_____г. Тверь-2024_____

ОТЧЕТ № 42/03-01-24

по определению рыночной стоимости объекта оценки: комплекс зданий на земельных участках, по адресам:

- *Тверская область, Удомельский р-н, г. Удомля, ул. Ленина, д. 9/1;*
- *Тверская область, Удомельский р-н, г. Удомля, пер Сенной, д. 22*
- *Тверская область, Удомельский р-н, г. Удомля, пер. Гусева, д. 2, стр. 1, блок 1;*

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

Заказчик: *АО «ТАСМО»*

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

Дата составления 27.03.2024 г. *в АО «ТАСМО»*

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: комплекс зданий на земельных участках, а именно:

Объекты недвижимости по адресу: Тверская область, Удомельский р-н, г. Удомля, ул. Ленина, д. 9/1, в составе:

1. Здание прирельсового склада, площадью 74,5 кв.м, под кадастровым номером: 69:48:0020001:14.

Объекты недвижимости по адресу: Тверская область, Удомельский р-н, г. Удомля, пер Сенной, д. 22, в составе:

1. Земельный участок для размещения производственных зданий, площадью 61230 кв.м, под кадастровым номером: 69:48:0070106:7;
2. Сборочный участок-модуль, площадью 1007,1 кв.м, под кадастровым номером: 69:48:0070106:38;
3. Здание склада готовой продукции, площадью 1363,4 кв.м, под кадастровым номером: 69:48:0070106:39;
4. Здание насосной пожарной станции, площадью 73,1 кв.м, под кадастровым номером: 69:48:0070106:40;
5. Административно-бытовое здание с механо-сборочным участком, площадью 1487,6 кв.м, под кадастровым номером: 69:48:0070106:41;.
6. Здание электроподстанции, площадью 52,3 кв.м, под кадастровым номером: 69:48:0070106:42.

Объекты недвижимости по адресу: Тверская область, Удомельский р-н, г. Удомля, пер. Гусева