
ФСО I	Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки» (ФСО I)	Приказ МЭР РФ № 200 от 14.04.2022 г.
ФСО II	Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)»	
ФСО III	Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)»	
ФСО IV	Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)»	
ФСО V	Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)»	
ФСО VI	Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)»	
ФСО-7	Федеральный стандарт оценки № 7 «Оценка недвижимости»	Приказ МЭР РФ № 611 от 25.09.2014 г.

1.6.1 Обоснование применения стандартов оценки

В соответствии со статьей 15 Федерального закона № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. оценщик обязан соблюдать при осуществлении оценочной деятельности федеральные стандарты оценки, а также стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой он является.

1.7 Определение вида оцениваемой стоимости

Рыночная стоимость объекта оценки (далее - рыночная стоимость) - наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой

информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

- 1) одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- 2) стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- 3) объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- 4) цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- 5) платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

Рыночная стоимость основана на предположениях о сделке, совершаемой с объектом на рынке между гипотетическими участниками без влияния факторов вынужденной продажи после выставления объекта в течение рыночного срока экспозиции типичными для подобных объектов способами. Рыночная стоимость отражает потенциал наиболее эффективного использования объекта для участников рынка. При определении рыночной стоимости не учитываются условия, специфические для конкретных сторон сделки, если они не доступны другим участникам рынка

1.8. Основные этапы процесса оценки

Таблица 6. План процесса оценки

1. Заключение с Заказчиком договора на проведение оценки, включающего задание на оценку	Проведено
2. Получение от Заказчика необходимых документов для проведения оценки	Проведено
3. Осмотр объекта оценки и его окрестностей, установление количественных и качественных характеристик объекта, изучение его фактического технического состояния	Осмотр не производился, фотоматериалы предоставлены Заказчиком
4. Составление таблицы по анализу представленной Заказчиком информации, необходимой для проведения оценки о характеристиках объекта оценки, права на который оцениваются	Проведено
5. Анализ достаточности и достоверности собранной информации, используя доступные оценщику средства и методы	Проведено
6. Анализ отраслевых и локальных рынков, к которому относятся Объекты оценки	Проведено
7. Осуществление расчетов, применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов. Для оценки рыночной стоимости объектов были рассмотрены три подхода доходный, сравнительный и затратный. В рамках применения каждого из подходов был выбран наиболее адекватный метод оценки	Проведено
8. Согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины рыночной стоимости объектов оценки. При согласовании результатов расчета стоимости объектов оценки каждым из применяемых подходов, учитываются суждения оценщика о качестве результатов, полученных в рамках примененных подходов. Для согласования результатов применяется процедура взвешивания с обоснованием выбора использованных весов	Проведено
9. Составление и передача Заказчику Отчета об оценке. На данном этапе все результаты, полученные на предыдущих этапах, сведены воедино, изложены в виде отчета и переданы Заказчику. Требования к содержанию и оформлению отчета об оценке установлены Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" с изменениями, внесенными 13 июля 2015 года N 216-ФЗ, Положением Федерального закона от 03.07.2016 N 360-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», в том числе в ст. 11 ФЗ от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федеральными стандартами оценки, Сводом стандартов Саморегулируемой организации «Региональная Ассоциация Оценщиков» (СТАНДАРТ 001, 002, 003, 004, 006, утвержденные решением Совета Ассоциации (Протокол от 06.10.2015 г.))	Проведено

Таблица 7. Анализ представленной Заказчиком информации

Информация о виде и объеме прав на объект оценки	Получение исчерпывающей информации о виде и объеме прав на нежилое помещение, права на который оцениваются, содержащейся в документах, подтверждающих существующие права на Объект оценки (правоудостоверяющих, правоустанавливающих документах).	Проведено
---	---	-----------

Установление данных об объекте оценки	Установление назначения помещения, права на который оцениваются, а также особенностей его конфигурации в соответствии с действительными на дату оценки документами органов/организаций, осуществляющих учет и инвентаризацию объекта оценки.	Проведено
Установление данных об обременении на Объект оценки	Установление наличия/отсутствия обременений помещения, права на который оцениваются, на основании документов, содержащих сведения о наличии обременений, установленных в отношении объекта оценки, включая обременение сервитутом, залогом или долговыми обязательствами, наличием арендаторов, соглашений, контрактов, договоров и других обременений (при их наличии).	Проведено
Установление данных о составе Объекта оценки	Установление наличия/отсутствия подлежащего оценке в составе объекта оценки иного недвижимого и движимого имущества права на которые оцениваются.	Проведено
Сбор сведений о расходах	Установление величины годовых расходов Собственника/арендатора, связанных с эксплуатацией и обслуживанием объекта оценки, права на который оцениваются, и уплачиваемых налоговых платежей на основании справки Собственника/арендатора объекта оценки/иных документов (балансов, оборотно-сальдовых ведомостей и т.п.).	Проведено
Установление иных данных об Объекте оценки	Установление иных количественных и качественных характеристик объекта оценки, права на который оцениваются, в том числе содержащих описание существующих прав на него.	Проведено

1.9. Иные сведения, необходимые для полного и достаточного представления результата оценки

В соответствии с положениями п. 11 ФСО VI в настоящем разделе приводятся иные сведения, необходимые, по мнению Оценщика, для полного и достаточного представления результата оценки (однозначного понимания сущности и содержания выполненного Оценщиком исследования и итоговой величины стоимости). Сюда пишем, то, что важно для понимания отчета, но не является допущением и ограничением в понимании ФСО III. Например:

1. Расчеты выполнены в программе MS Excel версии 2016 с настройкой «по умолчанию» (программа хранит и выполняет вычисления с точностью 15 значащих цифр). Режим «задать указанную точность» не применялся (также обозначается как «точность как на экране» в других версиях MS Excel). В приведенных в настоящем Отчете таблицах отображаются числовые значения в объеме, комфортном для зрительного восприятия.

2. Используемые в расчетах справочные показатели, полученные из независимых источников (в частности, данные Банка России и других), могут отображаться на экране при обращении к сайтам (источникам, ссылки на которые приведены в тексте настоящего Отчета), а также при использовании сведений из того же источника, но опубликованных в другом издании (например, в Статистическом бюллетене Банка России) с меньшим числом значащих цифр (разрядов), чем данные, полученные из того же источника, но содержащиеся в загружаемых файлах формата MS Excel (*.xlsx или *.xls). В расчетах используются значения, приведенные в загруженных файлах, с округлением.

3. Планы, схемы, чертежи и иные иллюстративные материалы, если таковые приведены в Отчете, призваны помочь пользователю Отчета получить наглядное представление об объекте оценки и не должны использоваться в каких-либо других целях (например, для расчета площади объекта недвижимости по его схеме).

4. В соответствии с требованиями п. 8 ФСО VI в приложении к Отчету приведены в том числе копии исходных документов, представленных Заказчиком (их графические изображения). На указанных копиях могут быть не видны (не полностью видны) следы заверения соответствующих материалов Заказчика, в т.ч. в связи с их предоставлением в электронном виде с подписью ЭЦП. При этом Оценщик гарантирует, что все материалы, предоставленные Заказчиком, были оформлены в соответствии с требованиями п. 13 ФСО III, их оригиналы хранятся в архиве Оценщика.

Часть 2. «Описание Объекта оценки»

2.1. Количественные и качественные характеристики оцениваемого объекта, имущественные права и наличие обременений, связанных с зданием, с земельными участками, по адресам: Тверская область, Удомельский р-н, д. Гайново и Тверская область, Удомельский р-н, г. Удомля, ул. Тепличная, д. 1.

Перечень документов используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объектов оценки:

- Выписки из ЕГРН об в отношении организации №695456 от 22.11.2023 г.
- Определение Арбитражного суда Тверской области от 25.06.2022 г.

Таблица 7. Количественные и качественные характеристики объекта

Наименование Объекта оценки	- земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, площадью 5300 кв.м., под кадастровым номером: 69:35:0000016:388, расположенный по адресу: Тверская область, Удомельский р-н, д. Гайново; - земельный участок для размещения сельскохозяйственного производства, площадью 20029 кв.м., под кадастровым номером: 69:48:0080308:62, расположенный по адресу: Тверская область, Удомельский р-н, г. Удомля, ул. Тепличная, д. 1; - здание теплицы, площадью 7156,6 кв.м., под кадастровым номером: 69:48:0080308:82, расположенное по адресу: Тверская область, Удомельский р-н, г. Удомля, ул. Тепличная, д. 1 Открытые площадки для хранения – обнаружены. Наличие подъемных механизмов – не обнаружены Конструктивный материал стен каждого здания: площадь объектов с кирпичными и ж/б стенами: 7156,6 кв.м Наличие ж/д путей – нет. Размещение относительно основных трасс – вблизи автомагистрали Удобство подъезда – имеются подъездные пути к объекту оценки. Окружение объекта – местоположение объекта привлекательно с точки зрения размещения производственной недвижимости Инженерные коммуникации – отключены Характеристики объекта: Здание с земельными участками – объект капитального строительства, одно здание Подтип объекта: «Прочие» - объекты оценки представляют собой недвижимость производственно-складского назначения, не относящиеся к профессиональным складским (логистическим) комплексам: Производственно-складская площадь – 7156,6 кв.м, состояние неудовлетворительное. Общая площадь: 7156,6 кв.м Охранные зоны земельного участка, согласно данным публичной кадастровой карты: -Зоны с особыми условиями использования территории не выявлены, на итоговую стоимость не влияют
Полезная (арендопригодная) площадь объекта, права на которое оцениваются, кв.м	7156,6
Имущественные права	Объекты права - ОКС Вид права – собственность; Субъект права – Общество с ограниченной ответственностью «КИТ» Ограничения (обременения) права Арест Объект права – земельные участки Вид права – собственность; Субъект права – Общество с ограниченной ответственностью «КИТ»

	Ограничения (обременения) права Арест
Реквизиты собственника	Нет данных
Условия аренды	Не выявлены
Текущее использование объекта оценки	Имущественный комплекс, сельскохозяйственного производства
Балансовая стоимость объекта оценки	Отсутствует
Фундамент	Ж/бетонный
Материал стен	-
Материал перекрытий	-
Проемы	-
Наличие каркаса	Нет
Год постройки/кап. ремонта	Н/д
Этажность здания	-
Группа капитальности	I-II
Состояние отделки	Состояние отделки недвижимого имущества, права на которое оцениваются с полной отделкой Основная площадь – состояние неудовлетворительное, вид отделки: без отделки
Информация о разрешенном использовании Объектов оценки	Объект представляет собой комплекс зданий производственного назначения. Функциональное назначение – производство. Индустриальная производственно – складская застройка
Состояние имущества	Физическое устаревание: Текущее состояние недвижимого имущества, права на которое оцениваются: износ согласно таблице 7.1. (Оценка состояния объекта) составляет 95 % (состояние неудовлетворительное, аварийное)
	Функциональное устаревание: отсутствуют признаки функционального устаревания
	Внешнее устаревание: отсутствуют признаки внешнего устаревания
Коммуникации	Отключены
Краткое описание земельного участка, на котором расположены объект оценки, согласно portalу: pkk5.rosreestr.ru	земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства, площадью 5300 кв.м., под кадастровым номером: 69:35:0000016:388, расположенный по адресу: Тверская область, Удомельский р-н, д. Гайново
	Кадастровый номер земельного участка: 69:35:0000016:388
	Кадастровая стоимость земельного участка
	13 303 руб., согласно данным портала – www.rosreestr.ru
	Входе изучения границ участка на кадастровой карте, имеющейся в наличии документации/информации определить факт нахождения здания в границах ЗУ представляется возможным, границы здания не пересекают границы ЗУ, данное обстоятельство в обязательном порядке отражается в отчете, но не учитывается при определении рыночной стоимости объекта оценки.
	Охранные зоны, согласно данным публичной кадастровой карты: Зоны с особыми условиями использования территории, не выявлены
	Условия аренды: не выявлены
	Коммуникации на участке: отключены
	Транспортная доступность, удаленность от основных магистралей: Удовлетворительная транспортная доступность, до объекта Оценки можно добраться на личном автотранспорте. Имеются подъездные пути. На удалении от основной автомагистрали
	Плотность и престижность окружающей застройки: Средняя, д. Гайново

		Экологическая обстановка: Документально подтвержденных сведений об экологических загрязнениях не предоставлено. В процессе осмотра объекта оценки экологических загрязнений не выявлено.
		Наличие/отсутствие зданий, сооружений и других улучшений (в том числе возводимых) на дату оценки: не установлены
		Сведения об износе, устаревания: Земля не амортизируется, так как в процессе ее использования, ее стоимость не уменьшается, и она физически не истощается в процессе производственной деятельности. ⁴
Охранный статус здания		Данные отсутствуют
Объект ГО (защитные сооружения)		Нет данных
Краткое описание земельного участка, на котором расположены объект оценки, согласно portalу: pkk5.rosreestr.ru	земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для размещения тепличного хозяйства, площадью 20029 кв.м., под кадастровым номером: 69:48:0080308:62, расположенный по адресу: Тверская область, Удомельский р-н, г. Удомля, ул. Тепличная, д. 1	
	Кадастровый номер земельного участка: 69:48:0080308:62	
	Кадастровая стоимость земельного участка	
	7 355 650,25 руб., согласно данным портала – www.rosreestr.ru	
	Входе изучения границ участков на кадастровой карте, имеющейся в наличии документации/информации определить факт нахождения здания в границах ЗУ представляется возможным, границы здания не пересекают границы ЗУ, данное обстоятельство в обязательном порядке отражается в отчете, но не учитывается при определении рыночной стоимости объекта оценки. Охранные зоны, согласно данным публичной кадастровой карты: Зоны с особыми условиями использования территории, выявлены	
	Текущее использование: на земельном участке расположен объект недвижимости: здание, объект капитального строительства (объекты оценки), адрес (местонахождение): Тверская область, Удомельский р-н, г. Удомля, ул. Тепличная, д. 1	
	Условия аренды: не выявлены	
	Коммуникации на участке: отключены	
	Транспортная доступность, удаленность от основных магистралей: Удовлетворительная транспортная доступность, до объекта Оценки можно добраться на личном автотранспорте. Имеются подъездные пути. На удалении от основной автомагистрали	
	Плотность и престижность окружающей застройки: Средняя, промзона	
	Экологическая обстановка: Документально подтвержденных сведений об экологических загрязнениях не предоставлено. В процессе осмотра объекта оценки экологических загрязнений не выявлено.	
	Наличие/отсутствие зданий, сооружений и других улучшений (в том числе возводимых) на дату оценки: не установлены	
	Сведения об износе, устаревания: Земля не амортизируется, так как в процессе ее использования, ее стоимость не уменьшается, и она физически не истощается в процессе производственной деятельности. ⁵	
Охранный статус здания		Данные отсутствуют
Объект ГО (защитные сооружения)		Нет данных

⁴ <http://azbukacheta.com/zemlya-osnovnoe-sredstvo/>

⁵ <http://azbukacheta.com/zemlya-osnovnoe-sredstvo/>

2.1.1. Определение физического износа и состояния объекта оценки

Для определения величины физического износа в данном случае используется *Метод экспертизы состояния*, который основан на суждении специалиста-эксперта или самого оценщика о фактическом состоянии здания, сооружения, исходя из внешнего вида, условий эксплуатации и других факторов. Под **физическим износом** конструкций, элементов, системы инженерного оборудования, и объекта в целом следует понимать утрату ими первоначальных технико-эксплуатационных качеств (прочности, устойчивости, надежности и др.) в результате воздействия природно-климатических факторов и жизнедеятельности человека. Физический износ на момент его оценки выражается соотношением стоимости объективно необходимых ремонтных мероприятий, устраняющих повреждения конструкций, элемента, системы или объекта в целом, и их восстановительной стоимости. По данным учебного пособия (Рутгайзер В.М. Оценка рыночной стоимости недвижимости. / серия «Оценочная деятельность». Учебное и практическое пособие. – М.: Дело, 1998г. – 384с.), стр.83, а также в соответствии с Ведомственными строительными нормами (ВСН 53-86(р) «Правила оценки физического износа жилых зданий», утв. приказом Госстроя СССР 24.12.1986 г. №446) для снижения субъективности метода экспертизы состояния составлена шкала экспертных оценок для определения физического износа (Таблица 7.1.).

Таблица 7.1. Ориентировочная оценка физического износа

Физический износ, %	Оценка состояния	Общая характеристика технического состояния	Состояние внутренних конструктивных элементов
1	2	3	4
0 – 20	Хорошее	Повреждений и деформаций нет. Имеются отдельные устраняемые при текущем ремонте мелкие дефекты, не влияющие на эксплуатацию конструктивного элемента. Капитальный ремонт может производиться на отдельных участках, имеющих относительный износ.	Полы и потолки ровные, горизонтальные, трещины в покрытиях и отделке отсутствуют.
21 – 40	Удовлетворительное	Повреждений и дефектов, в том числе и искривлений, нет. Имеются местами следы различных ремонтов, в том числе небольших трещин в простенках и перемычках, конструктивные элементы в целом пригодны для эксплуатации, но требуют некоторого капитального ремонта, который наиболее целесообразен именно на данной стадии.	Полы и потолки ровные, на потолках возможны волосяные трещины. На ступенях лестниц небольшое число повреждений. Окна и двери открываются с некоторым усилием.
41 – 60	Неудовлетворительное	Имеется много следов ремонтов, трещин и участков наружной отделки, имеются места искривлений горизонтальных линий и следы их ликвидации. Износ кладки стен характеризуется трещинами между блоками. Эксплуатация конструктивных элементов возможна лишь при условии значительного капитального ремонта.	Полы в отдельных местах зыбкие и с отклонениями от горизонтали. В потолках много трещин, ранее заделанных и появившихся вновь. Отдельные отставания покрытия пола (паркета, плиток). Большое число повреждений ступеней.
61 - 80	Плохое	Имеются открытые трещины различного происхождения, в том числе и от износа и перегрузки кладки поперек кирпичей. Большое искривление горизонтальных линий и местами отклонение стен от вертикали. Состояние несущих конструктивных элементов близкое к аварийному, а несущих - весьма ветхое. Ограниченное выполнение конструктивными элементами своих функций возможно лишь по проведении охранных мероприятий или полной смены конструктивного элемента.	Большое число отклонений от горизонтали в полах, зыбкость, массовое повреждение и отсутствие покрытия пола. В потолках много мест с обвалившейся штукатуркой. Много перекошенных окон и дверей. Большое число поврежденных ступеней.
81 - 100	Аварийное	Здание в опасном состоянии. Участки стен разрушены, деформированы в проемах. Трещины по перемычкам простенкам и по всей поверхности стен. Возможны большие искривления	Поля с большими перекосами и уклонами. Заметные прогибы потолков. Окна и дверь с гнилью в узлах и

		горизонтальных линий и выпучивание стен.	бруснях. В маршах лестниц не хватает ступеней и перил. Внутренняя отделка полностью разрушена.
--	--	--	--

Таким образом, исходя из общего впечатления от характеристик оцениваемого объекта (Таблица 7.1.), Оценщик пришел к выводу, что физический износ объекта составляет 95%, состояние характеризуется как неудовлетворительное, аварийное.

Таблица 7.2. Описание видов отделки

Вид отделки	Описание
Эксклюзивная отделка по индивидуальным дизайн - проектам	Разработка нестандартного индивидуального дизайн-проекта, применение высококачественных и эксклюзивных дорогих отделочных материалов, включая натуральные, природные (из ценных пород дерева).
Улучшенная отделка	Использование новейших отделочных материалов высокого качества, разработка стандартного дизайн-проекта, работа с гипсокартоном, создание многоуровневых потолков, декоративных ниш, полок и других конструкций.
Простая отделка	Бюджетный вариант отделки, который включающий выравнивание потолков, стен и пола, устранение дефектов штукатурки, шпатлевку, покраску, поклейку обоев, монтаж различных потолочных конструкций, укладку всех типов напольных покрытий.
Без отделки, либо отделка требующая полного восстановления	Зачастую требует капитальной перестройки. Проводится в помещениях, расположенных в старых зданиях

2.2. Местоположение Объекта оценки

Объектом оценки является здание с земельными участками, по адресу: Тверская область, Удомельский р-н, д. Гайново и Тверская область, Удомельский р-н, г. Удомля, ул. Тепличная, д. 1.

Удомля⁶ — город областного значения, административный центр Удомельского городского округа Тверской области России.

Город Удомля расположен в северной части Тверской области, где проходит водораздел между Балтийским и Каспийским морями, между водосборными площадями рек Волги и Невы, в местности с большим количеством болот и с цепью холмов, на севере образующих лесную гряду, на берегах озёр Песью и Удомля, соединённых протокой шириной 180 метров.

На севере район граничит с Новгородской областью, на западе — с Бологовским районом Тверской области, на юге — с Вышневолоцким, на востоке — с Максатихинским, на северо-востоке — с Лесным районом.

Удалённость по автодороге от Москвы — 330 км, от Твери — 176 км, от Вышнего Волочка — 50 км. От Бологого по железной дороге — 60 км, от Максатихи — 56 км. От Санкт-Петербурга по железной дороге — 379 км.

Население – 25950 чел.

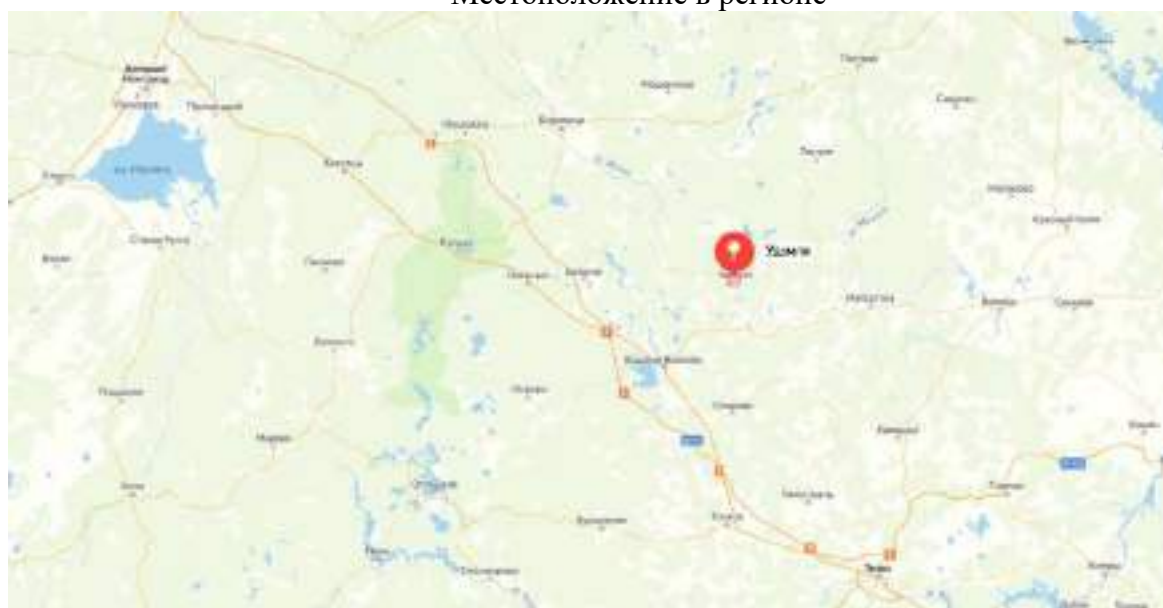
В структуре промышленного производства района основная отрасль — атомная энергетика, представленная Калининской АЭС (98 % объёма промышленного производства Удомельского района, 70 % электроэнергии, производимой в Тверской области и 2,5 % товарной продукции Тверской области).

Калининская АЭС является градообразующим предприятием. С началом сооружения станции связано стремительное развитие территории: в период строительства предприятия и за счёт финансирования Калининской АЭС построен современный город с развитой инфраструктурой, системой образования и медицинского обслуживания, сетью культурных и просветительских учреждений. АЭС снабжает город теплом и горячей водой. Осуществляется теплоснабжение и близлежащих деревень — Ряд, Мишнево, Лайково-Попово.

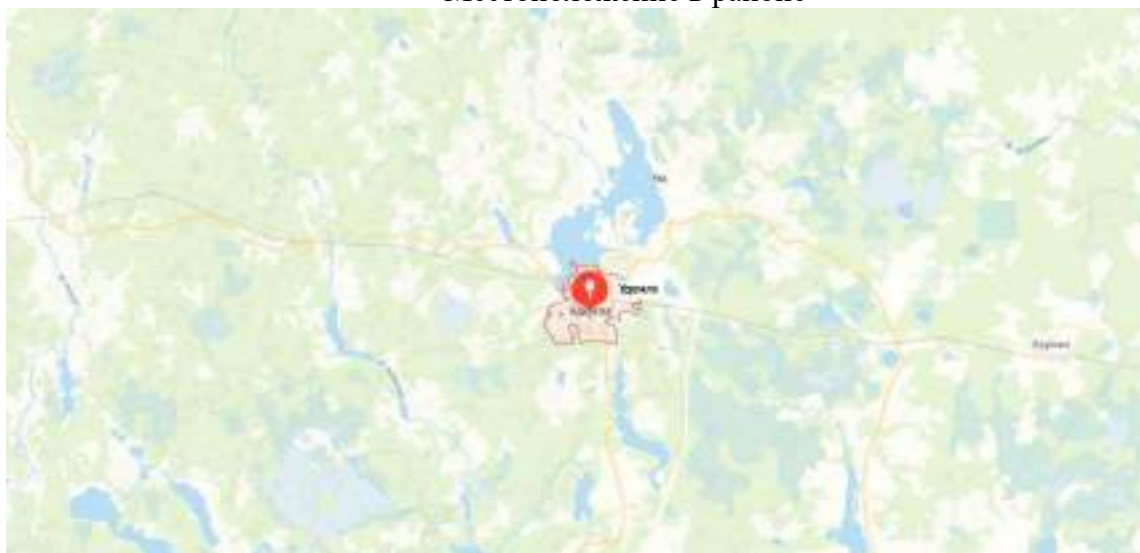
⁶ <http://udomelskij-okrug.ru/index.php?ysclid=lu8aie6mmh293730059>

В Удомле имеются также предприятия пищевой и деревообрабатывающей промышленности.

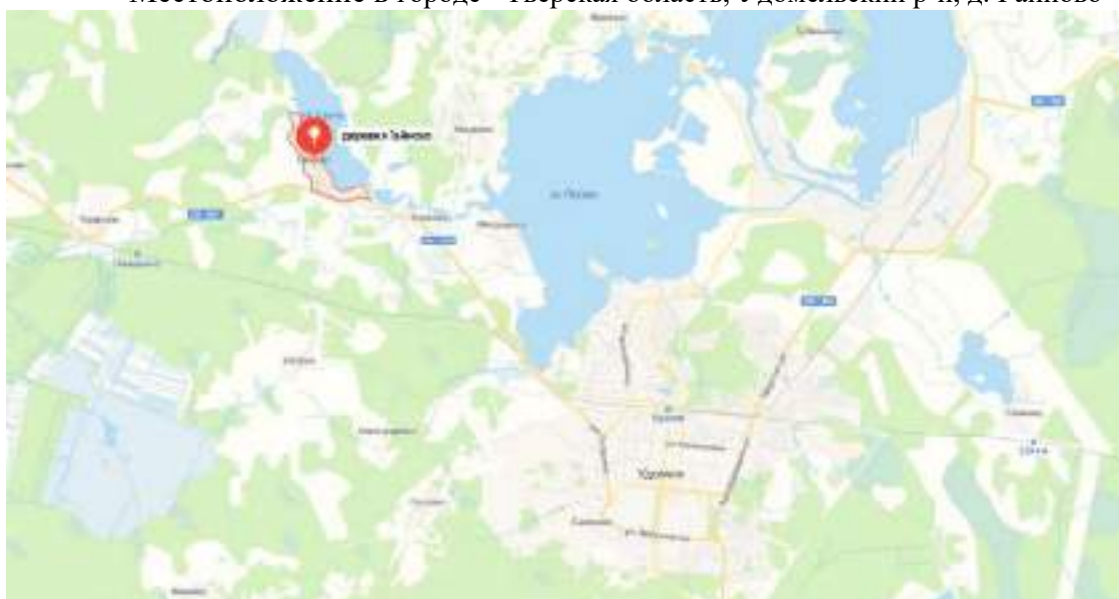
Местоположение в регионе



Местоположение в районе



Местоположение в городе - Тверская область, Удомельский р-н, д. Гайново



Данное местоположение характеризуется не престижной жилой застройкой (окраина), средним уровнем развития инфраструктуры (магазины, школа, аптека, детский сад, точки сервисного обслуживания населения, расположены на удалении от земельного участка, на котором расположены объекты оценки), удаленностью от основных объектов социального назначения, близостью к транспортным развязкам, удаленностью от основных автомагистралей данного района).

Таблица №8 Описание локального местоположения

Удаленность от транспортных магистралей (станций метро), транспортная доступность	На удалении
Состояние прилегающей территории (субъективная оценка)	Удовлетворительное
Плотность окружающей застройки, наличие и развитость близлежащей инфраструктуры (медицинские учреждения, школы, детские сады, торговые центры, магазины, рынки и др.)	Местоположение объекта привлекательно с точки зрения размещения производственной недвижимости
Наличие расположенных рядом объектов, снижающих либо повышающих привлекательность Объекта оценки, права на которое оцениваются, и района в целом	Есть/нет
Данные о территориальных границах земельных участков (кадастровые планы земельных участков, копии геодезических планов или карт с обозначением и описанием местоположения), функционально обеспечивающих эксплуатацию недвижимого имущества, права на которое оцениваются	Есть/нет

Экологическая обстановка: документально подтвержденных сведений об экологических загрязнениях не предоставлено. В процессе осмотра объекта оценки экологических загрязнений не выявлено.

Местоположение в городе - Тверская область, Удомельский р-н, г. Удомля, ул. Тепличная, д.

1



Данное местоположение характеризуется не престижной жилой застройкой (окраина города - промзона), средним уровнем развития инфраструктуры (магазины, школа, аптека, детский сад, точки сервисного обслуживания населения, расположены на удалении от земельного участка, на котором расположены объекты оценки), удаленностью от основных объектов социального назначения, близостью к транспортным развязкам,), удаленностью от основных автомагистралей данного района).

Таблица №8.1 Описание локального местоположения

Удаленность от транспортных магистралей (станций метро), транспортная доступность	На удалении
Состояние прилегающей территории (субъективная оценка)	Удовлетворительное
Плотность окружающей застройки, наличие и развитость близлежащей инфраструктуры (медицинские учреждения, школы, детские сады, торговые центры, магазины, рынки и др.)	Местоположение объекта привлекательно с точки зрения размещения производственной недвижимости
Наличие расположенных рядом объектов, снижающих либо повышающих привлекательность Объекта оценки, права на которое оцениваются, и района в целом	Есть/нет
Данные о территориальных границах земельных участков (кадастровые планы земельных участков, копии геодезических планов или карт с обозначением и описанием местоположения), функционально обеспечивающих эксплуатацию недвижимого имущества, права на которое оцениваются	Есть/нет

Экологическая обстановка: документально подтвержденных сведений об экологических загрязнениях не предоставлено. В процессе осмотра объекта оценки экологических загрязнений не выявлено.

2.3. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования объекта оценки

Объектом оценки является здание с земельными участками, по адресам: Тверская область, Удомельский р-н, д. Гайново и Тверская область, Удомельский р-н, г. Удомля, ул. Тепличная, д. 1.

Понятие наилучшего и наиболее эффективного использования

На рынке недвижимости, как и на любом другом рынке, покупатели и продавцы вступают между собой в определенные взаимоотношения, целью которых является согласование меры обмена товара или услуги. При этом в качестве основы для расчета меры обмена на рынке понимают рыночную стоимость товара или услуги, которая отражает сложившуюся текущую ситуацию на рынке.

Являясь функцией экономической ситуации на рынке, рыночная стоимость определяется на базе основных принципов оценки с учетом всех социально-экономических, физических, политических факторов и отражает текущее соотношение сил, действующих на рынке, а также ожидаемую тенденцию изменения этого соотношения.

С другой стороны, любой благоразумный покупатель или инвестор будет стремиться к получению максимальной отдачи от вложенных средств путем наиболее эффективного использования недвижимости. Очевидно, что форма такого использования также будет зависеть от текущего состояния рынка, а стоимость собственности при этом будет максимальной.

Таким образом, можно утверждать, что в любой текущий момент времени максимальная стоимость собственности соответствует ее наиболее эффективному использованию, которое, в свою очередь, определяется текущим состоянием рынка.

Процедура выявления и обоснования альтернативного использования собственности, обеспечивающего максимально продуктивное использование, называется анализом наилучшего и наиболее эффективного использования.

Наилучшее и наиболее эффективное использование – наиболее вероятное использование имущества, являющееся физически возможным, разумно оправданным, юридически законным, осуществимым с финансовой точки зрения и в результате которого стоимость оцениваемого имущества будет максимальным.

На практике анализ оптимального использования объекта недвижимости выявляется путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования следующим категориям:

- быть физически возможным, т.е. соответствовать ресурсному потенциалу;

- быть законодательно допустимым, т.е. срок и форма предполагаемого использования не должна подпадать под действия правовых ограничений, существующих либо потенциальных;
- быть финансово состоятельным, т.е. использование должно обеспечить доход, равный или больший по сравнению с суммой операционных расходов, финансовых обязательств и капитальных затрат;
- быть максимально эффективным, т.е. иметь наибольшую продуктивность среди вариантов использования, вероятность реализации которых подтверждается рынком.

Для любой недвижимости может существовать оптимальное использование земельного участка как свободного и отличное от него оптимальное использование собственности как улучшенной. Пока стоимость собственности с улучшениями будет больше стоимости участка без улучшений, наилучшим и наиболее эффективным использованием будет использование собственности с улучшениями. Когда стоимость свободного участка превысит стоимость собственности с улучшениями, наилучшим и наиболее эффективным использованием будет использование земли как будто бы свободной.

Использование земельного участка как свободного

Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования земли как свободной выполняется в двух случаях:

- при необходимости отдельной оценки участка земли;
- при выборе объектов для сравнительного анализа.

Рассматриваемые земельные участки, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства и для размещения тепличного хозяйства, общая площадь 25329 кв. м, Разрешенное использование уже накладывает юридические ограничения на использование участка. Учитывая так же местоположения, доступность участка (подъезд к нему), рыночный спрос на данный вид объектов недвижимости, физически возможным, финансово оправданным физически осуществимых, разрешенных законом вариантов использования и максимально эффективным вариантом использования Объекта будет использование его – для сельскохозяйственного производства.

Использование земельного участка с улучшениями

Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования собственности, как улучшенной, выполняется в следующих случаях:

-при определении характера использования собственности, обеспечивающего максимальный возврат инвестированного капитала;

-при выборе объектов для сравнительного анализа.

Какой тип реконструкции или модернизации следует выполнить и когда?

По определению, использование, которое максимизирует стоимость собственности при подходящей долгосрочной норме отдачи и величине риска, является наилучшим и наиболее эффективным использованием.

Типичными вариантами использования улучшенной недвижимости могут служить следующие альтернативы:

- снос строений;
- реконструкция или обновление;
- продолжение использования в текущем состоянии.

Существующий объект оценки может быть снесены только в том случае, когда не существует эффективных инвестиционных проектов по его ремонту, реконструкции и дальнейшему использованию. Как было уже указано ранее, снос оцениваемой недвижимости нецелесообразен, если данная недвижимость приносит ощутимый доход.

Возможными вариантами использования объекта является, его текущее использование:

Учитывая специфику объекта, особенности его местоположения, единственно возможным вариантом использования является размещение производственных и складских зданий.

Физически возможное использование - объемно-планировочные характеристики делают физически осуществимым вариант использования оцениваемого объекта, по прямому назначению: Объект представляет собой здание производственного назначения. Функциональное назначение – производство.

Размещение и эксплуатация существующих зданий: Индустриальная производственно – складская застройка (другое использование объектов оценки является экономически не обоснованным).

Законодательно разрешенное использование - каких-либо законодательно установленных и документально подтвержденных ограничений на использование объектов оценки не выявлено. Использование объекта – для сельскохозяйственного производства.

Финансово целесообразное и максимально продуктивное использование: - в рыночных условиях, возможные варианты использования, как позволяющие получить определенный доход, являются финансово возможными. Определение варианта использования, дающего максимальную продуктивность данной собственности, как улучшенной, выполняется сравнением стоимости будущих выгод, которые могут быть получены от использования оцениваемой недвижимости, т.е. потенциального покупателя (инвестора) интересует, каким потенциалом повышения стоимости обладает данная собственность.

Согласно п. 21 ФСО №7 анализ наиболее эффективного использования объекта недвижимости для определения рыночной стоимости имущества, выполняется с учетом условий использования этого объекта, устанавливаемых текущим использованием, так как в дальнейшем планируется использовать объект оценки как объект для сельскохозяйственного производства.

Определяя наиболее эффективное использование, принимались во внимание следующие обстоятельства:

- адрес местоположения объектов оценки: Тверская область, Удомельский р-н, д. Гайново и Тверская область, Удомельский р-н, г. Удомля, ул. Тепличная, д. 1;
- рассматриваемые земельные участки, общая площадь 25329 кв.м, имеют вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства и для размещения тепличного хозяйства;
- объемно-планировочные характеристики, относящиеся к объекту оценки: можно использовать используется как индустриальный производственно-складской объект;
- в виду того, что рыночная стоимость объектов оценки, в данном отчете определяется для суда, при проведении оценки, данный объект можно рассматривать только в соответствии с текущим использованием: Здание для производственно-складских целей, с земельном участке, выделенными участками, для сельскохозяйственного производства и для размещения тепличного хозяйства.

Вывод: Принимая во внимание выше изложенные обстоятельства, Оценщик считает, что физически возможным, экономически оправданным, соответствующим требованиям законодательства, финансово осуществимым вариантом является использование объекта оценки в соответствии с его текущим использованием – Здание для производственно-складских целей, с земельными участками, для сельскохозяйственного производства и для размещения тепличного хозяйства.

Часть 3. ФОРМИРОВАНИЕ СТОИМОСТИ

3.1. Анализ региональной экономической ситуации

3.1.1. Основные социально-экономические показатели в России на январь-декабрь 2023 г.⁷

После введения антироссийских санкций в феврале-марте 2022 года Банк России проводил опрос 27 экономистов из различных организаций и составил на основе их оценок консенсус-прогноз главных макроэкономических индикаторов.

Данные прогнозы составлялись в июле и июне 2022 года. Относительно предыдущего варианта эксперты улучшили свои ожидания по глубине спада ВВП в 2022 году – с 7,5 до 6%. При этом на следующий год оценки экономики ухудшились: ранее прогнозировалась нулевая динамика ВВП в 2023 году, в новом консенсусе ожидается спад на 1,3%. Таким образом, прогноз уровня реального ВВП на 2024 год в целом не изменился. Прогноз на 2025 год и оценка долгосрочных темпов роста ВВП также остались без изменений на уровне 1,8% и 1,5% соответственно.

Оценка по инфляции понижена с 17 до 15% по итогам этого года. На 2023 года эксперты также улучшили свои оценки темпов роста цен: они снижены с 6,7 до 6,1%. Ожидания на 2024 год снизились на 0,8 п. п. до 4,2%. Аналитики ожидают, что инфляция будет оставаться вблизи 4% и в 2025 году.

При этом экономисты также понизили прогноз по среднему курсу валюты: со 75 до 70,4 руб. за доллар в 2022 году и со 80 до 75 рублей в 2023 году.

Медианный прогноз средней ключевой ставки за 2022 году снизился на 0,1 п. п. до 11,0% годовых, за 2023 год – на 0,5 п. п. до 7,5%, за 2024 год – на 0,5 п. п. до 6,5%.

Опрошенные аналитики ожидают роста безработицы до 5,6% по итогам 2022 года с 4,3% в конце 2021 года. Затем произойдет ее снижение до 5,5% в 2023 году и до 5% к концу 2024 года, следует из консенсуса. Кроме того, макроэкономисты повысили прогноз по номинальным зарплатам до 10% в 2022 году, однако понизили на 2023 год – на 3 п. п. до 7%.

Эксперты ждут снижения стоимостного объема экспорта с \$550 млрд в 2021 году до \$520 млрд в 2022 году и до 439-452 млрд в 2023–2024 гг. Еще больше может сократиться объем импорта в стоимостном выражении: с \$379 млрд в 2021 году до \$300 млрд в 2022 году.

Согласно консенсус-прогнозу, инфляция снизится до 7,6% в конце 2023 года и стабилизируется на уровне 5% в 2024 году.

Диапазоны представленных аналитиками прогнозов в основном продолжили сужаться по сравнению с опросами, проведенными в март-апреле 2022 года, но остаются широкими, в особенности на 2022. Для экспорта, импорта и обменного курса диапазоны так же широки и в 2023 – 2024 годах.

Кризис в 2022 году имеет общие черты с кризисом 2020 года, вызванным пандемией коронавирусной инфекции, основная из которых заключается в неэкономической природе этих кризисов.

В 2022 году, в первые две недели санкций, темпы роста цен тоже резко пошли вверх, превысив 2% в неделю (до этого за все время наблюдений с 2008 года ни разу не поднимались выше 1%).

Впрочем, темпы инфляции, характерные для первых недель нового кризиса, вряд ли станут долгосрочной тенденцией. Это подтверждают и свежие данные Минэкономразвития: за неделю с 16 по 22 июля снижение цен продолжилось и составило 0,08%.

На фоне санкций и ухода многих западных компаний из России резко снизился объем международных авиаперевозок и выездного туризма, сократилось предложение многих импортных товаров длительного пользования. Как и во время пандемии, эти обстоятельства приведут к формированию у части населения вынужденных сбережений и перераспределению потребительского спроса в пользу внутреннего рынка. С одной стороны, это смягчит влияние санкций на внутреннее производство и потребление, а с другой – будет иметь инфляционные последствия.

На падение курса рубля в феврале-марте 2022 года повлияли ажиотаж, высокая неопределенность ситуации, санкции, в том числе против валютных резервов Центробанка РФ. Но по состоянию на июнь 2022 года, после введенных мер по ограничению потоков капитала фундаментальные экономические факторы падения курса рубля отсутствуют, курс рубля балансирует на отметке чуть выше 53 за доллар, прогноз по курсу доллара к рублю на конец 2022 года составляют 70,4 руб. за доллар.

Правительством РФ предпринимаются меры по поддержке населения и бизнеса: анонсирована индексация пенсий, пособий и минимального размера оплаты; применен мораторий на банкротство по заявлениям кредиторов, введен мораторий на плановые проверки, предпринимателям предлагаются льготные кредитные программы.

В 2022 году пострадают в первую очередь те отрасли экономики, на которые нацелены санкции, при этом сектор платных услуг населению, принявший самый тяжелый удар в 2020 году, в новый кризис

⁷ <https://smart-lab.ru/company/renaissance-credit/blog/802125.php>, <https://afk.rukon.ru/analitika/post-1571/?ysclid=lbfccts6yt87146740>

окажется не в худшем положении. Бенефициарами нынешней ситуации станут внутренний туризм, сектор ИТ, а также отрасли военно-промышленного комплекса. Кроме того, формирование вынужденных сбережений у населения может оказать поддержку жилищному строительству.

В целом, экономисты отмечают, что кризис 2022 года, вызванный неэкономическими факторами, не имеет долгосрочной тенденции развития, а вызванный им экономический спад, прогнозируемый многими аналитиками, возможно, значительно переоценен. Так, в период пандемии консенсус-прогноз по снижению экономики в 2020 году составлял 5–6% ВВП, но в реальности с учетом пересмотра данных он не достиг и 3%. Участники рынка быстро адаптируются к новым экономическим условиям, открывают новые направления (переориентация на внутренний рынок, взаимодействие с восточными странами, Казахстаном, Белоруссией), требующие развития инфраструктуры и логистических цепочек.

На какие активы обратить внимание?

В условиях инфляционного давления наиболее надежно выглядят компании со стабильным денежным потоком. Отрасли с возможным негативным влиянием: строительство, гостиницы и рестораны, торговля товарами выборочного спроса, транспорт, металлургия. Отрасли-бенефициары: сельское хозяйство, потребительский сектор, химия и нефтехимия. Лучше остальных выглядят компании с минимальным участием иностранных инвесторов в структуре капитала и получающими основной объем выручки на внутреннем рынке РФ.

Страна	Рост ВВП	Безработица	Ключевая ставка	Инфляция	Госдолг, % ВВП	Платежный баланс, % ВВП	Бюджет, % ВВП
США1	3.3%	3.5%	1.8%	6.2%	137.2%	-3.6%	-5.1%
Китай1	4.8%	4%	2.8%	2.2%	66.8%	1.5%	-4.7%
Еврозона1	3.9%	6.5%	0.24%	4.9%	95.6%	2.6%	-3.5%
Россия 2	-12%	8.2%	13%	12%	17.8%	6.7%	0.4%

ВВП

Валовой внутренний продукт (ВВП) — показатель, отражающий рыночную стоимость всех произведённых в стране товаров и услуг во всех секторах экономики. ВВП позволяет оценить уровень развития промышленности, сферы услуг, производства, сельского хозяйства страны и уровень благосостояния ее жителей.

ВВП России и мировой ВВП. Темпы роста ВВП России ниже мировых в среднем на 20-50%. Особенно сильно разница в показателях заметна в 2014-2015 гг., в период кризиса ВВП России снизился на 2% г/г, а мировой ВВП увеличился на 3,42% за тот же период. В 2021 году темпы роста ВВП в России составили 4,7% против 5,9% прироста мирового ВВП. Таким образом, с 2012 года рост мирового ВВП составил 30,14%, а ВВП РФ 13,2%.

<https://smart-lab.ru/uploads/2022/images/14/51/36/2022/05/16/322138.png>, <https://smart-lab.ru/company/renaissance-credit/blog/850901.php>

Прогноз ВВП России. По нашему прогнозу, с учетом текущей рыночной конъюнктуры и введенных [санкций](#), ВВП России снизится в 2022 году на 12%, в 2023 на 1%. На основе анализа кризиса 2014 г., мы ожидаем восстановление темпов роста ВВП до положительных величин в 2024 году. Международный валютный фонд прогнозирует падение ВВП России в 2022 году на 8,5%, в 2023 году снижение, по оценке фонда, замедлится до 2,3%. По данным макроэкономического опроса ЦБ ожидается более существенное снижение ВВП России в 2022 году до 9,2%.

ВВП по отраслям. Основную долю ВВП в 2021 году составили производственная отрасль (15,8%), оптовая и розничная торговля (13,4%) и добыча полезных ископаемых (12,9%). По данным Минэкономразвития, после пандемии вклад в восстановление экономики в 2021 г. внесли как производственные отрасли, так и отрасли, ориентированные на потребительский спрос. Промышленное производство по итогам 2021 г. выросло на 5,3% (после падения на 2,1% годом ранее). Объем строительных работ по итогам 2021 года вырос на 6,0% (после роста в 2020 году на 0,7%). Грузооборот транспорта по итогам 2021 года увеличился на 5,3% (в 2020 г. снижение на 4,7%). Единственной крупной отраслью, которая в 2021 г. продемонстрировала спад, стало сельское хозяйство (снижение на 0,9% в 2021 году после роста на 1,3% в 2020 году).

Динамика отраслей в период кризиса. Проанализировав динамику ВВП по отраслям в период кризиса 2014 года можно выделить отрасли, которые хуже остальных перенесли спад в экономике. Среди таких отраслей строительство, оптовая и розничная торговля (за исключением товаров первого потребления и хард-дискаунтеров), телекоммуникации, финансы, научная деятельность, гостиницы и рестораны. Относительно нейтральный эффект кризиса замечен в сельском хозяйстве, добыче полезных ископаемых, транспортной отрасли, коммунальных услугах, образовании и здравоохранении. После кризиса в 2016 году быстрее остальных восстановилась динамика роста финансовой отрасли.

Экспорт и импорт. Экспорт товаров из России выше импорта в страну в среднем на 33% (или 1,5 трлн руб. в квартал). При этом темпы прироста импорта более волатильны по сравнению с экспортом. В кризисные периоды 2014 и 2020 гг. замечен резкий спад импорта при незначительном изменении экспорта. Основные экспортируемые товары РФ в 2021 г. (январь-сентябрь): нефть и нефтепродукты (10,76%), газ (2,8%), черные металлы (3,27%). Среди импортируемых товаров наибольшую долю занимают машины, оборудование и транспортные средства (69,3%), лекарства (4,4%) и одежда (4%). Наибольшую долю во внешней торговле РФ по данным на декабрь 2021 года занимают Китай (17,9%), Германия (7,3%), Нидерланды (5,9%), Беларусь (4,9%), США (4,4%), Турция (4,2%).

Рынок труда

Рынок труда характеризуется 3 показателями – численностью экономически активного населения, численностью занятых в экономике людей и уровнем безработицы (отношение численности безработных к численности рабочей силы). По данным Росстата, мы наблюдаем убыль населения последние 4 года подряд с 2018 года, при этом в 2021 население сократилось на 613,439 человек (против убыли 577,576 в 2020 г.). На 1 января 2022 население России составило 146,17 млн человек, среди них доля трудоспособного населения составляет 56,9%, а доля старше трудоспособного 23,9%. На 28.02 уровень безработицы в России составил 4,1%.

Прогноз. После введения санкций 2014 года, наблюдалось снижение реальных доходов населения за счет высокой инфляции, при этом уровень безработицы к 2016 достиг 5,3%.

Инфляция и потребление

Банк России ожидаемо сохранил ключевую ставку на прежнем уровне 7,5% на фоне роста инфляционных ожиданий и замедления темпов снижения инфляции. Инфляционные ожидания населения РФ в октябре выросли до 12,8% с 12,5% в сентябре, следует из опроса «инФОМ», проведенного по заказу Банка России. При этом инфляция в РФ с 18 по 24 октября 2022 года составила 0,08% против 0,02%, 0,03%, 0,07% и 0,08% в предыдущие четыре недели, сообщил в среду Росстат. Годовая инфляция в РФ замедлилась по состоянию на 24 октября до 12,88% с 13,10% на 17 октября.

Уровень промышленного производства в РФ в сентябре снизился на 3,1% относительно аналогичного периода прошлого года. Годовое снижение оказалось максимальным с октября 2020г. Добыча полезных ископаемых снизилась на 1,8% г/г, а обрабатывающие производства на -4,0% г/г. Динамика основных компонентов в добыче полезных ископаемых отрицательна: уголь (-2,3% г/г), нефть и газ (-2,2% г/г), металлические руды (-6,5% г/г), прочие ископаемые (-1,8% г/г). В обрабатывающих производствах значительное снижение показало металлургическое производство (-2,4% г/г), нефтепродукты (-0,1% г/г), электрооборудование (-4,5% г/г), готовые металлические изделия (-5,4% г/г), машины и оборудование (-6,8% г/г). Последние 2 позиции еще недавно были в плюсе благодаря военным заказам. В значительном минусе производство автотранспорта (-51,8% г/г).

Рост инфляции по всему миру приведет к снижению реальных располагаемых доходов населения и перераспределению потребления в пользу продуктов питания, а также к увеличению сбережений за счет снижения потребления. Как правило, в период кризиса доля дохода, которую население направляет на [сбережения](#) и инвестиции, увеличивается.

Потребительские расходы, %	2014	2018	2019	2020	2021	3к2022*
продукты питания	29.8	30.6	34.1	29.7	33.2	31.0
транспорт	17.1	17.2	13.9	16.1	14.9	14.3
ЖКУ, газ и др. виды топлива	10.1	10.0	10.7	10.8	11.9	10.2
одежда и обувь	9.2	8.6	8.8	8.2	6.9	8.6
др. товары и услуги	6.6	6.6	6.9	7.1	7.1	7.0
отдых и культура	7.0	6.9	6.4	8.4	5.8	6.8
предметы домашнего обихода	6.5	6.1	5.3	5.3	6.3	5.8
связь	3.3	3.3	3.2	3.1	3.4	4.5
здравоохранение	3.5	3.5	3.5	3.8	4.0	4.2
гостиницы, кафе и рестораны	3.5	3.5	3.4	3.5	2.4	3.2
алкоголь, табак	2.5	2.7	2.9	3.0	3.3	2.9
образование	0.9	1.0	0.9	0.9	0.9	1.5

* Последние данные Росстата

Денежно-кредитная политика

Основная цель денежно-кредитной политики Банка России – поддержание ценовой стабильности, то есть стабильно низкой инфляции. Таргет по инфляции Банка России составляет 4% — по прогнозу ЦБ будет достигнут в 2024 году. Выбор таргета продиктован необходимостью минимизации рисков возникновения дефляционных тенденций (продолжительного снижения цен) и недостаточной развитостью

рыночных механизмов. Дефляция влечет за собой склонность населения откладывать потребление на будущее, что негативно отражается на динамике экономического роста (ВВП).

Прогноз ставок по ключевой ставке, кредитам и депозитам

<https://smart-lab.ru/uploads/2022/images/14/51/36/2022/05/16/92690c.png>

Прогноз доходности ОФЗ

Фискальная политика

Фискальная политика направлена на регулирование экономики с помощью налогов и политики прибыли и затрат. Объем расходов бюджета (бюджетное правило в 2019–2024 г.) задается формулой: Расходы = нефтегазовые доходы + Ненефтегазовые доходы + расходы на обслуживание госдолга + первичный структурный дефицит. В условиях зарубежных санкций были приняты меры поддержки населения и бизнеса. Для граждан – снизился уровень пени (1/300 вместо 1/150 ставки рефинансирования), не облагаются НДФЛ проценты по вкладам, полученные в 2021–2023 годах, введено ускоренное возмещение НДС. Для компаний — мораторий на банкротство, максимальный размер субсидированного кредита – 30 млрд руб. (вместо 10 млрд руб.), отсрочка уплаты налогов. Среди бенефициаров мер поддержки: IT компании — в апреле 2022 года правительство утвердило выделение 14 млрд руб. на поддержку компаний отрасли, были приостановлены выездные налоговые проверки и установлен нулевой налог на прибыль в 2022-2024 годах вместо 3%.) IT-компании смогут получить льготный кредит по ставке 3% при условии сохранения рабочих мест. Гостинично-туристический бизнес — на 5 лет установлена ставка 0% по НДС. Международные холдинговые компании — нулевой налог на прибыль. Таможенные пошлины — установлены нулевые ставки ввозных таможенных пошлин в отношении отдельных видов товаров. По данным Минфина доходы бюджета за 1 квартал 2022 года составили ~7.2трлн руб (+35% г/г), из которых нефтегазовые доходы (налог на добычу полезных ископаемых/НДПИ) выросли на 84% г/г, а ненефтегазовые – на 14% г/г. Расходы в 1 квартале увеличились на 20% г/г и составили 6 трлн руб.

На рынке акций Московской биржи с 24 октября возобновлены торги всеми биржевыми паевыми инвестиционными фондами (БПИФ) на российские активы. Инвесторы могут совершать сделки с паями 72 БПИФов, включая 49 фондов на российские активы. Увеличение числа доступных ценных бумаг может повысить объём торгов, ликвидность рынка, а также позитивно отразиться на комиссионных доходах биржи в ближайшие месяцы. Так же инвесторы смогут пополнить свои портфели новыми облигациями федерального займа, которые Министерство финансов России 26 октября разместило на трех первичных аукционах на общую сумму 177,553 млрд рублей по номиналу, что является максимальным объемом размещения за один аукционный день с 14 апреля 2021 года. При этом ведомство перевыполнило план размещения гособлигаций на четвертый квартал этого года на 51.7%.

Цены на энергоресурсы и курс национальной валюты

Территориальная генерирующая компания № 1 (ТГК-1) объявила операционные результаты за 9 месяцев 2022 г. Выработка электроэнергии в третьем квартале снизилась на 10.5% кв/кв и составила 5 041,9 млн. кВтч, за 9 месяцев выработка составила 21 712 млн. кВтч, снизившись на 0.5% г/г. Однако реализация электроэнергии в третьем квартале выросла на 0,08 и составила 6 518 млн. кВтч, за 9 месяцев показатель достиг 24 768,95 млн. кВтч (+1% г/г). Отпуск тепловой энергии в третьем квартале увеличился на 2% до 2 208,97 Гкал, за 9 месяцев показатель снизился на эти же 2% и составил 15 491 Гкал. Более стабильно себя чувствует гидроэнергетика: за 9 месяцев компания «Русгидро» увеличила выручку на 3.8% до 151.3 млрд руб, показатель EBITDA вырос на 6.1% и составил 80.4 млрд руб, чистая прибыль достигла 48.29 млрд руб, рост составил 10.1%.

Валютный рынок

Рубль ослаб по отношению к евро и доллару. Курс составляет 61.52 руб/долл (+0.38%), и 61.08 руб/евро (+1.47%).

Евро и фунт снизились по отношению к доллару до 0.99 евро/долл и до 1.16 фунт/долл.

Сырьевые рынки

Цены на нефть выросли на 2.47% до 96,12 долл./баррель. Цена на золото составила 1641,76 долл. за унцию (-0,90%).

Цена на платину выросла до 944 долл. (+1,35%), цена на палладий снизилась до 1900 долл. (-5,87%).

Российские индексы

Индекс МосБиржи вырос на 6.07% до 2167.70 пунктов. Индекс RGI(индекс МосБиржи государственных облигаций) снизился до 130.56 пунктов (-0.1%).

Индекс РТС вырос до 1113.75 пунктов (+6,07%).

Курс рубля: прогноз. Можно выделить несколько факторов, влияющих на спрос на рубль: ключевая ставка, цены на нефть, объемы экспорта и импорта, геополитическая напряженность. По макроэкономическому опросу ЦБ, в 2022 году ожидается курс в среднем за год на уровне 85 рублей за доллар США, в 2023 году—90 рублей и 96 рублей в 2024 году.

Цены на нефть. На фоне геополитической напряженности, медленных темпов наращивания добычи нефти со стороны ОПЕК+ и недофинансирования нефтегазовой отрасли, МЭА ожидает цены на нефть в 2022 году на уровне 100,3 долл/баррель. Более низкие ожидания спроса, возможная рецессия в развитых странах, устойчивый рост добычи в странах-членах ОПЕК+ и не входящих в ОПЕК+, а также массовое освобождение запасов в странах-членах МЭА должны предотвратить развитие резкого дефицита и снизить цены на нефть в 2П2022-2024 гг.

Дисконт нефти марки Urals к эталонной Brent исторически составляет \$1-3, но с 25 февраля наблюдается значительное увеличение дисконта. Так, в начале марта 2022 года, дисконт составлял порядка \$13, увеличившись до \$31-34 в середине апреля. При снижении цен на нефть Brent возможно сохранение дисконта нефти марки Urals в абсолютном значении (\$31-34).

Спрос и предложение на рынке нефти. По апрельской оценке МЭА, мировой спрос на нефть ожидается в среднем на уровне 99,4 млн баррелей в сутки в 2022 году, что на 1,9 млн баррелей в сутки больше, чем в 2021. Мировые поставки нефти выросли в марте на 450 тыс. баррелей в сутки до 99,1 млн баррелей в сутки, в первую очередь за счет стран, не входящих в ОПЕК+.

По данным МЭА, в апреле добыча нефти в РФ снизилась на ~700 тыс. баррелей в сутки (~7%). Снижение может достичь в среднем 5-3 млн баррелей в сутки (~15-30%) в мае-июне на фоне уменьшения спроса на российскую нефть и сокращения производства нефтеперерабатывающих заводов. Когда Россия переориентирует предложение нефти с Европейского рынка на страны Азии и внутренний спрос, мы ожидаем постепенное восстановление добычи нефти к прежним уровням к 2024 г.

Распечатывание стратегических резервов. С целью снижения цен на энергоресурсы страны продолжают высвобождать стратегические резервы: страны МЭА планируют распечатать из запасов 120 млн баррелей нефти в течение следующих 6 месяцев, из которых 60 млн баррелей придутся на США. Помимо этого, Соединенные Штаты Америки дополнительно поставят на рынок еще 120 млн баррелей из своих резервов. Общим счетом, в течение полугода на рынок планируется поставить 240 млн баррелей нефти из стратегических резервов, что эквивалентно более 1 млн. баррелей/день.

Газ. Мировое потребление природного газа увеличилось на 4,6% в 2021 году. В 2021 году наблюдались рекордно высокие цены на природный газ на основных рынках импорта в Европе и Азии (см. график «Цены на нефть Brent и природный газ»).

Россия – второй по величине производитель природного газа в мире после США и обладает крупнейшими в мире запасами газа. По данным МЭА, в 2021 году страна произвела 762 млрд кубометров природного газа и экспортировала по трубопроводу около 210 млрд кубометров.

Газпром и НОВАТЭК — основные производители газа в России. В 2021 году на «Газпром» приходилось 68% добычи газа в России. Правительство Германии не одобрило сертификацию завершеного в 2021 году газопровода Газпрома «Северный поток-2» из-за ситуации вокруг Украины.

Экспорт Нефти из России по странам, ноябрь 2021 год

Риски для рынка энергоресурсов: при неблагоприятных геополитических обстоятельствах высокий дисконт Urals по отношению к Brent; снижение доли РФ в поставках нефти и газа; высокая себестоимость добычи по сравнению с конкурентами; рост стоимости импорта технологий, особенно в части шельфовых проектов; рост транзакционных издержек

Закредитованность

Временная структура процентных ставок описывает взаимосвязь доходности бумаги с фиксированным процентом и числом лет до погашения. Одним из наиболее важных факторов, оказывающих влияние на структуру ставок, являются ожидания по их изменению. В настоящий момент, мы наблюдаем инвертированную кривую по всей длине, т.е. краткосрочные бумаги приносят более высокий доход, чем долгосрочные. Таким образом, инвесторы ожидают снижение ставок в будущем. Как правило, инвертированная кривая считается предвестником рецессии в экономике. На графике мы сравниваем кривые доходностей для нескольких дат – текущий момент, начало 2015 года — период после повышения ставки с 10.5% до 17%, также на 18 и 25 февраля текущего года (18.02 – признание ДНР и ЛНР, 24 февраля – первая приостановка торгов на Московской и СПб Биржах). В 2015 году пик кривой приходится на срок до погашения 3 года, что показывает неуверенность инвесторов в быстром снижении ставок. 24 февраля мы наблюдали резкое повышение по всей кривой на фоне продаж ОФЗ широким кругом инвесторов, но, по мере появления определенности, кривая стремится к структуре, близкой к состоянию на 18 февраля. Таким образом, мы наблюдаем позитивный настрой инвесторов и ожидания восстановления на сроке до 2

лет. Доступность кредитов снизилась на фоне высоких ставок. Мы ожидаем постепенное снижение темпов роста выдаваемых кредитов до 2024 года. Долговая нагрузка населения по итогам 2021 года увеличилась с 9,8 до 10,6% от располагаемых доходов, согласно данным ЦБ. При этом, риски [домохохозяйств](#) могут быть усугублены ростом безработицы (см. раздел «Рынок труда»). Реализация рисков в нефинансовом секторе может привести к тому, что банки столкнутся с серьезными потерями в портфелях по кредитам, сокращением запасов капитала и ограничением способности предоставлять новые кредиты, что будет сдерживать восстановление экономики. Корпоративный долг нефинансового сектора экономики увеличился на 4.5% г/г в 2021 году (против +13% годом ранее) и достиг 69.5 трлн рублей, что составило ~53% от ВВП. Фактором роста корпоративного долга может выступить программа льготного кредитования для системообразующих предприятий. Мы ожидаем повышение долговой нагрузки (Net Debt/EBITDA) публичных компаний за счет снижения EBITDA. Уровень государственного долга в 2020-2021 годах заметно увеличился в основном за счет привлечения средств на внутреннем рынке на фоне финансовой поддержки, которую правительство оказывало экономике. Общий внешний долг РФ почти на \$250 млрд ниже уровня 2014 года. В 1 квартале 2022 года объем внешнего долга снизился до \$453,5 млрд, минимального значения за 13 лет.

Уровень госдолга РФ к ВВП (18%) по-прежнему остается самым низким среди стран «G-20» (Показатель для США – 137.5%, Канады – 117%, Бразилии – 88%, Китая – 66.8%, Австралии – 24.8%).

Внешний госдолг по состоянию на 1.04.2022 составил 13% от общего внешнего долга РФ или \$57 млрд, 65% из которого составляют [еврооблигации](#).

Другие факторы и катализаторы

Редомициляция. На фоне санкционных рисков и создания в России специальных административных районов (САР) началась тенденция редомициляции компаний, т.е. перерегистрация юридического лица из иностранной юрисдикции в РФ. Среди «переехавших» компаний – EN+ Group (2019 г.), [Русал](#) (2020 г.), [Лента](#) (2021 г.), [Фосагро](#) (ожидается в 2022 г.), Полюс (2022 г.). В САР действуют льготы в части налогообложения и гибкость с точки зрения валютного контроля. Денежный поток сохраняется в стране.

Нерезиденты и инвестиции в экономику. Согласно последним данным (на 25.03.2022 г) объем вложений нерезидентов в ОФЗ составил 2,782 трлн рублей, доля нерезидентов на рынке ОФЗ достигла 17,8%, минимума с января 2013 года. С февраля 2022 года более 400 иностранных компаний приостановили операционную деятельность и инвестиции в РФ. Эффект от снижения иностранных инвестиций окажет незначительное влияние на ВВП, и он уже отражен в наших прогнозах. На данный момент введено ограничение на продажу ценных бумаг нерезидентами. В условиях действия капитальных ограничений (введенных с 28.02.2022 г) влияние нерезидентов на рынок отсутствует.

Разрыв цепочек поставок. В данный момент наблюдается разрыв цепочек поставок как по экспорту, так и по импорту. Дефицит полупроводников сильнее всего скажется на автопроизводстве — нехватка деталей может привести к приостановке производства. Дефицит удобрений приведет к возможному снижению объема производства зерновых за рубежом, что вызовет рост цен на сельхоз продукцию. В связи с этим ОФАС Минфина США опубликовало генеральную лицензию (от 24 марта), которая выводит из-под возможных санкций российские минеральные удобрения. Таким образом, сектор удобрений становится защитным от санкций.

С 10 марта 2022 г. и до конца 2022 г. запрещен вывоз из РФ широкого перечня товаров, включая технологическое, телекоммуникационное, медицинское оборудование, транспортные средства, сельхозтехнику, электрическую аппаратуру, лесоматериалы, железнодорожные вагоны и локомотивы, турбины, станки для обработки металла и камня, пульта и панели, сахар (до 31 августа) и зерновые культуры (до 30 июня). По оценкам ЦМАКП, доля импорта товаров из объявивших ограничительные меры государств в общем объеме конечного потребления Россией товаров и услуг составляет 3,9%.

Денежно-кредитная политика (ДКП) других стран. По состоянию на конец 2021 года в мире насчитывается 55 стран, в которых применяется режим таргетирования инфляции. Кроме того, инфляция таргетируется в целом по Еврозоне. Цель монетарной политики [ФРС](#) США – поддержание максимальной занятости, которая не угрожает борьбе с инфляцией (таргет по инфляции в США 2%).

В текущих условиях высокой инфляции монетарную политику ужесточают [ЕЦБ](#), ФРС, Банк Англии. Снижение процентной ставки ожидается в Китае. Смягчение монетарной политики в Китае в период ужесточения ДКП большинства ЦБ может оказать давление на [юань](#).

Ставка Центральными Банков

Основные санкции. Введенные санкции против России включают в себя ограничения финансовой системы России (включая Центробанк и крупнейшие банки), деятельности ряда российских компаний и отдельных отраслей экономики, а также закрытие воздушного пространства и морских портов, персональные санкции против руководства России и крупнейших предпринимателей.

Наиболее ощутимые меры для российской экономики – заморозка золотовалютных резервов ЦБ и отказ от российских энергоресурсов. Заморозка части резервов ЦБ ограничивает возможности регулятора поддерживать финансовую систему страны и курс рубля. Доступ ЦБ к наиболее ликвидным резервам, валюте, обеспечивает возможность оперативной поддержки курса рубля. На конец 2021 года объем активов Банка России в иностранных валютах и [золоте](#) составил 612,9 млрд долларов США, из них 481,4 млрд долларов США – валютные активы и 131,5 млрд долларов США – золото (см. график «[Распределение](#) активов Банка России»). Банк России сократил долю в [евро](#) и долларах с 50% до 45%, при этом нарастив долю резервов в юанях с 12,8% до 17,1%.

Отказ от российского сырья, в свою очередь, снизит приток капитала в страну и негативно отразится на денежном потоке нефтегазовых компаний. Чем масштабнее отказ от российского экспорта, тем слабее может быть рубль.

Уровень инфляции по странам

Приложение: На какие активы обратить внимание

Отрасли с возможным негативным влиянием: строительство, гостиницы и рестораны, оптовая и розничная торговля (кроме продуктов первой необходимости), транспорт, металлургия. Отрасли-бенефициары: сельское хозяйство, потребительский сектор (приоритет – товары первой необходимости и хард-дискаунтеры), химии и нефтехимии (удобрения).

Лучше остальных выглядят компании с минимальным участием иностранных инвесторов в структуре капитала и получающим основной объем выручки на внутреннем рынке РФ. Такой бизнес, как правило, устойчивее в период геополитического давления и легче переносит внешние шоки. В период кризиса 2014 года компании, ориентированные на внутренний спрос, продемонстрировали устойчивость финансовых показателей: умеренное снижение маржинальности и темпов роста выручки, положительный денежный поток. Среди таких компаний [МТС](#) и [Магнит](#). Данные компании в течение последних минимум трех лет генерируют положительный денежный поток, за счет чего они более устойчивы к изменениям экономической конъюнктуры.

Текущая конъюнктура рынка также благоприятствует компаниям, которые выигрывают от ослабления курса рубля. Высокие цены на энергоресурсы и привязка контрактных цен по поставкам нефти и газа к доллару может поддержать финансовое состояние российских компаний-экспортеров. Чтобы снизить влияние геополитических факторов, стоит обратить внимание, чтобы компания-экспортер не находилась под санкциями. В текущей ситуации интересными выглядят ФосАгро, [ЛУКОЙЛ](#) и Норникель, Полус.

Компании, ориентированные на внутренний спрос

[МТС](#) – ведущая телекоммуникационная компания в России и СНГ. Драйверы: поддержка телеком отрасли государством (снижение налогообложения, повышение тарифов пропорционально инфляции), сильная динамика [МТС](#) банка. Риски: сложность с обслуживанием оборудования, замедление разработки и внедрения новых технологий.

[Магнит](#) — одна из ведущих розничных сетей в России по торговле продуктами питания, лидер по количеству магазинов. Драйверы: стабильный характер выручки за счет постоянного спроса на продукты питания, развитие сетей жестких дискаунтеров и сервиса по доставке продуктов. Риски: снижение располагаемых доходов населения, введение государством потолка цен на социально значимые товары, долговая нагрузка.

Компании, которым выгодно ослабление курса рубля

[ФосАгро](#) – ведущий мировой производитель комплексных удобрений. Драйверы: рост спроса и цен на удобрения на мировом рынке (с начала года цены на аммиак, азот, фосфаты и сульфаты увеличились на 30%), дефицит зерна в ЕС (международный индекс цен на зерновые ФАО в марте составил 170,1 пунктов, +24,9% м/м). Риски: рост объемов экспортного предложения удобрений со стороны Китая, сокращение импортного спроса со стороны Индии и стран ЕС.

[ЛУКОЙЛ](#) — одна из крупнейших публичных вертикально интегрированных нефтегазовых компаний в мире. Драйверы: цены на нефть на уровне исторических максимумов, программа обратного [выкупа акций](#) до конца 2022 года (при низких [котировках](#) интенсивность может возрасти), низкая долговая нагрузка по отрасли. Риски: снижение цен и спроса на российскую нефть, укрепление рубля.

[Норникель](#) — крупнейший в мире производитель [никеля](#) и [палладия](#), доля ЕС и США в выручке компании составляет 70%. Драйверы: значимая доля на мировом рынке палладия (44%) и никеля (22%); никель используется в аккумуляторных батареях, которые необходимы при переходе на зеленую энергетику. Риски: возможные логистические проблемы (авиасообщение), введение ограничений на экспорт палладия и никеля (сейчас ЕС ввел ограничения на импорт стали и железа).

Полюс – крупнейшая в России, одна из пяти ведущих мировых золотодобывающих компаний с низкой себестоимостью производства. Драйверы: рост инфляции, поддержка внутреннего спроса (физ. лица могут покупать золото без НДС, ЦБ покупает золото у кредитных организаций по фиксированной цене). Риски: затруднения с логистикой, снижение внешнего спроса (доля выручки за пределами РФ 1,4% в 2021 г.)

Ключевые выводы

Ожидается восстановление темпа роста ВВП к 2024 году, уровень [безработицы](#) и инфляция стабилизируются к концу 2023 года. Снижение иностранных инвестиций в российские компании не превысит 2% от ВВП в 2022 году. В условиях ограничений на движение [капитала](#) влияние нерезидентов лимитировано. Временная структура доходностей [ОФЗ](#) показывает ожидания восстановления до уровней 2021 года на периоде до 2 лет. Ожидается рост кредитной нагрузки компаний и населения. В данный момент основную озабоченность вызывает рост инфляции, вызванный дефицитом предложения. ЦБ придерживается политики инфляционного [таргетирования](#) (цель 4%). Для восстановления экономики, необходимо переориентировать экспорт на новые рынки. Финансирование [дефицита бюджета](#) будет осуществляться за счет отступления от бюджетных правил. Добыча [нефти](#) в РФ снизилась на ~700 тыс. баррелей в сутки (~7%), снижение может достичь в среднем 1,5-3 млн (~15-30%) баррелей в сутки в мае-июне на фоне уменьшения спроса на российскую нефть и сокращения производства нефтеперерабатывающих заводов.

1. По оценке Минэкономразвития России, в августе снижение ВВП продолжило замедляться и составило -4,1% г/г после -4,3% г/г в июле (-5,0% г/г в июне).

2. В августе экономическая активность поддерживалась сохранением роста в добывающей промышленности и строительстве, а также улучшением динамики в сельском хозяйстве. Третий месяц подряд сохраняется положительная динамика в добыче полезных ископаемых: +1,0% г/г после +0,9% г/г в июле и +1,4% г/г в июне за счет добычи сырой нефти, включая газовый конденсат (+2,1% г/г в натуральном выражении), добычи прочих полезных ископаемых, а также сферы предоставления услуг в области добычи полезных ископаемых. Кроме того, поддержку экономике оказало продолжающееся увеличение объемов работ в строительстве (+7,4% г/г после +6,6% г/г в июле). В сельском хозяйстве рост выпуска ускорился до +8,8% г/г после +0,8% г/г в июле преимущественно из-за эффекта низкой базы прошлого года, когда на показатели отрасли оказывал влияние сдвиг вправо уборочной кампании.

3. В отраслях обрабатывающей промышленности в августе наблюдалось замедление спада (-0,8% г/г после -1,1% г/г в июле), главным образом благодаря улучшению динамики в машиностроительном комплексе (-8,2% г/г после -12,9% г/г). Наибольшие темпы роста – в отраслях металлургического комплекса (+7,0% г/г после +6,3% г/г в июле и отрицательной динамики в мае-июне). Сократилось падение производства в химическом и деревообрабатывающих комплексах. Вместе с тем в августе возобновилось снижение производства кокса и нефтепродуктов (-1,1% г/г после кратковременного роста на +3,6% г/г в июле).

4. В транспортной отрасли и оптовой торговле сохраняется отрицательная динамика. В августе продолжилось сокращение грузооборота транспорта (-4,2% г/г и после -5,2% г/г в июле). Однако без учета трубопроводного транспорта грузооборот, по оценке, в августе продемонстрировал незначительный рост (+0,1% г/г после падения на -2,1% г/г в июле) за счет замедления снижения грузооборота железнодорожного транспорта (-0,2% г/г после -1,7% г/г в июле) и ускорения роста грузооборота морского транспорта (+20,4% г/г после +7,5% г/г). Снижение объемов оптовой торговли продолжалось, но темпы несколько снизились до -20,3% г/г после -25,3% г/г в июле. 28 сентября 2022 г. 2

5. По данным Росстата, в августе динамика потребительского спроса несколько улучшилась. 1 Суммарный оборот розничной торговли, платных услуг населению и общественного питания, по оценке Минэкономразвития России, снизил темпы сокращения до -5,9% г/г после -6,1% г/г в июле, в том числе за счет улучшения динамики платных услуг и общественного питания (+2,5% и +1,3% г/г в августе соответственно – наилучшая динамика с апреля).

6. Ситуация на рынке труда остается стабильной. Уровень безработицы (по методологии МОТ) продолжил снижаться и обновил исторический минимум – 3,8% от рабочей силы в августе (3,9% в мае-июле).

7. Улучшение экономической динамики в августе сопровождалось оживлением кредитной активности как в корпоративном, так и в розничном сегменте. Рост задолженности по кредитам в августе ускорился до 2,3% м/м после 1,1% м/м в июле (в годовом выражении – ускорение до 11,5% г/г после 10,4% г/г соответственно). 2. В сегменте кредитования физических лиц (потребительские и ипотечные кредиты) рост кредитного портфеля продолжился (+1,1% м/м в августе после +1,0% м/м в июле). Рост корпоративного кредитования ускорился до 3,0% м/м в августе после 1,2% м/м в предыдущем месяце

благодаря улучшению динамики рыночного кредитования при продолжении реализации льготных кредитных программ.

Прогнозы развития РФ на 2023 год и на плановый период 2024 и 2025 годов

Основные параметры сценарных условий прогноза социально-экономического развития Российской Федерации на 2023 год и на плановый период 2024 и 2025 годов сформированы Минэкономразвития РФ в двух вариантах – базовом и консервативном. С момента подготовки Прогноза социально-экономического развития Российской Федерации в сентябре 2021 года внешние и внутренние условия развития российской экономики существенно изменились. В связи с этим траектория развития в кратко- и среднесрочной перспективе в настоящий момент характеризуется повышенной степенью неопределенности.

В январе-феврале в российской экономике сохранялись позитивные тенденции второй половины 2021 года. Вместе с тем с конца февраля 2022 года внешние условия функционирования российской экономики кардинально изменились. Введенные иностранными государствами санкционные ограничения привели к усилению волатильности валютного курса, снижению цен на финансовые активы, расширению дефицита ликвидности банковского сектора. Одновременно ажиотажный спрос населения на ряд продовольственных и непродовольственных товаров в совокупности с ослаблением рубля привели к ускорению инфляции (до 17,8% в апреле в годовом выражении).

Основные параметры базового варианта

Оценка развития ситуации в российской экономике в 2022 году

В ближайшие месяцы ситуация в реальном секторе экономики будет определяться, в первую очередь, внешнеторговым балансом. В рамках базового варианта до конца года ожидается постепенное снижение цены на нефть Юралс до уровня 73–74 долл. США за баррель, что соответствует среднегодовой цене в 80,1 долл. США за баррель.

В реальном выражении экспорт товаров снизится на 14,2% к 2021 году (в том числе нефтегазовый – на 8,4%, ненефтегазовый – на 19,9%). При этом в результате роста экспортных цен снижение в номинале будет более умеренным (-2,3%). Импорт товаров сократится на 26,5% в реальном выражении за счет сжатия внутреннего спроса и перебоев в логистике. Номинальное снижение импорта меньше (-17,1%) с учетом высокого дефлятора: импортируемые товары приобретаются с наценкой из-за мировой инфляции, дополнительных транзакционных издержек.

Сальдо торгового баланса вырастет до 230,4 млрд долл. США в 2022 году с 189,8 млрд долл. США в 2021 году. При этом резко сократится дефицит баланса услуг и баланса инвестиционных доходов (за счет опережающего снижения импорта услуг и выплат дивидендов 5 за рубеж). В результате профицит счета текущих операций расширится до 190,8 млрд долл. США (2021 г.: 122,0 млрд долл. США, исторический максимум), по отношению к ВВП – до 10,4% с 6,9% соответственно.

До конца текущего года курс рубля ожидается на уровне в среднем 73,5 рублей за долл. США на фоне сохранения повышенных премий за риск и постепенной адаптации валютного рынка к новым условиям (среднегодовой курс – 76,7 рублей за долл. США).

Инфляция после ускорения в марте 2022 году сохранится на повышенном уровне в условиях импортных ограничений и продолжающейся перестройки производственно-логистических цепочек и на конец года ожидается на уровне 17,5%.

ВВП по итогам года в рамках базового сценария снизится на 7,8%. Основной вклад в снижение ВВП внесет внутренний спрос – как потребительский, так и инвестиционный. В условиях снижения реальных располагаемых доходов населения (на 6,8%) и увеличения безработицы (до 6,7% от рабочей силы в среднем за год) ожидается сокращение оборота розничной торговли на 8,7%, объема платных услуг населению – на 7,9%. Снижение инвестиций в основной капитал составит 19,4% с учетом действующих импортных и экспортных ограничений и высокой неопределенности относительно среднесрочных тенденций в экономике.

Среднесрочный прогноз на 2023–2025 гг.

В базовом варианте среднесрочная траектория развития российской экономики определяется следующими факторами:

сокращение импорта вследствие санкционных ограничений и "добровольного отказа" иностранных партнеров от сотрудничества с Россией;

потеря ряда экспортных рынков и ограниченные возможности переориентации поставок;

лаги в структурной перестройке производственно-логистических цепочек в российской экономике.

Цены на нефть "Юралс" в базовом варианте последовательно снижаются до 61,2 долл. США к 2025 году. Причины снижения цен на нефть – замедление роста мировой экономики и постепенная адаптация мирового энергетического рынка к новым условиям (замещение российских энергоносителей на рынках "недружественных" стран, с одной стороны, и перенаправление российского энергетического экспорта в

"нейтральные" другие страны – с другой). Аналогичная динамика ожидается по газу и другим сырьевым товарам.

Реальные объемы экспорта товаров после падения на -14,2% в 2022 году переходят к умеренному росту в 2023–2025 гг. (на 0,6%, 2,9% и 1,9% соответственно), однако к концу прогнозного периода полного восстановления не произойдет (2025 г. к 2021 г.: -9,5%).

Импорт товаров к 2025 году отыгрывает примерно треть падения 2022 года (2025 год к 2021 году - 16,9% в реальном выражении). В результате доля импорта в ВВП находится в диапазоне 14–16% на всем прогнозируемом горизонте, что соответствует историческому диапазону (при этом необходимо учитывать, что в 2021 году импорт находился на исторически максимальном уровне – более 17% ВВП).

Расширение сальдо торгового баланса, в сочетании с сокращением отрицательного сальдо баланса услуг и "прочих" статей, дает структурное расширение профицита текущего счета – до 3–6% ВВП в 2023–2025 гг. после 10,4% в 2022 году (ранее равновесный уровень оценивался в 2–3% ВВП).

Курс рубля в рамках базового сценария ослабляется в номинальном выражении темпом ~2% в год, в реальном выражении – остается стабильным. В прогноз закладывается постепенное смягчение Банком России беспрецедентных ограничений на движение капитала, введенных в феврале-марте текущего года.

Инфляция после ускорения до 17,5% в текущем году сохраняется на повышенном уровне в 2023 году (6,1% на конец года) в условиях завершения подстройки производственно-логистических цепочек. К концу 2024 года инфляция выходит на целевой уровень Банка России 4%.

Начиная с 2023 год ВВП в базовом варианте начинает медленно восстанавливаться, при этом по итогам 2023 года ожидается падение (-0,7% в целом за год) с учетом высокой базы 1 квартала 2022 года. Основной восстановительный рост происходит в 2024 и 2025 гг. (3,2% и 2,6% соответственно), при этом к концу среднесрочного периода экономика не выходит на докризисный уровень. Эти меры позволят не дополнить структурный кризис циклическим. Экономика сможет адаптироваться к новым условиям и перейти к восстановительному росту. <https://afk.rukon.ru/analitika/post-1571/?ysclid=lbfcmts6yt87146740>

3.1.2. Социально-экономическое положение Тверской области за январь-февраль 2022 года⁸

СВОДНЫЕ ИТОГИ в млн. рублей

	Абсолютные данные		В % к соответствующему периоду предыдущего года		Справочно: январь-февраль 2021 в % к январю-февралю 2020
	февраль 2022	январь-февраль 2022	февраль 2022	январь-февраль 2022	
Индекс промышленного производства ¹⁾	х	х	98,4	99,4	108,3
Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство»	1625	2628	56,2	53,3	195,6
Ввод в действие жилых домов, тыс. кв. м ²⁾	85,5	156,9	84,6	104,1	177,7
Объем услуг в области транспортировки и хранения ³⁾	2950	5888	120,5	119,3	112,9
Объем услуг в области информации и связи ³⁾	1414	2571	125,4	116,3	112,1
Оборот розничной торговли	22402	46319	100,6	103,9	94,1
Оборот общественного питания	751,6	1553	110,4	111,6	76,1
Объем платных услуг населению	5799	11623	102,0	104,2	99,4
Индекс потребительских цен, %	101,2 ⁴⁾	х	102,6 ⁵⁾	110,1	101,3 ⁵⁾
Среднесписочная численность работающих по крупным, средним и малым предприятиям, тыс. человек ⁶⁾	355,2	356,7	99,2	99,5	99,4
Численность официально зарегистрированных безработных, тыс. человек ⁷⁾	3,4	х	32,7	х	2,3 р.
Начисленная средняя заработная					

⁸ По данным официального сайта Правительства Тверской области <https://gks.ru/region/doc1128/Main.htm>

	Абсолютные данные		В % к соответствующему периоду предыдущего года		Справочно: январь-февраль 2021 в % к январю-февралю 2020
	февраль 2022	январь-февраль 2022	февраль 2022	январь-февраль 2022	
плата одного работника ^{б)}					
номинальная, рублей	50080	39886	109,5	108,3	104,3
реальная	х	х	100,3	101,0	100,8

Оборот организаций отражает их коммерческую деятельность.

	Январь-февраль 2022, млн. рублей	В % к январю-февралю 2021
Всего	193602	109
в том числе:		
сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство	5181	108
добыча полезных ископаемых	109	104
обрабатывающие производства	57901	108
из них:		
производство пищевых продуктов	10192	99,7
производство напитков	976	137
производство текстильных изделий	1156	100,8
производство одежды	446	90
производство кожи и изделий из кожи	903	186
обработка древесины и производство изделий из дерева и пробки, кроме мебели, производство изделий из соломки и материалов для плетения	4109	160
производство бумаги и бумажных изделий	4017	179
деятельность полиграфическая и копирование носителей информации	998	120
производство химических веществ и химических продуктов	1648	142
производство лекарственных средств и материалов, применяемых в медицинских целях	707	94
производство резиновых и пластмассовых изделий	6530	149
производство прочей неметаллической минеральной продукции	2529	136
производство металлургическое	1179	90
производство готовых металлических изделий, кроме машин и оборудования	4885	в 2,1 р.
производство компьютеров, электронных и оптических изделий	764	32
производство электрического оборудования	1233	92
производство машин и оборудования, не включенных в другие группировки	4504	120
производство автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов	979	131
производство прочих транспортных средств и оборудования	4978	55
производство мебели	392	47
производство прочих готовых изделий	448	136
обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	31310	114
водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	1960	130
строительство	4824	100,4
торговля оптовая и розничная; ремонт автотранспортных средств и мотоциклов	68689	107
в том числе:		
торговля оптовая и розничная автотранспортными средствами и мотоциклами и их ремонт	7412	118
торговля оптовая, кроме оптовой торговли автотранспортными средствами и мотоциклами	34610	102
торговля розничная, кроме торговли автотранспортными средствами и мотоциклами	26667	111

	Январь-февраль 2022, млн. рублей	В % к январю- февралю 2021
транспортировка и хранение	7790	114
деятельность гостиниц и предприятий общественного питания	1418	105
деятельность в области информации и связи	3210	110
деятельность по операциям с недвижимым имуществом	3009	117
деятельность профессиональная, научная и техническая	2718	115
деятельность административная и сопутствующие дополнительные услуги	1732	124
образование	538	105
деятельность в области здравоохранения и социальных услуг	2637	109
деятельность в области культуры, спорта, организации досуга и развлечений	150	152

Индекс производства по виду деятельности «Добыча полезных ископаемых» в январе-феврале 2022 года составил 144,8% по сравнению с январем-февралем 2021 года.

Животноводство

На конец февраля 2022г. поголовье крупного рогатого скота в хозяйствах всех категорий, по расчетам, составило 83,6 тыс. голов (на 9,7% меньше по сравнению с аналогичной датой предыдущего года), из него коров – 38,2 тыс. голов (на 10,6% меньше), поголовье свиней увеличилось до 645,1 тыс. голов (на 19,3% больше), овец и коз – снизилось до 33,5 тыс. голов (на 12,7% меньше), птицы – возросло до 3603,1 тыс. голов (на 13,0% больше).

В структуре поголовья скота на хозяйства населения приходилось 19,5% поголовья крупного рогатого скота, 1,0% – свиней, 65,0% – овец и коз (на конец февраля 2021г. соответственно – 18,8%, 1,3%, 61,2%).

На долю крестьянских (фермерских) хозяйств и индивидуальных предпринимателей приходилось 10,4% поголовья крупного рогатого скота (10,3% годом раньше) и 0,1% поголовья свиней (0,3%), 8,6% овец и коз (12,4% год назад)

В сельскохозяйственных организациях на конец февраля 2022г. по сравнению с соответствующей датой 2021г. поголовье крупного рогатого скота уменьшилось на 10,7%, из него коров - на 12,9%, свиней – возросло на 19,8%, овец и коз снизилось на 12,8%, а птицы стало больше на 17,6%.

В январе-феврале 2022г. в хозяйствах всех категорий, по расчетам, произведено скота и птицы на убой (в живом весе) 30,3 тыс. тонн, молока – 27,1 тыс. тонн, яиц – 12,1 млн. штук.

Строительная деятельность

Объем работ, выполненных по виду экономической деятельности «Строительство», в феврале 2022 года составил 1625,5 млн. рублей, или 56% (в сопоставимых ценах) к соответствующему периоду предыдущего года, в январе-феврале 2022 года – 2628,5 млн. рублей, или 53%.

В феврале 2022 года за счет всех источников финансирования построено 739 новых квартир, в январе-феврале 2022 года – 1277 квартир.

Оборот розничной торговли в январе-феврале 2022г. составил 46,3 млрд. рублей, что в сопоставимых ценах составляет 104% к соответствующему периоду предыдущего года

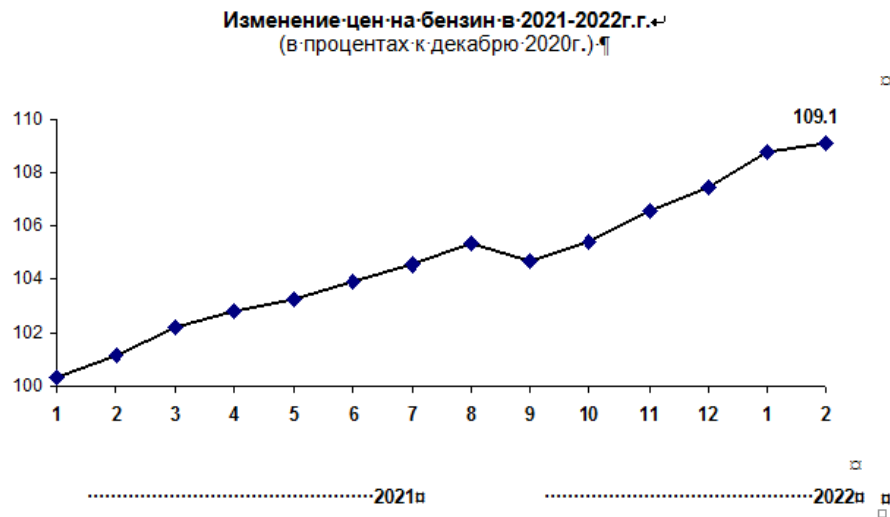
В январе-феврале 2022 года в структуре оборота розничной торговли удельный вес пищевых продуктов, включая напитки, и табачных изделий составил 53,2%, непродовольственных товаров – 46,8% (в январе-феврале 2021 года – 54,1% и 45,9% соответственно).

Базовый индекс потребительских цен (БИПЦ), исключая изменения цен на отдельные товары, подверженные влиянию факторов административного или сезонного характера, в феврале 2022г. по отношению к предыдущему месяцу составил 101,0% (в феврале 2021г. – 100,4%).

Стоимость фиксированного набора потребительских товаров и услуг для межрегиональных сопоставлений покупательной способности населения в среднем по Тверской области в феврале 2022г. составила 17541 рубль в расчете на одного человека и за месяц выросла на 0,8% (в феврале 2021г. выросла на 0,3%). Тверская область занимала 49 место среди 82 регионов России (кроме автономных округов, входящих в состав области) и 12 место в Центральном федеральном округе.

В феврале 2022г. цены на продовольственные товары выросли на 1,6%, к декабрю 2021г. выросли на 3,2% (в феврале 2021г. выросли на 0,6%, к декабрю 2020г. – на 1,9%).

Стоимость минимального набора продуктов питания в среднем на конец февраля 2022г. составила 5319 рублей в расчете на 1 человека. Тверская область занимала 48 место среди 82 регионов России (кроме автономных округов, входящих в состав области) и 9 место в Центральном федеральном округе.



За январь 2022 года в консолидированный бюджет Российской Федерации с территории Тверской области поступило налогов, сборов и иных обязательных платежей на сумму 5090,7 млн. рублей, что на 5% меньше соответствующего периода 2021 года.

Из общего объема платежей поступило в федеральный бюджет 1702,5 млн. рублей (на 36% меньше, чем в январе 2021 года), в консолидированный бюджет области – 3388,3 млн. рублей (на 26% больше)

За январь 2022 года, по оперативным данным, сальдированным финансовым результатом (прибыль минус убыток) деятельности организаций была прибыль в действующих ценах 3379,9 млн. рублей (в январе 2021 года сальдированная прибыль этих организаций составила 475,3 млн. рублей – по сопоставимому кругу организаций).

По сравнению с январем 2021 года доля убыточных организаций уменьшилась на 2 процентных пункта, а сумма убытка – на 32% (по сопоставимому кругу организаций).

Среднемесячная номинальная начисленная заработная плата (без выплат социального характера) на крупных, средних и малых предприятиях и организациях в декабре 2021г. (с учетом дорасчета) составила 50080 рублей и по сравнению с декабрем 2020г. увеличилась на 9,5%, по сравнению с ноябрем 2021г. – на 24,3%

Суммарная задолженность по заработной плате по кругу наблюдаемых видов экономической деятельности на 1 марта 2022г. составила 6,9 млн. рублей и увеличилась по сравнению с 1 марта 2021г. в 2,5 р., по сравнению с 1 февраля 2022г. – на 13,0%.

Численность рабочей силы в декабре 2021г.- феврале 2022г.1), по итогам выборочного обследования рабочей силы в возрасте 15 лет и старше, составила 631,1 тыс. человек. В их числе 606,9 тыс. человек, или 96,2% рабочей силы, были заняты в экономике и 24,2 тыс. человек (3,8%) не имели занятия, но активно его искали (в соответствии с методологией Международной Организации Труда они классифицируются как безработные).

К концу февраля 2022г. в органах государственной службы занятости, по предварительным данным, состояло на учете 5,0 тыс. человек, не занятых трудовой деятельностью, из них 3,4 тыс. человек имели статус безработного. Уровень регистрируемой безработицы составил 0,5% рабочей силы

На 1 февраля 2022г., по оценке, численность населения составила 1228,3 тыс. человек и уменьшилась с начала 2022 года на 1,9 тыс. человек. Сокращение, в основном, вызвано естественной убылью населения.

Число умерших за январь 2022 года превысило число родившихся в 3,4 раза. За январь 2022 года в сравнении с соответствующим периодом прошлого года рождаемость возросла на 4,8%, смертность снизилась на 13,8%.

3.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

Объект оценки: здание с земельными участками – индустриальный производственно-складской объект. Таким образом, объекты оценки относятся к рынку производственно-складского назначения.

Классификация производственно-складских зданий⁹

Для классификации складских помещений сегодня в основном применяют систему стандартов компании Knight Frank. Первая предлагает распределять объекты складской недвижимости по четырем классам — А, В, С, D.

Отличительной чертой складского помещения самого высокого уровня является новизна постройки здания. Расположение, отделка и оборудование таких объектов должны отвечать следующим требованиям: близость основных транспортных артерий, возможность адаптации под любые виды товара, высокая скорость оборота и наличие гарантий сохранности грузов.

Площади, относящиеся к следующему подклассу, могут быть полностью реконструированными с применением современных материалов и технологий. Местоположение не такое выгодное (они часто находятся в черте города, в промзонах и испытывают проблемы, связанные с транспортной доступностью). В класс В включены объекты, возведенные в доперестроечный период и поэтому не полностью соответствующие требованиям современной логистики.

К классу С относят бывшие производственные помещения, автобазы и другие объекты, изначально не приспособленные под склады. Качество таких площадей зависит от того, насколько хорошо удалось их реконструировать и оснастить, хотя, разумеется, в данном случае даже при отличном ремонте далеко не все технические требования могут быть соблюдены.

Класс D — это здания и сооружения, которые в принципе не созданы для складирования чего бы то ни было: гаражи, подвалы, бомбоубежища, холодные ангары, сельскохозяйственные постройки. Специфика подобных помещений делает нецелесообразной их модернизацию или реконструкцию. Они более или менее хороши лишь для содержания в них низкооборотистых грузов, не нуждающихся в особых условиях хранения (сырье для промышленного производства, горюче-смазочные материалы, металлические, резиновые, пластиковые изделия и т. п.). Имеющиеся классификации зачастую повторяют друг друга и имеют тенденции к расширению признаков и факторов, по которым следует относить объект недвижимости к тому или иному классу. В тоже время, в профессиональном сообществе, как инвесторов, так и девелоперов, аналитиков, оценщиков, постепенно появляется понимание того, что все предлагаемые классификации обладают рядом недостатков, главные из которых – избыточность и громоздкость, которые и обусловлены отсутствием приоритетов перечисляемых параметров. При небольшом количестве факторов, значительно влияющих на стоимость объекта, в имеющихся классификациях рассматривается большое количество второстепенных характеристик, дающих незначительное изменение стоимости, что является очевидным для оценщика-профессионала.

В то же время рядовой продавец или покупатель недвижимости может утонуть в количестве факторов и их понимании, или просто махнуть рукой и не тратить время и силы на то, чтобы просто разобраться в приведенных факторах, не являясь профессиональным архитектором или строителем. Далее в таблице представлена краткая, емкая, понятная оценщикам, риэлторам, аналитикам и потребителям услуг по купле-продаже/ аренде недвижимости, классификация, которая включает в себя только те характеристики объектов, которые существенно влияют на стоимость.

⁹ http://www.ocenka72.ru/01_Pages/06_Demo.php?ans=1&num=17, <http://www.ocenchik.ru/docs/163>

Складские помещения									
№ п/п	Характеристика	Классы							
		А		В		С		D	
1	Местоположение, транспортная доступность	удачное, на главных магистралях и транспортных артериях, в промышленной зоне города или вблизи города (5-10 км), с удобным подъездом	5	хорошее, на окраине города, с некоторой удаленностью от транспортных артерий или с не совсем удобным подъездом	4	с недостатками в расположении, с неудобным подъездом	3	расположение в глубине территории промпредприятия; неудобный подъезд через КПП	2
2	Прилегающая территория	огороженная и круглосуточно охраняемая, благоустроенная территория; наличие площадок отстоя и парковки, ж/д ветка	5	огороженная и круглосуточно охраняемая, благоустроенная территория или охрана по периметру территории; наличие площадок отстоя и парковки	4	охрана по периметру территории; недостаток места для парковки и маневрирования большегрузных машин	3	устаревшая система охраны; стесненность прилегающей территории	2
3	Конструктивно-планировочные решения	высота помещений не менее 12 м, без колонн или с сеткой колонн не менее 12x24 м	5	высота помещений не менее 6 м, с сеткой колонн не менее 6x12 м	4	высота помещений не менее 4 м, или утепленный ангар арочного типа	3	здание изначально не приспособленное под склад, подвальные помещения, высота помещений менее 4 м, неотапливаемый ангар арочного типа, сельхозпостройки	2
4	Состояние	новое строительство, качественная отделка в отличном состоянии	5	построенное не ранее 1990г. или реконструированное в отличном или хорошем состоянии	4	построенное до 1985г. или реконструированное в хорошем ил удовлетворительном состоянии	3	старой постройки, в удовлетворительном состоянии или требующее ремонта	2
5	Инженерные системы здания	современные инженерные системы (температурный режим, вентиляция, противопожарная сигнализация, автономная электростанция, пожаротушение, видеонаблюдение); система учета и контроля доступа сотрудников	5	современные инженерные системы (температурный режим, вентиляция, противопожарная сигнализация, автономная электростанция, пожаротушение, видеонаблюдение)	4	устаревшие инженерные системы (вентиляция противопожарная сигнализация, отопление, пожаротушение)	3	устаревшие инженерные системы, отсутствие части систем	2
	Интервал класса	20-25		16-19		12-15		8-12	

Здания расположены на территории производственной площадки. Участки огорожены, не охраняются, коммуникации: отключены. Территория участков нуждается в расчистке.

Таким образом, здание относится к классу «D» - объекты оценки представляют собой недвижимость производственно-складского назначения, не относящиеся к профессиональным складским (логистическим) комплексам.

3.3. Анализ рынка нежилой недвижимости из сегмента объекта оценки (помещений и зданий) проводился по Тверской области по 1921 объектам, представленным на аренду и на продажу в март 2023 – март 2024 года. Для анализа использовались сайты www.avito.ru. Недвижимость представлена следующими назначениями (Рисунок 3, диаграмма 1):

Продажа

- Гостиница - 12 объектов;
- Офисное помещение – 70 объектов;
- Помещение свободного назначения - 358 объекта;
- Производственное помещение – 149 объектов;
- Складское помещение – 25 объектов;
- Торговое помещение – 123 объектов. (Рисунок 2).

Аренда

- Гостиница - 3 объектов;
- Офисное помещение – 198 объектов;
- Помещение свободного назначения - 543 объекта;
- Производственное помещение – 125 объектов;
- Складское помещение – 137 объектов;
- Торговое помещение – 160 объектов. (Рисунок 2).

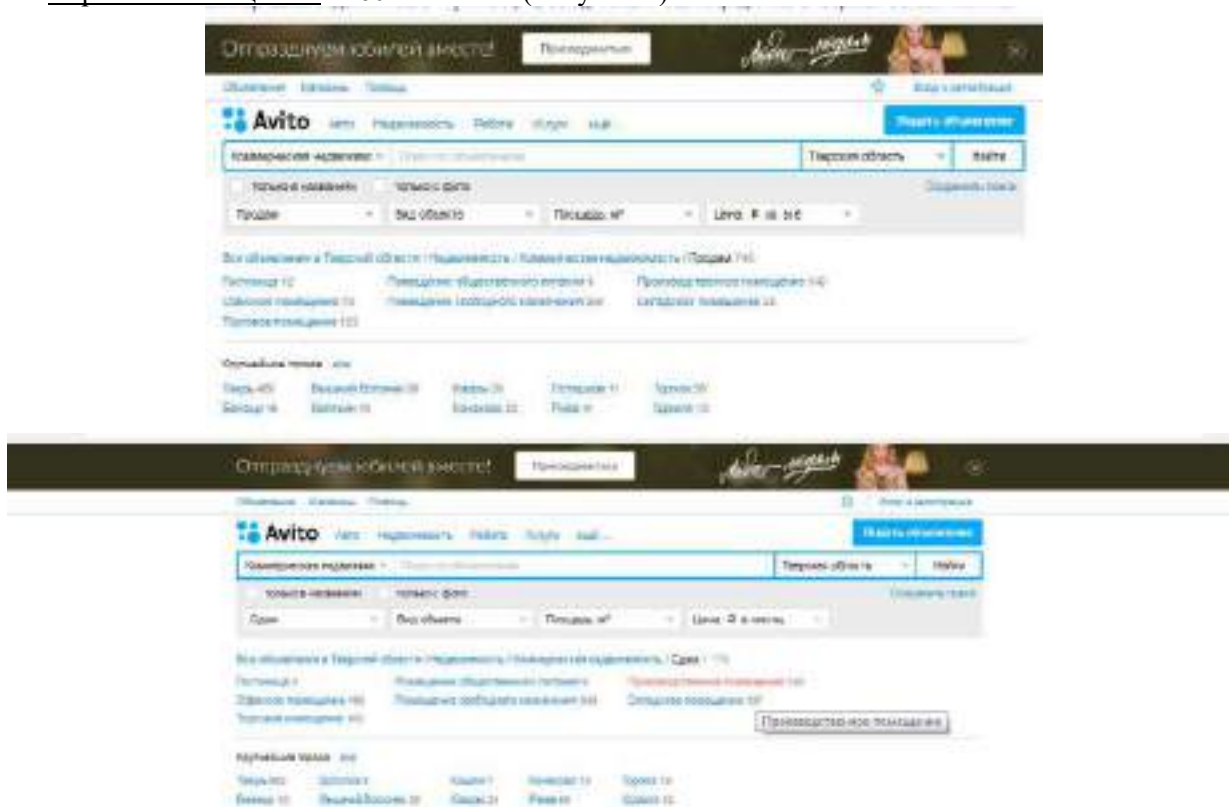


Рисунок 1. Рынок продажи/аренды коммерческой недвижимости Тверской области

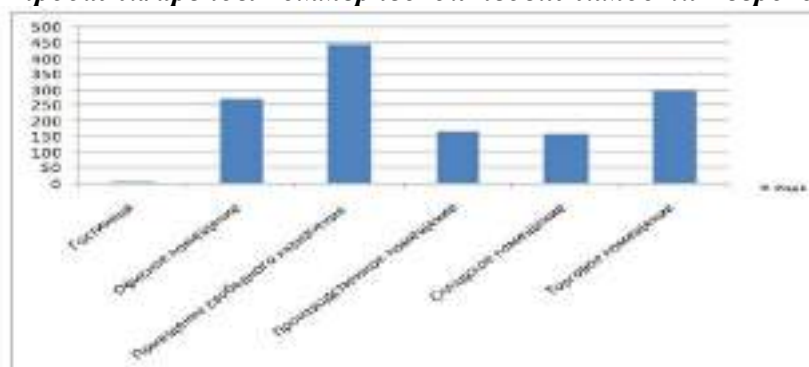


Диаграмма 1. Предложения аренды и продажи по назначению объектов

Цены на продажу и аренду коммерческой недвижимости

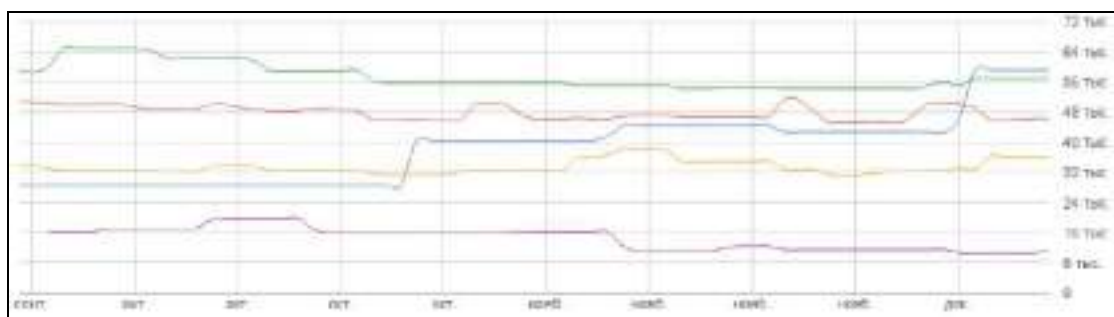
Таблица №9. Средние цены с группировкой по категориям по состоянию на конец выбранного периода. Также считается изменение в процентах по отношению к ценам на начало периода (март 2023 – март 2024 года).

Офисные помещения	2 255 400 руб-4.11%	15 958 руб-42.58%
Торговые помещения	4 100 000 руб-8.87%	38 025 руб-23.95%
Складские помещения		63 850 руб+59.63%
Производственные помещения	44 666 666 руб+0%	64 800 руб+36.42%
Помещения свободного назначения	4 592 500 руб+3.98%	38 000 руб+65.22%
Здания и сооружения	17 500 000 руб-2.78%	

<https://regionalrealty.ru/tver/stats/commercial/>

Средняя стоимость квадратного метра

Диаграмма 2. Средняя стоимость квадратного метра считается как медиана распределения цены, деленная на медиану распределения жилой площади, с группировкой по категориям.



Количество объявлений

Диаграмма 3. Распределение активных в данный момент объявлений по типу сделки и категории недвижимости.

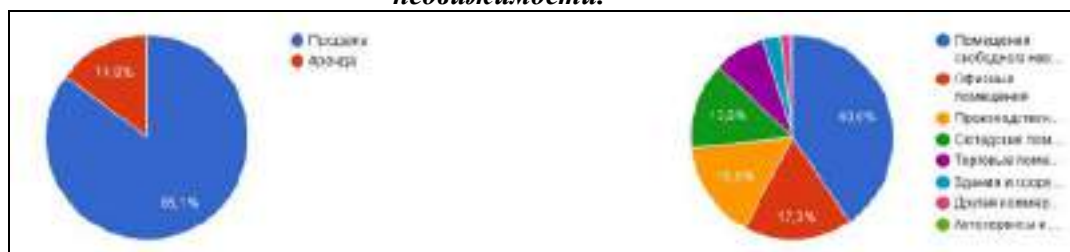


Рисунок 3. Цены по районам на карте



Таблица №10.

Заволжский район	4 695 000 руб.	21 217 руб.
Московский район	16 500 000 руб	84 500 руб.
Пролетарский район	27 000 000 руб.	50 000 руб.
Центральный район	9 000 000 руб.	43 200 руб.

Наиболее активный рынок аренды и продажи помещений коммерческого назначения представлен в областном центре Тверской области, также активными городами являются: Вышний Волочек, Калязин, Ржев, Торжок. Наиболее слабо – Максатиха, Оленино, и т.д. (Рисунок 2). Далее в таблице 11 представлена часть объявлений по предложениям аренды и продажи помещений производственно-складского назначения по городам Тверской области. Остальные объявления не приводятся в связи с отсутствием в объявлениях цены предложения.

Таблица 11. Объявления в Тверской области/Недвижимость/Коммерческая недвижимость/Сдам/Продам/Производственные, складские помещения и здания

№	Описание объекта (собственные исследования Оценщика)	Общая площадь	Цена предложения в руб. с НДС	Стоимость кв.м., в руб. с НДС	Источник
Объекты (производственно-складские: продажа)					
1	Бежецк, ул. Пролетарская, д. 2, продается комплекс бывшего спиртозавода, 8 нежилых зданий, общей площадью 15001,7 кв.м, и земельный участок 45 755 кв.м	60756,7	77 001 109	1267	https://www.avito.ru/bezhetsk/kommercheskaya_nedvizhimost/prodaetsya_kompleks_spirtzavoda_v_g._bezhetsk_717083498
2	Бологое, с. Куженкино, производственное здание под любые цели, земельный участок 3700 кв.м	284+3700	4 000 000	1004	https://www.avito.ru/bologoe/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_284_m_719300515
3	Весьегонск, ул. Промышленная, действующий деревообрабатывающий комбинат 10 отапливаемых зданий, участок 3 га	8000+30000	50 000 000	1316	https://www.avito.ru/vesegonsk/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennaya_baza_8000_kv._m_709378084
4	В. Волочек, складское помещение, кирпичное здание, участок 2000 кв.м	400+2000	2 600 000	1083	https://www.avito.ru/vyshniy_volochek/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_sklad_tverskaya_oblast_g._vyshniy_volochek_171729909
5	Кашин, ул. Железнодорожная, д. 18, гаражно-складское помещение	75	450 000	6000	https://www.avito.ru/kashin/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_75_m_304601232
6	Кашин, ул. Луначарского, д. 6, складское помещение-бокс на 2 автомобиля	131,5	700 000	5323	https://www.avito.ru/kashin/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_131.5_m_493924527
7	В. Волочек, ул. Б. Садовая, производственно-складское помещение, кирпичное здание	311,7	1 200 000	3850	https://www.avito.ru/vyshniy_volochek/kommercheskaya_nedvizhimost/prodayu_pomeschenie_pod_magazin-sklad_proizvodstvo_278337813
8	Ржев, Краснодарское ш., д. 5, два здания производ-ственного назначения, участок 977кв.м	197,1+155,6	800 000	2268	https://www.avito.ru/rzhev/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_1017_m_725054546
9	В. Волочек, двор фабрики Пролетарский Авангард, д. 47,	1582,1	7 000 000	4425	https://www.avito.ru/vyshniy_volochek/kommercheskaya_nedv

	комплекс производственных зданий				izhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_1582.1_m_4_65898944
10	Калязин, ул. Зоводская, д. 17, гараж, участок 5817 кв.м	1002,5+5817	13 490 000	1978	https://www.avito.ru/kalyazin/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_kommercheskuyu_nedvizhimost_ul_zavodskaya_d_2_24361666
11	Тверь, ул. Бочкина, производственно-промышленное помещение 2420 кв.м, участок 0,5 га	2420+5000	29 500 000	3975	http://www.tvermetr.ru/item/26505/
12	Тверь, ул. Авангардная, 25А, здание и ангар, 1300 кв.м, участок 4800 кв.м	1300+4800	45 000 000	7377	http://realty.dmir.ru/sale/proizvodstvo-tver-avangardnaya-ulica-112618182/
13	Тверь, ул. П. Савельевой, производственный комплекс, 4206,8 кв.м, участок 7339 кв.м, кран-балка	11545,8	40 000 000	3464	http://realty.dmir.ru/sale/proizvodstvo-tver-ulica-pashi-savelvovoy-148007360/
14	Тверь, ул. Шишкова, производственное здание, 780 кв.м, участок 2000 кв.м	780+2000	7 000 000	2518	http://realty.dmir.ru/sale/proizvodstvo-zatverechе-shishkova-ulica-163472149/
15	Тверь, ул. Красные Горки, 31, производственное здание, 1136,4 кв.м,	1136,4	16 500 000	14520	http://realty.dmir.ru/sale/proizvodstvo-tver-ulica-krasnye-gorki-162861009/
16	Тверь, ул. Веселова, 16А, производственное здание, 1700 кв.м	1700	24 000 000	14118	http://realty.dmir.ru/sale/proizvodstvo-tver-ulica-veselova-163622499/
17	Тверь, Торговый проезд, производственное помещение с участком, 832 кв.м, участок 3900 кв.м	4732	11 000 000	2325	http://realty.dmir.ru/sale/proizvodstvo-tver-torgovyy-proezd-163472152/
18	Тверь, ул. Индустриальная, 8, производственный комплекс, 7261,9 кв.м, участок 3,2 га	7261,9+3,2 га	30 000 000	764	http://realty.dmir.ru/sale/proizvodstvo-tver-industrialnaya-ulica-163472167/
19	Тверь, пл. Гагарина, 1, производственное здание, 4000 кв.м, кран-балка, лифт	4000	40 000 000	10000	http://realty.dmir.ru/sale/proizvodstvo-tver-ploshcad-gagarina-163472103/
20	Тверь, ул. Индустриальная, производственное здание, 1000 кв.м, участок 0,23 га	3300	10 400 000	3152	http://realty.dmir.ru/sale/proizvodstvo-tver-industrialnaya-ulica-158289909/
21	Тверь, пл. Гагарина, 1, производственное здание, 4254,8 кв.м	4254,8	42 000 000	9871	https://www.avito.ru/tver/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_425_4_8_m_1085709116
Тенденции рынка продаж производственно-складской недвижимости, сложившиеся на дату оценки					
22	Ржев, ул. Рабочая, д. 5А, комплекс зданий	1867,6+1043,0	6645823	3558	https://tver.move.ru/objects/prodaetsya_kommercheskaya_nedvizhimost_ploshchadyu_18676_kv_m_tverskaya_oblast_rjev_rabochaya_ulica_5a_6807349222/
23	Ржев, ул. Центральная, д. 24, складское здание	2000	8000000	4000	https://tver.move.ru/objects/prodaetsya_sklad_ploshchadyu_2000_kv_m_tverskaya_oblast_rjev_tverskaya_centralnaya_ulica_27_6822395741/
24	Осташков, ул. Володарского, д. 27/3с1, склад	778	3500000	4499	https://tver.move.ru/objects/prodaetsya_sklad_ploshchadyu_778_kv_m_tverskaya_oblast_ostashkov_tverskaya_oblast_ostashkov_ulica_volodarskogo_237s1_6828286922/

25	Бежецк, просп. Ленина, комплекс зданий	2128	8000000	3760	https://tver.cian.ru/sale/commercial/157336592/
Общий диапазон цен предложения на рынке недвижимости производственно-складского назначения для Тверской области				764 – 6000 руб. /кв.м.	
Общий диапазон цен предложения на рынке недвижимости производственно-складского назначения для г. Твери				1004 – 14520 руб. /кв.м.	

Исходя из количества существующих предложений по продаже объектов, можно сделать вывод о том, что рынок коммерческой недвижимости в Тверской области является неактивным.

Аренда: производственно-складские объекты: (собственные исследования Оценщика)					
1	Тверь, ул. Индустриальная, производственно-складское здание, здание требует ремонта	239,1	35 865	150	https://www.avito.ru/tver/kommercheskaya_nedvizhimost/sdaetsya_tseh_zdanie_250_kv_m_617933140
2	Тверь, Промышленный проезд, д. 11, производственно складской комплекс, новое здание, 59*24 м., три въездные группы	1416	339 840	240	https://www.avito.ru/tver/kommercheskaya_nedvizhimost/otapliyaemyy_sklad_1460_kv_m_630774301
3	Тверь, Подъездной проезд, д. 6, производственное помещение на первом этаже	945	207 900	220	https://www.avito.ru/tver/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_945_m_614246541
4	Тверь, ул. 50 лет Октября, складские помещения многопрофильного направления	2000	320 000	160	http://69dom.ru/catalog/commerce/store/rent/83779/
5	Тверь, ул. 50 лет Октября, д. 46, производственные помещения	190	144 500	220	http://69dom.ru/catalog/commerce/store/rent/83761/
6	Тверь, ул. П. Савельевой, здание гаража	438	70 000	159,82	https://www.avito.ru/tver/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_proizvodstvennoe_pomeschenie_438_m_472131559
7	В. Волочек, Ржевский тракт, складское помещение,	600	40 000	66,67	https://www.avito.ru/vyshniy_v_olochek/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_v_dolgosrochnuyu_arendu_550_kv_m_665288577
8	В. Волочек, ул. Желябова, д. 7, складское помещение, 4 га земли	15000	1 200 000	80	https://www.avito.ru/vyshniy_v_olochek/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_sklad_vyshniy_vloчек_ul._zhelyabova_7_161063256
9	Ржев, ул. Солнечная, д. 46, производственное помещение, кирпичное здание	120	4 500	37,5	https://www.avito.ru/rzhev/kommercheskaya_nedvizhimost/pilorama_r-63_arenda_menee_5t._r_pomeschenie_120_m_697609313
10	Калязин, производственная база, комплекс зданий, участок 2,1 Га	1485	50 000	33,67	http://69dom.ru/catalog/commerce/store/rent/83714/
11	Ржев, ул. Солнечная, д. 46, производственно-складской комплекс, бетонное здание, реконструкция в 2015 г.	4500	1 125 000	250	http://69dom.ru/catalog/commerce/store/rent/83580/
12	Ржев, аренда склада, двухэтажное здание	2182	218 200	100	http://69dom.ru/catalog/commerce/store/rent/83579/
13	Ржев, аренда склада, производственно-складской корпус, реконструкция в 2006 г.	1428	142 800	100	http://69dom.ru/catalog/commerce/store/rent/83573/
14	Конаково, аренда склада, производственно-складская база, земельный участок 2,5 Га, 7 строений	6100	1 342 000	220	http://69dom.ru/catalog/commerce/store/rent/83900/

15	Тверь, пл. Гагарина, д. 1, производственное здание, 1200 кв.м, кран-балка	1200	132 000	110	https://www.avito.ru/tver/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_proizvodstvennoe_pomeschenie_1200_m_1151239450
16	Тверь, пл. Гагарина, д. 1, производственно-складские помещения, площадью от 550 до 1100 кв.м, подвальный и первый этаж	550	60 500	110	http://realty.dmir.ru/rent/proizvodstvo-tver-ploshcad-gagarina-162860943/
17	Тверь, пл. Гагарина, д. 1, производственно-складские помещения, площадью от 500 до 1000 кв.м, второй этаж	800	64 000	80	http://realty.dmir.ru/rent/proizvodstvo-tver-ploshcad-gagarina-161698956/
18	Тверь, пл. Гагарина, д. 1, производственно-складское здание, площадью 3500 кв.м, двухэтажное	3500	525 000	150	http://realty.dmir.ru/rent/proizvodstvo-tver-ploshcad-gagarina-160568017/
19	Тверь, Большие Перемерки, производственно-складское помещение, площадью 400 кв.м, отапливаемые	400	72 000	180	http://realty.dmir.ru/rent/proizvodstvo-bolshie-peremerki-162861017/
20	Тверь, пл. Гагарина, д. 1, производственно-складское помещение, площадью 1000 кв.м, отапливаемые	1000	140 000	140	http://realty.dmir.ru/rent/proizvodstvo-tver-ploshcad-gagarina-162799831/
21	Тверь, пл. Гагарина, д. 1, производственно-складское помещение, 1 этаж, площадью 1550 кв.м, 1 этаж, отапливаемые	1550	230 000	148	http://realty.dmir.ru/rent/proizvodstvo-tver-ploshcad-gagarina-161699124/
22	Тверь, пл. Гагарина, д. 1, производственно-складское здание, 2 этажа, площадью 1550 кв.м	4000	680 000	170	http://realty.dmir.ru/rent/proizvodstvo-tver-ploshcad-gagarina-163088228/
23	Тверь, пл. Гагарина, д. 1, производственно-складское здание, 1 этажное, площадью 1200 кв.м, 1 этаж	1200	199 200	166	http://realty.dmir.ru/rent/proizvodstvo-tver-ploshcad-gagarina-162645360/
Тенденции рынка аренды производственно-складской недвижимости, сложившиеся на дату оценки					
24	Бежецк, ул. Краснослободская, д. 53, аренда производства, производственно-складская база	6487	973050	150	https://tver.cian.ru/rent/commercial/220425034/
25	Ржев, ш. Зубцовское, д. 42, аренда производства, производственно-складской корпус	1500	225000	150	https://tver.cian.ru/rent/commercial/210328238/
26	Ржев, ул. Центральная, д. 21, аренда производства, производственно-складской комплекс	14700	1764000	120	https://tver.cian.ru/rent/commercial/229216796/
27	Лихославль, ул. Первомайская	4600-9200	644000-1288000	140	https://tver.cian.ru/rent/commercial/220426591/
Общий диапазон цен предложения на рынке аренды недвижимости производственно-складского назначения в Тверской области				33,67-250 руб. за кв.м.	
Общий диапазон цен предложения на рынке аренды недвижимости производственно-складского назначения в Твери				80-240 руб. за кв.м.	

Исходя из количества существующих предложений по аренде объектов можно сделать вывод о том, что рынок коммерческой недвижимости в Тверской области является неактивным.

За 2023 год было введено 34 торговых комплекса. На конец года фиксируется отложенный ввод ряда крупных проектов. На основе размещенной информации о новом строительстве и открытиях торговых и торгово-развлекательных центрах на аналитическом ресурсе «Arenda-trk», мы подготовили краткую справку о введенных торговых комплексах за 2023 год.

За прошедший период рынок лишился ряда проектов: В Ижевске были закрыты и перепрофилированы ТРЦ «Италмас», «ТЦ Столица» и «Новый дом», Казанский ЦУМ был расформирован для реконструкции под «Центр ремесел», в Петрозаводске старейший универмаг города «Карелия-Маркет» перепрофилирован под городской спортивный центр, а в Краснодаре ТРК «Карнавал» был продан аптечной сети «Апрель» и находится в стадии реконструкции под офисный центр. Также появилась информация о передаче тамбовского «Гостиного двора» в руки ТГУ имени Г.Р. Державина. Читинский торговый комплекс «Подсолнух» был передан под склад интернет-магазина Wildberries.

В Москве и Московской области открылось 5 торговых комплексов, что является наименьшим показателем ввода за все время. Объем ввода торговых площадей (GLA) в Москве и МО за 2022 год составил 54 942 кв.м, что составляет чуть ли не четверть от объема ввода в прошлом 2022 году.

Прирост торговых площадей в Санкт-Петербурге и Ленинградской области составил 36 273 кв.м. По сравнению с предыдущим 2022 годом, этот показатель выше на 64%. (таблица ниже).

Региональный рынок, за исключением столиц, пополнился 261 973 кв.м, что незначительно превысил показатель прошлого года ввода качественной торговой недвижимости (таблица ниже).

Самыми крупными и знаковыми открытиями стали: череповецкий ТРЦ «Мармелад», тюменский ТРЦ «ARSIB TOWER» в составе одноименного МФК. В топ-5 крупных и/или значимых реализованных проектов года также входят ТРЦ GRANI в Новосибирске, ТРЦ WEST MALL в Краснодаре, ТРЦ ГАЛЕРЕЯ во Владикавказе, ТЦ NORTH STAR SKY в Нижневартовске и ТРЦ НЕБО в Воронеже, который возник вследствие реконструкции бывшего гипермаркета «Окей».

Регионы России

Торговый центр	Город	Адрес	Открытие	GLA	GLA
ТЦ ДИДРЕКС-БАЗИ	Подольск	ул. Коммунальная, 14 стр.2	янк.23	14 000	13 000
ТЦ ПАРИЖ, 2-й	Владимир	бульвар Профсоюзный, 18	янк.23	10 000	8200*
ТЦ АЛТАЙСКИ	Иркутск	пр. Свободы, 47/2	апр.23	15 333	11 400
ТЦ СЛАВНЕЙ	Новый Новгород	Ханово шоссе, 43а	апр.23	10 700	7 400
ТЦ ПОСЛАВС	Брянск	ул. Титово, д.75	апр.23	4 000	4 350
ТЦ ТЮРПЕДО	Новый Новгород	ул. Баррикадная, 10	мрт.23	10 000	8 000
ТЦ GRAM	Новосибирск	Пл. Кавказа (Артпод, 5/1)	янк.23	15 800	5 000
ТРЦ WEST MALL	Краснодар	ул. Заряный обход, 31	янк.23	27 000	14 931
ТЦ LAMOD	Барск	ул. Василия Жуковского, 11а	янк.23	11 700	8 770*
ТЦ КРОКОС	Ульяновск	ул. Советская, 35А/1	окт.23	15 000	12 250*
ТЦ ЕРА	Новосибирск	Парк-Парк, ул. 87	окт.23	8 000	3 800
ТЦ МАРМЕЛАД	Череповец	пр. Свободный, 25А	окт.23	33 000	43 000
ТЦ МИЦАЛИН	Самарская	Хл. Тамбовская-Красная, 2	окт.23	13 000	11 200
ТРЦ ГАЛЕРЕЯ	Владикавказ	ул. Топова, 28	окт.23	9 500	3 848
ТЦ ПОДСОЛНУХ	Читинск	Кудачинское, 200	янк.23	35 000	18 000
ТЦ ЗАПЕЧАТЫ	Псков	ул. Мира, 80	янк.23	10 000	7 000
ТЦ ЗЛА	Брянск	ул. Уланова, 72	янк.23	4 000	3 100*
ТРЦ КОМАРОВА ПЛАЗА	Омск	пр. Комарова, 7/а	янк.23	19 000	10 600*
ТЦ NORTH STAR SKY (ДК НРС)	Нижневартовск	ул. Свободы, 18	янк.23	19 300	14 300*
ТЦ НЕБО	Воронеж	ул. Коммунальная, 37	апр.23	13 300	11 300*
ТЦ НЕЗЫРЬ	Самарская	Рос. Свободы, 60	апр.23	5 000	4 300*
ТЦ МИАЭ	Барск	ул. Советская, 6	апр.23	2 000	2 400*
ТРЦ ARSIB TOWER	Тюмень	ул. Механическая, 11/а	апр.23	39 000	27 000
ИТОГО:					341 173
Средний ТЦ					
ТЦ МОС	Москва	ул. Давыдов, 10	апр.23	1 000	4 100
ТЦ ПАВ	Владимир	Коммунальный, 20	янк.23	4 000	3 000
СЦ СТОРОЖОВИЩА	Самарск	ул. 50 лет Советов, 1/1	янк.23	15 300	10 700

Бум фудхоллов и гастропроектов

В течении 2023 года фиксируется активный рост проектов современных фудхоллов, как отдельно, так и в составе торговых центров. Мода на современные гастро-пространства особенно остро влияет на деятельность фудкортов в региональных и федеральных проектах, что стимулирует их реновацию. Впервые можно констатировать, что общий объем ввода фудхоллов приблизился к годовому вводу качественных ТЦ в Москве. В рамках 20 новых проектов открылось совокупно более 440 арендаторов.

Проект, функция	Город	Адрес	Старт	S	Результат
Фудхолл / Ресторан / Кухня	Тельман	ул. Школьная, 10	июл.23	400	8
Фудхолл / ИТ / Наполн. Бил / Фуд / Концерт	Хабаровск	ул. Гонимая, 318	дек.23	6 000	30
История	Самара	ул. Лермонтова, 204	январ.23	8 000	30
История	Самара	ул. Карамзина, 47	январ.23	500	11
Детский / ТЦ / Соц.об.	Москва	бульвар Якиманка, 21	январ.23	387	18
Стиль, молодежь	Москва	ул. Лесная, 103	январ.23	300	11
Гастропроект	Новосибирск	ул. Мухоморова, 33	январ.23	4 000	10
Ресторан / ТЦ / Ресторан / ТЦ / Ресторан / ТЦ	Санкт-Петербург	ул. Соляная, 128	январ.23	1 700	8
История / ТЦ / Ресторан	Новосибирск	ул. Ленинградская, 1495	январ.23	7 500	30
История / ТЦ / Ресторан	Воронеж	ул. Центральная, 1	январ.23	300	12
Фудхолл / МАУ / Фудхолл	Ростов-на-Дону	Ленинская ул., 38	январ.23	1 500	20
История / Ресторан / ТЦ / Соц.об.	Красноярск	ул. 2-й Центральный, 18	январ.23	1 800	38
Гастропроект / Ресторан	Рязань	ул. Новостройская, 17	январ.23	1 000	18
Гастропроект / Ресторан / Ресторан / Ресторан	Алтай	Светлая ул., 38, Первомай	январ.23	4 700	34
Гастропроект / Ресторан / Ресторан	Уфа	Бергетовская площадь, 1	январ.23	1 000	17
Фудхолл / Ресторан / Ресторан	Владимир	Ленинская ул., 38	январ.23	1 000	16
История / ТЦ / Ресторан	Волгоград	ул. Волжская, 9	январ.23	1 000	12
Фудхолл / ТЦ / Ресторан / Ресторан	Новосибирск	бульвар Мухоморова, 33	январ.23	3 000	30
Ресторан / ТЦ / Ресторан / Ресторан	Новосибирск	ул. Ленина, 10	январ.23	3 000	13
Гастропроект / Ресторан	Санкт-Петербург	Хорошевская ул., 43/15	январ.23	1 000	14
Итого				41 800	447

Бани, термы

Одним из значимых трендов на рынке качественной торговой недвижимости является популярность термальных комплексов, которые берут на себя «якорную» функцию для моллов. За 2023 год было открыто 5 проектов, 4 из которых разместились в торговых комплексах. Самым крупным стало открытие «Самарских Терм» в LETOUT Аутлет Молл. Его площадь составила 23 800 кв.м. Общая площадь введенных проектов составила более 47 тыс. кв.м.

Город / Торговый центр	Город	Адрес	Старт	S	Результат
Ресторан / Термы	Воронеж	ул. Горького, 438	январ.23	4 700	34
Термы / ТЦ / Ресторан / ТЦ	Новосибирск	Светлая ул., 38	январ.23	3 000	30
Новые термы / ТЦ / Ресторан	Воронеж	ул. Светлая, 438	январ.23	4 800	34
Термы / ТЦ / Ресторан / ТЦ	Воронеж	бульвар Мухоморова, 33	январ.23	1 000	12
Самарские термы / ТЦ / Ресторан	Самара	Московская ул., 18	январ.23	13 800	38
Итого				47 300	48

Аналитики «Авито Недвижимости» изучили ситуацию на рынке продажи и аренды торговых площадей, сравнив данные за декабрь 2022 и 2023 годов.

В сегменте продажи торговых площадей за год спрос в среднем по России сократился на 5%, при этом в трети городов, участвовавших в исследовании «Авито Недвижимости», интерес к таким объектам увеличился. В Симферополе спрос вырос более чем вдвое, в Сочи — на 64%, в Севастополе — на 50%, в Барнауле — на 25%, в Кирове — на 23%.

Предложение торговых площадей на продажу за отчетный период в среднем по стране снизилось на 9%. Здесь положительная динамика по количеству доступных для приобретения объектов лишь в 5 из 33 городов исследования: в Брянске, Симферополе (оба по 21%), Ростове-на-Дону (+17%), Севастополе (+11%) и Сочи (+10%). В Москве предложение по сравнению с декабрем 2022 года не изменилось, в Санкт-Петербурге — сократилось на 23%.

Цены на приобретение торговых площадей в пересчете на квадратные метры за год в среднем по стране выросли на 12%. Аналитики «Авито Недвижимости» зафиксировали подорожание «квадрата» в 24 из 33 городов исследования. В то же время по сравнению с декабрем 2022 года квадратный метр торговых объектов стал дешевле в Кирове (-11%), Омске (-8%), Сочи (-7%), Брянске (-6%), Перми (-5%), Ставрополе (-2%), Самаре и Томске (-1% в обоих).

Среди городов, участвовавших в исследовании платформы, дороже всего «квадрат» торговых помещений в декабре 2023 года стоил в Москве (484 тысячи рублей), Сочи (258 тысяч рублей) и Санкт-Петербурге (256 тысяч рублей). Самые дешевые объекты были расположены в Брянске (47 тысяч рублей), Кирове (53 тысячи рублей) и Омске (54 тысячи рублей).

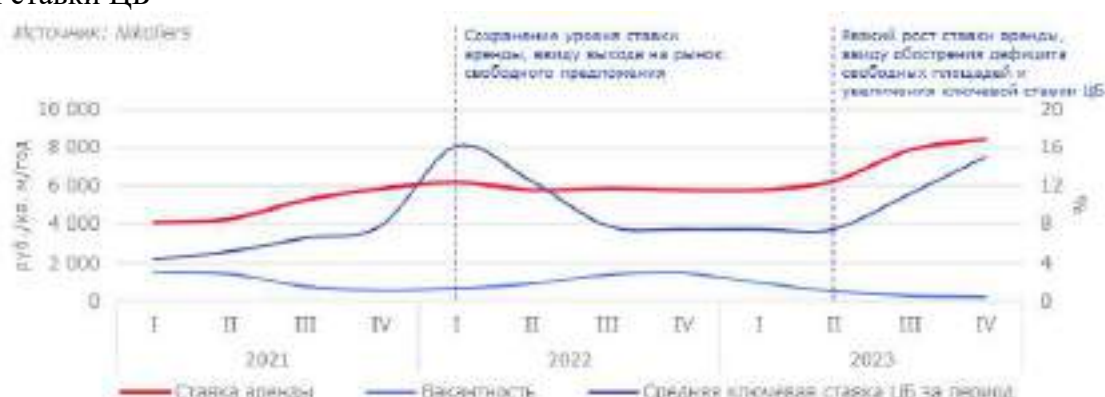
В сегменте аренды торговых объектов спрос по всей России за год снизился на 8%. При этом в трети городов, попавших в исследование «Авито Недвижимости», стали чаще интересоваться арендой. В Сочи по сравнению с декабрем 2022 года спрос вырос на 50%, в Иркутске — на 19%, в Калининграде — на 13%, в Тюмени — на 12%. Предложение в сегменте аренды торговых площадей по сравнению за год сократилось на 10%.

К декабрю 2022 года стоимость аренды торговых площадей в пересчете на квадратные метры в среднем по России выросла на 8%, но в пяти регионах снизилась. Доступнее «квадрат» стал в Сочи (-30%), Ульяновске (-9%), Кирове (-5%), Брянске (-4%) и Саратове (-3%).

«За год предложение как на рынке продажи, так и аренды торговой недвижимости значительно сократилось — нехватка площадей привела к росту стоимости квадратного метра на 12 и 8% по сегментам соответственно. Мы ожидаем, что по мере снижения спроса — эту тенденцию также отмечаем — предложение станет постепенно наполняться, что сделает приобретение и аренду торговой недвижимости более доступными и снизит темпы роста цен», — комментирует Виктория Сафронова, руководитель продаж категории коммерческой недвижимости «Авито» по РФ.

<https://ecomhub.ru/commercial-real-estate-market-in-russia-2023-results/?ysclid=lsmz9bd6ke695381043>

Зависимость средневзвешенной ставки аренды (без ОПЕХ и НДС) от уровня вакантности и ключевой ставки ЦБ



В I квартале 2023 года объем офисов в продажу по всей стране увеличился в среднем на 11,21% по сравнению с IV кварталом прошлого года: количество офисов до 100 м² выросло на 16,64%, а от 100 до 500 м² — на 22,89%. Количество объектов более 500 м² при этом сократилось на 3,96%.

Более половины офисов на рынке представлены в классе В. Их объем за три месяца вырос на 2,92% и составил 53,84% от общей доли всех предложений. 41,38% на рынке занимают офисы класса А, по сравнению с прошлым годом их количество увеличилось на 21,85%. Офисы класса С составляют лишь 4,78%, при том, что их количество за исследуемый промежуток времени повысилось почти на треть (30,99%). Спрос на покупку офисной недвижимости в стране в период с IV квартала 2022 года по I квартал 2023 года вырос на 36,61%.

Наибольшим спросом у бизнеса пользуются офисы до 100 м². Объем спроса на них за три месяца вырос на 41,02% достигнув доли 61,45% от общего спроса на офисы по стране. Спрос на офисы от 100 до 500 м² за анализируемый период увеличился на 35,82% и составил 22,94% от общего спроса. К недвижимости более 500 м² интерес также вырос на 22,56%, однако, его доля была равна только 15,61% от общего спроса. Наибольший спрос среди бизнеса приходится на офисы класса В (47,05%) и А (45,69%), потребность в них 39,66% и 29,37% соответственно. Максимальный рост спроса при этом пришелся на офисы класса С — 73,07%, однако, доля от общего спроса на них составила только 7,26%. Медианная стоимость офисов в России в классе А

на объекты до 100 м2 в 2023 году составила 4 150 000 рублей, а стоимость квадратного метра – 108 600 рублей, упав на 5,22% и 5,14% соответственно.

Цены на объекты от 100 до 500 м2 в этом же классе были равны 46 836 700 рублей и 261 327 рублей за квадратный метр, поднявшись на 2,28% и на 8,33% соответственно. Стоимость объектов более 500 м2 в классе А достигла 301 300 000 рублей и 313 479 рублей, увеличившись на 15,45% и 10,61% соответственно. Медианная стоимость офисов класса В в стране на объекты до 100 м2 в 2023 году составила 6 739 166 рублей, а стоимость квадратного метра – 176 746 рублей, поднявшись на 11,7% и 8,81% соответственно.

Цены на объекты от 100 до 500 м2 в этом же классе были равны 35 543 000 рублей и 181 993 рублей за квадратный метр, показав рост на 15,12% и на 11,44% соответственно. Стоимость объектов более 500 м2 в классе В достигла 232 147 966 рублей и 313 479 рублей, увеличившись на 15,45% и 51,01% соответственно.

Медианная стоимость офисов класса С на объекты до 100 м2 в 2023 году составила 2 934 400 рублей, а стоимость квадратного метра – 127 600 рублей, поднявшись на 27,69% и 59,23% соответственно. Цены на объекты от 100 до 500 м2 в этом же классе были равны 11 833 333 рублей и 67 684 рублей за квадратный метр, показав рост на 15,9% и спад на 4,5% соответственно. Стоимость объектов более 500 м2 в классе С достигла 70 350 000 рублей и 66 339 рублей, снизившись в 3,34 раза и в 2,09 раз соответственно.

В I квартале 2023 года объем офисов в аренду по всей стране увеличился в среднем на 30,03% по сравнению с тем же IV кварталом прошлого года: количество офисов до 100 м2 выросло на 22,03%, а от 100 до 500 м2 – на 26,08%, а более 500 м2 – на 55,38%. Более половины офисов на рынке аренды представлены в классе В. Их объем за год вырос на 33,42% и составил 60,77% от общей доли всех предложений. 33,94% на рынке занимают офисы класса А, по сравнению с прошлым годом их количество увеличилось на 26,57%. Офисы класса С составляют лишь 5,24%, при том, что их количество за год повысилось почти на треть (41,03%). Спрос на аренду офисной недвижимости в стране в период с IV квартала 2022 года по I квартал 2023 года вырос на 61,5%.

Наибольшим спросом у бизнеса пользуются офисы до 100 м2. Объем спроса на них за три месяца вырос на 60,73% достигнув доли 82,86% от общего спроса на офисы по стране. Спрос на офисы от 100 до 500 м2 за анализируемый период увеличился на 69,46% и составил 12,01% от общего спроса. К недвижимости более 500 м2 интерес также вырос на 56,45%, однако, его доля была равна только 5,14% от общего спроса. Наибольший спрос среди бизнеса приходится на офисы класса В (46,91%) и А (44,76%), потребность в них 63,62% и 59,14% соответственно.

Высокие темпы роста спроса при этом продемонстрировали офисы класса С – 62,57%, однако, доля от общего спроса на них составила только 8,32%. Медианная стоимость аренды офисов класса А до 100 м2 по итогам I квартала 2023 года составила 26 933 рубля в месяц, от 100 до 500 м2 – 564 472 рубля, более 500 м2 – 2 518 812 рублей. В первых двух случаях по сравнению с IV кварталом цены выросли на 7,97% и 7,82% соответственно, а в последнем снизились на 1,62%.

Медианная стоимость аренды офисов класса В до 100 м2 по итогам I квартала 2023 года составила 41 684 рубля в месяц, от 100 до 500 м2 – 366 005 рубля, более 500 м2 – 2 100 289 рублей. По сравнению с IV кварталом 2022 года цены выросли на 2,79%, 0,79% и 43,39% соответственно. Медианная стоимость аренды офисов класса С до 100 м2 по итогам I квартала 2023 года составила 26 564 рубля в месяц, от 100 до 500 м2 – 178 810 рублей, более 500 м2 – 891 866 рублей. По сравнению с IV кварталом 2022 года в первых двух случаях цены упали на 14,42% и 11,1% соответственно, а в последнем выросли на 5,49%.

В I квартале 2023 года объем складской недвижимости в продажу по всей стране сократился в среднем на 8,3% по сравнению с IV кварталом прошлого года: количество складов до 100 м2 снизилось на 38,35%, а от 100 до 1000 м2 – на 0,65%. Количество объектов более 1000 м2 при этом увеличилось на 4,48%. В разрезе по долям объекты складской недвижимости более 1000 м2 заняли лидирующую позицию на рынке – 39,54%, чуть реже представлены склады до 100 м2 – 33,34%. Объем складов от 100 до 1000 м2 составил 27,13% от общего предложения.

При сокращении общего объёма складов в продажу, спрос, на них за три месяца, напротив, увеличился на 12,17%. Наибольший интерес для бизнеса представляют склады площадью от 1000 м2. Доля спроса на них по итогам I квартала 2023 года составляет 41,39% от общего спроса, при росте на 15,1%.

Спрос на недвижимость от 100 до 1000 м2 достигает доли в 34,61%, при увеличении их популярности на 11,72%. Склады до 100 м2 привлекают 24% покупателей, при повышении спроса на них на 10,9%. Медианная стоимость складской недвижимости до 100 м2 на конец марта 2023 составила 399 666 рублей, от 100 до 1000 м2 – 5 063 333 рублей, а более 1000 м2 – 49 000 000 рублей. По сравнению с декабрем 2022 года в первом случае цены упали на 28,72%, а в последних выросли на 4,11% и 18,62% соответственно. Медианная стоимость квадратного метра складской недвижимости до 100 м2 в I квартале равнялась 70 364 рубля (-34,44% по сравнению с IV кварталом 2022 года), от 100 до 1000 м2 – 16 028 рублей (+11,62%), а более 1000 м2 – 21 083 рубля (+15,87%).

В I квартале 2023 года объем складской недвижимости в аренду по всей стране сократился в среднем на 8,06% по сравнению с IV кварталом прошлого года: количество складов до 100 м2 снизилось на 11,58%, а от 100 до 1000 м2 – на 9,7%. Количество объектов более 1000 м2 при этом увеличилось на 1,63%. В разрезе по долям объекты складской недвижимости до 100 м2 заняли лидирующую позицию на рынке – 47,92%, реже представлены склады от 100 до 1000 м2 – 29,57% и более 1000 м2 – 22,51%. При сокращении общего объёма складов в аренду, спрос, на них за три месяца, напротив, увеличился на 15,1%. Наибольший интерес для бизнеса представляют склады площадью от 100 до 1000 м2. Доля спроса на них по итогам I квартала 2023 года составляет 46,96% от общего спроса, при росте на 14,51%. Спрос на недвижимость до 100 м2 достигает доли в 34,61%, при увеличении их популярности на 7,12%.

Склады более 1000 м2 привлекают 24% арендаторов, при повышении спроса на них на 30,3%. Медианная стоимость складской недвижимости в аренду до 100 м2 на конец марта 2023 составила 9 900 рублей в месяц (+7,03% по сравнению с IV кварталом 2022 года), от 100 до 1000 м2 – 100 013 рублей (+8,47%), а более 1000 м2 – 791 706 рублей (+7,96%).

В I квартале 2023 года объем торговых площадей в продажу по всей стране сократился в среднем на 4,28% по сравнению с IV кварталом прошлого года: количество торговых помещений площадью до 100 м2 увеличилось на 4,12%, а от 100 до 300 м2 и более 300 м2 – снизилось на 4,62% и 3,91% соответственно.

В разрезе по долям торговые объекты до 100 м2 заняли лидирующую позицию на рынке продаж – 53,47%, реже представлены площади от 100 до 300 м2 – 36,76% и более 300 м2 – 9,77%. При сокращении общего объёма торговых площадей в продажу, спрос, на них за три месяца, напротив, увеличился на 13,98%. Наибольший интерес для бизнеса представляют объекты площадью до 100 м2.

Доля спроса на них по итогам I квартала 2023 года составляет 58,79% от общего спроса, при росте на 14,14%. Спрос на недвижимость от 100 до 300 м2 достигает доли в 32,51%, при увеличении их популярности на 16,13%. Помещения более 300 м2 привлекают 8,7% покупателей, при повышении спроса на них на 5,67%. Медианная стоимость торговых площадей до 100 м2 на конец марта 2023 составила 6 235 702 рубля, от 100 до 300 м2 – 18 449 058 рублей, а более 300 м2 – 120 333 333 рублей.

По сравнению с декабрем 2022 года цены упали на 3,9%, 6,6% и 1,1% соответственно. Медианная стоимость квадратного метра торгового объекта до 100 м2 в I квартале равнялась 386 394 рубля (-65,44% по сравнению с IV кварталом 2022 года), от 100 до 300 м2 – 109 982 рублей (-23,22%), а более 300 м2 – 61 481 рубль (-5,56%).

В I квартале 2023 года объем торговых площадей в аренду по всей стране сократился в среднем на 2,82% по сравнению с IV кварталом прошлого года: количество торговых помещений площадью до 100 м2 уменьшилось на 2,45%, от 100 до 300 м2 – на 3,87%, а более 300 м2 – на 1,78% соответственно.

В разрезе по долям торговые объекты до 100 м2 заняли лидирующую позицию на рынке аренды – 68,03%, реже представлены площади от 100 до 300 м2 – 28,24% и более 300 м2 – 3,73%.

При сокращении общего объема торговых площадей в аренду, спрос, на них за три месяца, увеличился на 22,36%. Наибольший интерес для бизнеса представляют объекты площадью до 100 м².

Доля спроса на них по итогам I квартала 2023 года составляет 81,38% от общего спроса, при росте на 21,14%. Спрос на недвижимость от 100 до 300 м² достигает доли в 14,98%, при увеличении их популярности на 24,33%. Помещения более 300 м² привлекают 3,64% покупателей, при повышении спроса на них на 45,83%.

Медианная стоимость торговых площадей до 100 м² на конец марта 2023 составила 44 333 рубля в месяц, от 100 до 300 м² – 149 505 рублей, а более 300 м² – 783 333 рубля. По сравнению с декабрем 2022 года в первом случае цены выросли на 7,59%, а в последних упали на 0,33% и 2,4% соответственно.

Источник - CRE <https://cre.ru/analytics/90952?ysclid=ismzjeej08f431168565>

Общие выводы по обзору рынка коммерческой недвижимости производственно-складского назначения в Тверской области:

- Исходя из количества существующих предложений по аренде и продаже объектов можно сделать вывод о том, что рынок коммерческой недвижимости в месте расположения объекта оценки является неактивным.

- Наиболее дорогая арендная плата представлена в городах Тверь, Ржев, Вышний Волочек и Конаково Тверской области. Для остальных населенных пунктов и городов цена за 1 кв.м. колеблется от 30 до 100 руб. за 1 кв.м в мес. для помещений производственно-складского назначения с учетом НДС. Среднее значение арендной ставки колеблется в пределах 83 – 144 руб./кв.м в месяц с учетом НДС, что составляет 70 – 122 руб./кв.м в месяц без учета НДС

- Общий диапазон удельных цен предложения продаж на рынке недвижимости производственно-складского назначения, находится в диапазоне: 1004 – 14520 руб. /кв.м. за 1 кв.м. с НДС.

- Общий диапазон удельных цен предложения аренды на рынке недвижимости производственно-складского назначения, находится в диапазоне: 80-240 руб. за кв.м. с НДС.

3.3.1 Основные ценообразующие факторы.

Оцениваемые права. Корректировка на оцениваемые права, основана на принципе, что оформленное право собственности или иные права на объект недвижимости, предусмотренные действующим законодательством, повышают его привлекательность, и, соответственно его стоимость.

Условия финансирования. Поправки на условия финансирования и условия сделки в ходе расчетов не применялись, т.к. данные параметры равнозначны у всех объектов аналогов: форма оплаты – безналичный платеж, вид платежа – обычный, характер сделки – коммерческая, срочность сделки – не срочная.

Изменение цен во времени. Информация, поступившая в средства массовой информации и используемая оценщиком, выставляется на определенную дату. Объекты аналоги, используемые в расчете, были выбраны из средств массовой информации и Интернет. В случае если стоимость объекта во времени изменяется применяем корректировку.

Условия рынка. Следует отметить, что мы анализировали рынок предложений на продажу.

Считается, что первоначальные предложения продажи на вторичном рынке недвижимости отличаются от цены реальной сделки, вследствие торга, поэтому корректировка на торг оценщиками принимается равной величине уторговывания.

В книге Лейфер Л.А. «Справочник оценщика недвижимости-2020», 2020 г., (стр. 311-349) «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов», в таблице ниже приведены усредненные по городам России значения скидок на торг и характеристики рассеивания и значения нижней и верхней границы доверительного интервала (уровень значимости 0,05), а также границы расширенного интервала показывающего весь диапазон

значений, в котором, по мнению большинства оценщиков (не менее 80% опрошенных), могут находиться значения скидки на уторговывание.

Таблица №12. Скидки на цены предложения.

Скидка на торг %	Активный рынок					Неактивный рынок				
	Среднее	Доверительный интервал		Расширенный интервал		Среднее	Доверительный интервал		Расширенный интервал	
Цены объектов										
Универсальные производственно-складские объекты	11,9%	11,0%	12,9%	7,9%	16,0%	17,4%	16,1%	18,8%	11,8%	23,0%
Арендные ставки объектов										
Универсальные производственно-складские объекты	10,1%	9,2%	11,0%	6,1%	14,0%	15,3%	13,8%	16,7%	10,1%	20,4%

Местоположение в городе. Локальное местоположение. Местоположение объекта недвижимости является определяющим фактором, влияющим на его стоимость. Поправка на местоположение вводится в случае, если сопоставимые объекты выбраны в пределах разных территориально-экономических зон. В книге «Справочник оценщика недвижимости – 2020», «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов», под редакцией Лейфера Л.А., - Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода (стр. 79-80), в таблице ниже приведены усредненные по городам России отношения диапазона цен объектов недвижимости, по районам области по отношению к областному центру.

Таблица №13

Наименование коэффициента	Удельная цена				
	Среднее	Доверительный интервал		Расширенный интервал	
Областной центр	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Населенный пункт в ближайшей окрестности областного центра	0,83	0,82	0,84	0,77	0,89
Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	0,74	0,72	0,75	0,67	0,81
Райцентры и поселки городского типа с сельскохозяйственных районов	0,62	0,60	0,64	0,55	0,59
Прочие населенные пункты	0,51	0,49	0,53	0,42	0,59
Наименование коэффициента	Удельная арендная ставка				
	Среднее	Доверительный интервал		Расширенный интервал	
Областной центр	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Населенный пункт в ближайшей окрестности областного центра	0,83	0,81	0,84	0,76	0,89
Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	0,74	0,73	0,75	0,67	0,81
Райцентры и поселки городского типа с сельскохозяйственных районов	0,62	0,60	0,64	0,55	0,69
Прочие населенные пункты	0,51	0,49	0,53	0,42	0,59

Местоположение относительно транспортных автомагистралей (доступ к объекту). Под местоположением объекта понимается расположение объекта относительно транспортных магистралей, наличие подъездных путей, удаленность от центра города. В книге Лейфер Л.А. «Справочник оценщика недвижимости-2023», 2023 г. (стр. 51) «ОКС – Корректирующие коэффициенты для производственно-складской недвижимости и сходных типов объектов», в таблице ниже приведены усредненные по городам России значения корректировок цен/арендных ставок производственно-складских объектов, в зависимости от доступа к объекту.

Таблица №14

Наименование коэффициента	цена/аренда объекта		
	Среднее	Доверительный интервал	Расширенный интервал

Отношение удельной цены объекта расположенного на закрытой территории, к удельной цене такого же объекта со свободным доступом	0,85	0,83	0,86	0,78	0,91
--	------	------	------	------	------

Наличие ограждения. Наличие улучшений такого характера увеличивает чаще всего стоимость объекта именно на размер затрат, которые требуются для возведения данных объектов. Соответственно, наблюдается прямая зависимость, а именно: наибольшую стоимость будут иметь объекты с ограждениями. В книге Лейфер Л.А. «Справочник оценщика недвижимости-2023», 2023 г. (стр. 55) «ОКС – Корректирующие коэффициенты для производственно-складской недвижимости и сходных типов объектов», в таблице ниже приведены усредненные по городам России, значения корректировок цен предложений и арендных ставок для производственно-складских объектов, в зависимости от наличия ограждений.

Таблица №15

Наименование коэффициента	цена/аренда объекта				
	Среднее	Доверительный интервал		Расширенный интервал	
Отношение удельной цены объекта, имеющего ограждения территории, к удельной цене такого же объекта без ограждения	1,09	1,09	1,10	1,06	1,14

Площадь объекта. Данный фактор является одним из существенных и оказывает воздействие на стоимость объекта в размере. Масштабный фактор рынка недвижимости характеризуется следующим образом, чем выше площадь объекта, тем меньше стоимость 1 кв.м.

Поправка на масштаб нежилых помещений определена в книге Лейфер Л.А. «Справочник оценщика недвижимости-2020», 2020 г. (стр. 193) «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов», в таблице ниже приведены усредненные по городам России значения корректировок цен/арендных ставок аналогов для низко классных производственно-складских объектов, в зависимости от площадей объекта - численностью менее 1 мил. чел.

Таблица №16

Объект оценки	Общая площадь (фактор масштаба: объект оценки): аналог						
Площадь, кв.м.	< 300	300 - 500	500 - 1000	1000- 5000	5000- 10000	10000-20000	>20000
< 300	1,00	1,12	1,21	1,42	1,58	1,71	1,77
300 - 500	0,89	1,00	1,08	1,27	1,41	1,53	1,58
500 – 1000	0,83	0,93	1,00	1,18	1,31	1,42	1,47
1000-5000	0,70	0,79	0,85	1,00	1,11	1,21	1,25
5000-10000	0,63	0,71	0,76	0,90	1,00	1,08	1,12
10000-20000	0,58	0,65	0,70	0,83	0,92	1,00	1,03
>20000	0,56	0,63	0,68	0,80	0,89	0,97	1,00

Материал стен.

При прочих равных условиях, как правило, потенциальный покупатель предпочитает кирпичные и железобетонные производственно-складские здания и готов за это больше платить, чем за деревянные или здания из сэндвич-панелей.

Кирпичные и железобетонные здания имеют преимущества перед деревянными зданиями и зданиями из сэндвич-панелей по следующим причинам:

- стены в кирпичных и железобетонных зданиях лучше сохраняют тепло, огнеупорны, с повышенной степенью капитальности;
- кирпичные и железобетонные стены более удобны для проведения ремонтных, монтажных и других работ.

В книге Лейфер Л.А. «Справочник оценщика недвижимости-2023», 2023 г. (стр. 103) «ОКС – Корректирующие коэффициенты для производственно-складской недвижимости и сходных типов объектов», в таблице ниже приведены усредненные по городам России значения корректировок аналогов для производственно-складских объектов, в зависимости материал стен здания.

Таблица №17

Наименование коэффициента	цена/аренда объекта				
	Среднее	Доверительный интервал		Расширенный интервал	
Отношение удельной цены объекта из сэндвич-панелей, профлиста к удельной цене такого же кирпичного/бетонного (капитального) объекта	0,72	0,71	0,73	0,66	0,76
Отношение удельной цены деревянного объекта к удельной цене такого же кирпичного/бетонного (капитального) объекта	0,47	0,47	0,48	0,44	0,50

Этаж расположения. Одним из факторов, влияющих на стоимость производственно-складской недвижимости, является этаж расположения. Это связано с тем, что наземная часть зданий является предпочтительной с точки зрения доступа во внутренние помещения для погрузки/разгрузки, и, как следствие, стоимость помещений, расположенных в наземной части здания, больше, чем стоимость аналогичных объектов в подземной части.

В книге Лейфер Л.А. «Справочник оценщика недвижимости-2023», 2023 г. (стр. 110) «ОКС – Корректирующие коэффициенты для производственно-складской недвижимости и сходных типов объектов», в таблице ниже приведены усредненные по городам России, значения корректировок цен предложений и арендных ставок для производственно-складских объектов, в зависимости от этажа расположения.

Таблица №17.1

Наименование коэффициента	цена/аренда объекта				
	Среднее	Доверительный интервал		Расширенный интервал	
Отношение удельной цены производственно-складского объекта в подземной части к удельной цене такого же объекта на наземном этаже	0,82	0,81	0,84	0,74	0,91

Высота потолков. Для оценки производственно-складского здания необходимо правильно определить его функциональное назначение в соответствии с использованием. Например, для хранения крупногабаритных грузов и установки стеллажного оборудования склад должен обладать оптимальной высотой потолков.

В книге Лейфер Л.А. «Справочник оценщика недвижимости-2023», 2023 г. (стр. 116) «ОКС – Корректирующие коэффициенты для производственно-складской недвижимости и сходных типов объектов», в таблице ниже приведены усредненные по городам России, значения корректировок цен предложений и арендных ставок для производственно-складских объектов, в зависимости от высоты потолков.

Таблица №17.2

Наименование коэффициента	цена/аренда объекта				
	Среднее	Доверительный интервал		Расширенный интервал	
Отношение удельной цены низкокласного производственно-складского объекта (класса С и ниже) с высотой потолка до 5 метров к удельной цене такого же объекта с высотой потолков от 5 до 7 метров	0,87	0,85	0,89	0,79	0,94

Физическое состояние здания. Чем лучше техническое состояние объекта, тем выше его стоимость. За единицу сравнения принимается техническое состояние объекта. Разница между техническим состоянием объектов определяется по критерию «лучше – хуже». В книге Лейфер Л.А. «Справочник оценщика недвижимости-2020», 2020 г. (стр. 245-246) «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов», в таблице ниже приведены усредненные по

городам России, значения корректировок цен предложений и арендных ставок для производственно-складских объектов, в зависимости от физического состояния здания.

Таблица №18

Наименование коэффициента	Цена объекта				
	Среднее	Доверительный интервал		Расширенный интервал	
Отношение удельной цены объекта, требующего капитального ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	0,71	0,69	0,73	0,62	0,79
Отношение удельной цены объекта в хорошем состоянии (новое здание) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	1,23	1,22	1,25	1,15	1,32
Наименование коэффициента	Аренда объекта				
Отношение удельной цены объекта, требующего капитального ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	0,72	0,70	0,74	0,64	0,80
Отношение удельной цены объекта в хорошем состоянии (новое здание) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	1,21	1,20	1,22	1,14	1,29

Наличие отопления. Наличие улучшений такого характера увеличивает чаще всего стоимость объекта именно на размер затрат, которые требуются для подключения данных коммуникаций. Соответственно, наблюдается прямая зависимость, а именно: наибольшую стоимость будут иметь объекты с наличием отопления. В книге Лейфер Л.А. «Справочник оценщика недвижимости-2023», 2023 г. (стр. 98) «ОКС – Корректирующие коэффициенты для производственно-складской недвижимости и сходных типов объектов», в таблице ниже приведены усредненные по городам России, значения корректировок цен предложений и арендных ставок для производственно-складских объектов, в зависимости от наличия отопления.

Таблица №19

Наименование коэффициента	цена/аренда объекта				
	Среднее	Доверительный интервал		Расширенный интервал	
Отношение удельной цены неотапливаемого объекта к удельной цене такого же отапливаемого объекта	0,69	0,68	0,70	0,64	0,75

Наличие ж/д ветки. Наличие улучшений такого характера увеличивает чаще всего стоимость объекта именно на размер затрат, которые требуются для строительства ж/д ветки. Соответственно, наблюдается прямая зависимость, а именно: наибольшую стоимость будут иметь объекты с наличием ж/д ветки. В книге Лейфер Л.А. «Справочник оценщика недвижимости-2023», 2023 г. (стр. 46-47) «ОКС – Корректирующие коэффициенты для производственно-складской недвижимости и сходных типов объектов», в таблице ниже приведены усредненные по городам России, значения корректировок цен предложений и арендных ставок для производственно-складских объектов, в зависимости от наличия ж/д ветки.

Таблица №20

Наименование коэффициента	цена/аренда объекта				
	Среднее	Доверительный интервал		Расширенный интервал	
Отношение удельной цены объекта оборудованного железнодорожной веткой, к удельной цене такого же объекта без железнодорожной ветки	1,20	1,19	1,21	1,14	1,27

Вид и состояние внутренней отделки помещений.

Чем лучше техническое состояние объекта, тем выше его стоимость. За единицу сравнения принимается техническое состояние объекта оценки. Разница между техническим состоянием объектов определяется по критерию «лучше – хуже». Хорошее состояние отделки не предполагает проведение ремонта в помещении, в данном случае помещение полностью пригодно к эксплуатации. Помещение, находящееся в удовлетворительном состоянии, требует проведения косметического ремонта, такого как замена настенного и/или напольного, потолочного покрытия, а также частичная или полная замена коммуникаций и/или сантехнического оборудования.

В книге Лейфер Л.А. «Справочник оценщика недвижимости-2023», 2023 г. (стр. 141-142) «ОКС – Корректирующие коэффициенты для производственно-складской недвижимости и сходных типов объектов», в таблице ниже приведены усредненные по городам России значения корректировок цен и арендных ставок для коммерческих объектов (производственных объектов), в зависимости от состояния отделки.

Таблица №21

Наименование коэффициента	цена/аренда объекта				
	Среднее	Доверительный интервал		Расширенный интервал	
Отношение удельной цены / ставки аренды объекта без отделки либо требующего замены отделки, к удельной цене такого же объекта с удовлетворительной отделкой	0,74	0,73	0,75	0,69	0,80
Отношение удельной цены / ставки объекта с хорошей отделкой, к удельной цене такого же объекта с удовлетворительной отделкой	1,26	1,24	1,28	1,18	1,33

Наличие грузоподъемных механизмов. Наличие улучшений такого характера увеличивает чаще всего стоимость объекта именно на размер затрат, которые требуются для покупки и установки данного оборудования. Соответственно, наблюдается прямая зависимость, а именно: наибольшую стоимость будут иметь объекты с наличием оборудования. В сборнике Лейфер Л.А. «Справочник оценщика недвижимости-2023», 2023 г. (стр. 120-121) «ОКС – Корректирующие коэффициенты для производственно-складской недвижимости и сходных типов объектов», в таблице ниже приведены усредненные по городам России, значения корректировок цен предложений и арендных ставок для производственно-складских объектов, в зависимости от наличия грузоподъемных механизмов.

Таблица №22

Наименование коэффициента	цена/аренда объекта				
	Среднее	Доверительный интервал		Расширенный интервал	
Отношение удельной цены, не обеспеченного ГПМ к удельной цене такого же обеспеченного ГПМ	0,88	0,87	0,89	0,84	0,92

Наличие холодильных камер. Наличие улучшений такого характера увеличивает чаще всего стоимость объекта именно на размер затрат, которые требуются для покупки и установки данного оборудования. Соответственно, наблюдается прямая зависимость, а именно: наибольшую стоимость будут иметь объекты с наличием оборудования. В сборнике Лейфер Л.А. «Справочник оценщика недвижимости-2023», 2023 г. (стр. 125-126) «ОКС – Корректирующие коэффициенты для производственно-складской недвижимости и сходных типов объектов», в таблице ниже приведены усредненные по городам России, значения корректировок цен предложений и арендных ставок для производственно-складских объектов, в зависимости от наличия холодильных камер.

Таблица №23

Наименование коэффициента	цена/аренда объекта				
	Среднее	Доверительный интервал		Расширенный интервал	

Отношение удельной цены объекта, оборудованного холодильными камерами, к удельной цене отопляемого складского объекта	1,27	1,25	1,29	1,16	1,38
---	------	------	------	------	------

Класс качества. Объекты складской недвижимости могут различаться по размерам, конструкции, степени механизации складских операций, по виду складирования, по функциональному назначению. По мере развития рынка наибольшую известность получила классификация, основанная на технических параметрах площадей, развитости инфраструктуры, включая инженерные коммуникации. Сейчас принято различать складские помещения по классам: А, В, С, D.

В сборнике Лейфер Л.А. «Справочник оценщика недвижимости-2023», 2023 г. (стр. 131-132) «ОКС – Корректирующие коэффициенты для производственно-складской недвижимости и сходных типов объектов», приведены усредненные по городам России, значения корректировок цен предложений и арендных ставок, в зависимости от класса качества объекта.

Таблица №23.1

Наименование коэффициента	цена/аренда объекта				
	Среднее	Доверительный интервал		Расширенный интервал	
Отношение удельной цены низкокласного производственно-складского объекта (класса С и ниже) к удельной цене такого же объекта высококласной производственно-складской недвижимости (классы В, В+)	0,68	0,67	0,69	0,64	0,73
Отношение удельной цены низкокласного производственно-складского объекта (класса С и ниже) к удельной цене такого же объекта высококласной производственно-складской недвижимости (классы А, А+)	0,48	0,47	0,48	0,44	0,51

Назначение частей комплекса. Объектами оценки довольно часто являются объекты, в состав которых входят площади с различным функциональным назначением. Так, например, на любой производственно-складской базе имеются административно-офисные и бытовые помещения или здания вспомогательного назначения. При этом, доли указанных площадей, как правило, у объектов оценки и аналогов отличаются. В сборнике Лейфер Л.А. «Справочник оценщика недвижимости-2023», 2023 г. (стр. 158) «ОКС – Корректирующие коэффициенты для производственно-складской недвижимости и сходных типов объектов» приведены усредненные по городам России, значения корректировок цен предложений и арендных ставок, чтобы перейти от производственно-складской части объектов к ценам (арендным ставкам) их частей с другим функциональным назначением.

Таблица №24

Наименование коэффициента	цена/аренда объекта				
	Среднее	Доверительный интервал		Расширенный интервал	
Отношение удельной цены административно-офисной части производственно-складского комплекса, к удельной цене производственно-складской части комплекса	1,61	1,59	1,64	1,46	1,76
Отношение удельной цены бытовых помещений производственно-складского комплекса, к удельной цене производственно-складской части комплекса	1,28	1,26	1,31	1,20	1,37

Тип объекта. Объектами оценки довольно часто являются объекты, в состав которых входят как помещения, так и отдельно стоящие здания. При этом, доли указанных площадей, как правило, у объекта оценки и аналогов отличаются. В сборнике Лейфер Л.А. «Справочник оценщика недвижимости-2023», 2023 г. (стр. 92-93) «ОКС – Корректирующие коэффициенты для производственно-складской недвижимости и сходных типов объектов», приведены усредненные по городам России, значения корректировок цен предложений и арендных ставок, чтобы перейти от встроенных объектов к ценам (арендным ставкам) отдельно стоящих объектов с земельным участком в пределах площади застройки.

Таблица №25

Наименование коэффициента	цена/аренда объекта				
	Среднее	Доверительный интервал		Расширенный интервал	
Отношение удельной цены встроенного помещения, к удельной цене такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,88	0,86	0,89	0,82	0,93

Состав арендной ставки. Доля расходов собственника в величине чистой арендной ставки.

Как правило, состав арендной ставки указывается участниками рынка в договоре аренды в одном из вариантов:

- арендная плата не включает коммунальные платежи (электроэнергия отопления и др.) полностью или частично (коммуналка оплачивается отдельно),
- арендная плата включает коммунальные платежи, т.е. арендатор дополнительно не оплачивает коммунальные платежи (коммуналка входит в цену аренды).
- арендная плата включает как коммунальные платежи, так и эксплуатационные расходы.

В сборнике Лейфер Л.А. «Справочник оценщика недвижимости-2022», 2022 г. (стр. 77-78) «Операционные расходы, типовые расходы собственника и арендатора», в таблице ниже приведены типовые расходы арендатора.

Таблица №26

Таблица 24. Доля расходов арендатора в величине чистой арендной ставки объектов производственно-складской недвижимости, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Коммунальные платежи			
Электроэнергия	7,2%	3,3%	8,1%
Водоснабжение и канализация	3,0%	2,6%	3,5%
Отопление	7,0%	5,6%	8,5%
Итого коммунальные платежи	17,2%	14,5%	20,1%
Эксплуатационные платежи			
Уборка внутренних помещений	2,7%	2,2%	3,2%
Интернет и средства связи	2,0%	1,6%	2,3%
Охрана и обеспечение безопасности	3,3%	2,7%	4,0%
Текущий (мелкий) ремонт	3,1%	2,6%	3,7%
Итого эксплуатационные платежи	11,1%	9,1%	13,2%
Итого типовые операционные расходы арендатора	28,3%	21,2%	33,3%

Таблица 25. Доля расходов арендатора в величине заловой арендной ставки объектов производственно-складской недвижимости, усредненные по городам России, и границы расширенных интервалов

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Коммунальные платежи			
Электроэнергия	7,2%	4,4%	9,0%
Водоснабжение и канализация	3,0%	1,4%	4,6%
Отопление	7,0%	3,2%	10,8%
Итого коммунальные платежи	17,2%	9,0%	25,3%
Эксплуатационные платежи			
Уборка внутренних помещений	2,7%	1,3%	4,2%
Интернет и средства связи	2,0%	0,8%	3,1%
Охрана и обеспечение безопасности	3,3%	1,7%	6,0%
Текущий (мелкий) ремонт	3,1%	1,5%	4,8%
Итого эксплуатационные платежи	11,1%	5,3%	17,1%
Итого типовые операционные расходы арендатора	28,3%	15,1%	42,4%

3.4. Анализ рынка земельных участков в Тверской области

Распределение земельного фонда Тверской области по угодьям (тыс. га): сельскохозяйственные угодья, всего – 2439,6; земли под поверхностными водами – 248,9; болота – 462,4; земли под лесами и древесно-кустарниковой растительностью – 4966,9; другие угодья – 302,3.

Площадь Тверской области составляет более 80 тысяч квадратных километров. По этому показателю область опережает большинство регионов европейской части России и многие зарубежные страны.

Анализ рынка земли Тверской области составлен по данным открытых источников информации, содержащих сведения о ценах предложений и сделок с земельными участками:

- ✓ Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии¹⁰;
- ✓ Портал недвижимости РосРиэлт Недвижимость (<http://www.rosrealt.ru/>);
- ✓ Информационный портал Roszem.ru (<http://www.roszem.ru/>);
- ✓ Портал недвижимости 69Dom.ru (<http://www.69dom.ru/>);
- ✓ Портал недвижимости «ТверьМетр» (<http://www.tvermetr.ru/>);
- ✓ Портал частных бесплатных объявлений Твери (<http://tver.tve.slando.ru/>);
- ✓ Официальный сайт АН «Калинино» (<http://www.kalinino.tv/>);
- ✓ Официальный сайт АН «Центральное агентство недвижимости» (<http://www.center-an.ru/http://www.ukbip.kirov.ru/obekty-nedvizhimosti/kommercheskaja-nedvizhimost>);
- ✓ Официальный сайт проекта «Земля в Тверской области» (<http://tverzem.ru/http://www.an-nk43.ru/>);
- ✓ Официальный сайт проекта «ЗемТверь» (<http://www.zemtver.ru/http://valkiria.biz/>);
- ✓ Официальный сайт АН «Парамоновъ» (<http://anparamonov.ru/>);
- ✓ Официальный сайт АН «Арбат» (<http://www.arbat-tver.ru/>);
- ✓ и другие.

3.4.1. Данные о риэлторских компаниях в Тверской области. Данные о риэлторских компаниях в Тверской области в таблице ниже. Источник:

https://tver.move.ru/company_catalog/?limit=50

Риэлторские компании	контакты
Недвижимость Селигера, Осташков, Ленинский п-т, д.31	48235-5-32-15
ООО "Риэлтер", 171573, Тверская область, гор. Калязин, ул. Центральная, д. 20	+7 (482) 492-19-52
Агентство недвижимости "ПАРАМОНОВЪ", г. Тверь, Тверской пр-т 2, ТЦ \"Олимп\" оф.1607	(4822)332-300
Аксиома, г. Тверь, Тверской пр-т, дом 6	+7 (4822) 57-50-43
Тверская Служба Недвижимости "Диаком", Тверь, пр-т Чайковского, дом 19а (Здание "Агростроя"), оф.100	8 (4822) 34-22-66
ООО XXI - ВЕК, г.Конаково, ул.Васильковского, д.1	741-73-40
ООО Недвижимость Верхневолжья	+7 (961) 014-77-33
ООО АН КАЛИНИНО, г.Тверь, пр-т Чайковского, 28/2, оф.801	+7 (482) 263-00-33
ООО Центр-Риэлт, Тверская область, г.Ржев, ул.Б.Спасская, д.7	(232)32636
ООО ЦСТ, Тверская область, г.Конаково	8-910-936-64-64
Агентство недвижимости Олимп, Тверская обл., г. Кимры, ул. Володарского, д. 7, оф. 7	+7 (910) 838-41-62
АН Эксперт-недвижимость, г. Тверь, пр-т Калинина, дом 15,стр.1, офис 3110,3 этаж ТРЦ \"РУБИН\"	+7 (482) 253-35-30
Главное юридическое управление, 170026, г.Тверь, ул. 3. Коноплянниковой, д.2 корп.1	+7 (482) 252-32-92
АН Сделка, г. Тверь, ул. Павлова, 10/10	(4822) 52-00-16
АН Эксперт-недвижимость, г.Тверь, пр-т Калинина, дом 15, стр.1 (ТРЦ «Рубин»), 3 этаж, офис 3110	+7 (482) 253-35-30

3.4.2. Краткая характеристика типичных продавцов и покупателей

В качестве продавца и покупателя могут выступать субъекты гражданского права, в том числе юридические лица и граждане. При этом продавцом земельного участка может быть только его собственник, так как лишь он обладает правомочиями по свободному распоряжению земельным участком как объектом гражданских прав.

¹⁰

https://portal.rosreestr.ru/wps/portal/!ut/p/c5/04_SB8K8xLLM9MSSzPy8xBz9CP0os3hPd68AD293QwP3QB8DA09nl2DDAEdzA4MAI_1wkA48Kgw8gY4gKOBvp9Hfm6qfkF2dpqjo6LiAGGp0WM!/dl3/d3/L2dJQSevUUt3QS9ZQnZ3LzZfNEMwSUo5UzM0VjIwRjBJUDI4S1NVSDJHMjM!/

В соответствии со ст. 8 Федерального закона от 24.07.2002 № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» при продаже земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения субъект РФ обладает преимущественным правом покупки такого земельного участка по цене, за которую он продается, за исключением случаев продажи с публичных торгов. Действие Федерального закона не распространяется на земельные участки, предоставленные из земель сельскохозяйственного назначения гражданам для индивидуального жилищного, гаражного строительства, ведения личного подсобного и дачного хозяйства, садоводства, животноводства и огородничества, а также на земельные участки, занятые зданиями, строениями, сооружениями.

Перечень крупнейших сельскохозяйственных и перерабатывающих предприятий Тверской области

Наименование	Адрес	Контакты	Профиль деятельности
СПК «Новая жизнь»	171975, Тверская обл., г. Бежецк, д. Зобы, ул. Солнечная, д. 3	Тел: (48231) 5-13-30 E-mail: luba19681@yandex.ru	производство молока
СПК-колхоз «Красный Октябрь»	171452, Тверская обл., Сонковский р-н, с. Беяницы	Тел: (4824) 62-67-14 E-mail: mixeeva.e@yandex.ru	производство молока
ЗАО «Калининское» (ГК «Восток»)	170007, Тверская обл., Калининский р-он, с/п Михайловское, пос. Загородный, д. 4	Тел: (4822) 52-63-39 E-mail: no-l-v@yandex.ru www.kalininsko e.ru	производство молока
СПК «Северный лён — Старица»	171381, Тверская обл., Старицкий р-н, с. Степурино, ул. Октябрьская, д. 6А	Тел: (48263) 2-41-54 E-mail: slsv-v.2008@mail.ru	производство молока
АО «Агрофирма Дмитрова Гора» (ГК Агропромкомплектация)	171290, Тверская обл., Конаковский р-н, с. Дмитрова Гора, ул. Центральная, д. 3а	Тел: (48242) 6-94-14 E-mail: agro@apkholding.ru, www.apkholding.ru	производство молока
Колхоз «Мир»	172025, Тверская обл., Торжокский р-н, п. Мирный, ул. Советская, д. 7-А	Тел: (48251) 60-122 E-mail: mir_65@mail.ru	производство молока
ООО «Новая Заря»	171351, Тверская обл., Старицкий р-н, ст. Старица, ул. Гоголева, д. 30	Тел: (48263) 23-899 E-mail: novzarya@mail.ru	производство молока
ООО «Искра»	171351, Тверская обл., Старицкий р-н, д. Паньково	Тел: (48263) 23-679 E-mail: iskrastaritsa@rambler.ru	производство молока
СПК «Подобино»	171949, Тверская обл., Бежецкий р-н, п/о Городищи, д. Подобино	Тел: (48231) 3-71-25 E-mail: spk.podobino@yandex.ru	производство молока
ООО «Скопа»	Тверская обл., Сонковский р-н, д. Марково, д. 12	Тел: 8 (906) 651-17-78 E-mail: scopafarm@yandex.ru	производство молока
Колхоз «Победа»	171890, Тверская обл., с. Лесное, ул. Речная, д. 23	Тел: (48271) 2-16-80 E-mail: pobeda_lesnoe@mail.ru	производство

Наименование	Адрес	Контакты	Профиль деятельности
			молока
ООО «Дмитрогорский молочный завод» (ГК «Агрокомплектация»)	171290, Тверская обл., Конаковский р-н, с. Дмитрова Гора	Тел: (48242) 6-94-00 E-mail: 01_office@apkholding.ru www.dmitrogorsky.ru	переработка молока
СППК «Бончаровский»	172874, Тверская обл., Торопецкий р-н, д. Бончарово	Тел/факс: (48268) 2-61-16 E-mail: esfir1992@yandex.ru www.boncharovo.ru	переработка молока
АО «ТМК «Тверца»	172001, Тверская обл., г. Торжок, ул. М. Горького, д. 57	Тел: (48251) 9-14-52, 9-14-07, 9-16-82 E-mail: info@tmktv.ru www.tmktv.ru	переработка молока
ОАО «Молоко»	172384, Тверская обл., г. Ржев, ул. Вокзальная, д. 42	Тел: (48232) 2-22-42 E-mail: mol-rzhev@yandex.ru www.mol-rzhev.ru	переработка молока
ОАО «Максатихинский маслодельный завод»	171900, Тверская обл., Максатихинский р-н, пгт. Максатиха, пр-д Строителей	Тел: (48253) 2-13-41 E-mail: ao_mmr@mail.ru	переработка молока

Вывод: Других крупных сельскохозяйственных предприятий не выявлено, Торжокский район практически не производит никакой сельскохозяйственной продукции. Потенциальными покупателями оцениваемых объектов данные с/х предприятие являются на 100% так как большинство данных с/х предприятий пользуются государственной субсидией.

3.4.3. Рынок земли: анализ спроса, предложения на земельные участки.

Термин «земля» охватывает все полезности, которые даны природой в определенном объеме и над предложением которых человек не властен, будь то сама земля, водные ресурсы или полезные ископаемые.

Для фермера участок земли служит средством для выращивания определенных сельскохозяйственных культур, для горожанина - территориальной площадкой для размещения жилых и производственных зданий. Земля является для человека средой его обитания, источником минеральных и органических ресурсов, сферой приложения труда, капитала и предпринимательского умения. Как отрасль материального производства сельское хозяйство органически связано со всеми другими видами хозяйственной деятельности. От промышленности оно получает машины, оборудование, минеральные удобрения, ядохимикаты, а для легкой и пищевой промышленности служит источником поступления сырьевых ресурсов. Земля — специфический хозяйственный ресурс, ценность которого постоянно возрастает. Это связано с двумя обстоятельствами: ростом спроса на сельскохозяйственную продукцию (как продуктов питания, так и сырья для промышленности) в силу роста численности населения, его потребностей; сокращением природных ресурсов в силу эрозии почв и изъятия земель под промышленное и городское строительство.

В результате отмечается тенденция сокращения хозяйственных угодий на душу населения.

Под рынком земли следует понимать не только куплю-продажу земли, но и предоставление ее в аренду, а так же весь рынок сельскохозяйственной продукции, на котором реализуются в той или иной форме отношения собственности на землю.

Особенностью земли как экономического ресурса является ее ограниченность. В отличие от капитала и труда земля неподвижна и является не мобильным, а специфическим фактором производства.

На уровне народного хозяйства в большинстве стран Западной Европы и Северной Америки предложение земли более или менее стабильно. Возможности расширения сельскохозяйственных площадей весьма незначительны. Одно из немногих исключений составляют Нидерланды, где в последние десятилетия удалось расширить сельскохозяйственные угодья за счет осушения прибрежных районов моря. Очевидно, что такое дорогое удовольствие могут себе позволить отнюдь не все страны. В большинстве же развитых стран наблюдается тенденция к сокращению сельскохозяйственных площадей как следствие развития городского хозяйства и инфраструктуры (строительства дорог, различных зданий, сооружений и т.п.).

Предложение земли.

На величину предложения оказывает влияние неэластичность спроса на продукты питания. Это означает, что даже незначительное сокращение привычных объемов предложения может явиться причиной сильного роста цен на продовольствие. И наоборот, увеличение предложения (например, в урожайный год) может привести к значительному падению цен на сельскохозяйственную продукцию.

Особенности предложения земли связаны со следующими характеристиками:

1. ограниченность размеров земли как на макро уровне (территориальная ограниченность стран), так и на микро уровне (возможности расширения земельных угодий ферм абсолютно ограничены и в краткосрочном и в долгосрочном периоде);
2. неэластичность предложения земли, вытекает из-за ее ограниченности и означает фиксированный характер предложения земли;
3. неподвижность. Земля не поддается перемещению с одного предприятия на другое, переливу из одной отрасли в другую;
4. невоспроизводимость. Земля является невоспроизводимым фактором производства.

При утрате той или иной части земельного богатства не представляется возможным воссоздать это богатство искусственно. Специалисты считают, что 90% природных ресурсов невоспроизводимы

Факторы, влияющие на предложение земли:

1. плодородие – зависит от качества почвы, климата, характера применяемой технологии и техники, трудовых навыков и производственного опыта тех, кто работает на земле и влияет на объем выпуска (производства).

Выделяют:

- a. естественное плодородие – это природные ресурсы почвы к производству;
- b. искусственное плодородие – это дополнительная компонента плодородия земли, образующаяся в результате действия людей по ее уmolчанию;
- c. экономическое плодородие – это степень реализации естественного плодородия и формирования на его основе искусственного в условиях современного этапа технологического развития общества. Оно зависит от уровня хозяйствования.

2. местоположение – удаленность земли от центров переработки и рынков сбыта для сельскохозяйственных земель, и удаление от центра города или промышленного центра для несельскохозяйственных земель. Удаленность влияет на величину транспортных издержек.

Итак, предложение земли не меняется при уменьшении или увеличении цен на землю, собственники данного фактора производства предлагают к продаже постоянное (фиксированное) количество земельных участков. Значит, эластичность предложения земли по цене равняется нулю.

Правда, в долгосрочной перспективе линия предложения может отклониться с отрицательным наклоном, но на очень короткий промежуток времени, после чего снова примет вертикальное положение. Такое временное изменение наклона кривой предложения может быть связано с предложением труда и участием капитала в улучшении качества земельных участков (то есть, фактически расширении земельных площадей удовлетворительного качества в удобном местоположении).

Спрос на землю.

Спрос на землю не является однородным. Он включает в себя две основных составляющих:

1. спрос сельскохозяйственных потребителей;
2. несельскохозяйственных потребителей.

Спрос на землю сельскохозяйственного назначения будет иметь отрицательный величину. Это связано с тем, что по мере вовлечения земли в оборот (при данном уровне развития техники и технологий) мы должны будем переходить от лучших по плодородию земель к средним и даже худшим. В этом состоит закон уменьшения плодородия почвы.

Спрос на землю несельскохозяйственного назначения также имеет отрицательную величину, что связано главным образом с местоположением. Например, для жилищного строительства и строительства офисов приходится использовать не только землю в центре, но в связи с ее ограниченностью и на окраинах тоже.

На сельскохозяйственный спрос на землю оказывает серьезное влияние и сокращение доли продовольствия в бюджете потребителя, что ведет к уменьшению доли расходов на продукты питания. Поэтому доля сельского хозяйства в национальном доходе сокращается. Если население, занятое в аграрной сфере, не будет уменьшаться теми же темпами, что и сокращение расходов на сельскохозяйственную продукцию, то доходы этой части населения будут неуклонно понижаться. Это в конечном счете отражается на сельскохозяйственном спросе на землю и на ее предложении.

Сельскохозяйственный спрос в условиях развитого рыночного хозяйства является производным от спроса на продовольствие. Он складывается из спроса на продукцию растениеводства, животноводства и так далее. Сельскохозяйственный спрос учитывает плодородие почвы и ее местоположение.

Для производства продовольствия типична ситуация близкая к совершенной конкуренции, так как преобладают семейные фермы, и спрос на продукты питания неэластичен, так как люди не могут жить без пищи.

В отличие от сельскохозяйственного спроса на землю несельскохозяйственный спрос имеет устойчивую тенденцию к росту. Несельскохозяйственный спрос на землю также объединяет разнообразные виды спроса. Он состоит из спроса на землю для строительства жилья, объектов инфраструктуры, из промышленного спроса и даже из инфляционного спроса на землю. В условиях высоких темпов инфляции борьба с обесцениванием денежного богатства подталкивает спрос на недвижимость. И земля выступает одной из гарантий сохранения и приумножения богатства.

Несельскохозяйственный спрос, как правило, безразличен к уровню плодородия земли. Главное для него — местоположение земельных участков. Оно имеет особое значение в крупных городах. В различных районах города цена земли неодинакова и обычно достигает максимума в центре города.

Для несельскохозяйственных потребителей существует два основных фактора формирования цены земли:

1. подготовленность земельного участка к использованию (наличие электричества, газопровода, телефона и т.п.);
2. местоположение земельного участка.

Соответственно, несельскохозяйственные потребители согласны приобретать удачно расположенные земельные участки с развитой инфраструктурой за большие деньги, чем удаленные земельные площади без дополнительных достоинств в виде телефонной линии или близкой электростанции. Мы охотнее приобретем квартиру в центре города, чем в деревне без горячей воды, света и т.п.

Совокупный (общий) спрос на землю определяется суммированием сельскохозяйственного и несельскохозяйственного спроса.

Равновесие на рынке земли определяется в точке пересечения линий спроса и предложения и равновесная цена на землю зависит, прежде всего, от уровня спроса на землю.

Цена на землю тесно связана с понятием ренты, которая определяет доход собственника данного фактора производства и уровень платы потребителя за его использование.

3.4.4. Анализ рынка земельных участков – аналитическая информация.

Известные особенности функционирования рынка недвижимости: непереключаемость товара, локальный характер, закрытость информации и т.д. не позволяют достичь такой же полноты, доступности и оперативности его информационного обеспечения свойственной, например, фондовому рынку. В этой связи в странах с развитой рыночной экономикой мониторинг рынка недвижимости и открытый доступ к его результатам рассматриваются как важнейшие составляющие аналитической работы, обосновывающие в какой-то степени применение к нему закономерностей совершенного рынка.

АСРБ "ГК "ТИТАН" в инициативном порядке провела очередное, ежегодное выборочное исследование состояния земельного рынка Тверской области.

Сведения о предложениях на продажу земельных участков в Тверской области были получены в результате анализа данных, представленных на различных сайтах и в газетах рекламных объявлений, опубликованных в июне - июле текущего года. Основными источниками этой информации продолжают оставаться сайты "tverzem.ru", "Avito.ru", "zemtver.ru", "delotver.ru", "tvermetr.ru" и другие.

В качестве первичной информации использовались предложения продаж на территории региона участков земли без существенных улучшений. Данные о продажах земель, расположенных в границах городских муниципальных округов и других сравнительно крупных городских поселений Тверской области, не включались в состав выборки из-за недостатка достоверной информации.

В ходе анализа первичной информации было отобрано 561 предложение на продажу земельных участков.

Структура массива выставленных на рынке предложений в зависимости от разрешенного использования и категории земель, на которых расположены продаваемые участки, представлена в табл. 27.

Таблица 27. Структура предложений продажи на земельном рынке Тверской области по категориям земель

Категория земли, на которой расположен участок	Количество предложений продаж земельных участков
Земли сельскохозяйственного назначения	170
Земли поселений, предназначенные для индивидуального жилищного строительства	373
Земли промышленности	15
Земли особо охраняемых территорий рекреационного назначения	3

Из данных, приведенных в табл. 5, следует, что на рынке продолжают доминировать предложения участков двух категорий земель, имеющих сельскохозяйственное назначение (с/н) и для индивидуального жилищного строительства (ИЖС). Это обстоятельство положено в основу сегментирования регионального рынка для характеристики его ценовой ситуации.

Распределения числа предложений продажи земельных участков с/н и для ИЖС по ценовым интервалам удельной стоимости единицы площади (одной сотки) представлены на рис. 1.

Как видно из рисунка, более 50% всех выставленных на продажу участков с/н имеют стоимость до пяти тысяч рублей за одну сотку. Распределение участков внутри этого диапазона по ценовым интервалам в тысячу рублей, также показано на рисунке. Из него следует, что 16% предлагаемых к продаже участков имеют удельную стоимость в пределах 1 тыс. рублей и ещё 16% - от 1 тыс. до 2 тыс. руб. за одну сотку. При этом минимальная удельная стоимость, зафиксированная в наблюдениях, оказалась равной 200 руб./сотка. А более 70% участков, как показывает приведенное на рис. 5 распределение, имеют удельную стоимость до 10 тыс. руб./сотка. При этом обращает на себя внимание, что 1,2% выставленных на продажу участков, т.е. в абсолютных величинах 2 участка, имеют удельную цену даже более 70 тыс. руб./сотка (рис.1).

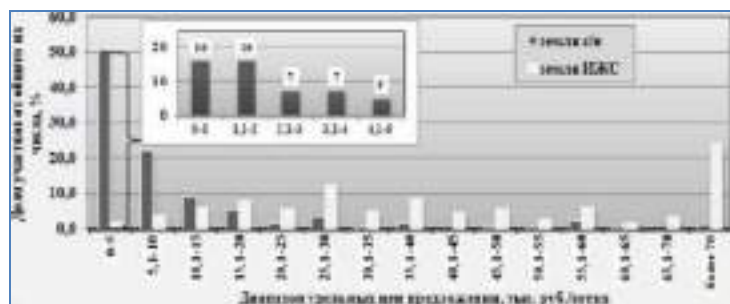


Рисунок 1. Распределение числа предложений на продажу земельных участков с/н и для ИЖС по ценовым интервалам удельной стоимости единицы площади (одной сотки)

Распределение числа предложений на продажу участков для ИЖС по ценовым диапазонам (рис.1) существенно отличается от представленного распределения для участков с/н. Удельные стоимости участков для ИЖС находятся в более широком диапазоне ценовых интервалов. Конечно, имеются и достаточно дешёвые предложения, но их сравнительно мало. Доля участков, имеющих удельную стоимость в диапазоне до 5,0 тысяч рублей за сотку составляет 2,1%. В то же время, согласно рис. 1, свыше 24% предлагаемых к продаже участков для ИЖС имеют удельную стоимость больше 70 тыс. руб./сотка. В связи с этим на рис. 6 представлено распределение числа предложений на продажу участков для ИЖС по ценовым интервалам, ширина которых в 4 раза больше (20 тысяч рублей за сотку), чем на предыдущем рисунке.

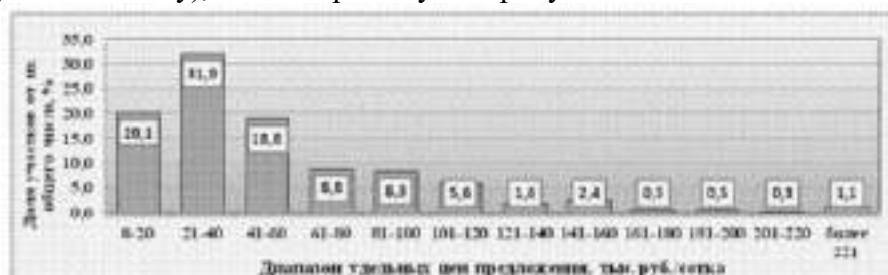


Рисунок 2. Распределение числа предложений продажи земельных участков для ИЖС по ценовым интервалам удельной стоимости единицы площади (одной сотки)

Из этого рисунка видно, что более половины участков (52%) выставлены на продажу с удельной стоимостью до 40 тыс. руб./сотка, а 88% участков от общего их количества имеют цену предложения в диапазоне до 100 тыс. руб./сотка. При этом 4 участка или 1,1% предложений на продажу имеют стоимость свыше 221 тыс. руб./сотка. Более широкий размах изменения удельной стоимости земли для ИЖС (отношение максимального значения показателя в выборке к минимальному), по сравнению с данной характеристикой для участков с/н, обусловлен большим количеством факторов, влияющих на её величину. Прежде всего, среди них выделяются такие как: наличие инженерной инфраструктуры, транспортной доступности, близость воды, леса, и другие.

Не маловажное значение при ценообразовании имеет и размер предлагаемых к продаже земельных участков. Распределение числа продаваемых участков с/н по диапазонам (Га) и для ИЖС по диапазонам (сотки) представлено на рис.3 и рис.4, соответственно.

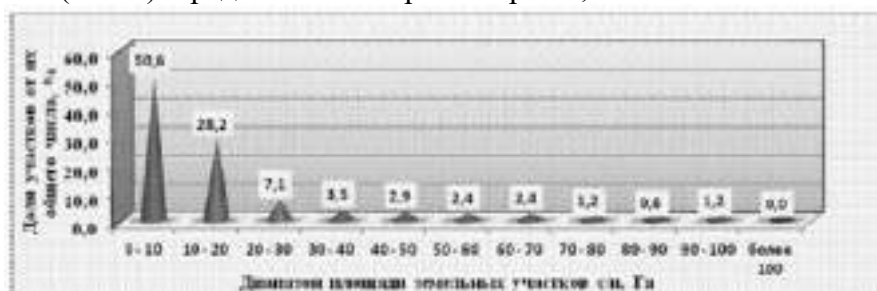


Рисунок 3. Распределение числа предлагаемых к продаже земельных участков сельскохозяйственного назначения по диапазонам площади (Га)

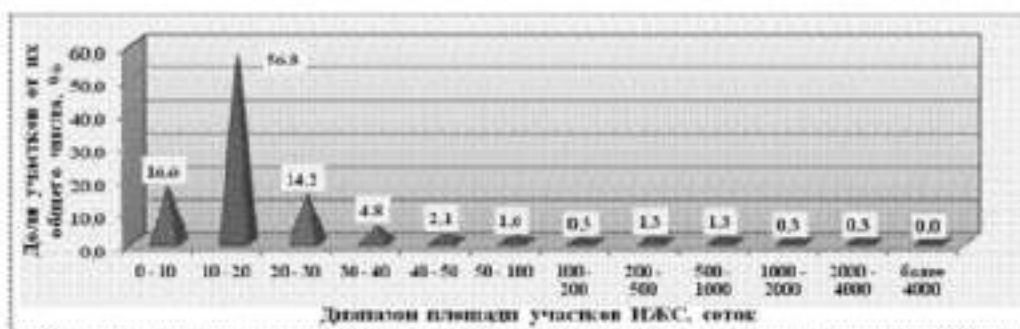


Рисунок 4. Распределение числа предлагаемых к продаже земельных участков для ИЖС по диапазонам площади (сотки)

При анализе и сравнении приведенных на рис.3 и рис.4 распределений, прежде всего, обращает на себя внимание существенное различие в размерах участков в зависимости от их целевого назначения. Так, почти 80% предложений, касающихся земель сельхоз назначения, имеют площадь, не превышающую 20 Га, а около 74% участков для ИЖС по размеру не превосходят 20 соток. Каждое из распределений содержит интервал площади, которой обладают наибольшее число участков, представленных на рынке. Эти числа существенно отличаются в каждой целевой группе.

Свыше 50% выставленных на продажу участков с/н имеют площадь в пределах до 10 га, а более 50% предложений продаж земли для ИЖС относятся к участкам площадью от 10 до 20 соток.

Площадь отдельного участка, удельная стоимость единицы его площади (сотки) и цена взаимосвязаны определенным образом. На земельном рынке, т.е. большом количестве продаваемых участков, связь удельной стоимости единицы площади, представляющей характеристику ценовой ситуации, с площадями участков не является детерминированной, как для каждого участка. Однако, такая связь может существовать в виде регрессионной зависимости.

Указанные зависимости, которые в результате исследований были установлены на рынке Тверской области для сегментов земель сельхоз назначения и для ИЖС, представлены на рис.5 и рис.6, соответственно.

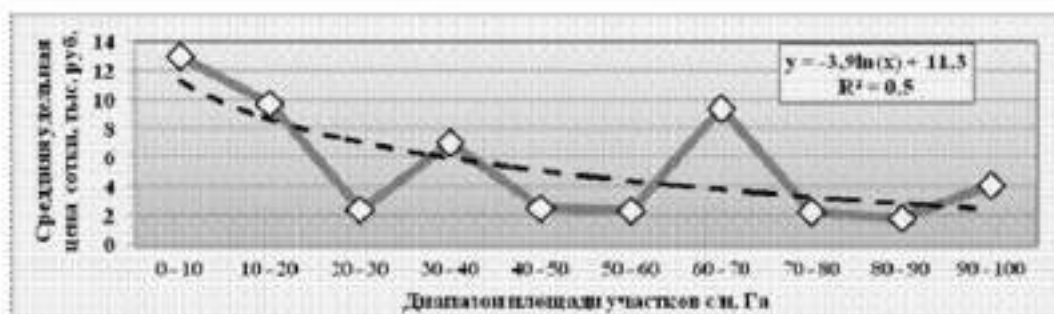


Рисунок 5. Зависимость удельной стоимости одной сотки земли сельхозназначения от площади предлагаемого к продаже участка

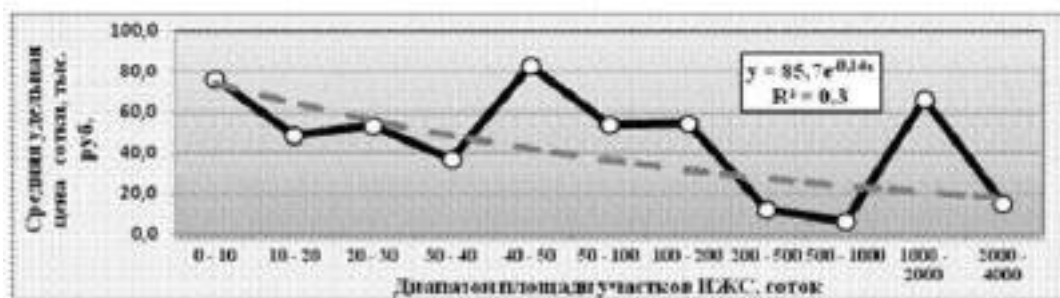


Рисунок 6. Зависимость удельной стоимости одной сотки земли для ИЖС от площади предлагаемого к продаже участка

На рисунках 5 и 6 приведены графики средней удельной цены одной сотки земли участков, имеющих площадь, относящуюся к заданному диапазону её значений. Аппроксимация указанных

графиков параметрическими функциями и уравнения найденных трендов также показаны на рисунках.

Полученные результаты свидетельствуют, что в обоих сегментах, с увеличением площади выставленных на продажу участков, наблюдаются тенденции падения удельной стоимости единицы площади (сотки) по мере увеличения площади продаваемых участков. Однако, характер выявленных закономерностей неодинаков. Вид аппроксимирующей функции для участков сельхоз назначения свидетельствует о нелинейном характере этой зависимости в данном сегменте (рис.5), а тренд снижения удельной стоимости единицы площади (сотки) участков для ИЖС имеет характер близкий к линейному.

В сегменте земель сельхозназначения при малых площадях участков уменьшение удельной стоимости происходит наиболее быстро, а по мере возрастания площадей продаваемых участков снижение удельной стоимости замедляется. Так, если при увеличении площади участков небольших размеров 10...20 Га удельная стоимость снижается, согласно аппроксимирующей кривой, на 0,4 тыс. руб. при возрастании общей площади участка на один гектар, то при площадях участков в 50...60 Га уменьшение происходит на 0,07 тыс. руб. на один Га или, примерно, в пять раз медленнее.

Динамика изменения данного показателя в сегменте рынка участков для ИЖС в абсолютных величинах значительно выше. Согласно аппроксимирующей зависимости уменьшение удельной стоимости происходит со скоростью около 0,5 тыс. руб. на одну сотку площади участка, если его размеры находятся в пределах до 100 соток.

Сравнение закономерностей снижения удельной стоимости единицы площади по мере увеличения размеров продаваемых участков в данных сегментах в интервалах, в которых сосредоточено основное количество участков, до 30 Га – для земель с/н и до 30 соток – для земель ИЖС, показывает, что падение удельной стоимости сотки на рынке участков для ИЖС происходит с скоростью, примерно. 0,8 тыс. руб. при возрастании общей площади участка на одну сотку, а для земель с/н при увеличении общей площади участка на один Га снижение составляет 0,4 тыс. руб. на единицу площади.

География земельного рынка Тверской области определяется в основном двумя факторами: наличием на территории крупных водных объектов и близостью к границе с Московской областью. Выставленные на продажу участки располагаются в основном в районах области, по территориям которых протекает река Волга, а также находится озеро Селигер. По большей части эти административно-территориальные образования граничат также с Московской областью. На их территориях находятся более 90% участков всей выборки, а также им принадлежат 95% всех участков для ИЖС и 86% от общего числа участков с/н, выставленных на продажу.

Для территориальной характеристики рынка в табл.6 внесены, по мере убывания объема рынка – количества выставленных на продажу участков, первые десять районов, а также средние по их территориям удельные цены (одной сотки) земель сельхоз назначения и для ИЖС.

Таблица 28. Территориальные характеристики земельного рынка Тверской области

Категории земель	Районы Тверской области										
	Калининский	Осташковский	Старицкий	Ржевский	Кимрский	Конаковский	Торжокский	Кашинский	Калязинский	Вышневолоцкий	Остальные
Кол-во предложений земельных участков, шт.											
Всего	222	50	37	35	35	33	19	17	16	15	82
ИЖС	202	10	25	15	17	19	13	14	12	8	35
Земли с/х	5	38	12	20	17	14	6	3	4	7	44
Средняя удельная цена, тыс. руб./сотка											
ИЖС	49,5	78,7	42,3	76,3	77,8	81,8	23,7	93,4	81,0	25,5	34,3
Земли с/х	4,9	17,0	3,1	5,3	12,0	22,1	6,0	12,8	2,3	4,4	6,5

Из данных табл.6 следует, что по числу участков лидируют районы, на территории которых действуют оба упомянутых выше привлекательных фактора, т.е. расположены значительные водные объекты, а также граничащие с Московской областью и условно входящие в дальнейшее Подмосковье.

По ценовым характеристикам предлагаемых участков выделяются Кашинский и Конаковский районы, известные своей популярностью у москвичей. Границы ценового диапазона земель для ИЖС в зависимости от района их расположения по величине отличаются почти в 4 раза. Размах ценовой характеристики, по представленным в табл.3 районам, для земель сельхоз назначения, т.е. отношение максимальной средней удельной стоимости к минимальной ещё шире и составляет более 7 раз.

Таково состояние земельного рынка Тверской области на сегодняшний день. Земельный рынок представляет собой сложное, многомерное явление. Его состояние, как видно из материалов статьи, имеет ценовой аспект, площадной (размеры участков), географический и некоторые другие. Их сравнение с данными предыдущих лет представляет естественный, самостоятельный интерес и по объему необходимых для этого сведений является предметом рассмотрения отдельной статьи.

Для характеристики вектора развития рынка приведем динамику наиболее общего параметра ценовой ситуации – средней удельной цены 1 сотки земли. В 2018 году средняя по всей выборке наблюдения удельная цена одной сотки земли сельхоз назначения была равна 11,3 тыс. руб., а величина этого параметра для земель поселений – 58,2тыс. рублей. В текущем году указанные характеристики составили для земель с/н – 10,2 тыс. руб., для ИЖС – 53,3 тыс. руб. В результате, коэффициент изменения средней удельной цены единицы площади в 2016 году относительно 2017 года в сегменте участков сельхоз назначения равен $K_{с/н} = 0,90$, а в сегменте земель для ИЖС – этот коэффициент равен 0,92.

Отрицательная динамика ценовых показателей земельного рынка не является неожиданной в складывающихся условиях функционирования народного хозяйства. Замедление темпов его развития, начавшееся во второй половине 2018 года, сложная внешнеполитическая обстановка, падение курса рубля, отток капитала, снижение инвестиционной активности отразились в снижении уровня жизни населения. В Тверской области реальные располагаемые денежные доходы населения за период январь – ноябрь 2017 года, в % к соответствующему периоду предыдущего года, составили 96,2%.

И госструктуры, и аналитики не предсказывают скорейшего улучшения ситуации. В этой связи предполагать заметного улучшения состояния земельного рынка, который является существенным элементом экономики. В соответствии с заданием на оценку предполагается расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка в текущем его использовании, а, следовательно, в данном случае представляется целесообразным рассмотреть только тот сегмент рынка земли, к которому относится объект оценки, а именно – земельные участки, предназначенные для сельскохозяйственного производства, ведения сельского хозяйства.

3.4.5. Анализ фактических предложений земельных участков.

Рынок продажи земельных участков сельскохозяйственного назначения в Удомельском районе не выявлен.

Анализ рынка земельных участков в Тверской области, в районах схожих с местоположением объекта оценки по социально-экономическим характеристикам, и диапазон стоимости земельных участков (Таблица №29 – приложение №1 в Отчете, стр. 64).

Земельные участки для сельскохозяйственного производства, ведения сельского хозяйства Осташковский р-н						
№	Адрес объекта	Площадь, кв.м	Коммуникации, береговая линия	Цена, (руб.)	Цена, (руб.), за кв.м	Телефон, подробности
1	Осташковский городской округ, Турская деревня	45700	без коммуникаций	690000	15	+7 910 535-66-77
2	Осташковский городской округ, Никола-Рожок	65700	электричество на участке	550000	8	+7 965 116-53-62

	<u>поселок</u>					
3	<u>Осташковский городской округ, Шадьки деревня</u>	20000	без коммуникаций	900000	45	+7 915 742-92-05
4	д. Давыдово	58300	без коммуникаций	230000	4	+7 903-526-5629
5	д. Кодчеца	27000	без коммуникаций	390000	14	+7-906-651-49-38
6	район дер. Турская	45700	без коммуникаций	320000	7	+7-910-535-66-77
7	близ деревни Зорино	90100	без коммуникаций	250000	3	+7-926-744-85-59
8	д. Пихтень	65000	без коммуникаций	600000	9	+7-910-538-78-61
9	деревня Залучье	127000	без коммуникаций	3000000	24	+7-910-537-27-47
10	деревня Жар	87000	без коммуникаций	1500000	17	+7-910-537-27-47
11	деревня Большое Ронское	950000	без коммуникаций	4000000	4	+7 (965) 162-04-35
12	деревня Шиловка	48400	без коммуникаций	2500000	52	+7 (911) 953-55-71
13	район д. Городец	50000	без коммуникаций	2700000	54	+7 (960) 711-18-81
14	близ деревни Зорино	10000	без коммуникаций	210000	21	+7 (926) 744-85-59
15	деревня Жданское	580000	без коммуникаций	1200000	2	+7 (904) 006-18-04
16	деревня Неприе	880000	без коммуникаций	3000000	3,0	+7 (958) 498-11-64
17	деревня Красуха	19204800	без коммуникаций	89014260	5,0	тел.: (495) 971-28-95
18	деревня Анушино	911800	без коммуникаций	9027210	10	тел.: (495) 971-28-95

Анализ рынка земельных участков в Тверской области, диапазон стоимости земельных участков (Таблица №30 – собственные исследования Оценщика, стр. 50-51)

Земельные участки для сельскохозяйственного производства, ведения сельского хозяйства Торжокский р-н					
Адрес объекта	Площадь, кв.м	Коммуникации, береговая линия	Цена, (руб.)	Цена, (руб.), за кв.м	Источник
в районе д. Александрово, д. Лесная	9950000	без коммуникаций	10000000	1,01	http://tvermetr.ru/item/28691/
в районе д. Измайлово	183484	без коммуникаций	900000	4,91	http://tvermetr.ru/item/28000/

в районе д. Воробьево	760000	без коммуникаций	3000000	3,95	http://tvermetr.ru/item/27569/
--------------------------	--------	---------------------	---------	------	---

Общий диапазон удельных цен предложения продаж на рынке земельных участков, из земель, для сельскохозяйственного производства, ведения сельского хозяйства, в Тверской области, находится в диапазоне: 1,01-54 руб. за 1 кв.м. (анализ аналогов объекта исследования, таблицах №№29,30). Рынок земельных участков неактивный.

3.4.6. Основные ценообразующие факторы, влияющие на стоимость земельного участка – кормовые угодья (сенокосы, пастбища), залежь

1. Вид прав. Право собственности. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.

Право аренды – право временного владения и пользования имуществом.

Право владения – возможность иметь вещь в личном распоряжении.

Право пользования – возможность получать от вещи пользу.

Право распоряжения – возможность определять дальнейшую судьбу вещи: продавать ее, дарить, сдавать в аренду и т.п. В книге Лейфер Л.А. «Справочник оценщика недвижимости-2018» Земельные участки сельскохозяйственного назначения (стр. 47-50), в таблице ниже, приведено усредненное по городам России отношение диапазона цен земельных участков сельскохозяйственного назначения, под кормовые угодья (сенокосы, пастбища), залежь.

Таблица №31

Наименование коэффициента	Цена				
	Среднее	Доверительный интервал		Расширенный интервал	
Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных земельных участков в собственности	0,83	0,79	0,87	0,75	0,91
Отношение удельной цены земельных участков в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных земельных участков в собственности	0,70	0,66	0,74	0,60	0,81

Данный фактор основан на принципе, что оформленное право собственности или иные права на объект недвижимости, предусмотренные действующим законодательством, повышают его привлекательность, и, соответственно его стоимость. Общий диапазон значений по передаваемым имущественным права составляет интервал: от «+- 9%» до «+- 40%».

2. Условия финансирования.

Условия назначения ставок арендной платы.

– Ставки могут назначаться для разных площадей (полезной, арендной или общей).

– Могут быть разные условия по полноте включения операционных расходов в арендную ставку (для условий чистой, распределенной или полной аренды).

– Могут быть разные условия по пересмотру арендных ставок (постоянные, переменные, индексируемые, наращиваемые и др.).

Платеж эквивалентом денежных средств. В этом случае, требуется перерасчет в денежную форму.

Фактор условия финансирования в ходе расчетов не учитывался, т.к. данные параметры равнозначны у всех объектов аналогов: форма оплаты – безналичный платеж, вид платежа – обычный, характер сделки – коммерческая, срочность сделки – не срочная.

3. Условия сделки.

Сделка купли-продажи.

Предложение объектов на рынке. Цена предложения может отличаться от цены реализации объекта, как правило, в таких случаях возникает «уторговывание». При этом во внимание должно

приниматься время, в течение которого объект находится в экспозиции. При прочих равных, чем меньше это время, тем больше размер корректировки.

В книге Лейфер Л.А. «Справочник оценщика недвижимости-2018» Земельные участки сельскохозяйственного назначения (стр. 139-140), в таблице ниже приведены усредненные по городам России значения скидок на торг и характеристики рассеивания и значения нижней и верхней границы доверительного интервала, а также границы расширенного интервала показывающего весь диапазон значений, в котором, по мнению большинства оценщиков (не менее 80% опрошенных), могут находиться значения скидки на уторговывание.

Таблица №32. Скидки на цены предложения.

Скидка на торг %	Активный рынок					Неактивный рынок				
	Среднее	Доверительный интервал		Расширенный интервал		Среднее	Доверительный интервал		Расширенный интервал	
Цены объектов										
Земельные участки под кормовые угодья	14,4%	12,8%	16,0%	7,7%	17,6%	20,9%	18,8%	23,0%	12,6%	29,2%

Следует отметить, что мы анализировали рынок предложений на продажу. Считается, что первоначальные предложения продажи на вторичном рынке недвижимости отличаются от цены реальной сделки, вследствие торга. Общий диапазон значений вследствие торга составляет интервал 7,7% - 29,2%.

4. Время предложения (сделки).

Данный фактор основан на принципе, что информация, поступившая в средства массовой информации и используемая оценщиком, выставляется на определенную дату. Объекты аналоги, используемые в расчете, были выбраны из средств массовой информации и Интернет. Стоимость объекта во времени изменяется.

5. Местоположение.

Местоположение объекта недвижимости является определяющим фактором, влияющим на его стоимость. Поправка на местоположение вводится в случае, если сопоставимые объекты выбраны в пределах разных территориально-экономических зон.

В книге Лейфер Л.А. «Справочник оценщика недвижимости-2018» Земельные участки сельскохозяйственного назначения (стр. 94-95), в таблице ниже приведены усредненные по городам России отношения цен земельных участков в зависимости от расположения относительно хозяйственных центров – животноводческих комплексов, пунктов приема и переработки.

Таблица №33

Отношение цен производственно-складских объектов по районам города по отношению к самому дорогому району	Цена				
	Среднее	Доверительный интервал		Расширенный интервал	
Отношение земельного участка, удаленного на 10-30 км, к удельной цене такого же объекта, расположенного вблизи хозяйственного центра	0,88	0,86	0,90	0,82	0,94
Отношение земельного участка, удаленного более чем на 30 км, к удельной цене такого же объекта, расположенного вблизи хозяйственного центра	0,76	0,72	0,81	0,69	0,84

Физические характеристики земельного участка.

6. Площадь. При прочих равных, как правило, цена за большую площадь меньше.

Данный фактор является одним из существенных и оказывает воздействие на стоимость объекта в размере. Масштабный фактор рынка представляет собой коэффициент уменьшения /увеличения стоимости земельных участков в зависимости от диапазонов, к которым принадлежат объект оценки и объект - аналог.

В книге Лейфер Л.А. «Справочник оценщика недвижимости-2018» Земельные участки сельскохозяйственного назначения (стр. 104), в таблице ниже приведены корректировки для земельных участков под кормовые угодья (сенокосы, пастбища), залежь в зависимости от различия в площади:

Таблица №34

земельные участки под кормовые угодья (сенокосы, пастбища), залежь				
Площадь, га		Аналог		
		<10	10-30	=>30
Объект оценки	<10	1,00	1,11	1,21
	10-30	0,90	1,00	1,09
	=>30	0,83	0,92	1,00

Экономические характеристики земельного участка.

7. Наличие проведенных коммуникаций и выкупленных мощностей.

Наличие улучшений такого характера увеличивает чаще всего стоимость земельного участка именно на размер затрат, которые требуются для возведения данных сооружений. Соответственно, наблюдается прямая зависимость, а именно: наибольшую стоимость будут иметь земельные участки с наличием уже подведенных коммуникаций.

Согласно книге под ред. Лейфера Л.А. «Справочник оценщика недвижимости - 2016» издание 4-е, 2016 г., том III. Земельные участки. Стр. 247, табл.63 вводится корректировка на наличие/отсутствие электроэнергии.

Таблица 35.

Вид коммуникаций	Центр экономического анализа и экспертизы	Исследования В.Г.Шабалина	Rview.ru обзоры и анализ рынков, маркетинговые исследования
Электроснабжение	10-20%	8-12%	15-25%

8. Наличие подъездных путей.

Наличие и качество подъездных автомобильных путей, ведущих непосредственно к земельному участку, в том числе наличие разворотных площадок, является фактором, существенно влияющим на стоимость земельных участков. Ниже приводятся коэффициенты, отражающие отношение удельных цен земельных участков в зависимости от покрытия дороги.

В книге Лейфер Л.А. «Справочник оценщика недвижимости-2018» Земельные участки сельскохозяйственного назначения (стр. 94-95), в таблице ниже приведены усредненные по городам России, отношение диапазона цен земельных участков в зависимости от покрытия дороги.

Таблица №36.

Наименование коэффициента	Цена				
	Среднее	Доверительный интервал		Расширенный интервал	
Отношение удельной цены земельных участков с твердым покрытием, к удельной цене аналогичных участков с грунтовым покрытием	1,28	1,09	1,47	1,05	1,52

9. Рельеф – конфигурация участка.

Как правило, наличие негативных инженерно-геологических условий, таких как заболоченность, наличие подтопления, сложный рельеф, подверженность обвалам, оползням и т.д. снижают физические условия эксплуатации земельных участков, а соответственно, снижают их стоимость. Причем влияние данного фактора для участков различного назначения существенно отличается.

В книге Лейфер Л.А. «Справочник оценщика недвижимости-2018» Земельные участки сельскохозяйственного назначения (стр. 121-122), в таблице ниже приведены усредненные по городам России, отношение диапазона цен земельных участков в зависимости от рельефа – конфигурации участка.

Таблица №37.

Наименование коэффициента	Цена				
	Среднее	Доверительный интервал		Расширенный интервал	
Отношение удельной цены земельных участков, удобных для механизированной обработки, к удельной цене аналогичных участков сложной конфигурации, механизированная обработка	1,29	1,16	1,41	1,12	1,62

которых затруднена					
--------------------	--	--	--	--	--

10. Функциональное назначение земельного участка.

В книге Лейфер Л.А. «Справочник оценщика недвижимости-2018» Земельные участки сельскохозяйственного назначения (стр. 47-50), в таблице ниже приведены усредненные по городам России, отношение диапазона цен земельных участков сельскохозяйственного назначения в зависимости от функционального назначения земельного участка.

Таблица №38.

Наименование коэффициента	Цена				
	Среднее	Доверительный интервал		Расширенный интервал	
Отношение удельной цены земельных участков под кормовые угодья к удельной цене аналогичных участков под пашню	0,74	0,65	0,83	0,62	0,86

3.5. «Анализ ликвидности объекта оценки»

Ликвидность – характеристика того, насколько быстро можно продать по цене адекватной рыночной стоимости объект недвижимого имущества на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на сделке не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства.

Состояние рынка:

Сегмент рынка коммерческой недвижимости в Тверской области, к которому принадлежат Объекты оценки, является не активным. Активность рынка в регионе расположения объекта средняя, соотношение спроса и предложения устойчивое, динамика развития - средняя, сроки окупаемости инвестиций в сегменте составляют около 5 лет, наличие негативных тенденций – условия финансового кризиса в РФ.

Местоположение объекта.

Объектом оценки является здание с земельными участками, по адресам: Тверская область, Удомельский р-н, д. Гайново и Тверская область, Удомельский р-н, г. Удомля, ул. Тепличная, д. 1. Удомля - город областного значения, административный центр Удомельского городского округа Тверской области России. Население — 25950 чел.

Состояние объекта на предмет его ветхости (износа) или функциональной пригодности (объемно-планировочных решений, инженерного обеспечения) для коммерческого и иного доходного использования.

Текущее состояние недвижимого имущества, права на которое оцениваются: согласно Таблице №7.1. по состоянию на дату оценки: износ 95% (состояние неудовлетворительное), не пригодно для коммерческого и иного доходного использования – производственно-складской объект.

Наличие необходимых правоустанавливающих и технических документов и соответствие фактического состояния этим документам – соответствует (согласно акту осмотра)

Возможность сдавать помещение разным арендаторам: да.

Наличие складских помещений: да, имеются складские помещения.

Долгосрочны договора аренды: не выявлены.

Показатель ликвидности – характеристика ликвидности, которая зависит от возможности реализации и прогнозируемого срока продажи. В рамках настоящего отчета используется следующая градация, представленная в Таблице ниже. Ликвидность определяется в зависимости от прогнозируемого срока реализации имущества на свободном рынке по рыночной стоимости. По срокам реализации¹¹ ликвидность имеет следующие градации¹²:

¹¹ Под сроком реализации понимается период времени с момента выставления объекта на рынок до достижения договоренности между продавцом и покупателем, выраженный в подписании соглашения о намерениях, без учета времени на проведение DueDilligence (если это необходимо), оформление и регистрацию сделки.

¹² Градации ликвидности, ранее указанные в Рекомендациях АРБ от 02.04.2009 г., в данной части считать недействительными.

Показатель ликвидности	Высокая	Средняя	Низкая
Примерный срок реализации, календарных дней	Менее 61	61-270	271-545

** - если срок реализации более 545 дн., данный факт необходимо указать в Отчете об оценке, при этом, ликвидность по вышеприведенной шкале оценивается как низкая*

Риск ликвидности - это риск, связанный с отсутствием возможности реализовать объект оценки в необходимо короткие сроки по рыночной цене. Риск ликвидности в рамках данного отчета оценивается как разница между «истинной стоимостью» объекта оценки и его возможной ценой с учетом комиссионных выплат в процентном соотношении.

Данный объект недвижимости может быть представлен на рынке недвижимости к открытой продаже в течение 271-545 дней, т.к. объект оценки расположен в Тверской области, г. Удомля и Удомельском р-не, д. Гайново, имеет большую площадь, состояние неудовлетворительное. В связи с этим ликвидность объекта оценки низкая.

Часть 4. «Вид оцениваемой стоимости, основные термины и понятия»

Согласно положениям ФСО-I, ФСО-II, ФСО-III в процессе оценки необходимо соблюдать требования законодательства Российской Федерации в области оценочной деятельности. Ниже приводится трактовка основных терминов и процессов оценки, трактуемых ФСО и используемых в оценочной деятельности.

Общие термины и определения

Оценка стоимости представляет собой определение стоимости объекта оценки в соответствии с федеральными стандартами оценки.

Стоимость представляет собой меру ценности объекта для участников рынка или конкретных лиц, выраженную в виде денежной суммы, определенную на конкретную дату в соответствии с конкретным видом стоимости, установленным федеральными стандартами оценки.

Цена представляет собой денежную сумму, запрашиваемую, предлагаемую или уплачиваемую участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки.

Цель оценки представляет собой предполагаемое использование результата оценки, отражающее случаи обязательной оценки, установленные законодательством Российской Федерации, и (или) иные причины, в связи с которыми возникла необходимость определения стоимости объекта оценки.

Допущение представляет собой предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки, целью оценки, ограничениями оценки, используемой информацией или подходами (методами) к оценке.

Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, основанных на общей методологии.

Метод оценки представляет собой последовательность процедур, позволяющую на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки.

Методические рекомендации по оценке представляют собой методические рекомендации по оценке, разработанные в целях развития положений утвержденных федеральных стандартов оценки и одобренные советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России.

Результат оценки (итоговая стоимость объекта оценки) представляет собой стоимость объекта, определенную на основе профессионального суждения оценщика для конкретной цели оценки с учетом допущений и ограничений оценки. Результат оценки выражается в рублях или иной валюте в соответствии с заданием на оценку с указанием эквивалента в рублях. Результат оценки может быть представлен в виде числа и (или) интервала значений, являться результатом математического округления.

Оценщики – специалисты, имеющие квалификационный аттестат по одному или нескольким направлениям оценочной деятельности, являющиеся членами одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшие свою ответственность в соответствии с требованиями законодательства об оценочной деятельности.

Существенность представляет собой степень влияния информации, допущений, ограничений оценки и проведенных расчетов на результат оценки. Существенность может не иметь количественного измерения. Для определения уровня существенности требуется профессиональное суждение в области оценочной деятельности. В процессе оценки уровень существенности может быть определен в том числе для информации, включая исходные данные (характеристики объекта оценки и его аналогов, рыночные показатели); проведенных расчетов, в частности, в случаях расхождений результатов оценки, полученных в рамках применения различных подходов и методов оценки; допущений и ограничений оценки. Существенность зависит в том числе от цели оценки.

Отчет об оценке объекта оценки - документ, содержащий профессиональное суждение оценщика относительно итоговой стоимости объекта оценки, сформулированное на основе собранной информации, проведенного анализа и расчетов в соответствии с заданием на оценку. Отчет об оценке может состоять из нескольких частей, в одной или в разной форме - как на бумажном носителе, так и в форме электронного документа.

Пользователями результата оценки, отчета об оценке могут являться заказчик оценки и иные лица в соответствии с целью оценки.

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

Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки) – это дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки.

При осуществлении оценочной деятельности в соответствии с федеральными стандартами оценки определяются **следующие виды стоимости**:

- 1) рыночная стоимость;
- 2) равновесная стоимость;
- 3) инвестиционная стоимость;
- 4) иные виды стоимости, предусмотренные ФЗ от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации".

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

- 1) одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- 2) стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- 3) объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- 4) цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- 5) платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

Рыночная стоимость основана на предположении о сделке, совершаемой с объектом на рынке между гипотетическими участниками без влияния факторов вынужденной продажи после выставления объекта в течение рыночного срока экспозиции типичными для подобных объектов способами. Рыночная стоимость отражает потенциал наиболее эффективного использования объекта для участников рынка. При определении рыночной стоимости не учитываются условия, специфические для конкретных сторон сделки, если они не доступны другим участникам рынка.

Равновесная стоимость представляет собой денежную сумму, за которую предположительно состоялся бы обмен объекта между конкретными, хорошо осведомленными и готовыми к сделке сторонами на дату оценки, отражающая интересы этих сторон. Равновесная стоимость, в отличие от рыночной, отражает условия совершения сделки для каждой из сторон, включая преимущества и недостатки, которые каждая из сторон получит в результате сделки. Поэтому при определении равновесной стоимости необходимо учитывать предполагаемое сторонами сделки использование объекта и иные условия, относящиеся к обстоятельствам конкретных сторон сделки.

Инвестиционная стоимость - стоимость объекта оценки для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки. Инвестиционная стоимость не предполагает совершения сделки с объектом оценки и отражает выгоды от владения объектом. При определении инвестиционной стоимости необходимо учитывать предполагаемое текущим или потенциальным владельцем использование объекта, синергии и предполагаемый полезный эффект от использования объекта оценки, ожидаемую доходность, иные условия, относящиеся к обстоятельствам конкретного владельца.

Ликвидационная стоимость - расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции объекта оценки для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества.

При проведении оценки используются **сравнительный, доходный и затратный подходы**. При применении каждого из подходов к оценке используются различные методы оценки. Оценщик может применять методы оценки, не указанные в федеральных стандартах оценки, с целью получения наиболее достоверных результатов оценки. Оценщик может использовать один подход и метод оценки, если применение данного подхода и метода оценки приводит к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки.

Сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения. Методы сравнительного подхода основаны на использовании ценовой информации об аналогах (цены сделок и цены предложений). При этом оценщик может использовать ценовую информацию об объекте оценки (цены сделок, цена обязывающего предложения, не допускающего отказа от сделки).

Доходный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод. В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на прямой капитализации или дисконтировании будущих денежных потоков (доходов).

Затратный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов. Затратный подход основан на принципе замещения. Затраты замещения (стоимость замещения) представляют собой текущие затраты на создание или приобретение объекта эквивалентной полезности без учета его точных физических свойств. Обычно затраты замещения относятся к современному аналогичному объекту, обеспечивающему равноценную полезность, имеющему современный дизайн и произведенному с использованием современных экономически эффективных материалов и технологий. Затраты воспроизводства (стоимость воспроизводства) представляют собой текущие затраты на воссоздание или приобретение точной копии объекта.

При применении нескольких подходов и методов оценщик использует процедуру согласования их результатов. В случае существенных расхождений результатов подходов и методов оценки оценщик анализирует возможные причины расхождений, устанавливает подходы и методы, позволяющие получить наиболее достоверные результаты. Не следует применять среднюю арифметическую величину или иные математические правила взвешивания в случае существенных расхождений промежуточных результатов методов и подходов оценки без такого анализа. В результате анализа оценщик может обоснованно выбрать один из полученных результатов, полученных при использовании методов и подходов, для определения итоговой стоимости объекта оценки.

Фундаментальным принципом оценки, положенным в основу настоящего отчета, является принцип наиболее эффективного использования (НЭИ). Анализ наиболее эффективного использования объектов оценки проводился, по объемно-планировочным и конструктивным решениям. Анализ наиболее эффективное использование определяется с учетом имеющихся объектов капитального строительства (ФСО №7). Анализ наиболее эффективного использования объекта недвижимости для реализации выполняется с учетом условий использования этого объекта.

Основная терминология, используемая в затратном подходе

Специализированная недвижимость - недвижимость, которая в силу своего специального характера редко, если вообще когда-либо, продаётся на открытом рынке для продолжения ее существующего использования одним владельцем, кроме случаев, когда она реализуется как часть использующего ее бизнеса. Специальный характер недвижимости может быть обусловлен ее конструктивными особенностями, специализацией, размером или местоположением или сочетанием этих факторов.

Физический износ - уменьшение стоимости воспроизводства или замещения, связанное с утратой элементами объекта оценки эксплуатационных характеристик в результате естественного старения, неправильной эксплуатации, воздействия.

К **функциональному износу** относят потерю стоимости в результате несоответствия проекта, материалов, строительных стандартов, качества дизайна современным требованиям к этим позициям.

Внешний (экономический) износ - уменьшение стоимости объекта в результате негативного воздействия внешних по отношению к нему факторов (рыночных, финансовых, законодательных, физических и других).

Накопленный износ – совокупное уменьшение стоимости воспроизводства или стоимости замещения объекта оценки, которое может иметь место в результате его физического, функционального и внешнего (экономического) износа.

Основная терминология, используемая в доходном подходе

Денежный поток – движение денежных средств, возникающее в результате использования имущества.

Риск – обстоятельства, уменьшающие вероятность получения определенных доходов в будущем и снижающие их стоимость на дату проведения оценки.

Операционные расходы – периодические затраты для обеспечения нормального функционирования объекта оценки и воспроизводства им действительного валового дохода.

Капитализация дохода – преобразование будущих периодических и равных (стабильно изменяющихся) по величине доходов, ожидаемых от объекта оценки, в его стоимость на дату оценки, путем деления величины периодических доходов на соответствующую ставку (коэффициент) капитализации.

Ставка (коэффициент) капитализации — это ставка, которая, будучи отнесенной к текущим чистым доходам, приносимым объектом, дает его оценочную стоимость. Общая ставка капитализации учитывает как доход на инвестиции, так и компенсацию изменения стоимости имущества за рассматриваемый период. Общая ставка капитализации определяется на основе фактических данных о соотношении чистой прибыли от имущества и его цены или способом кумулятивного построения.

Метод дисконтирования денежных потоков – оценка имущества при произвольно изменяющихся и неравномерно поступающих денежных потоках в зависимости от степени риска, связанного с использованием имущества, в течение прогнозного периода времени.

Дисконтирование денежного потока – математическое преобразование будущих денежных потоков (доходов), ожидаемых от объекта оценки, в его настоящую (текущую) стоимость на дату оценки с использованием соответствующей ставки дисконтирования.

Ставка дисконтирования – процентная ставка отдачи (доходности), используемая при дисконтировании с учетом рисков, с которыми связано получение денежных потоков (доходов).

Реверсия - возврат капитала в конце прогнозного периода. Определяется как цена продажи в конце прогнозируемого периода владения или рыночная стоимость на момент окончания периода прогнозирования.

Основная терминология, используемая в сравнительном подходе

Элементами сравнения (ценообразующими факторами) - называют такие характеристики объектов и сделок, которые вызывают изменения цен.

Срок экспозиции объектов оценки рассчитывается с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объектов оценки до даты совершения сделки с ним.

Единица сравнения - общий для всех объектов удельный или абсолютный показатель цены объекта, физическая или экономическая единица измерения стоимости или арендной ставки, сопоставляемая и подвергаемая корректировке.

Корректировка – представляет собой операцию, учитывающую разницу в стоимости между оцениваемым и сравнимым объектами, вызванную влиянием конкретного элемента сравнения. Все корректировки выполняются по принципу «от объекта сравнения к объекту оценки».

Аналог объекта оценки – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Скорректированная цена имущества – цена продажи объекта сравнения после ее корректировки на различия с объектом оценки.

4.1. Содержание и объем работ, использованных для проведения оценки

В соответствии с определенной целью, особенностями оцениваемого объекта и сложившейся экономической ситуацией на рынке недвижимости был определен процесс оценки. Процесс оценки включал исследования и анализ, необходимые для заключения выводов об искомой стоимости и состоял из следующих этапов: сбор данных, обработка полученной информации, заключение и представление выводов и итогов работы.

Процедура оценки включала осмотр оцениваемого объекта, интервью с экспертами и собственниками, исследование рынка продаж и аренды аналогичных объектов и их сравнительный анализ, анализ доходов и расходов при ведении бизнеса на сегментах рынка недвижимости, рассмотрение альтернативных вариантов использования и определение наиболее эффективного.

Объем исследования

Для оценки рыночной стоимости рассматриваемого объекта нами предприняты следующие шаги:

Заключение договора, получение документов

На этом этапе был заключен договор с Заказчиком оценки, получены необходимые для проведения оценки документы, проведен выезд на объект оценки и его личный осмотр оценщиком.

Сбор общих данных и их анализ

На этом этапе были проанализированы данные, характеризующие природные, экономические и социальные факторы, влияющие на рыночную стоимость объекта в масштабах области и района расположения объекта.

Сбор специальных данных и их анализ

Этот этап во многом аналогичен предыдущему, но на нем была собрана более детальная информация, относящаяся к оцениваемому объекту. Сбор данных на этих этапах осуществлялся путем изучения данных рынка недвижимости, средств массовой информации, литературы, отчетов, проектов, бесед с представителями риэлтерских структур, администрации района, анализа сделок и предложений на рынке.

Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования объекта

Анализ был произведен на основе собранных данных, и было сделано заключение относительно способа наилучшего использования объекта оценки.

Применение подходов и методов оценки

При оценке используются три общепринятых подхода к определению стоимости недвижимости: затратный, сравнительный и доходный.

Затратный подход. Данный подход основан на предположении, что стоимость объекта определяется величиной затрат на создание объекта аналогичной полезности, то есть суммой стоимости земельного участка и стоимостью строительства (восстановительной стоимости или стоимости замещения) улучшений за минусом накопленного износа. Расчет производится в следующей последовательности:

1. определение стоимости земельного участка;
2. определение восстановительной стоимости улучшений;
3. определение величин составляющих накопленного износа: физического, функционального и внешнего износа;

4. определение стоимости улучшений путем корректировки восстановительной стоимости на величину накопленного износа;
5. добавление к стоимости земельного участка рассчитанной стоимости улучшений

Расчет рыночной стоимости объекта оценки по следующей формуле (общий вид):

$$C = f(\text{Затраты}) = C_H \times \left(1 - \frac{I_H}{100\%}\right) + C_{ЗУ},$$

где:	C -	рыночная стоимость объекта оценки, ден. ед.;
	C_H -	затраты на замещение или воспроизводство, ден. ед.;
	I_H -	величина накопленного износа, %;
	$C_{ЗУ}$ -	рыночная стоимость прав на земельный участок, ден.ед.

Сравнительный подход. Данный подход основан на предположении, что стоимость объекта определяется величиной, за которую может быть приобретен объект аналогичной полезности на рынке. Расчет производится в следующей последовательности:

1. исследование рынка, сбор информации о сделках и предложении аналогичных объектов;
2. выявление единицы сравнения;
3. выбор ограниченного числа значимых параметров сравнения;
4. внесение корректировок с учетом различий между оцениваемым и сопоставимыми объектами;
5. согласование результатов и определение искомой стоимости.

В общем виде, расчет выполняется по следующей формуле:

$$C = \sum_{i=1}^n (C_{A_i}^{CKOP} \times d_i) = \sum_{i=1}^n ([C_{A_i} \times k_1 \times \dots \times k_j + k^1 + \dots + k^m] \times d_i),$$

где:	C -	рыночная стоимость объекта оценки, ден. ед.;
	$C_{A_i}^{CKOP}$ -	скорректированная цена i-го объекта-аналога, ден. ед.;
	d_i -	вес i-го аналога, доли ед.;
	C_{A_i} -	цена предложения (сделки) i-го объекта-аналога, ден. ед.;
	$k_1, \dots, k_i$ -	относительные корректировки цены объектов-аналогов, доли ед. (%);
	$k_1, \dots, k_m$ -	абсолютная корректировка цены объекта-аналога, ден. ед.

Доходный подход. Данный подход основывается на предположении, что стоимость объекта определяется чистой текущей стоимостью будущих денежных потоков при соответствующей ставке капитализации. Для определения искомой стоимости определяется величина и структура дохода, сроки и риск его получения. Расчет производится в следующей последовательности:

1. Прогнозирование потенциального валового дохода как суммарной арендной платы, которую можно получить при полной занятости помещений;
2. Определение потерь от недозагрузки помещений, неуплаты арендной платы, смены арендаторов, расчет прочих доходов. Определение действительного валового дохода;
3. Определение операционных расходов;
4. Определение чистого операционного дохода;
5. Выбор метода капитализации;
6. Определение ставки дисконта или общей ставки капитализации;
7. Определение чистой текущей стоимости будущих денежных потоков.

В общем виде, расчет выполняется по следующей формуле:

$$C = \sum_{j=1}^n \frac{CF_j}{(1+i)^{t_j}} + \frac{CF_R}{R} \times \frac{1}{(1+i)^{t_R}},$$

где:	C -	рыночная стоимость объекта оценки, ден. ед.;
	CF_j -	денежный поток в период времени j, ден. ед.;
	i -	ставка дисконтирования, доли ед./период времени;

$t_{j_}$	период времени с даты оценки до даты возникновения j-го денежного потока, период времени;
$CF_{R_}$	стоимость перепродажи объекта оценки в конце прогнозного периода (реверсия), ден.ед.;
$R_$	коэффициент капитализации, доли ед.

Согласование результатов оценки, определение итоговой величины стоимости и подготовка отчета об установленной стоимости

На этом этапе были сведены вместе результаты, полученные на предыдущих этапах, и выводы изложены в виде письменного отчета. Согласование проводилось с учетом особенностей оцениваемого объекта, локального рынка недвижимости, преимуществ и недостатков использованных подходов оценки и достоверности используемой информации по каждому подходу.

4.2. Обоснование применения подходов к оценке.

В процессе работы над определением стоимости объекта оценки Оценщик пришел к выводу, что использование двух из трех существующих подходов – доходного и сравнительного является не корректным. Поэтому Оценщик принял решение использовать только затратный подход, при расчете рыночной стоимости объекта недвижимости – здание (ОКС). Ниже приводится краткое обоснование данного решения.

Доходный подход не применяется:

- Оценщик не располагает достоверной и проверяемой информацией, позволяющей прогнозировать будущие доходы, которые объекты оценки способны приносить, а также связанные с объектами оценки способы и моменты их получения.

Учитывая сказанное выше, при оценке объектов недвижимого имущества доходный подход не применялся.

Сравнительный подход не применяется:

- Так как отсутствуют в свободной продаже объекты, подобные сравниваемому, сопоставимые по физическим характеристикам, степени износа, местоположению, состоянию имущества.

Затратный подход при оценке ОКС использовался.

Вывод: *С учетом особенностей рассматриваемого объекта недвижимости наиболее целесообразным является применение затратного подхода для определения рыночной стоимости объекта оценки.*

Затратный подход применяется для сооружений:

- К оценке имущества специального назначения, что применимо к оцениваемым объектам – линия электропередач, внеплощадочные сети канализации, сети водоснабжения.
- Проведенный анализ показал, что на рынке отсутствуют предложения к продаже нового недвижимого имущества аналогичного назначения.
- В настоящее время имеются достоверные данные об удельной величине затрат зданий и сооружений – серия справочников «УПВС» и КО-ИНВЕСТ.
- Заказчиком предоставлены сведения о физических характеристиках объектов оценки (объем, площадь, конструктивные особенности).
- В методической литературе по оценочной деятельности приведены и описаны методы расчета устареваний недвижимого имущества, которые хорошо реализуемы на практике.

4.3. Основные понятия при оценке рыночной стоимости земельного участка

Рыночная стоимость земли. *В соответствии с законом об оценочной деятельности рыночная стоимость – это наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют*

разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине сделки не отражаются какие – либо чрезвычайные обстоятельства.

Применительно к земле, это означает, что рыночная стоимость земельного участка – это цена, которую можно было бы получить на свободном рынке земельных участков в соответствии с физическими свойствами земельного участка и правовыми и экономическими условиями обычных деловых операций без учета необычных и личных отношений.

Под обычными деловыми операциями понимаются сделки, формирующие такой рынок земельных участков, на котором:

1. ни покупатель, ни продавец не действуют под давлением или принуждением;
2. покупатель и продавец не действуют в условиях спешки и пользуются обычной практикой продаж (в случае необходимости подключая профессиональных консультантов);
3. стоимость определяется исключительно объективной возможностью стабильного использования земельного участка.

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

Специфика земельного участка как объекта оценки.

В соответствии с Гражданским кодексом РФ (ст. 130) земля является важнейшим видом и составной частью недвижимости, основой формирования любого недвижимого объекта.

По мере углубления рыночных отношений в современной России земля постепенно становится товаром, т.е. объектом хозяйственного оборота, и как и любой товар земля должна иметь потребительскую и рыночную стоимость.

Земля, прежде всего, будучи природным ресурсом, а затем пространственным базисом, средством производства и недвижимостью обладает рядом специфических особенностей:

1. земля не является результатом человеческого труда, как другие средства производства, она – продукт природы;
2. следовательно, на ее появлении как товара никаких затрат не требовалось, ее «произвела» природа. Таким образом, можно сделать вывод о неприменимости к земле подхода, основанного на анализе затрат.
3. во всех отраслях народного хозяйства земля является пространственным базисом, т.е. местом, на котором совершается процесс труда.
4. в сельском хозяйстве земля является главным средством производства. Здесь она выступает не только как место, где осуществляется производственный процесс, но и как предмет и орудие труда.
5. земля пространственно (по площади) ограничена и ничем не заменима. Другие же средства производства по мере развития производственных сил могут количественно и качественно изменяться. Ограниченность земельных ресурсов обуславливается необходимостью бережного отношения к ней и рационального использования.
6. *неизнашиваемость и вечность.* Земля в отличие от других средств производства в меньшей степени подвержена моральному и физическому износу, в связи с чем к стоимости земельных участков не применимы понятия «износа» и «амортизации» в отличие от стоимости улучшений.
7. *земля характеризуется постоянством местоположения и неперемещаемая*), поэтому ее пространственные формы и многие свойства стабильны.
8. *земля, в отличие от других средств производства и объектов недвижимости, обладает плодородием*, что позволяет в массовом порядке производить сельскохозяйственную и иную продукцию.
9. существенное повышение ценности земли при оптимальном изменении ее целевого назначения.

Категории земель. Земельный фонд России по целевому назначению и правовому режиму включает 7 категорий земель.

1. *земли населенных пунктов (городов, поселков и сельских поселений)* относятся все земли в пределах черты поселений, находящиеся в пределах черты поселений, находящиеся в ведении городских и сельских администраций;

2. *земли сельскохозяйственного назначения* образуют территории, используемые соответствующими предприятиями, организациями и гражданами для нужд сельскохозяйственного производства;

3. *земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, обороны и иного специального назначения* – это земли, отведенные в установленном порядке соответствующим предприятиям, учреждениям и организациям для выполнения их хозяйственной деятельности;

4. *земли особо охраняемых территорий* – земельные участки, которые имеют особое природоохранное, научное, историко-культурное, эстетическое, рекреационное, оздоровительное и иное целевое назначение;

5. *земли лесного фонда* – лесные земли (покрытые и непокрытые лесом), а также нелесные земли (болота, дороги и другие), используемые для лесного хозяйства;

6. *земли водного фонда* – территории, занятые водоемами, ледниками, болотами, а также земли, выделяемые под полосы отвода гидротехнических, водохозяйственных и иных сооружений, необходимых для использования водных объектов.

7. *земли запаса* – это государственные земли, не предоставленные муниципальным органам, гражданам и юридическим лицам в собственность, владение, пользование или в аренду, а также земли, выведенные из хозяйственного оборота в результате консервации.

4.3.1. Проведение оценки.

Согласно ФСО №1 проведение оценки включает в себя следующие этапы:

1. заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
2. сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
3. применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
4. согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
5. составление отчета об оценке.

4.3.2. Процесс оценки.

Процесс оценки является последовательностью действий, при котором ставится задача, планируется работа, собранные данные классифицируются, анализируются и интерпретируются. Он состоит из ряда шагов, каждый из которых должен выполняться в определенной последовательности. Процесс оценки начинается с общего осмотра местоположения объекта, а также описания объекта, его состояния и выделения особенностей оцениваемой собственности.

4.3.3. Сбор общих данных и их анализ.

На этом этапе были собраны и проанализированы данные, характеризующие бытовые, социальные, административные факторы, влияющие на рыночную стоимость объекта в масштабах города.

Следующий этап оценки – определение стоимости. Определение стоимости осуществляется с учетом всех факторов, существенно влияющих как на рынок недвижимости в целом, так и на ценность рассматриваемого объекта недвижимости.

4.3.4. Методология оценки земельных участков.

МЕТОДЫ ОЦЕНКИ ЗЕМЛИ		
<i>Доходный подход</i>	<i>Сравнительный подход</i>	<i>Затратный подход</i>
		• Метод выделения (изъятия)
• Метод прямой капитализации	• Метод количественных корректировок	• Метод определения затрат на освоение
• Метод предполагаемого использования	• Метод выделения	• Оценка по затратам на инфраструктуру
• Техника остатка дохода для земли	• Метод распределения	• Оценка по условиям типовых инвестиционных контрактов

В настоящее время для целей оценки рыночной стоимости земельных участков рекомендованы к использованию Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденные распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 №568–р, в которых прописаны следующие методы, как правило, наиболее используемые, которые являются методами сравнительного и доходного подходов:

1. Метод сравнения продаж (метод количественных корректировок);
2. Метод выделения;
3. Метод распределения;
4. Метод капитализации земельной ренты;
5. Метод остатка;
6. Метод предполагаемого использования.

Ниже будет рассмотрена применимость каждого метода для оценки рыночной стоимости объекта оценки. При анализе применимости методов была использована следующая информация: - *рынок продажи земельных участков для объектов рекреации, находящихся в Тверской области, развит.*

Рассмотрим применимость вышеуказанных методов с учетом данной информации.

Метод количественных корректировок

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами - аналогами (далее - элементов сравнения);

определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;

определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;

корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от оцениваемого земельного участка;

расчет рыночной стоимости земельного участка путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

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

Наиболее важными факторами стоимости, как правило, являются:

местоположение и окружение;

целевое назначение, разрешенное использование, права иных лиц на земельный участок;

физические характеристики (рельеф, площадь, конфигурация и др.);

транспортная доступность;

инфраструктура (наличие или близость инженерных сетей и условия подключения к ним, объекты социальной инфраструктуры и т.п.).

К характеристикам сделок с земельными участками, в том числе, относятся:

условия финансирования сделок с земельными участками (соотношение собственных и заемных средств, условия предоставления заемных средств);

условия платежа при совершении сделок с земельными участками (платеж денежными средствами, расчет векселями, взаимозачеты, бартер и т.п.);

обстоятельства совершения сделки с земельными участками (был ли земельный участок представлен на открытый рынок в форме публичной оферты, аффилированность покупателя и продавца, продажа в условиях банкротства и т.п.);

изменение цен на земельные участки за период с даты заключения сделки с аналогом до даты проведения оценки.

Характер и степень отличий аналога от оцениваемого земельного участка устанавливаются в разрезе элементов сравнения путем прямого сопоставления каждого аналога с объектом оценки. При этом предполагается, что сделка с объектом оценки будет совершена исходя из сложившихся на рынке характеристик сделок с земельными участками.

Корректировки цен аналогов по элементам сравнения могут быть определены как для цены единицы измерения аналога (например, гектар, квадратный метр), так и для цены аналога в целом. Корректировки цен могут рассчитываться в денежном или процентном выражении.

Величины корректировок цен, как правило, определяются следующими способами:

прямым попарным сопоставлением цен аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определением на базе полученной таким образом информации корректировки по данному элементу сравнения;

прямым попарным сопоставлением дохода двух аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определением путем капитализации разницы в доходах корректировки по данному элементу сравнения;

корреляционно - регрессионным анализом связи между изменением элемента сравнения и изменением цен аналогов (цен единиц измерения аналогов) и определением уравнения связи между значением элемента сравнения и величиной рыночной стоимости земельного участка;

определением затрат, связанных с изменением характеристики элемента сравнения, по которому аналог отличается от объекта оценки;

экспертным обоснованием корректировок цен аналогов.

В результате определения и внесения корректировок цены аналогов (единицы измерения аналогов), как правило, должны быть близки друг к другу. В случае значительных различий скорректированных цен аналогов целесообразно выбрать другие аналоги; элементы, по которым проводится сравнение; значения корректировок.

Рынок земельных участков для объектов рекреации, развит, чтобы применить метод количественных корректировок.

Метод выделения

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса);

соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, с объектами - аналогами;

определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;

определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;

корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;

расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов;

расчет стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений оцениваемого земельного участка;

расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений земельного участка.

Сумма затрат на создание улучшений земельного участка может определяться с использованием укрупненных и (или) элементных стоимостных показателей.

К укрупненным стоимостным показателям относятся как показатели, характеризующие параметры объекта в целом - квадратный, кубический, погонный метр, так и показатели по комплексам и видам работ.

К элементным стоимостным показателям относятся элементные цены и расценки, используемые при определении суммы затрат на создание улучшений.

Укрупненные и элементные стоимостные показатели, рассчитанные в зафиксированном на конкретную дату уровне цен (базисном уровне цен), могут быть пересчитаны в уровень цен на дату оценки с использованием системы текущих и прогнозных индексов изменения стоимости строительства. Расчет суммы затрат на создание улучшений с использованием элементных стоимостных показателей может осуществляться также с использованием ресурсного и ресурсно - индексного методов. Ресурсный (ресурсно - индексный) метод состоит в калькулировании в текущих (прогнозных) ценах и тарифах всех ресурсов (элементов затрат), необходимых для создания улучшений.

При определении суммы затрат на создание улучшений земельного участка следует учитывать прибыль инвестора - величину наиболее вероятного вознаграждения за инвестирование капитала в создание улучшений. Прибыль инвестора может рассчитываться как разность между ценой продажи и затратами на создание аналогичных объектов. Прибыль инвестора также может быть рассчитана как отдача на капитал при его наиболее вероятном аналогичном по уровню рисков инвестировании.

При определении стоимости замещения или стоимости воспроизводства учитывается величина накопленного износа улучшений.

Накопленный износ улучшений может определяться в целом или в денежном выражении как сумма физического, функционального и части экономического износа, относящегося к улучшениям.

Физическим износом является потеря стоимости улучшений, обусловленная ухудшением их физических свойств.

Функциональным износом является потеря стоимости улучшений, обусловленная несоответствием объемно - планировочного решения, строительных материалов и инженерного оборудования улучшений, качества произведенных строительных работ или других характеристик улучшений современным рыночным требованиям, предъявляемым к данному типу улучшений.

Экономическим износом является потеря стоимости единого объекта недвижимости, обусловленная отрицательным воздействием внешних по отношению к нему факторов.

Физический и функциональный износ могут быть устранимыми и неустранимыми. Экономический износ, как правило, является неустранимым. При этом износ является устранимым, если затраты на его устранение.

В виду отсутствия рынка объектов, подобных объекту оценки, данный метод не применим для оценки рыночной стоимости земельных участков.

Метод распределения

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

- наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса);

- наличие информации о наиболее вероятной доле земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости;

- соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

В виду отсутствия рынка объектов, подобных объекту оценки, данный метод не применим для оценки рыночной стоимости земельных участков.

Метод капитализации земельной ренты

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

В рамках данного метода величина земельной ренты может рассчитываться как доход от сдачи в аренду земельного участка на условиях, сложившихся на рынке земли.

Основными способами определения коэффициента капитализации являются:

- деление величины земельной ренты по аналогичным земельным участкам на цену их продажи;
- увеличение безрисковой ставки отдачи на капитал на величину премии за риск, связанный с инвестированием капитала в оцениваемый земельный участок.

При этом под безрисковой ставкой отдачи на капитал понимается ставка отдачи при наименее рискованном инвестировании капитала (например, ставка доходности по депозитам банков высшей категории надежности или ставка доходности к погашению по государственным ценным бумагам).

Для данного сегмента рынка сдача земельных участков в аренду не характерна, т.е. нет сформированного рынка аренды земельных участков соответствующего функционального назначения и, соответственно не выявлены рыночные ставки арендной платы за земельные участки.

Метод остатка

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

- расчет стоимости воспроизводства или замещения улучшений, соответствующих наиболее эффективному использованию оцениваемого земельного участка;
- расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени на основе рыночных ставок арендной платы;
- расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости путем капитализации чистого операционного дохода за определенный период времени;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости стоимости воспроизводства или замещения улучшений.

Чистый операционный доход равен разности действительного валового дохода и операционных расходов. При этом из действительного валового дохода вычитаются только те операционные расходы, которые, как правило, несет арендодатель.

Действительный валовой доход равен разности потенциального валового дохода и потерь от простоя помещений и потерь от неплатежей за аренду.

Потенциальный валовой доход равен доходу, который можно получить от сдачи всей площади единого объекта недвижимости в аренду при отсутствии потерь от невыплат арендной платы. При оценке земельного участка арендные ставки за пользование единым объектом недвижимости рассчитываются на базе рыночных ставок арендной платы (наиболее вероятных ставок арендной платы, по которым объект оценки может быть сдан в аренду на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине ставки арендной платы не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства). Для пустующих и используемых собственником для собственных нужд помещений также используются рыночные ставки арендной платы. В потенциальный доход включаются и другие доходы, получаемые за счет неотделимых улучшений недвижимости, но не включенные в арендную плату. Величина операционных расходов определяется исходя из рыночных условий сдачи в аренду единых объектов недвижимости. Операционные расходы подразделяются на: постоянные - не зависящие от уровня заполняемости единого объекта недвижимости, переменные - зависящие от уровня заполняемости единого объекта недвижимости и расходы на замещение элементов улучшений со сроком использования меньше, чем срок использования улучшений в целом (далее - элементов с коротким сроком использования). В состав операционных расходов не входят амортизационные отчисления по недвижимости и расходы по обслуживанию долговых обязательств по недвижимости. Расчет расходов на замещение элементов улучшений с коротким сроком использования производится путем деления суммы затрат на создание данных элементов улучшений на срок их использования. В процессе выполнения данных расчетов целесообразно учитывать возможность процентного наращивания денежных средств для замены элементов с коротким сроком использования. Управленческие расходы включаются в состав операционных расходов независимо от того, кто управляет объектом недвижимости - собственник или управляющий. При расчете коэффициента капитализации для улучшений земельного участка следует учитывать наиболее вероятный темп изменения дохода от улучшений и наиболее вероятное изменение стоимости улучшений (например, при уменьшении стоимости улучшений - учитывать возврат капитала, инвестированного в улучшения).

В виду отсутствие рынка объектов, подобных объекту оценки и отсутствие данных по аренде подобных объектов, данный метод не применим для оценки рыночной стоимости земельных участков.

Метод предполагаемого использования

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков.

Условие применения метода - возможность использования земельного участка способом, приносящим доход. Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение суммы и временной структуры расходов, необходимых для использования земельного участка в соответствии с вариантом его наиболее эффективного использования (например, затрат на создание улучшений земельного участка или затрат на разделение земельного участка на отдельные части, отличающиеся формами, видом и характером использования);
- определение величины и временной структуры доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;
- определение величины и временной структуры операционных расходов, необходимых для получения доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;
- определение величины ставки дисконтирования, соответствующей уровню риска инвестирования капитала в оцениваемый земельный участок;
- расчет стоимости земельного участка путем дисконтирования всех доходов и расходов, связанных с использованием земельного участка.

При этом под дисконтированием понимается процесс приведения всех будущих доходов и расходов к дате проведения оценки по определенной оценщиком ставке дисконтирования.

Для приведения всех будущих доходов и расходов к дате проведения оценки используются ставки дисконтирования, получаемые на основе анализа ставок отдачи на капитал аналогичных по уровню рисков инвестиций. Источником доходов может быть сдача в аренду, хозяйственное использование земельного участка или единого объекта недвижимости либо продажа земельного участка или единого объекта недвижимости в наиболее вероятные сроки по рыночной стоимости. Расчет доходов в варианте сдачи недвижимости в аренду должен предусматривать учет дохода от продажи единого объекта недвижимости в конце прогнозного периода.

Вывод: Сформированный рынок аренды земельных участков, соответствующих оцениваемому объекту по местоположению и другим характеристикам, отсутствует. Расчет стоимости земельного участка с использованием информации о предполагаемом доходе от его хозяйственного использования (т.е. рассматривая его как основной производственный актив коммерческого предприятия) не обеспечит достаточной достоверности полученного результата по причине отсутствия достоверных данных для расчета. Таким образом, применение метода предполагаемого использования не представляется возможным.

Учитывая вышесказанное, единственно возможным представляется применение метода сравнения продаж, относящегося к методам сравнительного подхода. Косвенные методы для применения затратного подхода, при оценке рыночной стоимости земельного участка не применялись.

Учитывая, что земля не является воспроизводимым активом, затратный подход не применялся при определении рыночной стоимости объекта оценки. Учитывая вышесказанное, единственно возможным для земельного участка подлежащего оценке, представляется применение метода количественных корректировок (сравнения продаж), относящегося к методам сравнительного подхода.

Часть 5. Расчет затратным подходом рыночной стоимости Объекта оценки

5.1. Общие положения

Затратный подход представляет собой совокупность методов оценки стоимости объекта, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения объекта оценки, с учетом его износа.

Использование данного подхода предполагает изучение возможности инвестора в приобретении недвижимости, причем последний исходит из того, что проявляя должную благоразумность, не заплатит за объект сумму большую, чем та, в которую обойдется получение соответствующего участка под застройку и возведение аналогичного по назначению и качеству объекта в обозримый период без существенных задержек. В общем виде реализация данного подхода формализуется в виде:

$$V = VI + Vb - In$$

где: VI - стоимость земельного участка (стоимость права пользования земельным участком);

Vb - стоимость восстановления или замещения улучшений земельного участка;

In - совокупный износ улучшений земельного участка.

Основные этапы оценки затратного подхода содержат следующую последовательность действий:

1. Расчет стоимости земельного участка (права пользования земельным участком);
2. Расчет затрат на воспроизводство или замещение (без учета износа) улучшений земельного участка;
3. Определение величины физического, функционального и внешнего износа улучшений;
4. Уменьшение затрат на воспроизводство или замещение на сумму износа для получения реальной стоимости улучшений земельного участка;
5. Добавление к рассчитанной реальной стоимости улучшений стоимости земли (права пользования земельным участком).

Стоимость замещения объекта оценки:

Существуют четыре способа расчета затрат на замещения:

1. Метод количественного анализа.
2. Поэлементный способ расчета (метод учета затрат по укрупненным конструктивным элементам).
3. Метод сравнительной единицы.
4. Индексный способ.

Метод количественного анализа заключается в составлении смет затрат на все виды работ, необходимых для строительства отдельных конструктивных элементов объекта и объекта в целом: затраты труда, материалов, средств механизации работ. К этим затратам необходимо добавить накладные затраты и прибыль застройщика, а также затраты по проектированию, строительству, приобретению и монтажу оборудования, необходимые для воспроизводства оцениваемых улучшений.

Метод количественного анализа наиболее точный, но и наиболее трудоемкий. Для его применения требуются высокая квалификация оценщика и большой опыт в составлении строительных смет.

Поэлементный способ расчета представляет собой модификацию количественного метода, но он гораздо менее трудоемок, так как основан на использовании не единичных, а укрупненных сметных норм и расценок. В качестве единиц измерения стоимости принимают наиболее характерные показатели конструктивных элементов (1 куб. м кирпичной кладки, 1 кв. м кровельных покрытий и т.п.).

Метод сравнительной единицы основан на сравнении стоимости единицы потребительских свойств оцениваемого объекта со стоимостью аналогичной единицы измерения подобного

типового сооружения. Сущность метода состоит в том, что для оцениваемого объекта подбирают объект - аналог, сходный с оцениваемым по конструкционным характеристикам, используемым материалам и технологии изготовления. Затем стоимость единицы измерения объекта - аналога (1 куб. м, 1 кв. м и т.п.) умножается на число единиц оцениваемого объекта. Это наиболее простой способ оценки объекта недвижимости и широко применяемый оценщиками, особенно при проведении переоценки основных фондов предприятий.

Индексный метод заключается в определении затрат на замещение оцениваемого объекта путем умножения балансовой стоимости на соответствующий индекс переоценки. Индексы для переоценки основных фондов утверждаются Госкомстатом России и периодически публикуются в печати.

5.2. Расчет рыночной стоимости прав на земельный участок

Описание метода.

Метод применяется для оценки прав на земельные участки, как занятые зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее – застроенных земельных участков), так и земельные участки, не занятые зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее – незастроенных земельных участков). Условие применения метода – наличие информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

Наиболее важными факторами стоимости, как правило, являются:

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

К характеристикам сделок с земельными участками, в том числе, относятся:

- 1) условия финансирования сделок с земельными участками (соотношение собственных и заемных средств, условия предоставления заемных средств);
- 2) условия платежа при совершении сделок с земельными участками (платеж денежными средствами, расчет векселями, взаимозачеты, бартер и т.п.);
- 3) обстоятельства совершения сделки с земельными участками (был ли земельный участок представлен на открытый рынок в форме публичной оферты, аффилированность покупателя и продавца, продажа в условиях банкротства и т.п.);
- 4) изменение цен на земельные участки за период с даты заключения сделки с аналогом до даты проведения оценки.

Характер и степень отличий аналога от оцениваемого земельного участка устанавливаются в разрезе элементов сравнения путем прямого сопоставления каждого аналога с объектом оценки. При этом предполагается, что сделка с объектом оценки будет совершена исходя из сложившихся на рынке характеристик сделок с земельными участками.

Корректировки цен аналогов по элементам сравнения могут быть определены как для цены единицы измерения аналога (например, гектар, квадратный метр), так и для цены аналога в целом. Корректировки цен могут рассчитываться в денежном или процентном выражении.

Величины корректировок цен, как правило, определяются следующими способами:

- 1) прямым попарным сопоставлением цен аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определением на базе полученной таким образом информации корректировки по данному элементу сравнения;
- 2) прямым попарным сопоставлением дохода двух аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определения путем капитализации разницы в доходах корректировки по данному элементу сравнения;
- 3) корреляционно-регрессионным анализом связи между изменением элемента сравнения и изменением цен аналогов (цен единиц измерения аналогов) и определением уравнения связи между значением элемента сравнения и величиной рыночной стоимости земельного участка;
- 4) определением затрат, связанных с изменением характеристики элемента сравнения, по которому аналог отличается от объекта оценки;
- 5) экспертным обоснованием корректировок цен аналогов.

В результате определения и внесения корректировок цены аналогов (единицы измерения аналогов), как правило, должны быть близки друг к другу. В случае значительных различий скорректированных цен аналогов целесообразно выбрать другие аналоги; элементы, по которым проводится сравнение; значения корректировок.

Описание объектов-аналогов

Оценщик провел на дату оценки поиск примеров по продажам незастроенных земельных участков в Тверской области по состоянию на 2024 год, до даты оценки и выявил 3 аналога наиболее близких по своим характеристикам к оцениваемым объектам (источники информации: приложение стр. 150).

Критерии выбора объектов аналогов, с разрешенным использованием: для сельскохозяйственного производства: местонахождение в пределах Тверской области, в районах с не развитой инфраструктурой, расположением: рядом с основными автомагистралями районов, наличие всех необходимых коммуникаций, площадь в пределах 15070-120000 кв.м, существенно не отличающихся друг от друга по стоимости в руб. за кв.м.

Таблица №39. Описание объектов-аналогов

Наименование показателя	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Местоположение в области	Тверская обл., Бологовский муниципальный округ, д. Берёзовский Рядок	Тверская обл., Удомельский г.о., д. Ильино	Тверская обл., Удомельский г.о., д. Галичено
Местоположение в районе, удаление от районного центра	Расстояние до районного центра более 10 км.	Расстояние до районного центра более 30 км.	Расстояние до районного центра более 30 км.
Вид права на землю	собственность	собственность	собственность
Разрешенное использование	для сельскохозяйственного производства; ведение сельского хозяйства, под кормовые угодья	для сельскохозяйственного производства; ведение сельского хозяйства, под кормовые угодья	для сельскохозяйственного производства; ведение сельского хозяйства, под кормовые угодья
Наличие электричества на участке, точка подключения	Нет	Есть	Есть

Наименование показателя	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Транспортная доступность (наличие подъездных путей)	Грунтовая дорога, на удалении от крупных автомагистралей	Грунтовая дорога, на удалении от крупных автомагистралей	Грунтовая дорога, на удалении от крупных автомагистралей
Рельеф – конфигурация участка	Не сложная конфигурация - удобно для механизированной обработки	Не сложная конфигурация - удобно для механизированной обработки	Не сложная конфигурация - удобно для механизированной обработки
Дата предложения (дата звонка)	27.03.2024 г.	27.03.2024 г.	27.03.2024 г.
Площадь земельного участка, кв. м.	15070	120000	32000
Цена предложения (сделки) за весь объект, руб.	350000	1500000	550000
Источник информации	https://www.avito.ru/bologoe/zemelnye_uchastki/uchastok_151_ga_snt_dnp_3928210462	https://www.avito.ru/udomlya/zemelnye_uchastki/uchastok_12_ga_snt_dnp_2699760483	https://www.avito.ru/udomlya/zemelnye_uchastki/uchastok_32_ga_snt_dnp_1207607726

Определения поправок и порядок их внесения

Оценщиком вносятся корректировки в цены сходных объектов по всем основным факторам ценообразования. Отказ от использования каких-либо основных ценообразующих факторов должен быть обоснован. При этом корректировки вносятся последовательно и должны проводиться отдельно по каждому фактору ценообразования с обоснованием величины каждой корректировки. С учетом основных факторов, влияющих на стоимость земельных участков, и на основании статистических данных о продажах и предложениях к продаже земельных участков в г. Твери, применены следующие корректировки аналогов:

1. На вид права.
2. На условия финансирования.
3. На условия продажи.
4. На время продажи.
5. На местоположение.
6. На назначение (предполагаемое использование).
7. На площадь.
8. На транспортную доступность
9. На инженерные коммуникации.

Выбор единиц сравнения

Поскольку объекты различаются по размеру и числу входящих в них единиц, то при проведении сравнения проданных объектов, с оцениваемым объектом, неизбежны большие сложности и требуется приведение имеющихся данных к общему знаменателю, которым может быть либо физическая единица, либо экономическая. На различных сегментах рынка недвижимости используются различные единицы сравнения. Например, на рынке земли в качестве единиц сравнения обычно используют цену за 1 га, цену за 1 сотку, цену за 1 кв.м. Учитывая площадь объектов-аналогов, для наибольшей точности расчетов Оценщиком принято решение в качестве единиц сравнения использовать цену за 1 кв.м. Другие единицы сравнения для оценки рыночной стоимости земельного участка не используются.

Итоговая таблица расчета рыночной стоимости объектов оценки:

- земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, площадью 5300 кв.м., под кадастровым номером: 69:35:0000016:388, расположенный по адресу: Тверская область, Удомельский р-н, д. Гайново;

- земельный участок для размещения сельскохозяйственного производства, площадью 20029 кв.м., под кадастровым номером: 69:48:0080308:62, расположенный по адресу: Тверская область, Удомельский р-н, г. Удомля, ул. Тепличная, д. 1.

Таблица №40. Расчет рыночной стоимости земельного участка

Характеристики объектов сравнения	Объект оценки	Объект 1	Объект 2	Объект 3
Вид объекта	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
Адрес объекта	Тверская область, Удомельский р-н, д. Гайново, Тверская область, Удомельский р-н, г. Удомля, ул. Тепличная, д. 1	Тверская обл., Бологовский муниципальный округ, д. Берёзовский Рядок	Тверская обл., Удомельский г.о., д. Ильино	Тверская обл., Удомельский г.о., д. Галичено
Общая площадь, кв.м.	25329	15070	120000	32000
Цена, руб.		350000	1500000	550000
Цена за 1 кв.м./руб.		23,22	12,50	17,19
Право	собственность	собственность	собственность	собственность
Коэффициент		1,00	1,00	1,00
Цена 1 кв.м./руб. (скорректированная)		23,22	12,50	17,19
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка		0%	0%	0%
Цена 1 кв.м./руб. (скорректированная)		23,22	12,50	17,19
Условия продажи	продажа	предложение	предложение	предложение
Корректировка		-20,9%	-20,9%	-20,9%
Цена 1 кв.м./руб. (скорректированная)		18,37	9,89	13,60
Период предложения к продаже	27.03. 2024 г.	27.03. 2024 г.	27.03. 2024 г.	27.03. 2024 г.
Корректировка		0,0%	0,0%	0,0%
Цена 1 кв.м./руб. (скорректированная)		18,37	9,89	13,60
Местоположение	Тверская область, Удомельский р-н, д. Гайново, Тверская область, Удомельский р-н, г. Удомля, ул. Тепличная, д. 1	Тверская обл., Бологовский муниципальный округ, д. Берёзовский Рядок	Тверская обл., Удомельский г.о., д. Ильино	Тверская обл., Удомельский г.о., д. Галичено
Местоположение в районе, удаление от районного центра	Районный центр	Расстояние до районного центра более 10 км.	Расстояние до районного центра более 30 км.	Расстояние до районного центра более 30 км.

Корректировка		1,14	1,32	1,32
Цена 1 кв.м./руб. (скорректированная)		20,94	13,05	17,95
Район	Тверская обл., Удомельский р-н	Тверская обл., Бологовский р-н	Тверская обл., Удомельский р-н	Тверская обл., Удомельский р-н
Корректировка		1,00	1,00	1,00
Цена 1 кв.м./руб. (скорректированная)		20,94	13,05	17,95
Корректировка на разрешенное использование	для сельскохозяйственного производства, для размещения тепличного хозяйства	сельскохозяйственного производства; ведение сельского хозяйства, под кормовые угодья		
Корректировка		1,0	1,0	1,0
Величина		20,94	13,05	17,95
Транспортная доступность (наличие подъездных путей)	Грунтовая дорога, на удалении от крупных автомагистралей	Грунтовая дорога, на удалении от крупных автомагистралей	Грунтовая дорога, на удалении от крупных автомагистралей	Грунтовая дорога, на удалении от крупных автомагистралей
Корректировка		1,00	1,00	1,00
Цена 1 кв.м./руб. (скорректированная)		20,94	13,05	17,95
Корректировка на площадь	25329	15070	120000	32000
Корректировка		1,00	1,11	1,00
Цена 1 кв.м./руб. (скорректированная)		20,94	14,49	17,95
Наличие электричества на участке, точка подключения	Есть	Есть	Есть	Есть
Величина корректировки		1,00	1,00	1,00
Цена 1 кв.м./руб. (скорректированная)		20,94	14,49	17,95
Корректировка на рельеф – конфигурацию участка	Сложная конфигурация - затруднено для механизированной обработки	Сложная конфигурация - затруднено для механизированной обработки	Сложная конфигурация - затруднено для механизированной обработки	Сложная конфигурация - затруднено для механизированной обработки

Величина корректировки		1,00	1,00	1,00
Цена 1 кв.м./руб. (скорректированная)		20,94	14,49	17,95
Количество корректировок, ед.		2	3	2
Весовой коэффициент, ед.		0,375	0,25	0,375
Скорректированное значение 1кв.м./руб. с округлением	18,21	<i>Весовые коэффициенты Оценщик расставил исходя из общего количества корректировок по формуле: $1/n_i - 1/1/n1 + \dots + 1/n_i + 1$, где n – количество корректировок, i – номер объекта аналога</i>		
Площадь объекта оценки, кв.м.	25 329,00			
Итоговая стоимость объекта оценки, руб., с округлением	460000			

Расчет корректировок:

Вид права. Все объекты-аналоги, находясь на праве собственности, объект оценки – находится на праве собственности. Право распоряжения – возможность определять дальнейшую судьбу вещи: продавать ее, дарить, сдавать в аренду и т.п. В книге Лейфер Л.А. «Справочник оценщика недвижимости-2018» Земельные участки сельскохозяйственного назначения (стр. 47-50), в таблице №9, приведено усредненное по городам России отношение диапазона цен земельных участков под жилую застройку по передаваемым имущественным правам. Согласно данным таблицы №9, стр. 53, корректировка для аналогов №1-3 не требуется.

Условия финансирования. Как в отношении объектов оценки, так и для объектов – аналогов условия финансирования рыночные. Корректировка не применялась.

Условиями продажи Условиями продажи могут быть – продажа или предложение. Под продажей подразумевается цена совершенной сделки, а под предложением - цена предложения объекта к продаже. Т.к., как правило, собственник объекта выставляет его по цене несколько выше, чем он на самом деле согласен продать, то имеет место торг. Скидка на торг рассчитывается по книге Лейфер Л.А. «Справочник оценщика недвижимости-2018» Земельные участки сельскохозяйственного назначения (стр. 139-140)¹³

Таблица №19

Скидка на торг %	Активный рынок					Неактивный рынок				
	Среднее	Доверительный интервал		Расширенный интервал		Среднее	Доверительный интервал		Расширенный интервал	
Цены объектов										
Земельные участки под кормовые угодья	14,4%	12,8%	16,0%	7,7%	17,6%	20,9%	18,8%	23,0%	12,6%	29,2%

В данном случае объекты аналоги №1-3 относятся к землям под кормовые угодья. Таким образом, скидка на торг принята на уровне 20,9% – так как рынок земельных участков в данном районе активный.

Время продажи. Объекты аналогии предлагается к продаже в марте 2024 года. Оценка производится по состоянию на март 2024 года, корректировка не требуется.

¹³ Лейфер Л.А. «Справочник оценщика недвижимости-2018» Земельные участки сельскохозяйственного назначения

Корректировка на местоположение в Тверской области. Все объекты находятся в Тверская обл., Торжокском р-не, как и объект оценки, корректировка не требуется.

Местоположение в районе, удаление от районного центра. Объект аналог №1, - расстояние до районного центра более 30 км., аналоги №2,3 - расстояние районного центра 10-30 км., объект оценки - вблизи хозяйственного центра.

В книге Лейфер Л.А. «Справочник оценщика недвижимости-2018» Земельные участки сельскохозяйственного назначения (стр. 94-95), в таблице ниже приведены усредненные по городам России отношения цен земельных участков в зависимости от расположения относительно хозяйственных центров – животноводческих комплексов, пунктов приема и переработки.

Таблица №19.1.

Отношение цен производственно-складских объектов по районам города по отношению к самому дорогому району	Цена				
	Среднее	Доверительный интервал		Расширенный интервал	
Отношение земельного участка, удаленного на 10-30 км, к удельной цене такого же объекта, расположенного вблизи хозяйственного центра	0,88	0,86	0,90	0,82	0,94
Отношение земельного участка, удаленного более чем на 30 км, к удельной цене такого же объекта, расположенного вблизи хозяйственного центра	0,76	0,72	0,81	0,69	0,84

Согласно данным таб. №16, корректировка для аналога №1, составит: $1/0,76=1,32$, для аналогов №2,3 – $1/0,88=1,14$.

Назначение (разрешенное использование). Аналоги №1,2,3 относятся к сегменту земель сельскохозяйственного назначения и предназначены для сельскохозяйственного производства; ведение сельского хозяйства, под кормовые угодья, объект оценки предназначен для сельскохозяйственного производства. Корректировка не требуется.

Транспортная доступность (наличие подъездных путей). Наличие и качество подъездных автомобильных путей, ведущих непосредственно к земельному участку, в том числе наличие разворотных площадок, является фактором, существенно влияющим на стоимость земельных участков. Ниже приводятся коэффициенты, отражающие отношение удельных цен земельных участков в зависимости от покрытия дороги.

Объект оценки и выбранные аналоги № 1-3, имеют грунтовую дорогу, на удалении от крупных автомагистралей. Корректировка не требуется.

Категория земель. Все аналоги также как все объекты оценки относятся к землям сельскохозяйственного назначения. Корректировка не требуется.

Оцениваемая площадь объекта (масштаб). Удельная стоимость 1 кв.м объекта зависит от всей площади объекта. Чем больше площадь объекта, тем ниже стоимость 1 кв.м.

В книге Лейфер Л.А. «Справочник оценщика недвижимости-2018» Земельные участки сельскохозяйственного назначения (стр. 104), в таблице ниже приведены корректировки для земельных участков под кормовые угодья (сенокосы, пастбища), залежь в зависимости от различия в площади.

Таблица №20.

земельные участки под кормовые угодья (сенокосы, пастбища), залежь				
Площадь, га		Аналог		
		<10	10-30	=>30
Объект оценки	<10	1,00	1,11	1,21
	10-30	0,90	1,00	1,09
	=>30	0,83	0,92	1,00

Объект оценки расположен в диапазоне менее 10 га, как и аналоги №1,3, аналог №2 расположен в диапазоне 10-30 га, корректировка – 1,11.

Наличие электричества на участке, точка подключения. Наличие или отсутствие коммуникаций существенно влияет на стоимость земельных участков. Так, участки на освоенных землях

ценятся значительно дороже, нежели на неосвоенных. Как следствие, отсутствие либо наличие удобств находит отражение в цене на рынке недвижимости.

Согласно книге под ред. Лейфера Л.А. «Справочник оценщика недвижимости - 2016» издание 4-е, 2016 г., том III. Земельные участки. Стр. 247, табл.63 вводится корректировка на наличие/отсутствие электроэнергии.

Вид коммуникаций	Центр экономического анализа и экспертизы	Исследования В.Г.Шабалина	Rview.ru обзоры и анализ рынков, маркетинговые исследования
Электроэнергия	10-20%	8-12%	15-25%

Объект оценки имеет электричество, аналоги №1,2,3 – есть возможность использовать электричество. Корректировка – 1,00.

Корректировка на рельеф – конфигурацию участка. Как правило, наличие негативных инженерно-геологических условий, таких как заболоченность, наличие подтопления, сложный рельеф, подверженность обвалам, оползням и т.д. снижают физические условия эксплуатации земельных участков, а соответственно, снижают их стоимость. Причем влияние данного фактора для участков различного назначения существенно отличается.

Объекты аналоги №1-3, как и объект оценки имеют сложную конфигурацию участка – не удобно для механизированной обработки. Корректировка не требуется.

Распределение и вывод рыночной стоимости земельных участков, в зависимости от ценообразующих факторов

Объект оценки	Общая площадь, кв.м	Масштаб, корр-ка	Местоположение	ПпПриведенная площадь (S*Ki+1)	Итоговая стоимость руб. (Ппоо/ППобщ* 460000)
земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, площадью 5300 кв.м., под кадастровым номером: 69:35:0000016:388, расположенный по адресу: Тверская область, Удомельский р-н, д. Гайново	5300	1,00	0,88	4 664,00	78 000
земельный участок для размещения сельскохозяйственного производства, площадью 20029 кв.м., под кадастровым номером: 69:48:0080308:62, расположенный по адресу: Тверская область, Удомельский р-н, г. Удомля, ул. Тепличная, д. 1	20029	2,68	1,14	22 833,06	382 000
Итого	25329	-		27 497,06	460 000

Закключение о рыночной стоимости прав на земельный участок сравнительным подходом. На основании информации, представленной и проанализированной в Отчете об оценке, оценщик пришел к выводу, что рыночная стоимость объектов оценки, по состоянию на 27 марта 2024 года составляет:

Объект оценки	Общая площадь, кв.м	Итоговая стоимость, руб. РФ
земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, площадью 5300 кв.м., под кадастровым номером: 69:35:0000016:388, расположенный по адресу: Тверская область, Удомельский р-н, д. Гайново	5300	78 000
земельный участок для размещения сельскохозяйственного производства, площадью 20029 кв.м., под кадастровым номером: 69:48:0080308:62, расположенный по адресу: Тверская область, Удомельский р-н, г. Удомля, ул. Тепличная, д. 1	20029	382 000
Итого	25329	460 000

5.3. Расчет затрат на замещение объекта оценки:

здание теплицы, площадью 7156,6 кв.м., под кадастровым номером: 69:48:0080308:82.

Расчет затрат на замещение объекта, с использованием Сборников Укрупненных показателей восстановительной стоимости (УПВС).

Учитывая специфику объекта оценки и, как следствие, невозможность использования доходного подхода к оценке, расчет затрат на воспроизводство (замещение), с целью повышения точности результатов оценки затратным подходом, проводился с использованием справочника укрупненных показателей стоимости строительства УПВС.

В основу расчета положена методика, заключающаяся в последовательном переводе затрат на замещение из уровня цен базового периода в уровень цен на дату оценки.

Расчет и перевод цен. В качестве источников данных использовались усредненные стоимостные показатели из Сборников Укрупненных показателей восстановительной стоимости (УПВС).

В восстановительную стоимость указанных укрупненных показателей включены все прямые затраты, накладные расходы, плановые накопления, а также общеплощадочные расходы по отводу и освоению строительного участка, стоимость проектно-изыскательских работ, затраты, связанные с производством работ в зимнее время, затраты по сдельно-премиальной системе оплаты труда, стоимость содержания дирекции строящегося предприятия, убытки от ликвидации временных зданий и сооружений, расходы по перевозке рабочих на расстояние свыше 3 км.

В основу расчета положена методика, заключающаяся в последовательном переводе сметной величины строительства из уровня цен базового периода в уровень цен на дату оценки. Общая формула расчета затрат на замещение:

$$ЗНЗ = P_1 * V * K_{1984} * K_{2015} * K_{до} * П_{пр} * K_{ндс}, \text{ где: } P_1 = P_0 * Y * П_k$$

ЗНЗ - затраты на замещение объекта недвижимости;

P_0 - стоимость единицы измерения в сборнике УПВС;

Y - удельный вес;

$П_k$ - поправка на группу капитальности;

P_1 - стоимость единицы измерения в ценах сборника УПВС после поправок;

V - строительный объем, м³;

K_{1984} - коэффициент перехода с цен сборника УПВС на цены 1984 года;

K_{1991} - коэффициент перехода с цен 1984 года на цены 1991 года;

K_{1991} - коэффициент перехода с цен 1991 года на цены 2000 года;

K_{2017} - коэффициент перехода с цен 2000 года на дату выпуска сборника КО-ИНВЕСТ;

$K_{до}$ - коэффициент перехода с даты выпуска сборника КО-ИНВЕСТ на дату оценки;

$П_{пр}$ - прибыль предпринимателя;

$K_{ндс}$ - НДС 20%.

Для перехода от цен сборника УПВС к ценам 1984 г. пользуемся: ПОСТАНОВЛЕНИЕ от 11 мая 1983 г. N 94 "ОБ УТВЕРЖДЕНИИ ИНДЕКСОВ ИЗМЕНЕНИЯ СМЕТНОЙ СТОИМОСТИ СТРОИТЕЛЬНО - МОНТАЖНЫХ РАБОТ И ТЕРРИТОРИАЛЬНЫХ КОЭФФИЦИЕНТОВ К НИМ ДЛЯ ПЕРЕСЧЕТА СВОДНЫХ СМЕТНЫХ".

Согласно приложению к вышеназванному Постановлению индекс состоит из двух частей:

■ **отраслевой; региональной.**

В данной работе использованы следующие индексы:

отрасль: «Другие министерства и ведомства»

Отраслевая составляющая индекса: 1,18

регион: «Калининская область»

Региональная составляющая индекса: 1,07

Общий индекс пересчета в цены 1984 г.: 1,26

Для перехода от цен 1984 г. к ценам 1991 г. используем: ПИСЬМО от 6 сентября 1990 г. N 14-Д ОБ ИНДЕКСАХ ИЗМЕНЕНИЯ СТОИМОСТИ СТРОИТЕЛЬНО-МОНТАЖНЫХ РАБОТ И ПРОЧИХ РАБОТ И ЗАТРАТ В СТРОИТЕЛЬСТВЕ

* **отраслевой; региональной.**

В данной работе использованы следующие индексы:

отрасль: «Строительство»

Отраслевая составляющая индекса: 1,58

регион: «Калининская область»

Региональная составляющая индекса: 0,92

Общий индекс пересчета в цены 1991 г.: 1,50

Для перехода от цен 1991 г. к ценам 2000 г. используем Письмо Минстроя России от 25.12.2017 N 58300-ОГ/09 и Письмо Госстроя РФ от 05.01.2000 N АШ-6/10

Индекс изменения стоимости изыскательских работ для строительства (по отношению к базовым ценам по состоянию на 1 января 1991 года) на I квартал 2000 г. 6,9 – (Инфляционный индекс на изыскательские работы для строительства на I квартал 2000 года устанавливается в размере 9,8 по отношению к базовым ценам на 1 января 1991 года, рассчитываемым в соответствии с "Временными рекомендациями по уточнению базовых цен, определяемых по Сборнику цен на изыскательские работы для капитального строительства", рекомендованными к применению письмом Минстроя России от 17.12.92 N БФ-1060/9.)

Источник:

- <https://www.e-smeta.ru/index/304-index-smr-all>, <https://www.alppp.ru/law/hozjajstvennaja-dejatelnost/stroitelstvo/5/pismo-gosstroja-rf-ot-05-01-2000--ash-610.html>;

- Книга "Оценка недвижимости" Т.Г. Касьяненко, Г.К. Маховикова, В.Е. Есипов, С.К. Мирзажанов. учебное пособие нов. — 2-ое изд., стер. — М. : КНОРУС, 2018. — 752 с. ISBN 978-5-406-06066-7 Москва.

Расчет затрат на замещение в ценах на текущий момент.

Расчет затрат на замещения проводится методом сравнительной единицы с использованием информационной базы УПВС.

Индексы цен на строительно-монтажные работы приводятся в Межрегиональном информационно-аналитическом бюллетене КО-ИНВЕСТ №123 (выпуск №123 за апрель 2023 г.) в региональном и отраслевом разрезах.

Расчет региональных индексов основывается на межотраслевых ресурсно-технологических моделях и на результатах регистрации цен на ресурсы, проводимых в базовых организациях регионов.

Отраслевые индексы разрабатываются на основе отраслевых межрегиональных моделей, в которых уровень цен на ресурсы зависит от уровня цен в тех регионах, в которых размещено строительство объектов данной отрасли.

При этом следует иметь ввиду, что пересчет базисной стоимости зимних удорожаний, затрат на временные здания и сооружения, на транспортировку работников строительства, надбавок за вахтовый метод работы, подвижной и разъездной характер труда, а так же учет затрат на содержание и развитие объектов инфраструктуры подрядчика, дорожного и транспортного налога, непредвиденных затрат, налога на добавленную стоимость производится дополнительно.

Основные вносимые при расчетах корректировки:

Поправка на группу капитальности

При переоценке жилых, административных, культурно-бытовых и торговых зданий (жилые дома, гостиницы, общежития, детские учреждения, учебные заведения, коммунальные здания, заводоуправления, магазины, рестораны, кафе, столовые, закусочные, пожарные депо, медпункты, бытовые помещения промзданий, веранды, холодные пристройки, сараи и другие здания аналогичного назначения), фактическая капитальность которых не соответствует капитальности, указанной в таблицах сборника, следует к укрупненным показателям, приведенным в сборниках, применять следующие поправочные коэффициенты:

Группа капитальности по сборникам укрупненных показателей Поправочные коэффициенты для перехода к другим группам капитальности:

	I	II	III	IV	V	VI
I	1,00	0,93	0,86	0,80	0,74	0,69

II	1,08	1,00	0,93	0,86	0,80	0,74
III	1,16	1,08	1,00	0,93	0,86	0,80
IV	1,25	1,16	1,08	1,00	0,93	0,86
V	1,35	1,25	1,16	1,08	1,00	0,93
VI	1,45	1,35	1,25	1,16	1,08	1,00

Коэффициент на изменение индексов.

КОИИ 123 - апрель 2023

94

ЭКСТРАПОЛИЦИЯ ТЕНДЕНЦИЙ ИЗМЕНЕНИЯ ИНДЕКСОВ ЦЕН
на среднестроительно-монтажные работы и технологическое оборудование
в среднем по Российской Федерации на 2023-2024 гг. (с учетом НДС)

2	Категория объектов	Метод	Строительно-монтажные работы				Технологическое оборудование			
			Индекс цен в 2023 г. (с учетом НДС)	Индекс цен в 2024 г. (с учетом НДС)	Изменение индекса	Индекс цен в 2023 г. (с учетом НДС)	Индекс цен в 2024 г. (с учетом НДС)	Изменение индекса	Индекс цен в 2023 г. (с учетом НДС)	Индекс цен в 2024 г. (с учетом НДС)
Офисные объекты	Апрель 23	100,00	100,00	100,00	0,00	100,00	100,00	0,00	100,00	100,00
	Июль 23	100,00	100,00	100,00	0,00	100,00	100,00	0,00	100,00	100,00
	Сентябрь 23	100,00	100,00	100,00	0,00	100,00	100,00	0,00	100,00	100,00
	Декабрь 23	100,00	100,00	100,00	0,00	100,00	100,00	0,00	100,00	100,00
	Апрель 24	100,00	100,00	100,00	0,00	100,00	100,00	0,00	100,00	100,00
	Июль 24	100,00	100,00	100,00	0,00	100,00	100,00	0,00	100,00	100,00
	Сентябрь 24	100,00	100,00	100,00	0,00	100,00	100,00	0,00	100,00	100,00
	Декабрь 24	100,00	100,00	100,00	0,00	100,00	100,00	0,00	100,00	100,00
	Апрель 25	100,00	100,00	100,00	0,00	100,00	100,00	0,00	100,00	100,00
	Июль 25	100,00	100,00	100,00	0,00	100,00	100,00	0,00	100,00	100,00
	Сентябрь 25	100,00	100,00	100,00	0,00	100,00	100,00	0,00	100,00	100,00
	Декабрь 25	100,00	100,00	100,00	0,00	100,00	100,00	0,00	100,00	100,00
Дачные объекты	Апрель 23	100,00	100,00	100,00	0,00	100,00	100,00	0,00	100,00	100,00
	Июль 23	100,00	100,00	100,00	0,00	100,00	100,00	0,00	100,00	100,00
	Сентябрь 23	100,00	100,00	100,00	0,00	100,00	100,00	0,00	100,00	100,00
	Декабрь 23	100,00	100,00	100,00	0,00	100,00	100,00	0,00	100,00	100,00
	Апрель 24	100,00	100,00	100,00	0,00	100,00	100,00	0,00	100,00	100,00
	Июль 24	100,00	100,00	100,00	0,00	100,00	100,00	0,00	100,00	100,00
	Сентябрь 24	100,00	100,00	100,00	0,00	100,00	100,00	0,00	100,00	100,00
	Декабрь 24	100,00	100,00	100,00	0,00	100,00	100,00	0,00	100,00	100,00
	Апрель 25	100,00	100,00	100,00	0,00	100,00	100,00	0,00	100,00	100,00
	Июль 25	100,00	100,00	100,00	0,00	100,00	100,00	0,00	100,00	100,00
	Сентябрь 25	100,00	100,00	100,00	0,00	100,00	100,00	0,00	100,00	100,00
	Декабрь 25	100,00	100,00	100,00	0,00	100,00	100,00	0,00	100,00	100,00

Коэффициент на изменение индексов на строительно-монтажные работы в среднем по России (с учетом НДС) с апреля 2023 г. по февраль 2024 г., по КО-ИНВЕСТ №123 за апрель 2023 г. составляет: (индекс февраль 2024 г.:159,485-(1,286/3)=159,056) / (индекс апрель 2023 г.: 161,04+(-4,687/3)=159,478)= 159,478 / 159,056 = 0,997.

Прибыль предпринимателя

Для определения прибыли предпринимателя Оценщик воспользовался книгой «Справочник оценщика недвижимости – 2023», «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», под редакцией Лейфера Л.А., - Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода (стр. 50)

Прибыль предпринимателя при инвестициях в строительство объектов, % в год	Среднее	Расширенный интервал	
Офисные объекты класса С и ниже	16,1%	9,1%	23,0%

Учитывая специфику и назначение данного объекта оценки, его можно классифицировать, как универсальный офисный объект. В данном случае прибыль предпринимателя равна 0,0%, так как данная недвижимость не способна принести высокий доход, школа.

Удельный вес. Удельный вес конструктивных элементов зданий рассчитывается на основании Таблиц удельных весов, представленных в УПВС в дополнение к основным расчетным Таблицам. Общий вес- 100%.

Удельный вес рассчитывается в соответствии наличия конструктивных элементов здания.

Расчет затрат на замещение:

№	Наименование статей расчета		Здание
1	2		3
1.	Сборник УПВС	здание теплицы, площадью 7156,6 кв.м., под кадастровым номером:	

		69:48:0080308:82. Таблица №а168
2.	Единица измерения	куб. м
3.	Величина единицы измерения, в руб. за куб.м	25,6
4.	Удельный вес	0,08
5.	Поправка на разницу в объеме	1,00
6.	Переход в другую группу капитальности	1,00
7.	Величина после поправок	2,05
8.	Строительный объем, куб.м. – по основному строению	20754
9.	Затраты на замещение в ценах сборника УПВС	42545,99
10.	Коэффициент перехода к 1984г	1,26
11.	Затраты в ценах 1984г.	53607,95
12.	Коэффициент перехода к 1991г	1,50
13.	Затраты в ценах 1991г.	80411,93
14.	Коэффициент перехода к 2000г.	6,9
15.	Затраты в ценах 2000г.	554842,32
16.	Тип основных материалов по КО-ИНВЕСТ №123	Стеновые материалы
17.	Индекс перехода на апрель 2023 г. (Ко-Инвест «Индексы цен в строительстве №123 от 01.10.2023 г. стр. 134)	6,512
18.	Региональный коэффициент (Ко-Инвест «Индексы цен в строительстве №123 от 01.10.2023 г. стр. 138)	0,943
19.	Затраты на апрель 2022 г.	3407184,60
20.	Индекс перехода с апреля 2023 г. по февраль 2024 г.	0,997
21.	Затраты на замещение	3398523,92
22.	Прибыль предпринимателя	1,00
23.	Затраты на замещение с учетом прибыли предпринимателя, руб.	3398523,92
24.	Величина НДС	1,20
25.	Затраты на замещение с учетом НДС, руб.	4 078 228,70

Расчет накопленного износа.

Накопленный, или совокупный износ, состоит из трех видов износа:

- физический;
- функциональный;
- внешний.

$$И = 1 - (1 - И_{\text{физический}}) * (1 - И_{\text{функциональный}}) * (1 - И_{\text{экономический}});$$

Где: И – совокупный износ.

Физический износ

В данном случае физический износ объекта оценки рассчитывается методом срока жизни, так как:

а) Весь расчет выполняется в одно арифметическое действие;

б) Расчет основан всего на двух показателях: хронологический возраст объекта оценки (берется из технических документов на объект оценки) и нормативный срок эксплуатации (экономической жизни) – данный показатель берется из нормативных документов по эксплуатации зданий. Таким образом, с точки зрения доказательности исходных данных для расчета оценщик полностью застрахован от погрешности в вычислениях.

Под **физическим износом** конструкций, элементов, системы инженерного оборудования, и объекта в целом следует понимать утрату ими первоначальных технико-эксплуатационных качеств (прочности, устойчивости, надежности и др.) в результате воздействия природно-климатических факторов и жизнедеятельности человека. Физический износ на момент его оценки выражается соотношением стоимости объективно необходимых ремонтных мероприятий, устраняющих

повреждения конструкций, элемента, системы или объекта в целом, и их восстановительной стоимости.

По данным учебного пособия (Рутгайзер В.М. Оценка рыночной стоимости недвижимости. / серия «Оценочная деятельность». Учебное и практическое пособие. – М.: Дело, 1998г. – 384с.), стр.83, а также в соответствии с Ведомственными строительными нормами (ВСН 53-86(р) «Правила оценки физического износа жилых зданий», утв. приказом Госстроя СССР 24.12.1986 г. №446) для снижения субъективности метода экспертизы состояния составлена шкала экспертных оценок для определения физического износа в таблице ниже.

Ориентировочная оценка физического износа

Физический износ, %	Оценка состояния	Общая характеристика технического состояния	Состояние внутренних конструктивных элементов
1	2	3	4
0 – 10	Новое здание	Повреждений и деформаций нет. Имеются отдельные устраняемые при текущем ремонте мелкие дефекты, не влияющие на эксплуатацию конструктивного элемента. Капитальный ремонт может производиться на отдельных участках, имеющих относительный износ.	Полы и потолки ровные, горизонтальные, трещины в покрытиях и отделке отсутствуют.
11 – 30	Хорошее	Повреждений и дефектов, в том числе и искривлений, нет. Имеются местами следы различных ремонтов, в том числе небольших трещин в простенках и перемычках, конструктивные элементы в целом пригодны для эксплуатации, но требуют некоторого капитального ремонта, который наиболее целесообразен именно на данной стадии.	Полы и потолки ровные, на потолках возможны волосяные трещины. На ступенях лестниц небольшое число повреждений. Окна и двери открываются с некоторым усилием.
31 – 60	Удовлетворительное	Имеется много следов ремонтов, трещин и участков наружной отделки, имеются места искривлений горизонтальных линий и следы их ликвидации. Износ кладки стен характеризуется трещинами между блоками. Эксплуатация конструктивных элементов возможна лишь при условии значительного капитального ремонта.	Полы в отдельных местах зыбкие и с отклонениями от горизонтали. В потолках много трещин, ранее заделанных и появившихся вновь. Отдельные отставания покрытия пола (паркета, плиток). Большое число повреждений ступеней.
61 - 80	Неудовлетворительное	Имеются открытые трещины различного происхождения, в том числе и от износа и перегрузки кладки поперек кирпичей. Большое искривление горизонтальных линий и местами отклонение стен от вертикали. Состояние несущих конструктивных элементов близкое к аварийному, а несущих – весьма ветхое. Ограниченное выполнение конструктивными элементами своих функций возможно лишь по проведении охранных мероприятий или полной смены конструктивного элемента.	Большое число отклонений от горизонтали в полах, зыбкость, массовое повреждение и отсутствие покрытия пола. В потолках много мест с обвалившейся штукатуркой. Много перекошенных окон и дверей. Большое число поврежденных ступеней.
81 - 100	Плохое / Аварийное	Здание в опасном состоянии. Участки стен разрушены, деформированы в проемах. Трещины по перемычкам простенкам и по всей поверхности стен. Возможны большие искривления горизонтальных линий и выпучивание стен.	Поля с большими перекосами и уклонами. Заметные прогибы потолков. Окна и дверь с гнилью в узлах и брусках. В маршах лестниц не хватает ступеней и перил. Внутренняя отделка полностью разрушена.

Таким образом, И=97%.

Функциональный износ. Функциональный износ или функциональное устаревание, вызывается несоответствием характеристик зданий или сооружений современным рыночным стандартам и представлениям о характеристиках рассматриваемого типа недвижимости (несовременный дизайн, отсутствие полноценного технического обеспечения и пр.).

Функциональный износ отсутствует, так как Объект оценки можно использовать по прямому назначению - магазин.

Внешний износ. Внешний (экономический) износ - это обесценивание объекта, обусловленное негативным по отношению к объекту оценки влиянием внешней среды: рыночной ситуации, накладываемых сервитутов на определенное использование недвижимости, изменений окружающей инфраструктуры, финансовых и законодательных решений, изменение положения по отношению к основным транспортным, коммунальным, коммерческим и другим сооружениям. Внешний износ обычно считается неустраняемым, поскольку величина потенциальных затрат делает нерациональной или невозможной приобретение окружающих объектов, а так же удаление снижающих стоимость факторов для того, чтобы увеличить стоимость объекта.

Внешнее (экономическое) устаревание вызывается изменением ситуации на рынке, изменением финансовых и законодательных условий. Объектом оценки является нежилое здание (гостиница), поскольку у Оценщика нет необходимой открытой информации о сделках совершенных с подобного рода объектами и об инвестиционной привлекательности объекта, поэтому было принято значение внешнего (экономического) устаревания по данным «СПРАВОЧНИКА РАСЧЕТНЫХ ДАННЫХ ДЛЯ ОЦЕНКИ И КОНСАЛТИНГА» СРД № 27, 2020 г., ООО "Научно-практический Центр Профессиональной Оценки (НЦПО)" Под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича, п. стр. 12, 1.1. Мониторинг прибыли предпринимателя и внешнего износа по городам РФ, таб 1.1.2., и составляет 24%, данный коэффициент взят в среднем по Тверской области и областному центру, как наиболее близкий к объекту оценки.


СРД-27, ноябрь 2020 г.

№ п/п	Город, область, место нахождения объекта	Тип недвижимости	Классификация (БК), класс	Процент прибыли предпринимателя (ИЭ) Внешний износ %	
				Ноябрь 2018 г.	Ноябрь 2020 г.
	Орехово	Объект недвижимости	1, «С»	14	20
	Дзержинск	Магазины	1, 4, «С»	27	31
	Орехово	Магазины	1, 4, «С»	24	20
	Орехово	Прочие помещения	1, 4, «С»	13	3
	Свердловск	Тяжелое здание	4, «С»	20	24
21. Тверь					
	Орехово	Магазины	0, «В»	25	26
	Свердловск	Объекты недвижимости	1, «С»	18	24
	Орехово	Прочие помещения	4, «С»	14	30
	Свердловск	Тяжелое здание	4, «С» II	20	22

$$И = 1 - (1 - И \text{ физический}) * (1 - И \text{ функциональный}) * (1 - И \text{ экономический})$$

Общий накопленный износ, равен: $И = 1 - (1 - 97\%) * (1 - 0\%) * (1 - 24\%) = 97,72\%$.

Расчет затрат на замещение и рыночной стоимости

Затраты на замещение объекта оценки (округленно), в руб.	4 078 228,70
Накопленный износ, %	97,72%
Затраты на замещение объекта оценки (округленно), с учетом НДС (20%), с учетом накопительного износа, в руб.	93000
Рыночная стоимость объекта оценки (округленно), с учетом НДС (20%), с учетом земельного участка и округления, в руб.	475000

5.4. Вывод о рыночной стоимости объекта оценки

Рыночная стоимость объекта оценки, по адресу: Тверская область, Удомельский р-н, д. Гайново, на дату оценки «27» марта 2024 г., составляет:

№	Наименование объекта оценки	Рыночная стоимость, в руб.
1	земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, площадью 5300 кв.м., под кадастровым номером: 69:35:0000016:388	78000

Рыночная стоимость объекта оценки: здание с земельным участком, по адресу: Тверская область, Удомельский р-н, г. Удомля, ул. Тепличная, д. 1, на дату оценки «27» марта 2024 г., составляет:

№	Наименование объекта оценки	Рыночная стоимость, в руб.	
		с НДС	без НДС
1	здание теплицы, площадью 7156,6 кв.м., под кадастровым номером: 69:48:0080308:82	93000	78000
№	Наименование объекта оценки	Рыночная стоимость, в руб.	
2	земельный участок для размещения сельскохозяйственного производства, площадью 20029 кв.м., под кадастровым номером: 69:48:0080308:62, расположенный по адресу: Тверская область, Удомельский р-н, г. Удомля, ул. Тепличная, д. 1	382000	
Итого		475000	460000

Часть 6. Согласование результатов рыночной стоимости объекта оценки

В результате применимости каждого подхода для оценки рассматриваемого объекта можно сделать следующие выводы. Доходный подход с точки зрения дохода представляет собой процедуру оценки стоимости, исходя из принципа, что стоимость недвижимости непосредственно связана с текущей стоимостью всех будущих чистых доходов, которые принесет данная недвижимость.

Сравнительный подход отражает ту приблизительную величину стоимости, на которую будет ориентироваться потенциальный инвестор, рассчитывающий на типичное использование объекта. Результаты, полученные в рамках данных подходов, следует использовать при согласовании, так как они учитывают экономическую активность в регионе, состояние рынка недвижимости.

Для окончательного согласования результатов оценки необходимо придать весовые коэффициенты результатам оценки, полученным каждым подходом. Весовые коэффициенты показывают, какая доля стоимости, полученной в результате использования каждого из применяемых методов оценки, присутствует в итоговой величине рыночной стоимости оцениваемого объекта (с учетом целей оценки). Сумма весовых коэффициентов должна составлять 1 (100%).

Для определения весовых коэффициентов различных подходов данным методом используется четыре объективных критерия, которыми описываются отдельные преимущества или недостатки примененного метода расчета с учетом особенностей оценки объекта.

Расчет «весов» использованных методов проводится в несколько этапов:

- 1) строится матрица факторов, в которой каждому подходу присваивается четыре вида баллов в соответствии с четырьмя критериями);
- 2) определяется сумма баллов каждого подхода, затем – использованных подходов;
- 3) по отношению суммы баллов данного подхода к сумме баллов всех использованных подходов определяется расчетный вес подхода, процентах.

Определения веса для согласования результатов

Показатели	Сравнительный подход	Затратный подход	Доходный подход
Применимость подхода	4	-	-
Достоверность информации	5	-	-
Учет основных функциональных параметров	5	-	-
Способность учитывать действительные намерения покупателя и продавца	5	-	-
Допущения, принятые в расчётах	5	-	-
Учет конъюнктуры рынка	5	-	-
Весовые показатели достоверности подхода	1,00	-	-

Согласование результатов не требуется, применен

Применяемый метод	Полученный результат	Весовые коэффициенты	Взвешенный итог
Затратный подход	Применялся	1,00	553000
Сравнительный подход	Не применялся	-	-
Доходный подход	Не применялся	-	-
Итоговая величина стоимости, руб. с округлением		ЕОН	553000
Итоговая величина стоимости, руб. с округлением		ЗУ	460000
Итоговая величина стоимости, руб. с округлением		ОКС	93000

6.1. Суждение о возможных границах интервала рыночной стоимости объектов оценки. Задание на оценку предполагает определение конкретной величины стоимости, в связи с чем, возможные границы интервала стоимости объектов оценки согласно ФСО-7 п. 30 не определялись.

Часть 7. «Заключение о рыночной стоимости Объекта оценки»

Настоящая оценка проведена в соответствии с общепринятыми принципами и методами оценки и с использованием всей доступной легальной информации. Результаты оценки являются выражением профессионального мнения Оценщика о величине рыночной стоимости и арендной платы за оцениваемый объект. Использование или не использование результатов оценки при совершении хозяйственных операций с оцениваемым объектом является прерогативой Заказчика. С учетом меняющейся конъюнктуры рынка результат оценки действителен на момент ее проведения. Оценщик не принимает на себя ответственность за изменение политических, экономических, юридических, административных и иных факторов, которые могут возникнуть в будущем и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на величину рыночной арендной платы за объект оценки и его рыночной стоимости.

Оценщик подтверждает, что не afiliрован с Заказчиком и не имеет каких-либо особых интересов при проведении оценки, а размер его вознаграждения не зависит от результатов оценки. Я, нижеподписавшийся, настоящим удостоверяю, что в соответствии с имеющимися у меня данными и согласно моим профессиональным знаниям:

- изложенные в данном отчете факты соответствуют действительности;
- произведенный анализ, высказанные мнения и полученные выводы ограничены только пределами оговоренных в данном отчете допущений и ограничивающих условий и являются нашими личными непредвзятыми профессиональными мнениями и выводами;
- Оценщик не имеет ни в настоящем, ни в будущем какого-либо интереса в объекте собственности, являющихся предметом данного отчета;
- Оценщик не имел личной заинтересованности и предубеждения в отношении вовлеченных сторон;
- вознаграждение Оценщика ни в коей степени не связано с предварительным согласованием заранее predetermined стоимости, или тенденцией в определении стоимости в пользу Заказчика или его клиента, с достижением заранее оговоренного результата;
- задание на оценку не основывалось на требовании определения минимальной или оговоренной цены;
- этот отчет составлен в соответствии с:
 - Федеральным Законом РФ № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»,
 - Общими стандартами оценки (федеральные стандарты оценки ФСО №№ I-VI, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200),
 - Федеральным стандартом оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)» от 25.09.2014 г.
- Сводом стандартов оценки Саморегулируемой организация «Региональная Ассоциация Оценщиков» (СТАНДАРТ 001, 002, 003, 004, 006, утвержденные решением Совета Ассоциации (Протокол от 06.10.2015г.));
- все материалы, использованные при проведении оценки, находятся в архиве Оценщика;
- стоимость признается действительной на дату оценки – «27» марта 2024 г.

Рыночная стоимость объекта оценки, по адресу: Тверская область, Удомельский р-н, д. Гайново, на дату оценки «27» марта 2024 г., составляет:

№	Наименование объекта оценки	Рыночная стоимость, в руб.
1	земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, площадью 5300 кв.м., под кадастровым номером: 69:35:0000016:388	78000

Рыночная стоимость объекта оценки: здание с земельным участком, по адресу: Тверская область, Удомельский р-н, г. Удомля, ул. Тепличная, д. 1, на дату оценки «27» марта 2024 г., составляет:

№	Наименование объекта оценки	Рыночная стоимость, в руб.	
		с НДС	без НДС
1	здание теплицы, площадью 7156,6 кв.м., под кадастровым номером: 69:48:0080308:82	93000	78000
№	Наименование объекта оценки	Рыночная стоимость, в руб.	
2	земельный участок для размещения сельскохозяйственного производства, площадью 20029 кв.м., под кадастровым номером: 69:48:0080308:62, расположенный по адресу: Тверская область, Удомельский р-н, г. Удомля, ул. Тепличная, д. 1	382000	
Итого		475000	460000

**Оценщик, член Саморегулируемой организация
«Региональная Ассоциация Оценщиков»**

_____/ Барканц А. А./

Часть 9. Перечень используемых материалов

Копии документов, предоставленных Заказчиком

- Выписки из ЕГРН об в отношении организации №695456 от 22.11.2023 г.
- Определение Арбитражного суда Тверской области от 25.06.2022 г.

Перечень использованных данных при проведении оценки

1. Гражданский кодекс Российской Федерации от 21 октября 1994 года (с изменениями от 20 февраля, 12 августа 1996 г., 24 октября 1997 г., 8 июля, 17 декабря 1999 г.);
2. Земельный кодекс Российской Федерации от 25 октября 2001 года N 136-ФЗ с последними изменениями;
3. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.98г. №135;
4. Общие стандарты оценки (федеральные стандарты оценки ФСО №№ I-VI, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200);
5. Федеральный стандарт оценки «ОЦЕНКА НЕДВИЖИМОСТИ (ФСО №7)», утв. Приказом Минэкономразвития от 26.09.2014 г. №611;
6. Ведомственные строительные нормы ВСН 53-86(р) «Правила оценки физического износа жилых зданий», утв. приказом Госкомархитектуры РФ при Госстрое СССР, 1990 г.;
7. Свод стандартов оценки Саморегулируемой организация «Региональная Ассоциация Оценщиков» (СТАНДАРТ 001, 002, 003, 004, 006, утвержденные решением Совета Ассоциации (Протокол от 06.10.2015г.));
8. «Оценка стоимости недвижимости», под ред. М.А. Федотовой, Финансовая академия при Правительстве Российской Федерации, Москва, 2008 г.;
9. «Оценка стоимости земельных участков», учебное пособие, под ред. М.А. Федотовой, Финансовая академия при Правительстве Российской Федерации, Москва, 2008г.;
10. «Оценка недвижимости» учебное пособие под ред. Долговой О.В., Воронеж, 2004;
11. «Оценка недвижимости и управление собственностью», учебное пособие Татарова А.В., Таганрог: Изд-во ТРТУ, 2003г;
12. Чуев А.В., Говоренкова Т.М., Савин Д.А., Регулирование отношений между собственниками строений и собственниками земли. Право застройки. //Недвижимость и инвестиции. Правовое регулирование. №3-4 (16-17), декабрь 2003;
13. С.В. Грибовский. Методология оценки коммерческой недвижимости. – СПб.: Изд-во СПбГУЭФ, 1998,- 174 с.;
14. «Справочник оценщика недвижимости-2017, 2020, 2018, 2022. Под редакцией Лейфера Л. А

ПРИЛОЖЕНИЯ К ОТЧЕТУ

***КОПИИ ДОКУМЕНТОВ НА ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ
КОПИИ СТРАХОВКИ, ВЫПИСКИ ИЗ РЕЕСТРА,
ФОТГРАФИИ***

Фотографии объектов оценки



УТВЕРЖДЕНА
приказом ФНС России от
16.04.2015
№ ММВ-7-14/153@

Выписка из Единого государственного реестра налогоплательщиков
в отношении организации
по состоянию на 22.11.2023

No. 695450

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "МНТ"
ОДНОЕ ЧЛЕНОВЫЕ ОБЩЕСТВО

Выписка оставлена МЕКРЕГИОНАЛЬНАЯ ИНСПЕКЦИЯ ФНС РОССИИ ПО ЦОД (9985)

Сведения о российском организации		
1	Сокращенное наименование российской организации с государственной регистрацией	102750019446000
2	Дата окончания действия в ЕПРЮП государственной регистрации организации	25.03.2002
3	ИНН	6016000549
4	ОГРН	601501001
Наименование и адрес		
5	Полное наименование	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
6	Сокращенное наименование	ООО "НИИ"
7	Адрес (место нахождения) организации	171341, РОССИЯ, ТВЕРСКАЯ ОБЛ., УДОМЛЯ Г.ЭНТУЗИАСТОВ, УЛИЦА 9, --

8	Наименование и код налогового органа, в котором осуществлена постановка на учет организации	ИФНС России по Тверской области, код: 6800
9	Дата постановки на учет организации в налоговом органе	10.09.2013
10	Серия, номер свидетельства о постановке на учет в налоговый орган, дата	65 800604715, 29.09.2008
11	Код территории муниципального образования по справочнику ОКМО по месту нахождения российской организации	29751000

12	КПП	601608605
13	Наименование и код налогового органа, в котором осуществлена постановка на учет организации	Управление ФНС России по Тверской области, код: 6900
14	Дата постановки на учет организации в налоговом органе	18.04.2013

Сведения о земельном участке		
15	Кадастровый номер	60:48.0070134-17
16	Условный номер	60:48.0070134-17
17	Категория земли	ЗЕМЛИ НАСЕЛЕННЫХ ПУНКТОВ
18	Вид разрешенного использования	для размещения производственных зданий
19	Код по ОКТО территории муниципального образования по месту нахождения земельного участка	26751000
20	Адрес места нахождения (с/пос.м), либо наименование, ориентира или описание местоположения ЗУ на ДК	171543, Р.О.С.И.В, Творская впа, д. Удомля, д. дер Пушица, 2, стр.1, блок 1
21	Площадь	1000
22	Единица измерения площади	Квадратный метр

112

23	Кадастровая стоимость, руб	304330
24	Дата утверждения кадастровой стоимости	01.01.2023
Сведения о регистрации права земельного участка		
1.1		
25	Наименование вида права	Собственность
26	Размер доли в праве (числитель)	1
27	Размер доли в праве (знаменатель)	1
28	Размер доли в праве (текстом)	1
29	Дата права	03.02.2006
30	Номер регистрации права	69-09-27/003/2006-006
Реализованы правоустанавливающие документы		
1.1.1		
31	Наименование правоустанавливающего документа	Договор купли-продажи находящегося в государственной собственности земельного участка, на котором расположен объект недвижимого имущества, находящийся в собственности ООО "КиТ"
32	Номер правоустанавливающего документа	62
33	Дата правоустанавливающего документа	18.12.2006
1.1.2		
34	Наименование правоустанавливающего документа	Передаточный акт
35	Номер правоустанавливающего документа	61
36	Дата правоустанавливающего документа	18.12.2006
2		
37	КПП	690806117
38	Наименование и вид налогового органа, в котором осуществлено постановка на учет организации	Исчисление ФНС России по Тверской области, код: 6900
39	Дата постановки на учет организации в налоговом органе	18.09.2023
40	Дата снятия учета организации в налоговом органе	20.09.2023
Сведения о принадлежности организации объекту недвижимого имущества (в том числе земельный участок)		
Сведения об объекте недвижимого имущества		
41	Наименование объекта	здание гаражей для грузовых автомобилей
42	Вид объекта	Гаражи
43	Назначение объекта	2
44	Назначение (текстом)	нежилое
45	Кадастровый номер	69-48-0080282-18
46	Код по ОКТМО территории муниципального образования, месту нахождения объекта	20751000
47	Адрес места нахождения (текстом)	171841, РОССИЯ, Тверская обл., Удомля г. Октябрьская ул. 5,
48	Номер строения (вооружения)	0
49	Признак многоквартирного дома	0
50	Вид жилого помещения	0
51	Площадь (протяженность)	387,6
52	Единица измерения	Квадратный метр
53	Год ввода в эксплуатацию	1958
54	Материал наружных стен	Кирпичные
55	Этажность	1
56	Кадастровая стоимость, руб	1074760,54
57	Дата утверждения кадастровой стоимости	01.01.2015
Сведения о регистрации права объекта недвижимого имущества		
2.1		
58	Наименование вида права	Собственность
59	Размер доли в праве (числитель)	1
60	Размер доли в праве (знаменатель)	1
61	Размер доли в праве (текстом)	1
62	Дата права	28.08.1998
63	Дата прекращения права	28.08.2023
64	Номер регистрации права	69-48-01-51
Реализованы правоустанавливающие документы		
2.1.1		
65	Наименование правоустанавливающего документа	Учредительный договор Общества с ограниченной ответственностью "КиТАОМО"
2.1.2		
66	Наименование правоустанавливающего документа	Акт приема-передачи имущества в уставной капитал ООО "КиТАОМО" от ОАО "ТАСМО" и ОАО "СМО"
2.1.3		
67	Наименование правоустанавливающего документа	Акт приема-передачи имущества в уставной капитал ООО "КиТАОМО" от ОАО "ТАСМО" и ОАО "СМО"
68	Номер правоустанавливающего документа	61
69	Дата правоустанавливающего документа	12.02.1998
2.1.4		
70	Наименование правоустанавливающего документа	Учредительный договор Общества с ограниченной ответственностью "КиТАОМО"
71	Номер правоустанавливающего документа	61

72	Дата представления документа	04.02.1996
----	------------------------------	------------

3

73	ИП	691606044
74	Наименование и код налогового органа, в котором осуществлена постановка на учет организации	Управление ФНС России по Тверской области, код: 6900
75	Дата постановки на учет организации в налоговом органе	18.08.2023
76	Дата снятия учета организации в налоговом органе	29.08.2023

Сведения о приближении организации объекту недвижимого имущества (в том числе земельном участке)

Сведения об объекте недвижимого имущества

77	Наименование объекта	здание цеха, плотные работы с цехом по производству
78	Вид объекта	Склады, склады сыпучих и штучных материалов, бытовые
79	Назначение объекта	помещения
80	Назначение (тактом)	2
81	Кадастровый номер	59-48-0080238-2-17
82	Код по ОКМО территории муниципального образования по месту нахождения объекта	28751000
83	Адрес места нахождения (тактом)	171841, РОССИЯ, Тверская обл., г. Удомля, ул. Октябрьская, 8
84	Номер строения (здания)	8
85	Признак многоэтапности для	0
86	Вид жилого помещения	0
87	Площадь (протяженность)	1351,2
88	Единица измерения	Квадратный метр
89	Год ввода в эксплуатацию	1928
90	Материал наружных стен	напыленные бетонные
91	Этажность	1
92	Кадастровая стоимость, руб.	686494,75
93	Дата утверждения кадастровой стоимости	01.01.2015

Сведения о регистрации права объекта недвижимого имущества

3.1

94	Наименование вида права	Собственность
95	Размер доли в праве (числитель)	1
96	Размер доли в праве (знаменатель)	1
97	Размер доли в праве (тактом)	1
98	Дата права	28.08.1996
99	Дата прекращения права	29.08.2023
100	Номер регистрации права	59-48-01-03

Регистры представительства документа

3.1.1

101	Наименование представительства документа	Акт приема передачи имущества в уставной капитал ООО "И" и ТАСМО" от ОАО "ТАСМО" и ОАО "Омз"
102	Номер представительства документа	50
103	Дата представительства документа	12.02.1996

3.1.2

104	Наименование представительства документа	Учредительный договор Общества с ограниченной ответственностью "И" и ТАСМО"
105	Номер представительства документа	50
106	Дата представительства документа	04.02.1996

3.1.3

107	Наименование представительства документа	Учредительный договор Общества с ограниченной ответственностью "И" и ТАСМО"
108	Номер представительства документа	50
109	Дата представительства документа	04.02.1996

3.1.4

110	Наименование представительства документа	Акт приема передачи имущества в уставной капитал ООО "И" и ТАСМО" от ОАО "ТАСМО" и ОАО "Омз"
111	Номер представительства документа	50
112	Дата представительства документа	12.02.1996

4

113	ИП	691606037
114	Наименование и код налогового органа, в котором осуществлена постановка на учет организации	Управление ФНС России по Тверской области, код: 6900
115	Дата постановки на учет организации в налоговом органе	18.08.2023

Сведения о приближении организации объекту недвижимого имущества (в том числе земельном участке)

Сведения об объекте недвижимого имущества

116	Наименование объекта	Здание иранского участка с подпольным складом
117	Вид объекта	Иные строения, помещения и сооружения
118	Назначение объекта	2
119	Назначение (тактом)	нежилые

120	Кадастровый номер	59:48:0070135:53
121	Условно номер	59:48:0070135:0009:1:1574:1000/01
122	Код по ОКТМО территории муниципального образования по месту нахождения объекта	28751008
123	Адрес места нахождения (текстом)	171843, РОССИЯ, Тверская обл., г. Удомля, пл.с Гусева, 2
124	Номер строения (постройка)	2
125	Признак многоквартирного дома	0
126	Вид жилого помещения	0
127	Площадь (протяженность)	455.2
128	Единица измерения	Квадратный метр
129	Год ввода в эксплуатацию	1998
130	Материал наружных стен	Из прочих материалов
131	Этажность	1
132	Признак ликвидации объекта	0
133	Кадастровая стоимость, руб.	3335480.13
134	Дата утверждения кадастровой стоимости	01.01.2015
135	Инвентаризационная стоимость	2406010
136	Дата определения инвентаризационной стоимости	01.01.2009
Сведения о регистрации права объекта недвижимого имущества		
4.1		
137	Наименование вида права	Собственность
138	Размер доли в праве (числитель)	1
139	Размер доли в праве (знаменатель)	1
140	Размер доли в праве (текстом)	1
141	Дата права	28.08.1998
142	Номер регистрации права	59:48:01-115
Реализиты правоустанавливающего документа		
4.1.1		
143	Наименование правоустанавливающего документа	Акт приема-передачи имущества в Удомляский капитал ООО "ИТасмо" от ОАО "Тасмо" и ОАО "СМЗ"
144	Номер правоустанавливающего документа	5/н
145	Дата прекращения/уничтожения документа	04.02.1998
4.1.2		
146	Наименование правоустанавливающего документа	Учредительный договор Общества с ограниченной ответственностью "И.И. ТАСМО"
147	Номер правоустанавливающего документа	5/н
148	Дата прекращения/уничтожения документа	04.02.1998
5		
149	КПП	501606040
150	Наименование и код налогового органа, в котором осуществлена постановка на учет организации	уполномочен ФНС России по Тверской области, код: 8000
151	Дата постановки на учет организации в налоговом органе	18.08.2023
152	Дата снятия учета организации в налоговом органе	29.08.2023
Сведения о приближении организации объекте недвижимого имущества (в том числе земельном участке)		
Сведения об объекте недвижимого имущества		
153	Наименование объекта	здание дробильного цеха
154	Вид объекта	Жилые строения, помещения и сооружения
155	Назначение объекта	2
156	Назначение (текстом)	нежилые
157	Кадастровый номер	59:48:0080238:215
158	Код по ОКТМО территории муниципального образования по месту нахождения объекта	28751008
159	Адрес места нахождения (текстом)	171841, РОССИЯ, Тверская обл., г. Удомля, ул. Энтузиастов, 8
160	Номер строения (постройка)	5
161	Признак многоквартирного дома	0
162	Вид жилого помещения	0
163	Площадь (протяженность)	330.8
164	Единица измерения	Квадратный метр
165	Год ввода в эксплуатацию	1998
166	Материал наружных стен	Кирпичные
167	Этажность	1
168	Кадастровая стоимость, руб.	1755916.81
169	Дата утверждения кадастровой стоимости	01.01.2015
Сведения о регистрации права объекта недвижимого имущества		
5.1		
170	Наименование вида права	Собственность
171	Размер доли в праве (числитель)	1
172	Размер доли в праве (знаменатель)	1
173	Размер доли в праве (текстом)	1
174	Дата права	28.08.1998
175	Дата прекращения права	29.08.2023
176	Номер регистрации права	59:48:01-37

Реализиты правоустанавливающего документа		
6.1.1		
177	Наименование правоустанавливающего документа	Акт приема-передачи имущества в уставной капитал ООО "Ю и ТАСМО" от ОАО "ТАСМО" и ОАО "ОМЗ"
178	Номер правоустанавливающего документа	54
179	Дата правоустанавливающего документа	12.02.1996
6.1.2		
180	Наименование правоустанавливающего документа	Учредительный договор Общества с ограниченной ответственностью "Ю и ТАСМО"
181	Номер правоустанавливающего документа	54
182	Дата правоустанавливающего документа	04.02.1996
6.1.3		
183	Наименование правоустанавливающего документа	Учредительный договор Общества с ограниченной ответственностью "Ю и ТАСМО"
184	Номер правоустанавливающего документа	54
185	Дата правоустанавливающего документа	04.02.1996
6.1.4		
186	Наименование правоустанавливающего документа	Акт приема-передачи имущества в уставной капитал ООО "Ю и ТАСМО" от ОАО "ТАСМО" и ОАО "ОМЗ"
187	Номер правоустанавливающего документа	54
188	Дата правоустанавливающего документа	12.02.1996
6		
189	КПП	591608001
190	Наименование и код налогового органа, в котором осуществлена постановка на учет организации	Межрайонная ИФНС России № 3 по Тверской области, код: 5916
191	Дата постановки на учет организации в налоговом органе	25.08.2009
192	Дата снятия учета организации в налоговом органе	01.04.2022
Сведения о принадлежащих организации объектах недвижимого имущества (в том числе земельных участках)		
Сведения о земельном участке		
193	Кадастровый номер	59-35-0160702-02
194	Условный номер	59-35-0160702-02
195	Категория земли	ЗЕМЛИ НАСЕЛЕННЫХ ПУНКТОВ
196	Вид разрешенного использования	Для размещения объектов сельскохозяйственного назначения и сельскохозяйственных угодий
197	Код по ОКМО территории муниципального образования, месту нахождения земельного участка	28751000
198	Адрес места нахождения (пунктом), либо наименование ориентира или описание местоположения ЗУ на ДК	171645, РОССИЯ, Тверская обл., Холмский р-н., д. Гайново, ...
199	Площадь	4700
200	Единица измерения площади	Квадратный метр
201	Кадастровая стоимость, руб.	590021
202	Дата утверждения кадастровой стоимости	01.01.2023
Сведения о регистрации права земельного участка		
6.1		
203	Наименование вида права	Собственность
204	Размер доли в праве (числитель)	1
205	Размер доли в праве (знаменатель)	1
206	Размер доли в праве (текстом)	1
207	Дата права	25.08.2009
208	Дата прекращения права	01.04.2022
209	Номер регистрации права	59-59-27/003/2009-449
Реализиты правоустанавливающего документа		
6.1.1		
210	Наименование правоустанавливающего документа	Передаточный акт
211	Номер правоустанавливающего документа	54
212	Дата правоустанавливающего документа	19.06.2009
6.1.2		
213	Наименование правоустанавливающего документа	Договор купли-продажи
214	Номер правоустанавливающего документа	12
215	Дата правоустанавливающего документа	16.06.2009
6.1.3		
216	Наименование правоустанавливающего документа	Договор купли-продажи
217	Номер правоустанавливающего документа	12
218	Дата правоустанавливающего документа	16.06.2009
6.1.4		
219	Наименование правоустанавливающего документа	Передаточный акт
220	Номер правоустанавливающего документа	54
221	Дата правоустанавливающего документа	19.06.2009
7		
222	КПП	500806008

225	Наименование и код налогового органа, в котором осуществлена постановка на учет организации	управление ФНС России по Тверской области, код: 6900
234	Дата постановки на учет организации в налоговом органе	10.09.2023
Сведения о приобщении организации объекту недвижимого имущества (в том числе земельным участкам)		
Сведения об объекте недвижимого имущества		
225	Наименование объекта	Здание склада готовой продукции
236	Вид объекта	Иные строения, помещения и сооружения
237	Назначение объекта	2
238	Назначение (текстом)	склад
239	Кадастровый номер	69-48-0070108-39
240	Условный номер	69-48-0070108-0007-1-1575-1000A
241	Код по ОКТМО территории муниципального образования по месту нахождения объекта	28751000
242	Адрес места нахождения (текстом)	171843, РОССИЯ, Тверская обл., Удомля г., Сапуней пер. 22,
243	Номер строения (сооружения)	22
244	Признак многоквартирного дома	0
245	Площадь (протяженность)	1333.4
246	Единица измерения	Кадровый метр
247	Год ввода в эксплуатацию	1998
248	Материал наружных стен	Бетонные
249	Этажность	1
240	Кадастровая стоимость, руб	11169048.27
241	Дата утверждения кадастровой стоимости	01.01.2015
Сведения о регистрации права объекта недвижимого имущества		
7.1		
242	Наименование вида права	Собственность
243	Размер доли в праве (числитель)	1
244	Размер доли в праве (знаменатель)	1
245	Размер доли в праве (текстом)	1
246	Дата права	28.08.1998
247	Номер регистрации права	69-48-01-150
Результаты представленного документа		
7.1.1		
248	Наименование представленного документа	Акт приема-передачи имущества в уставный капитал ООО "Т" и ТАСМО" от ОАО "ТАСМО" и ОАО "ОМЗ"
249	Номер представленного документа	04
250	Дата представления документа	12.02.1998
7.1.2		
251	Наименование представленного документа	Учредительный договор Общества с ограниченной ответственностью "Т" и ТАСМО"
252	Номер представленного документа	04
253	Дата представления документа	04.02.1998
8		
254	КПП	691606020
255	Наименование и код налогового органа, в котором осуществлена постановка на учет организации	управление ФНС России по Тверской области, код: 6900
256	Дата постановки на учет организации в налоговом органе	10.09.2023
Сведения о приобщении организации объекту недвижимого имущества (в том числе земельным участкам)		
Сведения об объекте недвижимого имущества		
257	Наименование объекта	Магазин
258	Вид объекта	Иные строения, помещения и сооружения
259	Назначение объекта	2
260	Назначение (текстом)	магазин
261	Кадастровый номер	69-48-0010309-274
262	Код по ОКТМО территории муниципального образования по месту нахождения объекта	28751000
263	Адрес места нахождения (текстом)	171843, РОССИЯ, Тверская обл., г. Удомля, ул. Агдариовская, 3,,
264	Номер строения (сооружения)	3
265	Номер комнаты (помещения)	
266	Признак многоквартирного дома	0
267	Вид жилого помещения	0
268	Площадь (протяженность)	1478.2
269	Единица измерения	Кадровый метр
270	Год ввода в эксплуатацию	1998
271	Материал наружных стен	кирпичные
272	Этажность	1
273	Признак ликвидации объекта	0
274	Кадастровая стоимость, руб	645841.89
275	Дата утверждения кадастровой стоимости	01.01.2017
276	Инвентаризационная стоимость	664981
277	Дата определения инвентаризационной стоимости	01.01.2009
Сведения о регистрации права объекта недвижимого имущества		

8.1		
278	Наименование вида права	Собственность
279	Размер доли в праве (числитель)	1
280	Размер доли в праве (знаменатель)	1
281	Размер доли в праве (текстом)	1
282	Дата права	28.08.1998
283	Номер регистрации права	69-48-01-85
Результат правоустанавливающего документа		
8.1.1		
284	Наименование правоустанавливающего документа	Учредительный договор Общества с ограниченной ответственностью "К и ТАСМО"
285	Номер правоустанавливающего документа	54
286	Дата правоустанавливающего документа	04.02.1998
8.1.2		
287	Наименование правоустанавливающего документа	Акт приема-передачи имущества в уставной капитал ООО "К и ТАСМО" от ОАО "ТАСМО" и ОАО "ОМЗ"
288	Номер правоустанавливающего документа	54
289	Дата правоустанавливающего документа	12.02.1998
9		
290	КПП	691608004
291	Наименование и код налогового органа, в котором осуществлена постановка на учет организации	управление ФНС России по Тверской области, код: 6900
292	Дата постановки на учет организации в налоговом органе	18.09.2025
Сведения о принадлежащих организации объекте недвижимого имущества (в том числе земельном участке)		
Сведения о земельном участке		
293	Кадастровый номер	69-48-0070135-3
294	Условный номер	69-48-0070135-9
295	Категория земли	ЗЕМЛИ НАСЕЛЕННЫХ ПУНКТОВ
296	Вид разрешенного использования	Для размещения производственных зданий
297	Код по ОКМО территории муниципального образования по месту нахождения земельного участка	28751000
298	Адрес места нахождения (текстом), либо наименование ориентира или описание местоположения ЗУ на ДКК	171645, РОССИЯ, Тверская обл., г. Удомля, пер. Бусева, 2.
299	Площадь	13953
300	Единица измерения площади	Квадратный метр
301	Кадастровая стоимость, руб.	735309147
302	Дата утверждения кадастровой стоимости	01.01.2023
Сведения о регистрации права земельного участка		
9.1		
303	Наименование вида права	Собственность
304	Размер доли в праве (числитель)	1
305	Размер доли в праве (знаменатель)	1
306	Размер доли в праве (текстом)	1
307	Дата права	03.02.2009
308	Номер регистрации права	69-69-27/002/009-067
Результат правоустанавливающего документа		
9.1.1		
309	Наименование правоустанавливающего документа	Передачный акт
310	Номер правоустанавливающего документа	54
311	Дата правоустанавливающего документа	18.12.2008
9.1.2		
312	Наименование правоустанавливающего документа	Договор купли-продажи находящегося в государственной собственности земельного участка, на котором расположен объект недвижимого имущества, находящийся в собственности ООО "К и Т"
313	Номер правоустанавливающего документа	37
314	Дата правоустанавливающего документа	18.12.2008
10		
315	КПП	690608015
316	Наименование и код налогового органа, в котором осуществлена постановка на учет организации	Межрайонная ИФНС России № 3 по Тверской области, код: 6906
317	Дата постановки на учет организации в налоговом органе	28.08.1998
318	Дата снятия учета организации в налоговом органе	29.08.2025
Сведения о принадлежащих организации объекте недвижимого имущества (в том числе земельном участке)		
Сведения об объекте недвижимого имущества		
319	Наименование объекта	Здание ситуационного центра
320	Вид объекта	Иные строения, помещения и сооружения
321	Назначение объекта	2
322	Назначение (текстом)	нежилое
323	Кадастровый номер	69-48-0080238-3-06
324	Условный номер	69-48-0080238-107-1-1567-1000A

325	Код по ОКМТО территории муниципального образования по месту нахождения объекта	28751000
326	Адрес места нахождения (текстом)	171841, РОССИЯ, Тверская обл., Удомля г., Энтузиастов ул. 8,
327	Номер строения (зоорумения)	8
328	Признак многоквартирного дома	0
329	Площадь (протяженность)	18.4
330	Единица измерения	Квадратный метр
331	Год ввода в эксплуатацию	1998
332	Материал наружных стен	и/в прочих материалов
333	Этажность	1
334	Кадастровая стоимость, руб	37912.13
335	Дата утверждения кадастровой стоимости	01.01.2015
Сведения о регистрации прав на объект недвижимого имущества		
10.1		
336	Наименование вида права	Собственность
337	Размер доли в праве (числитель)	1
338	Размер доли в праве (знаменатель)	1
339	Размер доли в праве (текстом)	1
340	Дата права	28.08.1998
341	Дата прекращения права	28.08.2023
342	Номер регистрации права	69-48/01-85
Исполнители правоустанавливающего документа		
10.1.1		
343	Наименование правоустанавливающего документа	Акт приема передачи имущества в уставной капитал ООО "К" и ТАСМО" от ОАО "ТАСМО" и ОАО "СМС"
344	Номер правоустанавливающего документа	5н
345	Дата правоустанавливающего документа	12.02.1998
10.1.2		
346	Наименование правоустанавливающего документа	Учредительный договор Общества с ограниченной ответственностью "К и ТАСМО"
347	Номер правоустанавливающего документа	5н
348	Дата правоустанавливающего документа	04.02.1998
10.1.3		
349	Наименование правоустанавливающего документа	Учредительный договор Общества с ограниченной ответственностью "К и ТАСМО"
350	Номер правоустанавливающего документа	5н
351	Дата правоустанавливающего документа	04.02.1998
10.1.4		
352	Наименование правоустанавливающего документа	Акт приема передачи имущества в уставной капитал ООО "К" и ТАСМО" от ОАО "ТАСМО" и ОАО "СМС"
353	Номер правоустанавливающего документа	5н
354	Дата правоустанавливающего документа	12.02.1998
11		
355	КПП	603806001
356	Наименование и код налогового органа, в котором осуществлено постановка на учет организации	Управления ФНС России по Тверской области, код: 6038
357	Дата постановки на учет организации в налоговом органе	18.08.2023
358	Дата снятия учета организации в налоговом органе	30.08.2023
Сведения о приближении организации объекту недвижимого имущества (в том числе земельном участке)		
Сведения об объекте недвижимого имущества		
359	Наименование объекта	здание цеха развоя стекла
360	Вид объекта	иные строения, помещения и сооружения
361	Назначение объекта	2
362	Назначение (текстом)	наличие
363	Кадастровый номер	69-48/0080238.2.13
364	Код по ОКМТО территории муниципального образования по месту нахождения объекта	28751000
365	Адрес места нахождения (текстом)	171841, РОССИЯ, Тверская обл., г Удомля, ул. Энтузиастов, 8
366	Номер строения (зоорумения)	8
367	Признак многоквартирного дома	0
368	Вид жилого помещения	0
369	Площадь (протяженность)	132
370	Единица измерения	Квадратный метр
371	Год ввода в эксплуатацию	1998
372	Материал наружных стен	кирпичные
373	Этажность	1
374	Кадастровая стоимость, руб	731269.44
375	Дата утверждения кадастровой стоимости	01.01.2015
Сведения о регистрации прав на объект недвижимого имущества		
11.1		
376	Наименование вида права	Собственность
377	Размер доли в праве (числитель)	1

378	Размер доли в праве (значитель)	1
379	Размер доли в праве (текстом)	1
380	Дата права	28.08.1998
381	Дата прекращения права	30.08.2023
382	Номер регистрации права	89-48-01-80
Результаты правоустанавливающего документа		
11.1.1		
383	Наименование правоустанавливающего документа	Учредительный договор Общества с ограниченной ответственностью "К и ТАСМО"
384	Номер правоустанавливающего документа	5н
385	Дата правоустанавливающего документа	04.02.1998
11.1.2		
386	Наименование правоустанавливающего документа	Акт приема передачи имущества в уставной капитал ООО "К и ТАСМО" от ОАО "ТАСМО" и ОАО "ОМЗ"
387	Номер правоустанавливающего документа	5н
388	Дата правоустанавливающего документа	12.02.1998
11.1.3		
389	Наименование правоустанавливающего документа	Учредительный договор Общества с ограниченной ответственностью "К и ТАСМО"
390	Номер правоустанавливающего документа	5н
391	Дата правоустанавливающего документа	04.02.1998
11.1.4		
392	Наименование правоустанавливающего документа	Акт приема передачи имущества в уставной капитал ООО "К и ТАСМО" от ОАО "ТАСМО" и ОАО "ОМЗ"
393	Номер правоустанавливающего документа	5н
394	Дата правоустанавливающего документа	12.02.1998
12		
395	КПП	501806000
396	Наименование и код налогового органа, в котором осуществлена постановка на учет организации	Управление ФНС России по Тверской области, код: 6900
397	Дата постановки на учет организации в налоговом органе	18.08.2023
398	Дата снятия учета организации в налоговом органе	31.08.2023
Сведения о приближении организации объекту недвижимого имущества (в том числе земельном участке)		
Сведения об объекте недвижимого имущества		
399	Наименование объекта	Административное здание
400	Вид объекта	Иные строения, помещения и сооружения
401	Назначение объекта	2
402	Назначение (текстом)	нежилые
403	Кадастровый номер	59-48-0080238-2-20
404	Код по ОКМО территории муниципального образования по месту нахождения объекта	28757000
405	Адрес места нахождения объекта	171841, РОССИЯ, Тверская обл., Удомля г., Энтузиастов ул. 9..
406	Номер строения (сооружения)	0
407	Признак многоквартирного дома	0
408	Площадь (протяженность)	335.3
409	Единица измерения	Квадратный метр
410	Подведен в эксплуатацию	1998
411	Материал наружных стен	Кирпичные
412	Этажность	2
413	Кадастровая стоимость, руб	31388586.74
414	Дата утверждения кадастровой стоимости	01.01.2016
Сведения о регистрации права объекту недвижимого имущества		
12.1		
415	Наименование вида права	Собственность
416	Размер доли в праве (числитель)	1
417	Размер доли в праве (значитель)	1
418	Размер доли в праве (текстом)	1
419	Дата права	28.08.1998
420	Дата прекращения права	31.08.2023
421	Номер регистрации права	89-48-01-87
Результаты правоустанавливающего документа		
12.1.1		
422	Наименование правоустанавливающего документа	Учредительный договор Общества с ограниченной ответственностью "К и ТАСМО"
423	Номер правоустанавливающего документа	5н
424	Дата правоустанавливающего документа	04.02.1998
12.1.2		
425	Наименование правоустанавливающего документа	Акт приема передачи имущества в уставной капитал ООО "К и ТАСМО" от ОАО "ТАСМО" и ОАО "ОМЗ"
426	Номер правоустанавливающего документа	5н
427	Дата правоустанавливающего документа	12.02.1998

12.1.3		
428	Наименование правоустанавливающего документа	Учредительный договор Общества с ограниченной ответственностью "К и ТАСМО"
429	Номер правоустанавливающего документа	54
430	Дата правоустанавливающего документа	04.02.1996
12.1.4		
431	Наименование правоустанавливающего документа	Акт приема-передачи имущества в уставной капитал ООО "К и ТАСМО" от ОАО "ТАСМО" и ОАО "ОМЗ"
432	Номер правоустанавливающего документа	54
433	Дата правоустанавливающего документа	12.02.1998
13		
434	КПП	590806012
435	Наименование и код налогового органа, в котором осуществлена постановка на учет организации	Управление ФНС России по Тверской области, код: 6900
436	Дата постановки на учет организации в налоговом органе	10.06.2023
Сведения о принадлежащих организации объекте недвижимого имущества (в том числе земельном участке)		
Сведения об объекте недвижимого имущества		
437	Наименование объекта	Здание заводоуправления
438	Вид объекта	Иные строения, помещения и сооружения
439	Назначение объекта	2
440	Назначение (текстом)	населен
441	Кадастровый номер	59:48:0070105:05
442	Код по ОКМО территории муниципального образования по месту нахождения объекта	28751000
443	Адрес объекта нахождения (текстом)	171843, РОССИЯ, Тверская обл., Удомля г., Гусева пер, 2 корп. 1,
444	Номер строения (сооружения)	2
445	Признак многоквартирного дома	0
446	Вид жилого помещения	0
447	Площадь (протяженность)	121,5
448	Единица измерения	Квадратный метр
449	Год ввода в эксплуатацию	1998
450	Материал наружных стен	Дерево бревно
451	Этажность	1
452	Признак ликвидации объекта	0
453	Кадастровая стоимость, руб	87392538
454	Дата утверждения кадастровой стоимости	01.01.2015
455	Инвентаризационная стоимость	163878
456	Дата определения инвентаризационной стоимости	01.01.2011
Сведения о регистрации прав на объект недвижимого имущества		
13.1		
457	Наименование вида права	Собственность
458	Размер доли в праве (числитель)	1
459	Размер доли в праве (знаменатель)	1
460	Размер доли в праве (текстом)	1
461	Дата права	28.08.1998
462	Номер регистрации права	59-48-01-110
Регистрация правоустанавливающего документа		
13.1.1		
463	Наименование правоустанавливающего документа	Акт приема-передачи имущества в уставной капитал ООО "К и ТАСМО" от ОАО "ТАСМО" и ОАО "ОМЗ"
464	Номер правоустанавливающего документа	54
465	Дата правоустанавливающего документа	12.02.1998
13.1.2		
466	Наименование правоустанавливающего документа	Учредительный договор Общества с ограниченной ответственностью "К и ТАСМО"
467	Номер правоустанавливающего документа	54
468	Дата правоустанавливающего документа	04.02.1996
14		
469	КПП	590806005
470	Наименование и код налогового органа, в котором осуществлена постановка на учет организации	Управление ФНС России по Тверской области, код: 6900
471	Дата постановки на учет организации в налоговом органе	10.06.2023
Сведения о принадлежащих организации объекте недвижимого имущества (в том числе земельном участке)		
Сведения об объекте недвижимого имущества		
472	Наименование объекта	Административно-бытовое здание с механизированным участком
473	Вид объекта	Иные строения, помещения и сооружения
474	Назначение объекта	2
475	Назначение (текстом)	населен
476	Кадастровый номер	59:48:0070108:01

477	Условный номер	89 48 0070108 0007.1-1579.1000A
478	Код по ОКТМО территории муниципального образования по месту нахождения объекта	28751000
479	Адрес места нахождения (текстом)	171843, РОССИЯ, Тверская обл., Удомля г., Санной пер., 22.
480	Номер строения (сооружения)	22
481	Признак многоквартирного дома	0
482	Вид жилого помещения	0
483	Площадь (протяженность)	14.57 кв.
484	Единица измерения	Квадратный метр
485	Год ввода в эксплуатацию	1998
486	Материал наружных стен	Бетонные
487	Этажность	1
488	Признак ликвидации объекта	0
489	Кадастровая стоимость, руб.	12186433.58
490	Дата утверждения кадастровой стоимости	01.01.2015
Сведения о регистрации прав на объект недвижимого имущества		
14.1		
491	Наименование вида права	Собственность
492	Размер доли в праве (числитель)	1
493	Размер доли в праве (знаменатель)	1
494	Размер доли в праве (текстом)	1
495	Дата права	08.08.1998
496	Номер регистрации права	89 48 01-131
Реализован правоустанавливающий документ		
14.1.1		
497	Наименование правоустанавливающего документа	Акт приема передачи имущества в уставной капитал ООО "Н" и ТАСМО" от ОАО "ТАСМО" и ОАО "ОМЗ"
498	Номер правоустанавливающего документа	54
499	Дата правоустанавливающего документа	12.02.1998
14.1.2		
500	Наименование правоустанавливающего документа	Учредительный договор Общества с ограниченной ответственностью "Н" и ТАСМО"
501	Номер правоустанавливающего документа	54
502	Дата правоустанавливающего документа	04.02.1998
15		
503	КПП	891606047
504	Наименование и код налогового органа, в котором осуществлена постановка на учет организации	Управление ФНС России по Тверской области, код: 6308
505	Дата постановки на учет организации в налоговом органе	18.09.2023
506	Дата снятия учета организации в налоговом органе	29.08.2023
Сведения о принадлежности организации объекту недвижимого имущества (в том числе земельным участкам)		
Сведения об объекте недвижимого имущества		
507	Наименование объекта	здание склада газов и красок
508	Вид объекта	жилое строение, помещения и сооружения
509	Назначение объекта	2
510	Назначение (текстом)	нежилое
511	Кадастровый номер	89 48 0080238 211
512	Код по ОКТМО территории муниципального образования по месту нахождения объекта	28751000
513	Адрес места нахождения (текстом)	171841, РОССИЯ, Тверская обл., г.Удомля, ул. Энтузиастов, 8.
514	Номер строения (сооружения)	8
515	Признак многоквартирного дома	0
516	Вид жилого помещения	0
517	Площадь (протяженность)	78.5
518	Единица измерения	Квадратный метр
519	Год ввода в эксплуатацию	1998
520	Материал наружных стен	Кирпичные
521	Этажность	1
522	Кадастровая стоимость, руб.	428343.88
523	Дата утверждения кадастровой стоимости	01.01.2015
Сведения о регистрации прав на объект недвижимого имущества		
16.1		
524	Наименование вида права	Собственность
525	Размер доли в праве (числитель)	1
526	Размер доли в праве (знаменатель)	1
527	Размер доли в праве (текстом)	1
528	Дата права	28.08.1998
529	Дата прекращения права	29.08.2023
530	Номер регистрации права	89 48 01-02
Реализован правоустанавливающий документ		

15.1.1		
531	Наименование правоустанавливающего документа	Акт приема-передачи имущества в уставной капитал ООО "К" и ТАСМО" от ОАО "ТАСМО" и ОАО "ОМЗ"
532	Номер правоустанавливающего документа	04
533	Дата правоустанавливающего документа	12.02.1998
15.1.2		
534	Наименование правоустанавливающего документа	Учредительный договор Общества с ограниченной ответственностью "К и ТАСМО"
535	Номер правоустанавливающего документа	04
536	Дата правоустанавливающего документа	04.02.1998
15.1.3		
537	Наименование правоустанавливающего документа	Акт приема-передачи имущества в уставной капитал ООО "К" и ТАСМО" от ОАО "ТАСМО" и ОАО "ОМЗ"
538	Номер правоустанавливающего документа	04
539	Дата правоустанавливающего документа	12.02.1998
15.1.4		
540	Наименование правоустанавливающего документа	Учредительный договор Общества с ограниченной ответственностью "К и ТАСМО"
541	Номер правоустанавливающего документа	04
542	Дата правоустанавливающего документа	04.02.1998

16		
543	ИГП	591808008
544	Наименование и код налогового органа, в котором осуществлена постановка на учет организации	Управление ФНС России по Тверской области, код: 6900
545	Дата постановки на учет организации в налоговом органе	10.09.2025
Сведения о приближен организации объекте недвижимого имущества (в том числе земельном участке)		
Сведения о земельном участке		
546	Кадастровый номер	59.48.0080217.53
547	Условный номер	59.48.0080217.52
548	Категория земли	ЗЕМЛИ НАСЕЛЕННЫХ ПУНКТОВ
549	Вид разрешенного использования	Для размещения промаркированных аданий
550	Код по ОКРМО территории муниципального образования по месту нахождения земельного участка	28751000
551	Адрес места нахождения (текстом), либо наименование ориентира или описание местоположения Su на ДНК	171842, РОССИЯ, Тверская обл., г. Удомля, ул. Авдоткина, 5...
552	Площадь	5358
553	Единица измерения площади	Квадратный метр
554	Кадастровая стоимость, руб	13713183.2
555	Дата утверждения кадастровой стоимости	01.01.2025
Сведения о регистрации права земельного участка		
16.1		
556	Наименование вида права	Собственность
557	Размер доли в праве (числитель)	1
558	Размер доли в праве (знаменатель)	1
559	Размер доли в праве (текстом)	1
560	Дата права	17.04.2012
561	Номер регистрации права	59-59-27/005/2012-164
Результаты правоустанавливающего документа		
16.1.1		
562	Наименование правоустанавливающего документа	Договор купли-продажи земельного участка, находящегося в федеральной собственности
563	Номер правоустанавливающего документа	2-89-12
564	Дата правоустанавливающего документа	14.02.2012
16.1.2		
565	Наименование правоустанавливающего документа	Передачный акт
566	Номер правоустанавливающего документа	04
567	Дата правоустанавливающего документа	14.02.2012

17		
568	ИГП	592608015
569	Наименование и код налогового органа, в котором осуществлена постановка на учет организации	Мехройнная ИФНС России № 3 по Тверской области, код: 6908
570	Дата постановки на учет организации в налоговом органе	28.08.1998
571	Дата снятия учета организации в налоговом органе	01.04.2022
Сведения о приближен организации объекте недвижимого имущества (в том числе земельном участке)		
Сведения об объекте недвижимого имущества		
572	Наименование объекта	Здание скотного двора
573	Вид объекта	Иные строения, помещения и сооружения
574	Назначение объекта	2
575	Назначение (текстом)	нежилые
576	Кадастровый номер	59.35.0160702.70
577	Условный номер	59.35.0000760.1

578	Код по ОКМТО территории муниципального образования по месту нахождения объекта	28751000
579	Адрес места нахождения (текстом)	171855, ТВЕРСКАЯ ОБЛАСТЬ, р-н. Удомельский, оп. Поречинское д. Гайново, ...
580	Признак многоквартирного дома	0
581	Площадь (протяженность)	417.9
582	Единица измерения	Квадратный метр
583	Год ввода в эксплуатацию	1998
584	Материал наружных стен	Рубленый
585	Этажность	1
586	Кадастровая стоимость, руб	315226.15
587	Дата утверждения кадастровой стоимости	01.01.2015
Сведения о регистрации прав на объект недвижимого имущества		
17.1		
588	Наименование вида права	Собственность
589	Размер доли в праве (числитель)	1
590	Размер доли в праве (знаменатель)	1
591	Размер доли в праве (текстом)	1
592	Дата права	28.08.1998
593	Дата прекращения права	01.04.2022
594	Номер регистрации права	59-35-01-155
Реализован правоустанавливающий документ		
17.1.1		
595	Наименование правоустанавливающего документа	Учредительный договор Общества с ограниченной ответственностью "Ки ТАСМО"
596	Номер правоустанавливающего документа	59
597	Дата правоустанавливающего документа	04.02.1998
17.1.2		
598	Наименование правоустанавливающего документа	Акт приема-передачи имущества в уставной капитал ООО "Ки Тасмо" от ООО "Тасмо" и ОАО "ОМЗ"
599	Номер правоустанавливающего документа	59
600	Дата правоустанавливающего документа	17.02.1998
17.1.3		
601	Наименование правоустанавливающего документа	Учредительный договор Общества с ограниченной ответственностью "Ки ТАСМО"
602	Номер правоустанавливающего документа	59
603	Дата правоустанавливающего документа	04.02.1998
17.1.4		
604	Наименование правоустанавливающего документа	Акт приема-передачи имущества в уставной капитал ООО "Ки Тасмо" от ООО "Тасмо" и ОАО "ОМЗ"
605	Номер правоустанавливающего документа	59
606	Дата правоустанавливающего документа	17.02.1998
99		
607	КПП	591606010
608	Наименование и код налогового органа, в котором осуществлена постановка на учет организации	Управления ФНС России по Тверской области, код: 8900
609	Дата постановки на учет организации в налоговом органе	18.09.2023
Сведения о принадлежащем организации объекте недвижимого имущества (в том числе земельном участке)		
Сведения об объекте недвижимого имущества		
610	Наименование объекта	Сборный участок-модуль
611	Вид объекта	Иные строения, помещения и сооружения
612	Назначение объекта	2
613	Назначение (текстом)	нежилые
614	Кадастровый номер	59-48-007010638
615	Условный номер	59-48-00701063007-4-1578-1000A
616	Код по ОКМТО территории муниципального образования по месту нахождения объекта	28751000
617	Адрес места нахождения (текстом)	171843, РОССИЯ, Тверская обл., г. Удомля, пер. Сенной, 22, .
618	Номер строения (сооружения)	22
619	Номер комнаты (помещения)	22
620	Признак многоквартирного дома	0
621	Вид жилого помещения	0
622	Площадь (протяженность)	1007.1
623	Единица измерения	Квадратный метр
624	Год ввода в эксплуатацию	1998
625	Материал наружных стен	Металлический
626	Этажность	1
627	Признак приватизации объекта	0
628	Кадастровая стоимость, руб	8250213.55
629	Дата утверждения кадастровой стоимости	01.01.2015
Сведения о регистрации прав на объект недвижимого имущества		

18.1		
630	Наименование вида права	Собственность
631	Размер доли в праве (числитель)	1
632	Размер доли в праве (знаменатель)	1
633	Размер доли в праве (текстом)	1
634	Дата права	28.08.1998
635	Номер регистрации права	69-48-01-118
Результат правосудия/выявляющего документа		
18.1.1		
636	Наименование правосудия/выявляющего документа	Акт приема-передачи имущества в уставной капитал ООО "К" и ТАСМО" от ОАО "ТАСМО" и ОАО "ОМЗ"
637	Номер правосудия/выявляющего документа	69
638	Дата правосудия/выявляющего документа	12.02.1998
18.1.2		
639	Наименование правосудия/выявляющего документа	Учредительный договор Общества с ограниченной ответственностью "К" и ТАСМО"
640	Номер правосудия/выявляющего документа	69
641	Дата правосудия/выявляющего документа	04.02.1998
19		
642	КТП	69160004.1
643	Наименование и код налогового органа, в котором осуществлена постановка на учет организации	управление ФНС России по Тверской области, код: 6900
644	Дата постановки на учет организации в налоговом органе	18.08.2023
645	Дата снятия учета организации в налоговом органе	29.08.2023
Сведения о принадлежащей организации объекте недвижимого имущества (в том числе земельный участок)		
Сведения об объекте недвижимого имущества		
646	Наименование объекта	Здание гостиницы
647	Вид объекта	Гостино-отельный, помещения и сооружения
648	Назначение объекта	2
649	Назначение (текстом)	нежилая
650	Кадастровый номер	69-48-0080208-410
651	Условный номер	69-48-0080236-0107-1-1300-1000AC
652	Код по ОКТМО территории муниципального образования по месту нахождения объекта	28751000
653	Адрес объекта (наименование (панелью))	171841, РОССИЯ, Тверская обл., г.Удомля, ул.Энтузиастов, 9
654	Номер строения (здания)	9
655	Признак многоквартирного дома	0
656	Вид жилого помещения	0
657	Площадь (протяженность)	24.4
658	Единица измерения	Квадратный метр
659	Год ввода в эксплуатацию	1998
660	Материал наружных стен	Из прочих материалов
661	Этажность	1
662	Кадастровая стоимость, руб	111385.65
663	Дата утверждения кадастровой стоимости	01.01.2015
Сведения о регистрации права объекта недвижимого имущества		
19.1		
664	Наименование вида права	Собственность
665	Размер доли в праве (числитель)	1
666	Размер доли в праве (знаменатель)	1
667	Размер доли в праве (текстом)	1
668	Дата права	28.08.1998
669	Дата прекращения права	29.08.2023
670	Номер регистрации права	69-48-01-96
Результат правосудия/выявляющего документа		
19.1.1		
671	Наименование правосудия/выявляющего документа	Акт приема-передачи имущества в уставной капитал ООО "К" и ТАСМО" от ОАО "ТАСМО" и ОАО "ОМЗ"
672	Номер правосудия/выявляющего документа	69
673	Дата правосудия/выявляющего документа	12.02.1998
19.1.2		
674	Наименование правосудия/выявляющего документа	Учредительный договор Общества с ограниченной ответственностью "К" и ТАСМО"
675	Номер правосудия/выявляющего документа	69
676	Дата правосудия/выявляющего документа	04.02.1998
19.1.3		
677	Наименование правосудия/выявляющего документа	Учредительный договор Общества с ограниченной ответственностью "К" и ТАСМО"
678	Номер правосудия/выявляющего документа	69
679	Дата правосудия/выявляющего документа	04.02.1998

19.1.4		
690	Наименование правоустанавливающего документа	Акт приема передачи имущества в уставной капитал ООО "К" и ТАСМО" от ОАО "ТАСМО" и ОАО "ОМЗ"
691	Номер правоустанавливающего документа	5/н
692	Дата правоустанавливающего документа	12.02.1996
20		
693	КПП	501606046
694	Наименование и код налогового органа, в котором осуществлена постановка на учет организации	Управление ФНС России по Тверской области, код: 6900
695	Дата постановки на учет организации в налоговом органе	18.08.2023
696	Дата снятия учета организации в налоговом органе	29.08.2023
Сведения о приближающей организации объекту недвижимого имущества (в том числе земельном участке)		
Сведения об объекте недвижимого имущества		
697	Наименование объекта	Здание механической мастерской
698	Вид объекта	Иные строения, помещения и сооружения
699	Назначение объекта	2
700	Назначение (текстом)	нежилые
701	Кадастровый номер	59:45:0060236:4:18
702	Условный номер	59:45:0060236:1:107:4-1568:100:0A
703	Код по ОКТМО территории муниципального образования по месту нахождения объекта	2875:1000
704	Адрес места нахождения (текстом)	171641, РОССИЯ, Тверская обл., г. Удомля, ул. Энтузиастов, 8
705	Номер строения (сооружения)	8
706	Признак многоквартирного дома	0
707	Вид жилого помещения	0
708	Площадь (протяженность)	561.2
709	Единица измерения	Квадратный метр
710	Год ввода в эксплуатацию	1996
711	Материал наружных стен	Ив прочек материалов
712	Этажность	1
713	Кадастровая стоимость, руб.	2653869.9
714	Дата утверждения кадастровой стоимости	01.01.2015
Сведения о регистрации права объекту недвижимого имущества		
20.1		
705	Наименование вида права	Собственность
706	Размер доли в праве (числитель)	1
707	Размер доли в праве (знаменатель)	1
708	Размер доли в праве (текстом)	1
709	Дата права	20.08.1996
710	Дата прекращения права	29.08.2023
711	Номер регистрации права	59-45-01-64
Реализация правоустанавливающего документа		
20.1.1		
712	Наименование правоустанавливающего документа	Акт приема передачи имущества в уставной капитал ООО "К" и ТАСМО" от ОАО "ТАСМО" и ОАО "ОМЗ"
713	Номер правоустанавливающего документа	5/н
714	Дата правоустанавливающего документа	12.02.1996
20.1.2		
715	Наименование правоустанавливающего документа	Учредительный договор Общества с ограниченной ответственностью "К" и ТАСМО"
716	Номер правоустанавливающего документа	5/н
717	Дата правоустанавливающего документа	04.02.1996
20.1.3		
718	Наименование правоустанавливающего документа	Акт приема передачи имущества в уставной капитал ООО "К" и ТАСМО" от ОАО "ТАСМО" и ОАО "ОМЗ"
719	Номер правоустанавливающего документа	5/н
720	Дата правоустанавливающего документа	12.02.1996
20.1.4		
721	Наименование правоустанавливающего документа	Учредительный договор Общества с ограниченной ответственностью "К" и ТАСМО"
722	Номер правоустанавливающего документа	5/н
723	Дата правоустанавливающего документа	04.02.1996
21		
724	КПП	591606002
725	Наименование и код налогового органа, в котором осуществлена постановка на учет организации	Управление ФНС России по Тверской области, код: 6900
726	Дата постановки на учет организации в налоговом органе	18.08.2023
Сведения о приближающей организации объекту недвижимого имущества (в том числе земельном участке)		
Сведения о земельном участке		
727	Кадастровый номер	59:35:0000016:386

728	Категория земли	Земли сельскохозяйственного назначения
729	Вид разрешенного использования	Для сельского хозяйственного производства
730	Код по ОКТМО территории муниципального образования по месту нахождения земельного участка	28751000
731	Адрес места нахождения (текстом), либо наименование ориентира или описание местоположения ЗУ на ДКК	171845, РОССИЯ, Тверская обл., Удомельский р-н., д. Гайново, ...
732	Площадь	5300
733	Единица измерения площади	Квадратный метр
734	Кадастровая стоимость, руб	13303
735	Дата утверждения кадастровой стоимости	01.01.2023
Сведения о регистрации права земельного участка		
21.1		
736	Наименование вида права	Собственность
737	Размер доли в праве (числитель)	1
738	Размер доли в праве (знаменатель)	1
739	Размер доли в праве (текстом)	1
740	Дата права	28.08.2009
741	Номер регистрации права	69-69-27/003/2009-450
Результаты правоустанавливающего документа		
21.1.1		
742	Наименование правоустанавливающего документа	Договор купли-продажи находящегося в государственной собственности до разграничения государственной собственности на землю незастроенного земельного участка
743	Номер правоустанавливающего документа	11
744	Дата правоустанавливающего документа	30.07.2009
21.1.2		
745	Наименование правоустанавливающего документа	Передачный акт
746	Номер правоустанавливающего документа	69
747	Дата правоустанавливающего документа	23.07.2009
22		
748	ИН	691608045
749	Наименование и код налогового органа, в котором осуществлена постановка на учет организации	Управление ФНС России по Тверской области, код: 6900
750	Дата постановки на учет организации в налоговом органе	16.08.2023
751	Дата снятия учета организации в налоговом органе	29.08.2023
Сведения о принадлежащей организации объекте недвижимого имущества (в том числе земельный участок)		
Сведения об объекте недвижимого имущества		
752	Наименование объекта	Здания, гаражи и бытовые помещения
753	Вид объекта	Гаражи
754	Назначение объекта	2
755	Назначение (текстом)	назначение
756	Кадастровый номер	69-48-0080236-111
757	Условный номер	69-48-0080236-0107-1-1500-10000
758	Код по ОКТМО территории муниципального образования по месту нахождения объекта	28751000
759	Адрес места нахождения (текстом)	171841, РОССИЯ, Тверская обл., г. Удомля, ул. Энтузиастов, 9
760	Номер строения (сооружения)	5
761	Признак многоквартирного дома	0
762	Вид жилого помещения	0
763	Площадь (протяженность)	231,8
764	Единица измерения	Квадратный метр
765	Год ввода в эксплуатацию	1996
766	Материал наружных стен	И/в прочие материалы
767	Этажность	1
768	Кадастровая стоимость, руб	1095217,87
769	Дата утверждения кадастровой стоимости	01.01.2015
Сведения о регистрации права объекта недвижимого имущества		
22.1		
770	Наименование вида права	Собственность
771	Размер доли в праве (числитель)	1
772	Размер доли в праве (знаменатель)	1
773	Размер доли в праве (текстом)	1
774	Дата права	28.08.1996
775	Дата прекращения права	28.08.2023
776	Номер регистрации права	69-48-01-100
Результаты правоустанавливающего документа		
22.1.1		
777	Наименование правоустанавливающего документа	Учредительный договор Общества с ограниченной ответственностью "СИ ТАСМО"
22.1.2		
778	Наименование правоустанавливающего документа	Акт приема-передачи имущества в уставной капитал ООО "СИ ТАСМО" от ОАО "ТАСМО" и ОАО "СМЛ"

22.1.3		
779	Наименование правоустанавливающего документа	Учредительный договор Общества с ограниченной ответственностью "Ю.И. ТАСМО"
780	Номер правоустанавливающего документа	04
781	Дата правоустанавливающего документа	04.02.1996
22.1.4		
782	Наименование правоустанавливающего документа	Акт приема-передачи имущества в уставной капитал ООО "Ю.И. ТАСМО" от ОАО "ТАСМО" и ОАО "ОМЗ"
783	Номер правоустанавливающего документа	04
784	Дата правоустанавливающего документа	12.02.1998
23		
785	КПП	501608007
786	Наименование и код налогового органа, в котором осуществлена постановка на учет организации	Управление ФНС России по Тверской области, код: 6300
787	Дата постановки на учет организации в налоговом органе	19.09.2023
Сведения о принадлежащих организации объекте недвижимого имущества (в том числе земельном участке)		
Сведения о земельном участке		
788	Кадастровый номер	50:48:0080308.02
789	Условный номер	50:48:0080308.02
790	Категория земель	ЗЕМЛИ НАСЕЛЕННЫХ ПУНКТОВ
791	Вид разрешенного использования	Для сельскохозяйственного производства
792	Код по ОКТМО территории муниципального образования по месту нахождения земельного участка	20751000
793	Адрес места нахождения (пунктом), либо наименование ориентира или описание местоположения ЗУ на ДКН	171841, РОССИЯ, Тверская обл., г.Удомля, ул.Тепличная, 1.
794	Площадь	20029
795	Единица измерения площади	Квадратный метр
796	Кадастровая стоимость, руб.	7355850.35
797	Дата утверждения кадастровой стоимости	01.01.2023
Сведения о регистрации права земельного участка		
23.1		
798	Наименование вида права	Собственность
799	Размер доли в праве (числитель)	1
800	Размер доли в праве (знаменатель)	1
801	Размер доли в праве (текстом)	1
802	Дата права	12.02.2010
803	Номер регистрации права	50-50-27/003/2010-162
Результаты правоустанавливающего документа		
23.1.1		
804	Наименование правоустанавливающего документа	Передаточный акт
805	Номер правоустанавливающего документа	04
806	Дата правоустанавливающего документа	15.01.2010
23.1.2		
807	Наименование правоустанавливающего документа	Договор купли-продажи находящегося в государственной собственности земельного участка, на котором расположен объект недвижимого имущества, находящийся в собственности ООО "ЮИТ"
808	Номер правоустанавливающего документа	2
809	Дата правоустанавливающего документа	14.01.2010
24		
810	КПП	501608003
811	Наименование и код налогового органа, в котором осуществлена постановка на учет организации	Межрайонная ИФНС России №3 по Тверской области, код: 6308
812	Дата постановки на учет организации в налоговом органе	08.08.2009
813	Дата снятия учета организации в налоговом органе	29.08.2023
Сведения о принадлежащих организации объекте недвижимого имущества (в том числе земельном участке)		
Сведения о земельном участке		
814	Кадастровый номер	50:48:0080236.107
815	Условный номер	50:48:0080236.107
816	Категория земель	ЗЕМЛИ НАСЕЛЕННЫХ ПУНКТОВ
817	Вид разрешенного использования	Для размещения транспортных средств
818	Код по ОКТМО территории муниципального образования по месту нахождения земельного участка	20751000
819	Адрес места нахождения (пунктом), либо наименование ориентира или описание местоположения ЗУ на ДКН	171841, РОССИЯ, Тверская обл., г.Удомля, ул.Энтузиастов, 9.
820	Площадь	20250
821	Единица измерения площади	Квадратный метр
822	Кадастровая стоимость, руб.	6358681
823	Дата утверждения кадастровой стоимости	01.01.2023
Сведения о регистрации права земельного участка		
24.1		
824	Наименование вида права	Собственность

835	Размер доли в праве (числитель)	1
836	Размер доли в праве (знаменатель)	1
837	Размер доли в праве (текстом)	1
838	Дата права	03.02.2008
839	Дата прекращения права	29.06.2023
830	Номер регистрации права	59-59-27/002/2009-066
Реализованы правоустанавливающие документ		
24.1.1		
831	Наименование правоустанавливающего документа	Договор купли-продажи находящегося в государственной собственности земельного участка, на котором расположен объект недвижимого имущества, находящийся в собственности ООО "КиТ"
832	Номер правоустанавливающего документа	36
833	Дата правоустанавливающего документа	18.12.2008
24.1.2		
834	Наименование правоустанавливающего документа	Договор купли-продажи находящегося в государственной собственности земельного участка, на котором расположен объект недвижимого имущества, находящийся в собственности ООО "КиТ"
835	Номер правоустанавливающего документа	36
836	Дата правоустанавливающего документа	18.12.2008
24.1.3		
837	Наименование правоустанавливающего документа	Передачный акт
838	Номер правоустанавливающего документа	01
839	Дата правоустанавливающего документа	18.12.2008
24.1.4		
840	Наименование правоустанавливающего документа	Передачный акт
841	Номер правоустанавливающего документа	01
842	Дата правоустанавливающего документа	18.12.2008
25		
843	ИНП	501806014
844	Наименование и код налогового органа, в котором осуществлена постановка на учет организации	Управление ФНС России по Тверской области, код: 8300
845	Дата постановки на учет организации в налоговом органе	10.09.2023
Сведения о помещении организации объекте недвижимого имущества (в том числе земельном участке)		
Сведения об объекте недвижимого имущества		
846	Наименование объекта	Здание теплицы
847	Вид объекта	Иные строения, помещения и сооружения
848	Назначение объекта	2
849	Назначение (текстом)	неопределено
850	Кадастровый номер	59-48-0080308-2
851	Условный номер	59-48-0080308-2-21
852	Инвентарный номер	1-1221
853	Код по ОКМО территории муниципального образования по месту нахождения объекта	28751000
854	Адрес места нахождения (текстом)	171641, РОССИЯ, Тверская обл., Удомля г, Тепличная ул, 1
855	Номер строения (координата)	1
856	Признак многоквартирного дома	0
857	Питер	A, A1, A2, A
858	Площадь (протяженность)	7128,8
859	Единица измерения	Квадратный метр
860	Год ввода в эксплуатацию	1998
861	Материал наружных стен	Кирпичные
862	Этажность	1
863	Признак планировки объекта	0
864	Кадастровая стоимость, руб	28043924,33
865	Дата утверждения кадастровой стоимости	01.01.2015
866	Инвентаризационная стоимость	2055303
867	Дата определения инвентаризационной стоимости	01.01.2008
Сведения о регистрации права объекте недвижимого имущества		
25.1		
868	Наименование вида права	Собственность
869	Размер доли в праве (числитель)	1
870	Размер доли в праве (знаменатель)	1
871	Размер доли в праве (текстом)	1
872	Дата права	24.12.1999
873	Номер регистрации права	59-48-5/1999-173
Реализованы правоустанавливающие документ		
25.1.1		
874	Наименование правоустанавливающего документа	Земельный договор Общества с ограниченной ответственностью "С. и ТАСМО"
875	Номер правоустанавливающего документа	01
876	Дата правоустанавливающего документа	04.02.1998

25.1.2	
877	Наименование правоустанавливающего документа
878	Номер правоустанавливающего документа
879	Дата правоустанавливающего документа
25	
880	ИТП
881	Наименование и код налогового органа, в котором осуществлено постановка на учет организации
882	Дата постановки на учет организации в налоговом органе
Сведения о приближении организации объекте недвижимого имущества (в том числе земельного участка)	
Сведения об объекте недвижимого имущества	
883	Наименование объекта
884	Вид объекта
885	Назначение объекта
886	Назначение (текстом)
887	Кадастровый номер
888	Условный номер
889	Код по ОКТМО территории муниципального образования по месту нахождения объекта
890	Адрес места нахождения (текстом)
891	Номер строения (здания)
892	Признак многоквартирного дома
893	Вид жилого помещения
894	Площадь (протяженность)
895	Единица измерения
896	Год ввода в эксплуатацию
897	Материал наружных стен
898	Этажность
899	Кадастровая стоимость, руб
900	Дата утверждения кадастровой стоимости
Сведения о регистрации права объекте недвижимого имущества	
26.1	
901	Наименование вида права
902	Размер доли в праве (числитель)
903	Размер доли в праве (знаменатель)
904	Размер доли в праве (текстом)
905	Дата права
906	Номер регистрации права
Результаты правоустанавливающего документа	
26.1.1	
907	Наименование правоустанавливающего документа
908	Номер правоустанавливающего документа
909	Дата правоустанавливающего документа
26.1.2	
910	Наименование правоустанавливающего документа
911	Номер правоустанавливающего документа
912	Дата правоустанавливающего документа
27	
913	ИТП
914	Наименование и код налогового органа, в котором осуществлено постановка на учет организации
915	Дата постановки на учет организации в налоговом органе
Сведения о приближении организации объекте недвижимого имущества (в том числе земельного участка)	
Сведения о земельном участке	
916	Кадастровый номер
917	Условный номер
918	Категория земель
919	Вид разрешенного использования
920	Код по ОКТМО территории муниципального образования по месту нахождения земельного участка
921	Адрес места нахождения (текстом), либо наименование ориентира или описание местоположения ЗУ на ДКК
922	Площадь
923	Единица измерения площади
924	Кадастровая стоимость, руб
925	Дата утверждения кадастровой стоимости
Сведения о регистрации права земельного участка	

27.1		
936	Наименование вида права	Собственность
937	Размер доли в праве (числитель)	1
938	Размер доли в праве (знаменатель)	1
939	Размер доли в праве (текстом)	1
940	Дата права	17.12.2008
941	Номер регистрации права	69-09-27/026/2008-494
Результаты представительства документа		
27.1.1		
942	Наименование представляющего документа	Договор купли-продажи находящегося в государственной собственности земельного участка, на котором расположены объекты недвижимого имущества, находящегося в собственности ООО "КМТ"
943	Номер представляющего документа	27
944	Дата представления документа	17.11.2008
27.1.2		
945	Наименование представляющего документа	Передачный акт
946	Номер представляющего документа	69
947	Дата представления документа	17.11.2008
28		
948	КПП	691606039
949	Наименование и код налогового органа, в котором осуществлена постановка на учет организации	Управление ФНС России по Тверской области, код: 6900
950	Дата постановки на учет организации в налоговом органе	18.08.2023
Сведения о принадлежащих организации объектах недвижимого имущества (в том числе земельным участкам)		
Сведения об объекте недвижимого имущества		
941	Наименование объекта	Здание спарто-сборного цеха с механическим участком, экспериментальным участком и бытовыми помещениями
942	Вид объекта	Иные строения, помещения и сооружения
943	Назначение объекта	2
944	Назначение (текстом)	нежилые
945	Кадастровый номер	69-48-0070135-54
946	Условный номер	69-48-0070135-0009-1-250-1000/A
947	Код по ОКТМО территории муниципального образования по месту нахождения объекта	20751000
948	Адрес места нахождения (текстом)	171843, РОССИЯ, Тверская обл., г.Удомля, пер.Гусева, 2.
949	Номер строения (зоорумения)	2.
950	Признак многоквартирного дома	0
951	Вид жилого помещения	0
952	Площадь (протяженность)	2230,3
953	Единица измерения	Квадратный метр
954	Год ввода в эксплуатацию	1958
955	Материал наружных стен	Из прочих материалов
956	Этажность	1
957	Признак ликвидации объекта	0
958	Кадастровая стоимость, руб	40770218,05
959	Дата утверждения кадастровой стоимости	01.01.2015
Сведения о регистрации права объекта недвижимого имущества		
28.1		
960	Наименование вида права	Собственность
961	Размер доли в праве (числитель)	1
962	Размер доли в праве (знаменатель)	1
963	Размер доли в праве (текстом)	1
964	Дата права	28.08.1998
965	Номер регистрации права	69-48-01-111
Результаты представительства документа		
28.1.1		
966	Наименование представляющего документа	Акт приема передачи имущества в уставной капитал ООО "К" и ТАСМО" от ОАО "ТАСМО" и ОАО "ОМЗ"
967	Номер представляющего документа	69
968	Дата представления документа	12.02.1998
28.1.2		
969	Наименование представляющего документа	Учредительный договор Общества с ограниченной ответственностью "К" и ТАСМО"
970	Номер представляющего документа	69
971	Дата представления документа	04.02.1996
29		
972	КПП	691606048
973	Наименование и код налогового органа, в котором осуществлена постановка на учет организации	Управление ФНС России по Тверской области, код: 6900
974	Дата постановки на учет организации в налоговом органе	18.08.2023

975	Дата снятия учета организации в налоговом органе	30.08.2023
Сведения о предоставлении организации объекте недвижимого имущества (в том числе земельного участка)		
Сведения об объекте недвижимого имущества		
976	Наименование объекта	Здание торгового центра
977	Вид объекта	Ныне строящееся, помещения и сооружения
978	Назначение объекта	2
979	Назначение (по кат.м)	нежилое
980	Кадастровый номер	59:48:0080208:2:12
981	Код по ОКМКО территории муниципального образования по месту нахождения объекта	28751000
982	Адрес места нахождения (текстом)	171841, РОССИЯ, Тверская обл., г.Удомля, ул. Энтузиастов, 8.
983	Номер строения (сооружения)	2
984	Признак многоквартирного дома	0
985	Вид жилого помещения	0
986	Площадь (протяженность)	424,2
987	Единица измерения	Квадратный метр
988	Год ввода в эксплуатацию	1998
989	Материал наружных стен	Камняный/бетонный
990	Этажность	1
991	Кадастровая стоимость, руб.	2252420,88
992	Дата утверждения кадастровой стоимости	01.01.2015
Сведения о регистрации права объекта недвижимого имущества		
25.1		
993	Наименование вида права	Собственность
994	Размер доли в праве (числитель)	1
995	Размер доли в праве (знаменатель)	1
996	Размер доли в праве (по кат.м)	1
997	Дата права	26.08.1998
998	Дата прекращения права	30.08.2023
999	Номер регистрации права	59-48-01-88
Реализованы правоустанавливающие документы		
25.1.1		
1000	Наименование правоустанавливающего документа	Акт приема-передачи имущества в уставной капитал ООО "Т" и ТАСМО" от ОАО "ТАСМО" и ОАО "СМЗ"
1001	Номер правоустанавливающего документа	59
1002	Дата правоустанавливающего документа	12.02.1998
25.1.2		
1003	Наименование правоустанавливающего документа	Учредительный договор Общества с ограниченной ответственностью "Т" и ТАСМО"
1004	Номер правоустанавливающего документа	59
1005	Дата правоустанавливающего документа	04.02.1998
25.1.3		
1006	Наименование правоустанавливающего документа	Учредительный договор Общества с ограниченной ответственностью "Т" и ТАСМО"
1007	Номер правоустанавливающего документа	59
1008	Дата правоустанавливающего документа	04.02.1998
25.1.4		
1009	Наименование правоустанавливающего документа	Акт приема-передачи имущества в уставной капитал ООО "Т" и ТАСМО" от ОАО "ТАСМО" и ОАО "СМЗ"
1010	Номер правоустанавливающего документа	59
1011	Дата правоустанавливающего документа	12.02.1998
30		
1012	ИНН	591806025
1013	Наименование и код налогового органа, в котором осуществлена постановка на учет организации	Управление ФНС России по Тверской области, код: 0300
1014	Дата постановки на учет организации в налоговом органе	10.08.2023
1015	Дата снятия учета организации в налоговом органе	05.09.2023
Сведения о предоставлении организации объекте недвижимого имущества (в том числе земельного участка)		
Сведения об объекте недвижимого имущества		
1016	Наименование объекта	Здание колорного цеха с цехом вскрытия литейного и складом сыпучих материалов
1017	Вид объекта	Ныне строящееся, помещения и сооружения
1018	Назначение объекта	2
1019	Назначение (по кат.м)	нежилое
1020	Кадастровый номер	59:48:0080208:2:18
1021	Код по ОКМКО территории муниципального образования по месту нахождения объекта	28751000
1022	Адрес места нахождения (текстом)	171841, РОССИЯ, Тверская обл., г.Удомля, ул. Энтузиастов, 8.
1023	Номер строения (сооружения)	0
1024	Признак многоквартирного дома	0
1025	Вид жилого помещения	0

1026	Площадь (протяженность)	558,4
1027	Единица измерения	Квадратный метр
1028	Год ввода в эксплуатацию	1998
1029	Материал наружных стен	Кирпичный
1030	Этажность	1
1031	Признак ликвидации объекта	0
1032	Кадастровая стоимость, руб	2957817,74
1033	Дата утверждения кадастровой стоимости	01.01.2015
1034	Инвентаризационная стоимость	1
1035	Дата определения инвентаризационной стоимости	01.01.2014
Сведения о регистрации прав на объект недвижимого имущества		
30.1		
1036	Наименование вида права	Собственность
1037	Размер доли в праве (числитель)	1
1038	Размер доли в праве (знаменатель)	1
1039	Размер доли в праве (текстом)	1
1040	Дата права	28.08.1998
1041	Дата прекращения права	06.08.2023
1042	Номер регистрации права	79-48-11-89
Результаты представлений документа		
30.1.1		
1043	Наименование представляющего документа	Акт приема-передачи имущества в уставной капитал ООО "К" и ТАСМО" от ОАО "ТАСМО" и ОАО "ОМЗ"
1044	Номер представляющего документа	5/н
1045	Дата представляющего документа	12.02.1998
30.1.2		
1046	Наименование представляющего документа	Учредительный договор Общества с ограниченной ответственностью "К" и ТАСМО"
1047	Номер представляющего документа	5/н
1048	Дата представляющего документа	04.02.1998
30.1.3		
1049	Наименование представляющего документа	Учредительный договор Общества с ограниченной ответственностью "К" и ТАСМО"
1050	Номер представляющего документа	5/н
1051	Дата представляющего документа	04.02.1998
30.1.4		
1052	Наименование представляющего документа	Акт приема-передачи имущества в уставной капитал ООО "К" и ТАСМО" от ОАО "ТАСМО" и ОАО "ОМЗ"
1053	Номер представляющего документа	5/н
1054	Дата представляющего документа	12.02.1998
31		
1055	КПП	691806036
1056	Наименование и код налогового органа, в котором осуществляется постановка на учет организации	Управление ФНС России по Тверской области, код: 6900
1057	Дата постановки на учет организации в налоговом органе	18.08.2023
Сведения о принадлежности организации объекту недвижимого имущества (в том числе земельный участок)		
Сведения об объекте недвижимого имущества		
1058	Наименование объекта	Здание прикладного склада
1059	Вид объекта	Иные строения, помещения и сооружения
1060	Назначение объекта	2
1061	Назначение (текстом)	склад
1062	Кадастровый номер	69-48-0020001-14
1063	Условный номер	69-48-0020001-0-1
1064	Код по ОКТМО территории муниципального образования по месту нахождения объекта	28751000
1065	Адрес места нахождения (текстом)	171843, РОССИЯ, Тверская обл., г. Удомля, ул. Ленина, 5/н
1066	Номер строения (вооружения)	5/н
1067	Признак многоквартирного дома	0
1068	Вид жилого помещения	0
1069	Площадь (протяженность)	74,5
1070	Единица измерения	Квадратный метр
1071	Год ввода в эксплуатацию	1998
1072	Материал наружных стен	Металлическая
1073	Этажность	1
1074	Кадастровая стоимость, руб	425459,02
1075	Дата утверждения кадастровой стоимости	01.01.2015
Сведения о регистрации прав на объект недвижимого имущества		
31.1		
1076	Наименование вида права	Собственность
1077	Размер доли в праве (числитель)	1
1078	Размер доли в праве (знаменатель)	1
1079	Размер доли в праве (текстом)	1

1080	Дата права	28.08.1996
1081	Номер регистрации права	69-48-01-110
Результаты правоустанавливающего документа		
31.1.1		
1082	Наименование правоустанавливающего документа	Акт приема-передачи имущества в уставный капитал ООО "КиТазмо" от ОАО "Тазмо" и ОАО "ОМЗ"
1083	Номер правоустанавливающего документа	69
1084	Дата правоустанавливающего документа	04.02.1996
31.1.2		
1085	Наименование правоустанавливающего документа	Учредительный договор ООО "КиТазмо"
1086	Номер правоустанавливающего документа	69
1087	Дата правоустанавливающего документа	04.02.1996

32

1088	КПП	691606043
1089	Наименование и код налогового органа, в котором осуществлена постановка на учет организации	Управление ФНС России по Тверской области, код: 6900
1090	Дата постановки на учет организации в налоговом органе	18.09.2023

Сведения о приходящем организации объекте недвижимого имущества (в том числе земельный участок)

Сведения об объекте недвижимого имущества

1091	Наименование объекта	Здание электроподстанции
1092	Вид объекта	иные строения, помещения и сооружения
1093	Назначение объекта	2
1094	Назначение (текстом)	наличие
1095	Кадастровый номер	69-48-0070108-42
1096	Местный номер	69-48-0070108-0067, 1-1577-1000А
1097	Код по ОКМО территории муниципального образования по месту нахождения объекта	28751000
1098	Адрес места нахождения (текстом)	171843, РОССИЯ, Тверская обл., Удомля г., Соинной пер.22.
1099	Номер строения (сооружения)	22
1100	Признак многоквартирного дома	0
1101	Вид жилого помещения	0
1102	Площадь (протяженность)	62.3
1103	Единица измерения	Квадратный метр
1104	Подвиды эксплуатации	1928
1105	Материал наружных стен	Различные
1106	Этажность	1
1107	Кадастровая стоимость, руб	426444.22
1108	Дата утверждения кадастровой стоимости	01.01.2015

Сведения о регистрации права объекта недвижимого имущества

32.1

1109	Наименование вида права	Собственность
1110	Размер доли в праве (числитель)	1
1111	Размер доли в праве (знаменатель)	1
1112	Размер доли в праве (текстом)	1
1113	Дата права	28.08.1996
1114	Номер регистрации права	69-48-01-132

Результаты правоустанавливающего документа

32.1.1

1115	Наименование правоустанавливающего документа	Акт приема-передачи имущества в уставный капитал ООО "КиТазмо" от ОАО "ТАСМО" и ОАО "ОМЗ"
1116	Номер правоустанавливающего документа	69
1117	Дата правоустанавливающего документа	12.02.1996

32.1.2

1118	Наименование правоустанавливающего документа	Учредительный договор Общества с ограниченной ответственностью "КиТАОМЗ"
1119	Номер правоустанавливающего документа	69
1120	Дата правоустанавливающего документа	04.02.1996

33

1121	КПП	691806016
1122	Наименование и код налогового органа, в котором осуществлена постановка на учет организации	Управление ФНС России по Тверской области, код: 6900
1123	Дата постановки на учет организации в налоговом органе	18.09.2023
1124	Дата отчета учета организации в налоговом органе	29.08.2023

Сведения о приходящем организации объекте недвижимого имущества (в том числе земельный участок)

Сведения об объекте недвижимого имущества

1125	Наименование объекта	Здание центрального материального склада
1126	Вид объекта	иные строения, помещения и сооружения
1127	Назначение объекта	2
1128	Назначение (текстом)	наличие
1129	Кадастровый номер	69-48-008028-214

1130	Код по ОКМТО территории муниципального образования по месту нахождения объекта	28751000
1131	Адрес места нахождения (текстом)	171841, РОССИЯ, Тверская обл., Удомля г., Энтузиастов ул. 8,
1132	Номер строения (зоорумения)	2
1133	Признак многоквартирного дома	0
1134	Площадь (протяженность)	423
1135	Единица измерения	Квадратный метр
1136	Год ввода в эксплуатацию	1998
1137	Материал наружных стен	Металлическая
1138	Этажность	1
1139	Кадастровая стоимость, руб	2276322.22
1140	Дата утверждения кадастровой стоимости	01.01.2015
Сведения о регистрации прав на объект недвижимого имущества		
33.1		
1141	Наименование вида права	Собственность
1142	Размер доли в праве (числитель)	1
1143	Размер доли в праве (знаменатель)	1
1144	Размер доли в праве (текстом)	1
1145	Дата права	28.08.1998
1146	Дата прекращения права	28.08.2025
1147	Номер регистрации права	69-48/01-08
Исполнители правосудия, выдающие документ		
33.1.1		
1148	Наименование правосудия, выдающего документ	Акт приема передачи имущества в уставной капитал ООО "К" и ТАСМО" от ОАО "ТАСМО" и ОАО "ОМЗ"
1149	Номер правосудия, выдающего документ	5/н
1150	Дата правосудия, выдающего документ	12.02.1998
33.1.2		
1151	Наименование правосудия, выдающего документ	Учредительный договор Общества с ограниченной ответственностью "К и ТАСМО"
1152	Номер правосудия, выдающего документ	5/н
1153	Дата правосудия, выдающего документ	04.02.1998
33.1.3		
1154	Наименование правосудия, выдающего документ	Акт приема передачи имущества в уставной капитал ООО "К" и ТАСМО" от ОАО "ТАСМО" и ОАО "ОМЗ"
1155	Номер правосудия, выдающего документ	5/н
1156	Дата правосудия, выдающего документ	12.02.1998
33.1.4		
1157	Наименование правосудия, выдающего документ	Учредительный договор Общества с ограниченной ответственностью "К и ТАСМО"
1158	Номер правосудия, выдающего документ	5/н
1159	Дата правосудия, выдающего документ	04.02.1998
34		
1160	КПП	601806001
1161	Наименование и код налогового органа, в котором осуществлено постановка на учет организации	Управления ФНС России по Тверской области, код: 6018
1162	Дата постановки на учет организации в налоговом органе	18.08.2023
Сведения о принадлежащем организации объекте недвижимого имущества (в том числе земельном участке)		
Сведения об объекте недвижимого имущества		
1163	Наименование объекта	Здание управления ОПМ
1164	Вид объекта	иные строения, помещения и сооружения
1165	Назначение объекта	2
1166	Назначение (текстом)	нежилые
1167	Кадастровый номер	69-48-0070135-52
1168	Условный номер	69-48-0070135-0009-1-1572-1000A
1169	Код по ОКМТО территории муниципального образования по месту нахождения объекта	28751000
1170	Адрес места нахождения (текстом)	171843, РОССИЯ, Тверская обл., Удомля г., Луговая пер. 2,
1171	Номер строения (зоорумения)	2
1172	Признак многоквартирного дома	0
1173	Вид жилого помещения	0
1174	Площадь (протяженность)	75.6
1175	Единица измерения	Квадратный метр
1176	Год ввода в эксплуатацию	1928
1177	Материал наружных стен	и/б прочие материалы
1178	Этажность	1
1179	Признак ликвидации объекта	0
1180	Кадастровая стоимость, руб	1332182.7
1181	Дата утверждения кадастровой стоимости	01.01.2015
1182	Информационная открытость	202111
1183	Дата определения инвентаризационной стоимости	01.01.2015
Сведения о регистрации прав на объект недвижимого имущества		

		34.1
1184	Наименование вида права	Собственность
1185	Размер доли в праве (числитель)	1
1186	Размер доли в праве (знаменатель)	1
1187	Размер доли в праве (текстом)	1
1188	Дата права	28.08.1998
1189	Номер регистрации права	69-48-01-123
Реализация правоустанавливающего документа		
34.1.1		
1190	Наименование правоустанавливающего документа	Акт приема-передачи имущества в уставной капитал ООО "К" и ТАСМО" от ОАО "ТАСМО" и ОАО "ОМЗ"
1191	Номер правоустанавливающего документа	69
1192	Дата правоустанавливающего документа	12.02.1998
34.1.2		
1193	Наименование правоустанавливающего документа	Учредительный договор Общества с ограниченной ответственностью "К и ТАСМО"
1194	Номер правоустанавливающего документа	69
1195	Дата правоустанавливающего документа	04.02.1998
35		
1196	КТП	69160038
1197	Наименование и код налогового органа, в котором осуществлена постановка на учет организации	управление ФНС России по Тверской области, код: 6900
1198	Дата постановки на учет организации в налоговом органе	18.09.2025
Сведения о приближении организации объекту недвижимого имущества (в том числе земельным участкам)		
Сведения об объекте недвижимого имущества		
1200	Наименование объекта	Здание проходной
1201	Вид объекта	Иные строения, помещения и сооружения
1202	Назначение объекта	2
1203	Назначение (текстом)	капитал
1204	Кадастровый номер	69-48-0070135-55
1205	Условный номер	69-48-0070135-0009-3-1573-1000A
1206	Код по ОКТМО территории муниципального образования, в котором находится объект	3875 1000
1207	Адрес места нахождения (текстом)	171643, РОССИЯ, Тверская обл., г.Удомля, пер. Русова, 2
1208	Номер строения (сооружения)	2
1209	Признак многоквартирного дома	0
1210	Вид жилого помещения	0
1211	Площадь (протяженность)	14.2
1212	Единица измерения	Квадратный метр
1213	Год ввода в эксплуатацию	1998
1214	Материал наружных стен	Или прочий материал
1215	Этажность	1
1216	Подземная этажность	0
1217	Признак ликвидации объекта	0
1218	Кадастровая стоимость, руб.	259616.33
1219	Дата утверждения кадастровой стоимости	01.01.2015
1220	Инвентаризационная стоимость	3406018
1221	Дата определения инвентаризационной стоимости	01.01.2009
Сведения о регистрации права объекту недвижимого имущества		
35.1		
1222	Наименование вида права	Собственность
1223	Размер доли в праве (числитель)	1
1224	Размер доли в праве (знаменатель)	1
1225	Размер доли в праве (текстом)	1
1226	Дата права	28.08.1998
1227	Номер регистрации права	69-48-01-122
Реализация правоустанавливающего документа		
35.1.1		
1228	Наименование правоустанавливающего документа	Учредительный договор Общества с ограниченной ответственностью "К и ТАСМО"
1229	Номер правоустанавливающего документа	69
1230	Дата правоустанавливающего документа	04.02.1998
35.1.2		
1231	Наименование правоустанавливающего документа	Акт приема-передачи имущества в уставной капитал ООО "К" и ТАСМО" от ОАО "ТАСМО" и ОАО "ОМЗ"
1232	Номер правоустанавливающего документа	69
1233	Дата правоустанавливающего документа	12.02.1998
36		
1234	КТП	69160032
1235	Наименование и код налогового органа, в котором осуществлена постановка на учет организации	Микрорайонал ИФНС России № 3 по Тверской области, код: 6910

1235	Дата постановки на учет организации в налоговом органе	28.08.1998
1236	Дата снятия учета организации в налоговом органе	30.08.2023
Сведения о приравленной организации объекте недвижимого имущества (в том числе земельном участке)		
Сведения об объекте недвижимого имущества		
1237	Наименование объекта	Здание теплого зала
1238	Вид объекта	Иные строения, помещения и сооружения
1239	Назначение объекта	2
1240	Назначение (текстом)	нежилые
1241	Кадастровый номер	69.48.0080268.498
1242	Условный номер	69.48.0080268.0107-1-1500-1000П
1243	Код по ОКМО территории муниципального образования по месту нахождения объекта	28751000
1244	Адрес места нахождения (текстом)	171841, РОССИЯ, Тверская обл., г Удомля, ул Энтузиастов, 8
1245	Номер строения (сооружения)	8
1246	Признак многоквартирного дома	0
1247	Вид жилого помещения	0
1248	Площадь (протяженность)	11.0
1249	Единица измерения	квадратный метр
1250	Год ввода в эксплуатацию	1998
1251	Материал наружных стен	из прочих материалов
1252	Этажность	1
1253	Кадастровая стоимость, руб	56274.15
1254	Дата утверждения кадастровой стоимости	01.01.2015
Сведения о регистрации прав на объект недвижимого имущества		
36.1		
1255	Наименование вида права	Собственность
1256	Размер доли в праве (числитель)	1
1257	Размер доли в праве (знаменатель)	1
1258	Размер доли в праве (текстом)	1
1259	Дата права	28.08.1998
1260	Дата прекращения права	30.08.2023
1261	Номер регистрации права	69.48.01-104
Результаты правоустанавливающего документа		
36.1.1		
1262	Наименование правоустанавливающего документа	Акт приема-передачи имущества в уставной капитал ООО "К" и ТАСМО" от ОАО "ТАСМО" и ОАО "ОМЗ"
1263	Номер правоустанавливающего документа	69
1264	Дата правоустанавливающего документа	12.02.1998
36.1.2		
1265	Наименование правоустанавливающего документа	Учредительный договор Общества с ограниченной ответственностью "К" и ТАСМО"
1266	Номер правоустанавливающего документа	69
1267	Дата правоустанавливающего документа	04.02.1998
36.1.3		
1268	Наименование правоустанавливающего документа	Учредительный договор Общества с ограниченной ответственностью "К" и ТАСМО"
1269	Номер правоустанавливающего документа	69
1270	Дата правоустанавливающего документа	04.02.1998
36.1.4		
1271	Наименование правоустанавливающего документа	Акт приема-передачи имущества в уставной капитал ООО "К" и ТАСМО" от ОАО "ТАСМО" и ОАО "ОМЗ"
1272	Номер правоустанавливающего документа	69
1273	Дата правоустанавливающего документа	12.02.1998
37		
1274	КПП	690806004
1275	Наименование и код налогового органа, в котором осуществлено постановка на учет организации	Управление ФНС России по Тверской области, код: 6900
1276	Дата постановки на учет организации в налоговом органе	18.08.2023
1277	Дата снятия учета организации в налоговом органе	29.08.2025
Сведения о приравленной организации объекте недвижимого имущества (в том числе земельном участке)		
Сведения об объекте недвижимого имущества		
1278	Наименование объекта	Здание проходной
1279	Вид объекта	Иные строения, помещения и сооружения
1280	Назначение объекта	2
1281	Назначение (текстом)	нежилые
1282	Кадастровый номер	69.48.0080268.216
1283	Код по ОКМО территории муниципального образования по месту нахождения объекта	28751000
1284	Адрес места нахождения (текстом)	171841, РОССИЯ, Тверская обл., г Удомля, ул Энтузиастов, 8
1285	Номер строения (сооружения)	8
1286	Признак многоквартирного дома	0

1287	Вид жилого помещения	0
1288	Площадь (протяженность)	73.4
1289	Единица измерения	Квадратный метр
1290	Год ввода в эксплуатацию	1998
1291	Материал наружных стен	Кирпичные
1292	Этажность	1
1293	Признак ликвидации объекта	0
1294	Кадастровая стоимость, руб	408205
1295	Дата утверждения кадастровой стоимости	01.01.2015

Сведения о регистрации прав объекта недвижимого имущества

37.1

1296	Наименование вида права	Собственность
1297	Размер доли в праве (числитель)	1
1298	Размер доли в праве (знаменатель)	1
1299	Размер доли в праве (десятичная)	1
1300	Дата права	28.08.1998
1301	Дата прекращения права	29.08.2025
1302	Номер регистрации права	50-46-01-00

Результаты представлений на регистрацию документов

37.1.1

1303	Наименование представляемого документа	Акт приема передачи имущества в уставной капитал ООО "К" и ТАСМО" от ОАО "ТАСМО" и ОАО "ОМЗ"
1304	Номер представляемого документа	50
1305	Дата представляемого документа	12.02.1998

37.1.2

1306	Наименование представляемого документа	Учредительный договор Общества с ограниченной ответственностью "К" и ТАСМО"
1307	Номер представляемого документа	50
1308	Дата представляемого документа	04.02.1998

37.1.3

1309	Наименование представляемого документа	Учредительный договор Общества с ограниченной ответственностью "К" и ТАСМО"
1310	Номер представляемого документа	50
1311	Дата представляемого документа	04.02.1998

37.1.4

1312	Наименование представляемого документа	Акт приема передачи имущества в уставной капитал ООО "К" и ТАСМО" от ОАО "ТАСМО" и ОАО "ОМЗ"
1313	Номер представляемого документа	50
1314	Дата представляемого документа	12.02.1998

Сведения о постановке на учет российской организации в налоговом органе по месту нахождения транспортного средства

1

1315	КПП	501616020
1316	Наименование и код налогового органа, в котором осуществлена постановка на учет организации	Межрайонная ИФНС России № 3 по Тверской области, код 6908
1317	Дата постановки на учет организации в налоговом органе	20.11.2003
1318	Дата снятия учета организации в налоговом органе	21.08.2012

Сведения о принадлежащем организации транспортном средстве

1319	Переный ПТС (уникальный номер регистрации)	598T7107181510195802
1320	Регистрационный знак (серия, номер) ТС	E710BE00
1321	Идентификационный номер (VIN)	XTT38630090033754
1322	Марка, модель (модификация)	УАЗ3962
1323	Вид транспортного средства	Автомобили грузовые
1324	Год выпуска	1995
1325	Дата замены двигателя	23.08.2012
1326	Заводской номер машины (рамы, шасси)	50627584
1327	Номер кузова	50033754
1328	Мощность двигателя кВт	67.6
1329	Мощность двигателя л/с	92
1330	Рабочий объем двигателя в куб. см	2445

Сведения документа регистрации (учета) транспортного средства

1331	Серия и номер	691 У 544911
1332	Дата выдачи	20.11.2003
1333	Дата регистрации (учета) в регистрирующем органе	20.11.2003

2

1334	КПП	501616025
1335	Наименование и код налогового органа, в котором осуществлена постановка на учет организации	Межрайонная ИФНС России № 3 по Тверской области, код 6908
1336	Дата постановки на учет организации в налоговом органе	18.08.2008
1337	Дата снятия учета организации в налоговом органе	24.12.2015

Сведения о принадлежащем организации транспортном средстве

1338	Переный ПТС (уникальный номер регистрации)	70TE570157
------	--	------------

1339	Регистрационный знак (серия, номер) ТС	C003MO89
1340	Идентификационный номер(VIN)	1FMPU18L0M1B01652
1341	Марка, модель (модификация)	FORD EXPLORER
1342	Вид транспортного средства	Автомобили легковые
1343	Год выпуска	2010
1344	Дата замены двигателя	15.09.2008
1345	Номер кузова	1FMPU18L0M1B01652
1346	Мощность двигателя кВт	171,3
1347	Мощность двигателя лс	233
1348	Рабочий объем двигателя в куб. см	1
Сведения документа регистрации (учета) транспортного средства		
1349	Вид документа	Документы государственной регистрации учета транспортных средств
1350	Дата выдачи	18.05.2008
1351	Дата регистрации (учета) в регистрирующем органе	18.05.2008

3

1352	КПП	591616024
1353	Наименование и код налогового органа, в котором осуществлена постановка на учет организации	Микрофинансовая ИФНС России № 3 по Тверской области, код: 5908
1354	Дата постановки на учет организации в налоговом органе	16.11.2007
1355	Дата снятия учета организации в налоговом органе	08.06.2012
Сведения о принадлежности организации транспортному средству		
1356	Переный ГТС (уникальный номер регистрации)	77TMA0105272805280222
1357	Регистрационный знак (серия, номер) ТС	MO07MH89
1358	Идентификационный номер(VIN)	ACB1400571A275869
1359	Марка, модель (модификация)	MERCEDES-BENZ S800
1360	Вид транспортного средства	Автомобили легковые
1361	Год выпуска	1925
1362	Дата замены двигателя	27.10.2007
1363	Номер кузова	ACB1400571A275869
1364	Мощность двигателя кВт	285,9
1365	Мощность двигателя лс	400
1366	Рабочий объем двигателя в куб. см	5857
Сведения документа регистрации (учета) транспортного средства		
1367	Серия и номер	68PX 514301
1368	Дата выдачи	16.11.2007
1369	Дата регистрации (учета) в регистрирующем органе	16.11.2007

4

1370	КПП	591616007
1371	Наименование и код налогового органа, в котором осуществлена постановка на учет организации	Микрофинансовая ИФНС России № 3 по Тверской области, код: 5908
1372	Дата постановки на учет организации в налоговом органе	22.02.2002
1373	Дата снятия учета организации в налоговом органе	22.11.2012
Сведения о принадлежности организации транспортному средству		
1374	Переный ГТС (уникальный номер регистрации)	59PX574164
1375	Регистрационный знак (серия, номер) ТС	A000BX09
1376	Идентификационный номер(VIN)	K11-122170010039150
1377	Марка, модель (модификация)	FAZ 2217
1378	Вид транспортного средства	Автомобили
1379	Год выпуска	2001
1380	Дата замены двигателя	23.01.2002
1381	Заводской номер машины (рамы, шасси)	22170010039150
1382	Номер кузова	22170010039150
1383	Мощность двигателя кВт	59,0
1384	Мощность двигателя лс	25
1385	Рабочий объем двигателя в куб. см	2300
Сведения документа регистрации (учета) транспортного средства		
1386	Серия и номер	59PX 045280
1387	Дата выдачи	15.01.2002
1388	Дата регистрации (учета) в регистрирующем органе	15.01.2002

5

1389	КПП	591616011
1390	Наименование и код налогового органа, в котором осуществлена постановка на учет организации	Микрофинансовая ИФНС России № 3 по Тверской области, код: 5908
1391	Дата постановки на учет организации в налоговом органе	20.10.2003
1392	Дата снятия учета организации в налоговом органе	20.01.2012
Сведения о принадлежности организации транспортному средству		
1393	Переный ГТС (уникальный номер регистрации)	59YU066594261219500
1394	Регистрационный знак (серия, номер) ТС	E428BE89
1395	Присваиваемый регистрационный знак (серия, номер) ТС	MD51AE89

1396	Идентификационный номер(VIN)	XTC532000S1077367
1397	Марка, модель (модификация)	RAMA3532000
1398	Вид транспортного средства	Автомобили грузовые
1399	Год выпуска	1995
1400	Дата замены двигателя	20.11.2003
1401	Заводской номер машины (рамы, шасси)	XTC532000S1077367
1402	Номер кузова	K46.1692732
1403	Мощность двигателя кВт	210
1404	Мощность двигателя лс	158
1405	Рабочий объем двигателя в куб. см	0
Сведения документа регистрации (учета) транспортного средства		
1406	Вид документа	Свидетельство о регистрации ТС организаций
1407	Дата выдачи	20.11.2003
1408	Кем выдан	УГИБДД УВД ПО ТВЕРСКОЙ
1409	Дата регистрации (учета) в регистрирующем органе	20.11.2003

6

1410	КПП	091616014
1411	Наименование и код налогового органа, в котором осуществлена постановка на учет организации	Межрайонная ИФНС России № 3 по Тверской области, код: 0908
1412	Дата постановки на учет организации в налоговом органе	20.11.2003
1413	Дата снятия учета организации в налоговом органе	23.08.2006
Сведения о принадлежащей организации транспортном средстве		
1414	Перенумерованный ГТТС (уникальный номер регистрации)	0087066802200419280
1415	Регистрационный знак (серия, номер) ТС	R1743M52
1416	Идентификационный номер(VIN)	XTB432100T0015140
1417	Марка, модель (модификация)	LA332210
1418	Вид транспортного средства	Автомобили грузовые
1419	Год выпуска	1998
1420	Дата замены двигателя	20.11.2003
1421	Заводской номер машины (рамы, шасси)	0015340
1422	Номер кузова	K403350
1423	Мощность двигателя кВт	73.5
1424	Мощность двигателя лс	100
1425	Рабочий объем двигателя в куб. см	0
Сведения документа регистрации (учета) транспортного средства		
1426	Вид документа	Документы государственной регистрации учета транспортных средств
1427	Дата выдачи	20.11.2003
1428	Дата регистрации (учета) в регистрирующем органе	20.11.2003

7

1429	КПП	091616016
1430	Наименование и код налогового органа, в котором осуществлена постановка на учет организации	Межрайонная ИФНС России № 3 по Тверской области, код: 0908
1431	Дата постановки на учет организации в налоговом органе	29.06.2004
1432	Дата снятия учета организации в налоговом органе	14.08.2016
Сведения о принадлежащей организации транспортном средстве		
1433	Перенумерованный ГТТС (уникальный номер регистрации)	777M014010031220020
1434	Регистрационный знак (серия, номер) ТС	X399EC89
1435	Идентификационный номер(VIN)	SED56MM4T0612622
1436	Марка, модель (модификация)	ОПЕЛЬ ФРОНТЕРА
1437	Вид транспортного средства	Автомобили легковые
1438	Год выпуска	1998
1439	Дата замены двигателя	29.06.2004
1440	Номер кузова	SED56MM4T0612622
1441	Мощность двигателя кВт	83.1
1442	Мощность двигателя лс	113
1443	Рабочий объем двигателя в куб. см	2771
Сведения документа регистрации (учета) транспортного средства		
1444	Вид документа	Документы государственной регистрации учета транспортных средств
1445	Дата выдачи	29.06.2004
1446	Дата регистрации (учета) в регистрирующем органе	29.06.2004

8

1447	КПП	091616005
1448	Наименование и код налогового органа, в котором осуществлена постановка на учет организации	Межрайонная ИФНС России № 3 по Тверской области, код: 0908
1449	Дата постановки на учет организации в налоговом органе	26.12.2003
1450	Дата снятия учета организации в налоговом органе	20.06.2013
Сведения о принадлежащей организации транспортном средстве		
1451	Перенумерованный ГТТС (уникальный номер регистрации)	80TK3856111211100692

1452	Регистрационный знак (серия, номер) ТС	M796E088
1453	Идентификационный номер(VIN)	WDB1400321A123907
1454	Марка, модель (модификация)	MERCEDES BENZ 320
1455	Вид транспортного средства	Автомобили легковые
1456	Год выпуска	1993
1457	Дата замены двигателя	17.10.2005
1458	Номер кузова	WDB1400321A123907
1459	Мощность двигателя кВт	161,7
1460	Мощность двигателя лс	220
1461	Рабочий объем двигателя в куб. см	3199
Сведения документа регистрации (учета) транспортного средства		
1462	Вид документа	Свидетельство о регистрации ТС организаций
1463	Дата выдачи	17.10.2005
1464	Кем выдан	УГИБДД УВД ПО ТВЕРСКОЙ
1465	Дата регистрации (учета) в регистрирующем органе	17.10.2005

9

1466	КПП	691616026
1467	Наименование и код налогового органа, в котором осуществлена постановка на учет организации	Межрайонная ИФНС России № 3 по Тверской области, код 6908
1468	Дата постановки на учет организации в налоговом органе	01.12.1996
1469	Дата снятия учета организации в налоговом органе	05.06.2012
Сведения о принадлежности организации транспортному средству		
1470	Пермный ГТС (уникальный номер регистрации)	6987066525061170280
1471	Регистрационный знак (серия, номер) ТС	E88BE359
1472	Предшествующий регистрационный знак (серия, номер) ТС	M120AE60
1473	Идентификационный номер(VIN)	XTT330800R0293104
1474	Марка, модель (модификация)	VAZ3303
1475	Вид транспортного средства	Автомобили грузовые
1476	Год выпуска	1994
1477	Дата замены двигателя	20.11.2003
1478	Заводской номер машины(рамы, шасси)	RC250101
1479	Номер кузова	KAB 23465
1480	Мощность двигателя кВт	52
1481	Мощность двигателя лс	69
1482	Рабочий объем двигателя в куб. см	0
Сведения документа регистрации (учета) транспортного средства		
1483	Вид документа	Свидетельство о регистрации ТС организаций
1484	Дата выдачи	01.12.1996
1485	Кем выдан	УГИБДД УВД ПО ТВЕРСКОЙ
1486	Дата регистрации (учета) в регистрирующем органе	01.12.1996

10

1487	КПП	690816001
1488	Наименование и код налогового органа, в котором осуществлена постановка на учет организации	Межрайонная ИФНС России № 3 по Тверской области, код 6908
1489	Дата постановки на учет организации в налоговом органе	07.12.1999
1490	Дата снятия учета организации в налоговом органе	07.12.1999
Сведения о принадлежности организации транспортному средству		
1491	Пермный ГТС (уникальный номер регистрации)	69881128390060582162
1492	Регистрационный знак (серия, номер) ТС	У308E459
1493	Предшествующий регистрационный знак (серия, номер) ТС	T004AH09
1494	Идентификационный номер(VIN)	XTB310200S0041344
1495	Марка, модель (модификация)	GA3310200
1496	Вид транспортного средства	Автомобили легковые
1497	Год выпуска	1996
1498	Дата замены двигателя	26.07.2006
1499	Заводской номер машины(рамы, шасси)	027548
1500	Номер кузова	0041344
1501	Мощность двигателя кВт	110,3
1502	Мощность двигателя лс	150
1503	Рабочий объем двигателя в куб. см	2445
Сведения документа регистрации (учета) транспортного средства		
1504	Вид документа	Документы государственной регистрации учета транспортных средств
1505	Дата выдачи	07.12.1999
1506	Дата регистрации (учета) в регистрирующем органе	07.12.1999

11

1507	КПП	691616026
1508	Наименование и код налогового органа, в котором осуществлена постановка на учет организации	Межрайонная ИФНС России № 3 по Тверской области, код 6908
1509	Дата постановки на учет организации в налоговом органе	14.11.2017

Страница 20 из 35

1510	Дата снятия учета организации в налоговом органе	14.11.2017
Сведения о принадлежности организации транспортным средствам		
1511	Регистрационный знак (серия, номер) ТС	E888FE59
1512	Марка, модель (модификация)	MAZ 64229
1513	Вид транспортного средства	Автомобили грузовые (кроме включенных по коду 57000)
1514	Год выпуска	1926
1515	Дата замены двигателя	01.07.1988
1516	Мощность двигателя кВт	342.7
1517	Мощность двигателя лс	330
1518	Рабочий объем двигателя в куб. см	24500
Сведения документа регистрации (учета) транспортного средства		
1519	Дата выдачи	13.11.2017
1520	Дата регистрации (учета) в регистрирующем органе	13.11.2017

12

1521	ИГП	691616025
1522	Наименование и код налогового органа, в котором осуществлена постановка на учет организации	Межрайонная ИФНС России № 3 по Тверской области, код: 6906
1523	Дата постановки на учет организации в налоговом органе	10.04.1999
1524	Дата снятия учета организации в налоговом органе	22.11.2012
Сведения о принадлежности организации транспортным средствам		
1525	Перенятый ГТС (уникальный номер регистрации)	69161605932812199902
1526	Регистрационный знак (серия, номер) ТС	B193BM62
1527	Марка, модель (модификация)	ЗИЛ131
1528	Вид транспортного средства	Автомобили грузовые
1529	Год выпуска	1938
1530	Дата замены двигателя	26.11.2003
1531	Заводской номер машины (рамы, шасси)	060351
1532	Номер кузова	12428
1533	Мощность двигателя кВт	150
1534	Мощность двигателя лс	113
1535	Рабочий объем двигателя в куб. см	0
Сведения документа регистрации (учета) транспортного средства		
1536	Серия и номер	690H 250789
1537	Дата выдачи	10.04.1999
1538	Дата регистрации (учета) в регистрирующем органе	10.04.1999

13

1539	ИГП	691616005
1540	Наименование и код налогового органа, в котором осуществлена постановка на учет организации	Межрайонная ИФНС России № 3 по Тверской области, код: 6906
1541	Дата постановки на учет организации в налоговом органе	16.02.2007
1542	Дата снятия учета организации в налоговом органе	17.12.2015
Сведения о принадлежности организации транспортным средствам		
1543	Перенятый ГТС (уникальный номер регистрации)	32UM6291012401200102
1544	Регистрационный знак (серия, номер) ТС	С034H2/28
1545	Идентификационный номер (VIN)	X9031105671389324
1546	Марка, модель (модификация)	ГАЗ 31105
1547	Вид транспортного средства	Автомобили легковые
1548	Год выпуска	2007
1549	Дата замены двигателя	16.02.2007
1550	Номер кузова	31105076144865
1551	Мощность двигателя кВт	100.7
1552	Мощность двигателя лс	137
1553	Рабочий объем двигателя в куб. см	1
Сведения документа регистрации (учета) транспортного средства		
1554	Вид документа	Документы государственной регистрации учета транспортных средств
1555	Дата выдачи	16.02.2007
1556	Дата регистрации (учета) в регистрирующем органе	16.02.2007

14

1557	ИГП	691616010
1558	Наименование и код налогового органа, в котором осуществлена постановка на учет организации	Межрайонная ИФНС России № 3 по Тверской области, код: 6906
1559	Дата постановки на учет организации в налоговом органе	20.11.2003
1560	Дата снятия учета организации в налоговом органе	04.12.2015
Сведения о принадлежности организации транспортным средствам		
1561	Перенятый ГТС (уникальный номер регистрации)	69161605932812199902
1562	Регистрационный знак (серия, номер) ТС	B193BM62
1563	Идентификационный номер (VIN)	X1F03021051534210
1564	Марка, модель (модификация)	ГАЗ 530210
1565	Вид транспортного средства	Автомобили грузовые (кроме включенных по коду 57000)

1565	Год выпуска	1995
1567	Дата замены двигателя	20.08.2006
1568	Заводской номер машины (рамы, шасси)	1534210
1569	Номер н/з	КАБ.38861
1570	Мощность двигателя кВт	33,2
1571	Мощность двигателя л/с	86
1572	Рабочий объем двигателя в куб. см	2445
Сведения документа регистрации (учета) транспортного средства		
1573	Вид документа	Документы государственной регистрации учета транспортных средств
1574	Дата выдачи	20.11.2003
1575	Дата регистрации (учета) в регистрирующем органе	20.11.2003

95

1576	ИГП	591616031
1577	Наименование и код налогового органа, в котором осуществлена постановка на учет организации	Межрайонная ИФНС России № 3 по Тверской области, код: 5908
1578	Дата постановки на учет организации в налоговом органе	01.01.2001
1579	Дата снятия учета организации в налоговом органе	01.01.2001
Сведения о принадлежащем организации транспортном средстве		
1580	Регистрационный знак (серия, номер) ТС	2246/К09
1581	Марка, модель (модификация)	T-40AM
1582	Вид транспортного средства	Тракторы
1583	Год выпуска	1992
1584	Дата замены двигателя	01.01.2001
1585	Заводской номер машины (рамы, шасси)	500149
1586	Мощность двигателя кВт	37,29
1587	Мощность двигателя л/с	50,7
1588	Рабочий объем двигателя в куб. см	0
Сведения документа регистрации (учета) транспортного средства		
1589	Серия и номер	ВН 345060
1590	Дата выдачи	01.01.2001
1591	Кем выдан	Инспекция Государственного надзора Тверской области
1592	Дата регистрации (учета) в регистрирующем органе	01.01.2001

96

1593	ИГП	591616022
1594	Наименование и код налогового органа, в котором осуществлена постановка на учет организации	Межрайонная ИФНС России № 3 по Тверской области, код: 5908
1595	Дата постановки на учет организации в налоговом органе	20.11.2003
1596	Дата снятия учета организации в налоговом органе	16.01.2018
Сведения о принадлежащем организации транспортном средстве		
1597	Переносный ПТС (уникальный номер регистрации)	08EM55310071218920
1598	Регистрационный знак (серия, номер) ТС	3420EN29
1599	Идентификационный номер (VIN)	XJTT315140Y0015910
1600	Марка, модель (модификация)	MAZ 3-514-031
1601	Вид транспортного средства	Автомобили легковые
1602	Год выпуска	1997
1603	Дата замены двигателя	05.07.2007
1604	Заводской номер машины (рамы, шасси)	0813302
1605	Номер н/з	V0015910
1606	Мощность двигателя кВт	25,9
1607	Мощность двигателя л/с	76
1608	Рабочий объем двигателя в куб. см	2445
Сведения документа регистрации (учета) транспортного средства		
1609	Дата выдачи	05.07.2007
1610	Дата регистрации (учета) в регистрирующем органе	20.11.2003

97

1611	ИГП	591616036
1612	Наименование и код налогового органа, в котором осуществлена постановка на учет организации	Межрайонная ИФНС России № 3 по Тверской области, код: 5908
1613	Дата постановки на учет организации в налоговом органе	23.05.2002
1614	Дата снятия учета организации в налоговом органе	23.05.2002
Сведения о принадлежащем организации транспортном средстве		
1615	Регистрационный знак (серия, номер) ТС	0188TMO9
1616	Прицепный регистрационный знак (серия, номер) ТС	233802
1617	Марка, модель (модификация)	T-40 трактор
1618	Вид транспортного средства	Прочие самоходные транспортные средства, машины и механизмы на пневматическом и гусеничном ходу
1619	Год выпуска	1992
1620	Дата замены двигателя	23.05.2002
1621	Заводской номер машины (рамы, шасси)	500149

Страница 32 из 35

1622	Мощность двигателя кВт	36,8
1623	Мощность двигателя лс	50
1624	Рабочий объем двигателя в куб. см	0
Сведения документа регистрации (учета) транспортного средства		
1625	Дата выдачи	23.05.2002
1626	Дата регистрации (учета) в регистрирующем органе	23.05.2002

18

1627	КПП	691616004
1628	Наименование и код налогового органа, в котором осуществлено постановка на учет организации	Межрайонная ИФНС России № 3 по Тверской области, код 6908
1629	Дата постановки на учет организации в налоговом органе	13.01.2007
1630	Дата снятия учета организации в налоговом органе	04.12.2015
Сведения о принадлежащем организации транспортном средстве		
1631	Первичный ГТС (уникальный номер регистрации)	52MHE268010711200502
1632	Регистрационный знак (серия, номер) ТС	E002KT69
1633	Идентификационный номер (VIN)	X9631105071354003
1634	Марка, модель (модификация)	GA331105
1635	Вид транспортного средства	Автомобили легковые
1636	Год выпуска	2006
1637	Дата замены двигателя	13.01.2007
1638	Номер кузова	31105070140243
1639	Мощность двигателя кВт	100,7
1640	Мощность двигателя лс	137
1641	Рабочий объем двигателя в куб. см	1
Сведения документа регистрации (учета) транспортного средства		
1642	Вид документа	Документы государственной регистрации учета транспортных средств
1643	Дата выдачи	13.01.2007
1644	Дата регистрации (учета) в регистрирующем органе	13.01.2007

19

1645	КПП	691616029
1646	Наименование и код налогового органа, в котором осуществлено постановка на учет организации	Межрайонная ИФНС России № 3 по Тверской области, код 6908
1647	Дата постановки на учет организации в налоговом органе	01.01.2001
1648	Дата снятия учета организации в налоговом органе	21.12.2015
Сведения о принадлежащем организации транспортном средстве		
1649	Регистрационный знак (серия, номер) ТС	0150TMS9
1650	Марка, модель (модификация)	T420AM
1651	Вид транспортного средства	Тракторы
1652	Год выпуска	1992
1653	Дата замены двигателя	01.01.2001
1654	Заводской номер машины (рамы, шасси)	500149
1655	Мощность двигателя кВт	36,77
1656	Мощность двигателя лс	50
1657	Рабочий объем двигателя в куб. см	105
Сведения документа регистрации (учета) транспортного средства		
1658	Серия и номер	01345069
1659	Дата выдачи	01.01.2001
1660	Кем выдан	Тверская область
1661	Дата регистрации (учета) в регистрирующем органе	01.01.2001

20

1662	КПП	691616021
1663	Наименование и код налогового органа, в котором осуществлено постановка на учет организации	Межрайонная ИФНС России № 3 по Тверской области, код 6908
1664	Дата постановки на учет организации в налоговом органе	20.11.2003
1665	Дата снятия учета организации в налоговом органе	20.11.2003
Сведения о принадлежащем организации транспортном средстве		
1666	Первичный ГТС (уникальный номер регистрации)	688Y066523061110060
1667	Регистрационный знак (серия, номер) ТС	E001BE559
1668	Марка, модель (модификация)	UA3311112
1669	Вид транспортного средства	Автомобили легковые
1670	Год выпуска	1993
1671	Дата замены двигателя	20.11.2003
1672	Заводской номер машины (рамы, шасси)	415681
1673	Номер кузова	4632
1674	Мощность двигателя кВт	56
1675	Мощность двигателя лс	76
1676	Рабочий объем двигателя в куб. см	2445

Сведения документа регистрации (учета) транспортного средства		
1677	Вид документа	Документы государственной регистрации учета транспортных средств
1678	Дата выдачи	20.11.2003
1679	Дата регистрации (учета) в регистрирующем органе	20.11.2003

21

1680	КПП	591616027
1681	Наименование и код налогового органа, в котором осуществлена постановка на учет организации	Межрайонная ИФНС России № 3 по Тверской области, код 6908
1682	Дата постановки на учет организации в налоговом органе	01.07.1998
1683	Дата снятия учета организации в налоговом органе	14.11.2011

Сведения о принадлежности организации транспортным средствам

1684	Переный ПТС (уникальный номер регистрации)	593T7547650707195802
1685	Регистрационный знак (серия, номер) ТС	E808FE59
1686	Предыдущий регистрационный знак (серия, номер) ТС	T7543399
1687	Идентификационный номер (VIN)	XTM642230T0011412
1688	Марка, модель (модификация)	MAZ 64229 032
1689	Вид транспортного средства	Автомобили грузовые (кроме включенных по коду 57000)
1690	Год выпуска	1998
1691	Дата замены двигателя	01.07.1998
1692	Заводской номер машины (рамы, шасси)	XTM642230T0011412
1693	Номер кузова	11343
1694	Мощность двигателя кВт	242,6
1695	Мощность двигателя лс	330
1696	Рабочий объем двигателя в куб. см	1

Сведения документа регистрации (учета) транспортного средства

1697	Серия и номер	593K752269
1698	Дата выдачи	01.07.1998
1699	Кем выдан	УГИБДД УВД по Тверской
1700	Дата регистрации (учета) в регистрирующем органе	01.07.1998

22

1701	КПП	591616012
1702	Наименование и код налогового органа, в котором осуществлена постановка на учет организации	Межрайонная ИФНС России № 3 по Тверской области, код 6908
1703	Дата постановки на учет организации в налоговом органе	20.11.2003
1704	Дата снятия учета организации в налоговом органе	04.12.2015

Сведения о принадлежности организации транспортным средствам

1705	Переный ПТС (уникальный номер регистрации)	593T0687842004195902
1706	Регистрационный знак (серия, номер) ТС	R173BM62
1707	Идентификационный номер (VIN)	XTM555100R0050987
1708	Марка, модель (модификация)	MAZ 5551
1709	Вид транспортного средства	Автомобили грузовые (кроме включенных по коду 57000)
1710	Год выпуска	1994
1711	Дата замены двигателя	11.09.2009
1712	Заводской номер машины (рамы, шасси)	XTM555100R0050987
1713	Номер кузова	MAZ 17501
1714	Мощность двигателя кВт	132,3
1715	Мощность двигателя лс	180
1716	Рабочий объем двигателя в куб. см	11150

Сведения документа регистрации (учета) транспортного средства

1717	Вид документа	Документы государственной регистрации учета транспортных средств
1718	Дата выдачи	20.11.2003
1719	Дата регистрации (учета) в регистрирующем органе	20.11.2003

23

1720	КПП	591616034
1721	Наименование и код налогового органа, в котором осуществлена постановка на учет организации	Межрайонная ИФНС России № 3 по Тверской области, код 6908
1722	Дата постановки на учет организации в налоговом органе	07.10.1996
1723	Дата снятия учета организации в налоговом органе	20.08.2018

Сведения о принадлежности организации транспортным средствам

1724	Регистрационный знак (серия, номер) ТС	2870TT69
1725	Предыдущий регистрационный знак (серия, номер) ТС	6218аш
1726	Марка, модель (модификация)	ТС-30
1727	Вид транспортного средства	Прочие самоходные транспортные средства, машины и механизмы на пневматическом и гусеничном ходу
1728	Год выпуска	1995
1729	Дата замены двигателя	07.10.1996
1730	Заводской номер машины (рамы, шасси)	2825
1731	Мощность двигателя кВт	57,4

1732	Мощность двигателя, л/с	78
1733	Рабочий объем двигателя в куб. см	0
Сведения документа регистрации (учета) транспортного средства		
1734	Дата выдачи	07.10.1996
1735	Дата регистрации (учета) в регистрирующем органе	07.10.1996

Внимание! Данная выписка не является полной и не содержит иных оснований для постановки на учет в налоговых органах.

Выписка из Единого государственного реестра налогоплательщиков сформирована с использованием сервиса «Предоставление сведений из Единого государственного реестра налогоплательщиков», размещенного в Личном кабинете налогоплательщика на официальном сайте ФНС России в сети Интернет.

Выписка из Единого государственного реестра налогоплательщиков в электронной форме, подписанная усиленной квалифицированной электронной подписью, равнозначна выписке на бумажном носителе, подписанной собственноручной подписью должностного лица налогового органа и заверенной печатью налогового органа (пункты 1 и 3 статьи 6 Федерального закона от 8 апреля 2011 г. № 63-ФЗ «Об электронной подписи»).



**АРБИТРАЖНЫЙ СУД ТВЕРСКОЙ ОБЛАСТИ**

170100, г. Тверь, ул. Советская, д. 23

<http://tver.arbitr.ru>**ОПРЕДЕЛЕНИЕ**

26 мая 2022г.

г. Тверь

Дело № А66-2684/2017

Арбитражный суд Тверской области в составе судьи Матвеева А.В., при ведении протокола судебного заседания помощником судьи Зломаковой С.С., при участии представителей (согласно протоколу судебного заседания), рассмотрев в открытом судебном заседании с использованием системы веб-конференции информационного сервиса «Картотека арбитражных дел» заявление от 11.03.2022 арбитражного управляющего Атнабаева Дмитрия Ролдовича об освобождении его от исполнения обязанностей конкурсного управляющего Акционерного общества «ТАСМО» (170021, г.Тверь, ул. Плеханова, д.59, 13, ИНН 6916001645, ОГРН 1026901945971); вопрос об утверждении конкурсного управляющего должника,

УСТАНОВИЛ:

10 марта 2017 года в Арбитражный суд Тверской области поступило заявление Общества с ограниченной ответственностью «Архитектурная практика», г.Южноуральск Челябинской области, о признании несостоятельным (банкротом) Акционерного общества «ТАСМО» (170021, г.Тверь, ул. Плеханова, д. 59, пом.13, ИНН 6916001645, ОГРН 1026901945971).

Определением суда от 17 марта 2017 года заявление кредитора принято к производству с присвоением делу номера А66-2684/2017.

Определением Арбитражного суда Тверской области от 04 мая 2017 года по делу № А66-2684/2017 в отношении Акционерного общества «ТАСМО» (170021, г.Тверь, ул. Плеханова, д. 59, пом.13, ИНН 6916001645, ОГРН 1026901945971) введена процедура, применяемая в деле о банкротстве, наблюдение, временным управляющим утверждена Молчанова Татьяна Алексеевна, являющаяся членом Союза арбитражных управляющих «Возрождение».

Информация о введении в отношении должника процедуры наблюдения опубликована 20.05.2017.

Решением Арбитражного суда Тверской области от 26 сентября 2017г. по делу № А66-2684/2017 должник Акционерное общество «ТАСМО» (170021, г.Тверь, ул. Плеханова, д.59, 13, ИНН 6916001645, ОГРН 1026901945971) признано несостоятельным (банкротом), в отношении должника открыто конкурсное производство сроком на шесть месяцев, конкурсным управляющим утверждена Молчанова Татьяна Алексеевна.

Информация о признании должника несостоятельным (банкротом) и открытии конкурсного производства опубликована 21.10.2017.

Определением Арбитражного суда Тверской области от 30 октября 2019г. (резолютивная часть объявлена 25 октября 2019г.) по делу № А66-2684/2017 арбитражный управляющий Молчанова Татьяна Алексеевна отстранена от исполнения обязанностей конкурсного управляющего Акционерного общества «ТАСМО» (170021, г.Тверь, ул. Плеханова, д. 59, 13, ИНН 6916001645, ОГРН 1026901945971), в связи с исключением арбитражного управляющего из числа членов Союза арбитражных управляющих «Возрождение», г.Москва.

Определением Арбитражного суда Тверской области от 22 ноября 2019г. по делу № А66-2684/2017 конкурсным управляющим Акционерного общества «ТАСМО» (170021, г.Тверь, ул. Плеханова, д.59, 13, ИНН 6916001645, ОГРН 1026901945971)

утвержден Атнабаев Дмитрий Ролевич, являющийся членом Союза арбитражных управляющих «Возрождение», г.Москва.

Определением суда от 27 декабря 2021г. срок конкурсного производства в отношении должника продлен до 26 июля 2022г., с одновременным назначением к рассмотрению вопроса о возможности продления либо завершения конкурсного производства в отношении должника.

16 марта 2022г. в Арбитражный суд Тверской области поступило заявление от 11.03.2022 арбитражного управляющего Атнабаева Дмитрия Ролевича об освобождении его от исполнения обязанностей конкурсного управляющего Акционерного общества «ТАСМО» (170021, г.Тверь, ул. Плеханова, д.59, 13, ИНН 6916001645, ОГРН 1026901945971).

Определением суда от 23 марта 2022г. заявление принято к рассмотрению с назначением даты судебного разбирательства, одновременно судом назначен к рассмотрению вопрос об утверждении конкурсного управляющего должника.

В ходе рассмотрения дела конкурсным управляющим представлен протокол собрания кредиторов должника, состоявшегося 22.04.2022, на котором кредиторами принято решение об утверждении конкурсным управляющим должника арбитражного управляющего Сёмина Андрея Геннадьевича, являющегося членом Саморегулируемой организации арбитражных управляющих Некоммерческого партнерства «Сибирская гильдия антикризисных управляющих» (юридический адрес: 628011, Ханты-Мансийский Автономный округ - Югра АО, г.Ханты-Мансийск, ул.Промышленная, д.2, оф.2; почтовый адрес: 121059, г.Москва, Бережковская наб., д.10, оф.200).

К моменту рассмотрения дела в настоящем судебном заседании Саморегулируемой организацией арбитражных управляющих Некоммерческого партнерства «Сибирская гильдия антикризисных управляющих» (юридический адрес: 628011, Ханты-Мансийский Автономный округ - Югра АО, г.Ханты-Мансийск, ул.Промышленная, д.2, оф.2; почтовый адрес: 121059, г.Москва, Бережковская наб., д.10, оф.200) представлены в материалы дела документы, характеризующие арбитражного управляющего Сёмина Андрея Геннадьевича.

В настоящем судебном онлайн – заседании представителем конкурсного управляющего Атнабаева Дмитрия Ролевича заявление от 11.03.2022 подддержано.

Представителем конкурсного кредитора Акционерного общества «Центральное конструкторское бюро машиностроения», г.Санкт-Петербург не заявлено возражений против удовлетворения заявления от 11.03.2022 арбитражного управляющего Атнабаева Дмитрия Ролевича, выражено мнение о возможности утверждения арбитражного управляющего Сёмина Андрея Геннадьевича конкурсным управляющим должника.

Иные лица, участвующие в деле, о времени и месте рассмотрения дела извещены надлежаще, явку представителей не обеспечили, возражений против рассмотрения дела в их отсутствие не заявили.

Проанализировав материалы дела, исследовав собранные по делу доказательства в отдельности, а также достаточность и взаимную связь доказательств в их совокупности, арбитражный суд пришел к следующим выводам:

В соответствии с пунктом 1 статьи 32 Закона о банкротстве дела о банкротстве юридических лиц и граждан, в том числе индивидуальных предпринимателей, рассматриваются арбитражным судом по правилам, предусмотренным Арбитражным процессуальным кодексом Российской Федерации, с особенностями, установленными указанным федеральным законом.

В соответствии с частью 1 статьи 144 Закона о банкротстве конкурсный управляющий может быть освобожден арбитражным судом от исполнения возложенных на него обязанностей в деле о банкротстве по его заявлению.

В случае освобождения конкурсного управляющего от исполнения возложенных на него обязанностей арбитражный суд утверждает нового конкурсного управля-

ющего в порядке, установленном пунктом 1 статьи 127 настоящего Федерального закона (часть 2 статьи 144).

В силу статьи 37 Конституции Российской Федерации труд свободен. Каждый имеет право свободно распоряжаться своими способностями к труду. Выбирать род деятельности и профессию. Принудительный труд запрещен.

Как следует из заявления от 11.03.2022 арбитражного управляющего Атнабаева Дмитрия Ролыевича, оно подано по его воле, выраженной письменно.

С учетом изложенного, арбитражным судом первой инстанции не усмотрено правовых препятствий для удовлетворения данного заявления.

Кредиторами должника к дате рассмотрения дела представлен протокол собрания кредиторов должника о выборе арбитражного управляющего Сёмина Андрея Геннадьевича, являющегося членом Саморегулируемой организации арбитражных управляющих Некоммерческого партнерства «Сибирская гильдия антикризисных управляющих» (юридический адрес: 628011, Ханты-Мансийский Автономный округ - Югра АО, г.Ханты-Мансийск, ул.Промышленная, д.2, оф.2; почтовый адрес: 121059, г.Москва, Бережковская наб., д.10, оф.200), для утверждения конкурсным управляющим должника.

Саморегулируемой организацией представлены в материалы дела документы, характеризующие арбитражного управляющего Сёмина Андрея Геннадьевича.

Арбитражный суд находит из того, что рекомендованный арбитражный управляющий Сёмин Андрей Геннадьевич соответствует требованиям статей 20, 20.2 Закона о банкротстве, саморегулируемой организацией приложен пакет документов, характеризующих данного арбитражного управляющего, в связи с чем, указанный арбитражный управляющий подкрепил утверждение конкурсным управляющим должника.

Руководствуясь ст. ст. 20, 45, 127 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» ст. 184, 223 Арбитражного Процессуального Кодекса РФ, арбитражный суд

ОПРЕДЕЛИЛ:

заявление от 11.03.2022 арбитражного управляющего Атнабаева Дмитрия Ролыевича удовлетворить.

Освободить арбитражного управляющего Атнабаева Дмитрия Ролыевича от исполнения обязанностей конкурсного управляющего Акционерного общества «ТАСМО» (170021, г.Тверь, ул. Плеханова, д.59, 13, ИНН 6916001645, ОГРН 1026901945971).

Утвердить конкурсным управляющим должника Сёмина Андрея Геннадьевича, ИНН 502770556820, регистрационный номер в сводном государственном реестре арбитражных управляющих 20734 от 25.06.2021, адрес для направления корреспонденции 140032, ОПС Малаховка-2, а/я 15, являющегося членом Саморегулируемой организации арбитражных управляющих Некоммерческого партнерства «Сибирская гильдия антикризисных управляющих» (юридический адрес: 628011, Ханты-Мансийский Автономный округ - Югра АО, г.Ханты-Мансийск, ул.Промышленная, д.2, оф.2; почтовый адрес: 121059, г.Москва, Бережковская наб., д.10, оф.200).

Конкурсному управляющему незамедлительно приступить к своим обязанностям.

Обязать арбитражного управляющего Атнабаева Дмитрия Ролыевича в течение трех рабочих дней передать конкурсному управляющему должника Сёмину Андрею Геннадьевичу всю бухгалтерскую и иную документацию должника, товароматериальные ценности, печати, штампы должника (в случае наличия таковых).

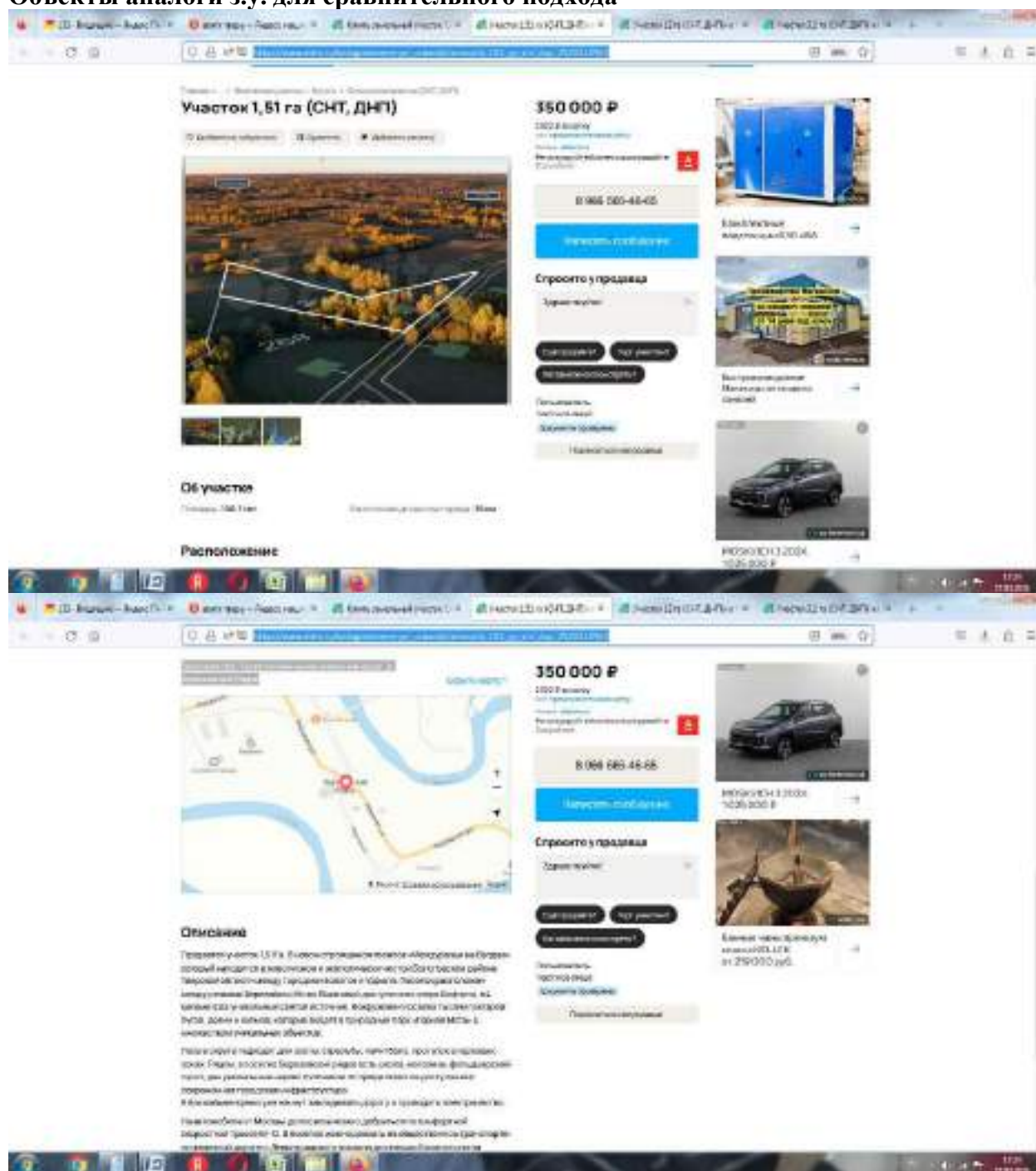
Определение может быть обжаловано в течение десяти дней со дня вынесения в Четырнадцатый арбитражный апелляционный суд, г.Вологда.

Судья Электронная подпись действительна А.В. Матвеев

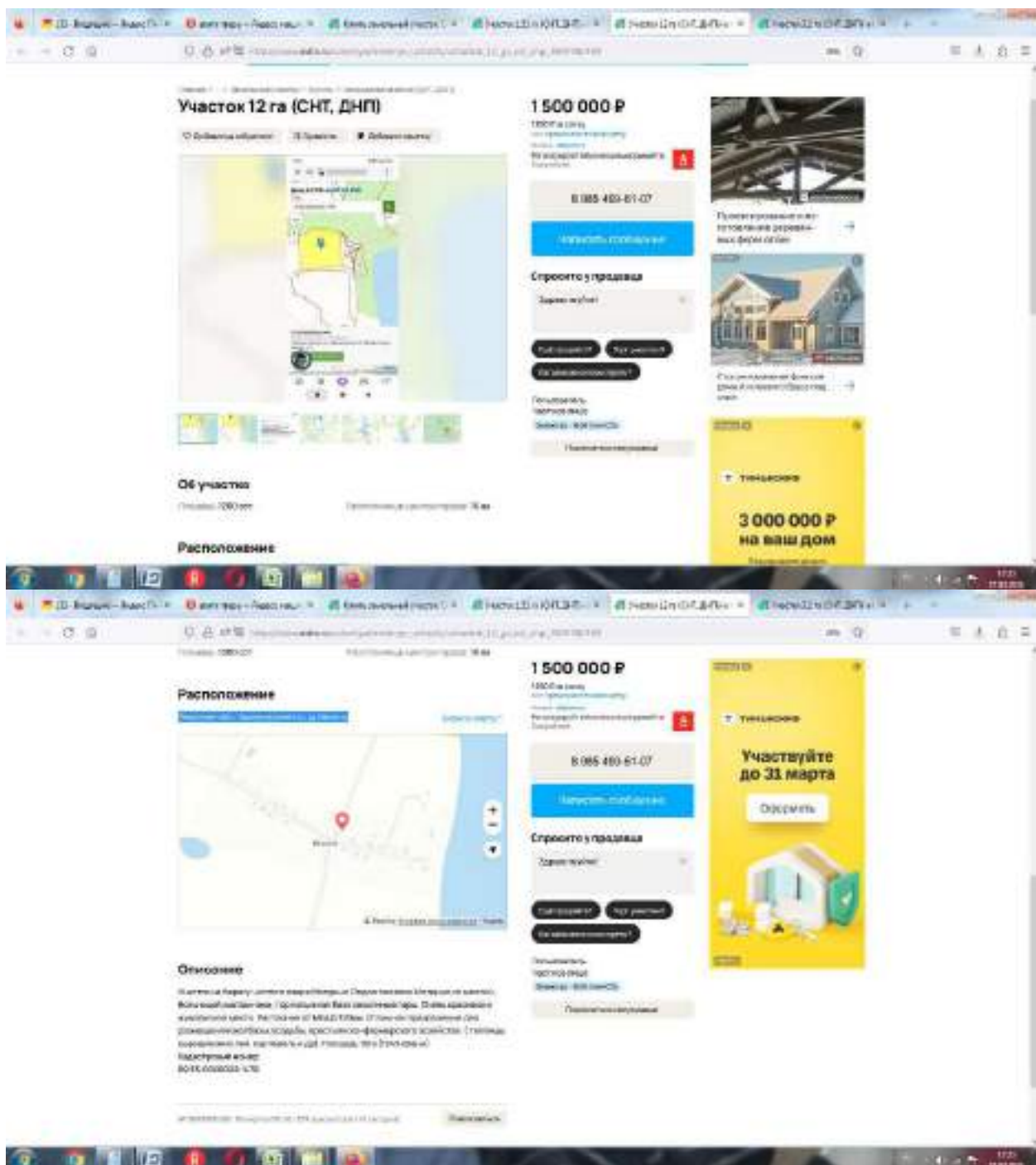
Данные ОП: Удостоверенный документ Федеральной инспекции
Дата 30.12.2021 9:37:57
Коммуниста Матвеев Андрей Владимирович

Приложение №2. Аналитическая информация

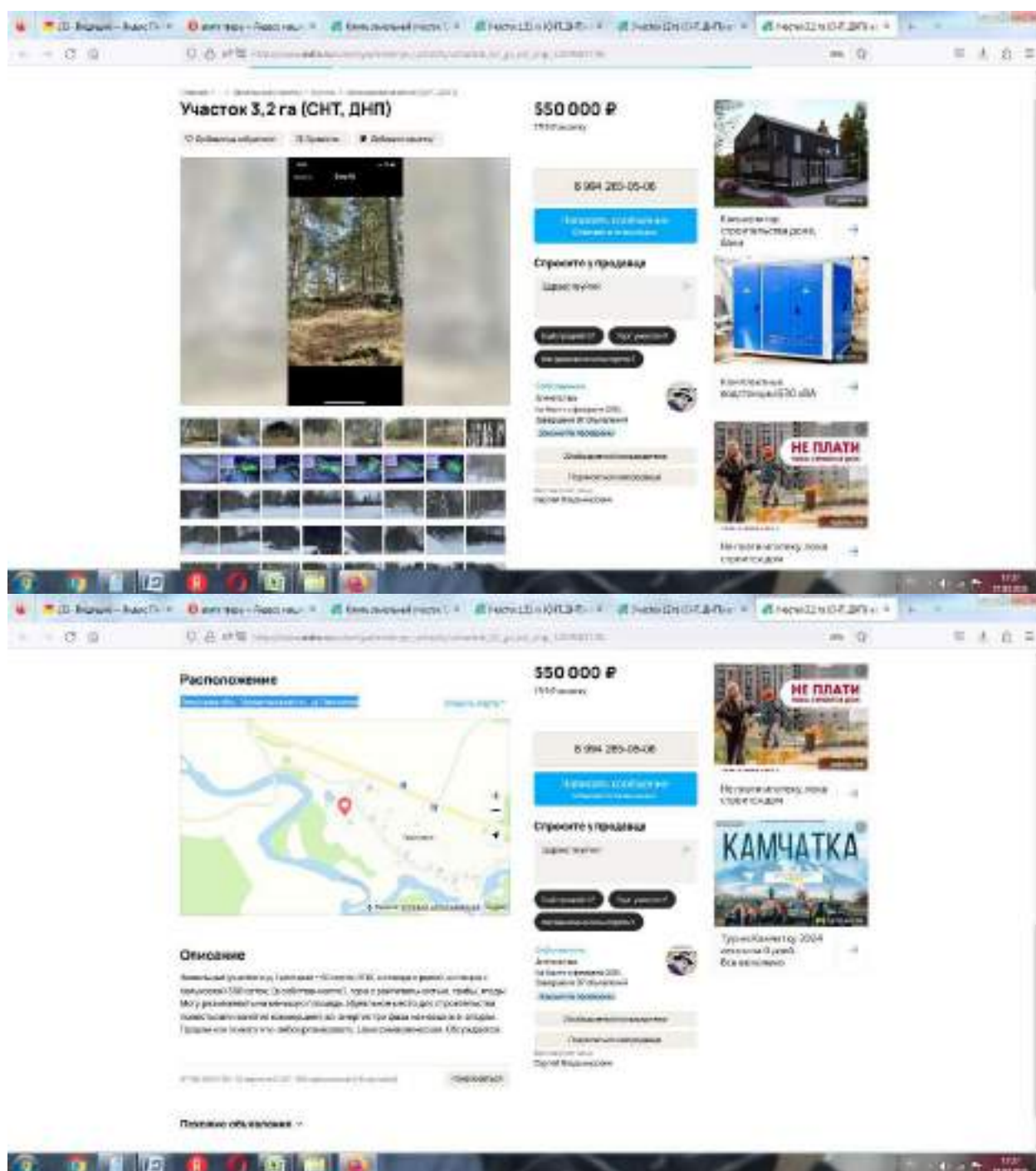
Объекты аналоги з.у. для сравнительного подхода



https://www.avito.ru/bologoe/zemelnye_uchastki/uchastok_151_ga_snt_dnp_3928210462



https://www.avito.ru/udomlya/zemelnye_uchastki/uchastok_12_ga_snt_dnp_2699760483



https://www.avito.ru/udomlya/zemelnye_uchastki/uchastok_32_ga_snt_dnp_1207607726

Приложение №3 Документы Оценщика

	ДИПЛОМ О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ	691800131141	Документ о квалификации	Регистрационный номер 19/16	Город Тверь	Дата выдачи 8 июля 2016 года	Настоящим документом удостоверяется, что	Баркин Андрей Александрович	с 14 октября 2015 года по 03 июля 2016 года	прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) в Тверском филиале федерального государственного бюджетного образовательного учреждения высшего образования «Российский экономический университет имени Г.В. Плеханова» по программе обучения стоимости предприятия (бизнеса) в объеме 810 часов	Решением аттестационной комиссии от 02 июля 2016 года	диплом представляет право на издание профессиональной деятельности в сфере оценочной деятельности			Председатель аттестационной комиссии Иванов И.И.	Директор образовательной организации
---	--	---------------------	--------------------------------	---	------------------------	---	---	---	--	--	--	--	---	---	---	---

САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
РЕГИОНАЛЬНАЯ АССОЦИАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ
Регистрационный номер № 0013 в ЕГР СРО от 30.12.2011г.

СВИДЕТЕЛЬСТВО

«20» июня 2019 г.
дата выдачи свидетельства

№ 01246
номер свидетельства

Барканц
Андрей Александрович
ИНН 695206455212

Россия, 170021, г. Тверь, ул. Марата, д.34

Паспорт 2813 № 261116, выдан ОУФМС России по Тверской области
в Заволжском районе г. Твери, 29.06.2013
код подразделения 690-001

является членом СРО Региональная ассоциация оценщиков и имеет
право на
осуществление оценочной деятельности на территории
Российской Федерации

Президент СРО РАО



К.И. Овчинников

В случае прекращения членства данное Свидетельство подлежит возврату в СРО РАО по адресу: Краснодар, ул. Адигейская набережная, д.58

**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 033326-1

« 22 » апреля 20 22 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной
деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан

Барканц Андрею Александровичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 22 » апреля 20 22 г. № 248

Директор

 А.С. Бупкин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 22 » апреля 20 25 г.

М. «Оценочный центр» № 100/2019

ПОЛИС № 922/2385804819
страхования ответственности оценщика

САО «РЕСО-ГАРАНТИЯ» (ОГРН 1027700042413; ИНН/КПП: 7710045520/773001001; р/с: 40701810401400000014, «Альфа-Банк» ОАО г.Москва, БИК: 44525593, корр.счет 30101810200000000593), именуемое в дальнейшем Страховщик, заключило настоящий договор страхования (Полис) с указанным ниже Страхователем в соответствии с «Правилами страхования ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 21 июля 2021 года (далее по тексту – «Правила страхования»), на основании письменного заявления Страхователя

г. Тверь

Дата выдачи полиса «24» мая 2023 г.

Страхователь:	Ф.И.О. <u>Барканц Андрей Александрович</u> . Дата рождения: 13.05.1993г. Адрес по месту регистрации: 170043, Тверская обл, Тверь г, в Мартыул в 24 Паспорт: №2813 261116, выдан: конд, вом Отделением УФМС России по Тверской области в Заволжском районе г. Твери Член СРО оценщиков: <u>Саморегулируемая организация: Региональное Общество Оценщиков</u> E-mail: <u>Andrey_6993@mail.ru</u> тел. <u>8-904-012-13-85</u>
Представитель страховщика:	ЖУКОВ КОНСТАНТИН ВЛАДИМИРОВИЧ Код 13337326

1. Срок действия полиса:	С 00 часов 00 минут 07.06.2023г., но не ранее 00 часов 00 минут дня, следующего за днем уплаты страховой премии, по 24 часа 00 минут 06.06.2024г.
2. Объекты страхования:	Не противоречащее законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском его ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему со Страхователем договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам
3. Застрахованные работы:	Действие настоящего Полиса распространяется на работы в рамках оценочной деятельности, которые были выполнены Страхователем согласно договорам, заключенным с заказчиками, в соответствии с квалификацией, подтвержденной дипломами (сертификатами) об образовании, и были приняты заказчиками Страхователя в период, начиная с 07.06.2020 г.
4. Страховой случай:	4.1. Установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба. 4.2. Урегулирование нескольких требований (исков), явившихся следствием одного действия Страхователя, производится в рамках одного страхового случая
5. Страховая сумма:	5.000.000 (Пять миллионов) рублей
6. Франшиза:	Страхование осуществляется без франшизы
7. Исключения из страхования:	5.1. Согласно разделу 5 Правил страхования, кроме того действие настоящего Полиса не распространяется на требования (претензии, иски): 5.1.1. связанные с проведением кадастровой оценки; 5.1.2. основанные или связанные с несоблюдением Страхователем сроков выполнения работ, а также расходами на перевозку или доставку работ.
8. Страховая премия:	3.500 (Три тысячи пятьсот) рублей
9. Порядок оплаты страховой премии:	Единовременный платеж до 07.06.2023г. включительно

Страхователь Барканц А. А. Страховщик С - 1 -

10. Действия Страхователя при наступлении события, имеющего признаки страхового случая:	10.1. При возникновении каких-либо обстоятельств, которые могут в дальнейшем стать основанием для предъявления имущественных требований, Страхователь обязан письменно в течение ПЯТИ РАБОЧИХ ДНЕЙ уведомить об этом Страховщика с указанием характера возникших обстоятельств, предполагаемых последствий и указанием лиц, которым может быть причинен ущерб. 10.2. Принять все возможные и необходимые меры для отклонения неправомерных требований. 10.3. При предъявлении имущественных требований Страхователю, или инициации против него иска в суд: 10.3.1. Письменно в ТЕЧЕНИЕ ТРЕХ РАБОЧИХ ДНЕЙ уведомить Страховщика об этом. 10.3.2. Осуществлять Страховщику содействие в проведении расследования, урегулировании, судебной и внесудебной защите. 10.4. Страхователь не должен без согласия Страховщика признавать частично или полностью любые требования, добровольно (кроме как за свой собственный счет) осуществлять платежи, принимать на себя какие-либо обязательства перед третьими лицами, или нести какие-либо издержки в их пользу.
11. Условия страховой выплаты:	11.1. Условия и порядок осуществления страховой выплаты определяются Правилами страхования и настоящим Полисом. 11.2. При отсутствии спора по факту наличия страхового случая, наличия у заказчика договора на проведение оценки (или иного третьего лица) права требовать от Страхователя возмещения ущерба и обязанности Страхователя его возместить, причинной связи между действиями (бездействием) Страхователя (оценщика) и возникшим ущербом, а также спора по размеру такого ущерба, заявленные требования удовлетворяются и страховая выплата производится во внесудебном порядке. 11.3. При урегулировании исков в судебном порядке Страхователь должен представить Страховщику заверенную судьей копию вступившего в законную силу решения суда, содержащего размеры сумм, подлежащих возмещению. 11.4. Выплата страхового возмещения производится исключительно при наступлении страхового случая: 11.4.1. По письменному заявлению Страхователя; 11.4.2. Всегда в пользу Выгодоприобретателей (заказчика договора на проведение оценки или третьих лиц), за исключением случаев возмещения затрат самого Страхователя, которые были произведены по согласованию со Страховщиком; 11.4.3. В течение 10-ти рабочих дней после получения Страховщиком всех документов, подтверждающих законность и обоснованность имущественных требований к Страхователю, либо вступившего в законную силу решения суда. 11.5. Если в течение срока действия настоящего Полиса Страхователь в соответствии с п.10.1. Полиса уведомил Страховщика о возникновении каких-либо обстоятельств, которые могли бы стать основанием для предъявления ему имущественных требований (претензий, исков), то действие настоящего Полиса распространяется на все требования, предъявленные к Страхователю в течение сроков исковой давности, явившиеся следствием упомянутых обстоятельств.
12. Прочие условия:	12.1. При досрочном расторжении настоящего Полиса по инициативе Страхователя, Страховщик возмещает Страхователю, при отсутствии страховых выплат на момент получения заявления о расторжении, часть страховой премии пропорционально оставшемуся периоду действия Полиса, за вычетом расходов в соответствии со структурой тарифной ставки, при этом расчеты производятся в течение 10 рабочих дней после даты расторжения. 12.2. Все прочие условия, включая права и обязанности сторон, порядок изменения и прекращения Полиса, а также порядок выплаты страхового возмещения регламентируются Правилами страхования.
13. Прилагаемые документы:	- Заявление на страхование ответственности оценщика; - Правила страхования.

Заключено Правило страхования вступило в силу с момента подписания Страхователем и Страховщиком.

Страхователь

Баркави Андрей Александрович

М.П. (подпись)

Страховщик

Осипова Татьяна Александровна



19/02 от 19.04.2022

ПОЛИС
к договору страхования гражданской ответственности организации,
заключающей договоры на проведение оценки № 922/2424150662

Настоящий полис подтверждает факт вступления в силу договора страхования, заключенного между САО «РЕСО-Гарантия» (ОГРН 1027700042413; ИНН 7710045520) с указанным ниже Страхователем, в соответствии с «Правилами страхования ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 21 июля 2021 года (далее по тексту – «Правила страхования»)

Дата оформления полиса «01» августа 2023 г.

Валюта страхования: Российские рубли

Страхователь:	Наименование организации / ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "АВАНГАРД - ОЦЕНКА" Юридический адрес: 170028, Тверская область, Г. ТВЕРЬ, ПР-КТ ПОБЕДЫ, Д. 65, КВ. 65 Индекс область, город, улица, дом ОГРН. 1186952011762 ИНН: 6952315164 Е-mail _____ тел. +7910-539-91-91 р/с 40702810363000006303 Банк ТВЕРСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ №8607 ПАО СБЕРБАНК БИК 042809679
1. Срок действия полиса:	С 00 часов 00 минут 17.08.2023г. по 24 часа 00 минут 16.08.2024г.
2. Объект страхования:	2.1. Не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском ответственности по обязательствам, возникающим вследствие нарушения договора на проведение оценки, и связанные с риском ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. 2.2. Действие Договора страхования (Полиса) распространяется на работы (исключая кадастровую оценку), которые были выполнены Страхователем и были приняты Заказчиком Страхователя в период, начиная с 17.08.2022 года.
3. Страховой случай:	3.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда, или признанный Страховщиком, факт возникновения обязанности Страхователя возместить убытки, возникшие вследствие нарушения им договора на проведение оценки, и вред (ущерб), причиненный имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности. 3.2. Предъявление нескольких претензий (исков), явившихся следствием одного обстоятельства, стороны рассматривают в рамках одного страхового случая.
4. Страховая сумма:	5.000.000 (Пять миллионов) рублей, лимиты ответственности согласно Договору страхования
5. Франшиза:	Страхование осуществляется без франшизы
6. Страховая премия:	5.200 (Пять тысячи двести) рублей
7. Порядок оплаты страховой премии:	Согласно Договору страхования
8. Прилагаемые документы:	- Приложение 1: Заявление на страхование - Договор страхования гражданской ответственности №922/2424150662 от 01.08.2023г - Правила страхования.
Представитель страховщика: ЖУКОВ КОНСТАНТИН ВЛАДИМИРОВИЧ	
Код [15337526]	

Экземпляр Правил страхования получил. С упомянутыми Правилами страхования ознакомлен и согласен.



Страховщик

Директор филиала САО «РЕСО-Гарантия» в г. Тверь
КОЗЛОВ МАКСИМ СЕРГЕЕВИЧ

М.П. подпись

По Доверенности РГ-Д-3027/22 от 28.03.2022г.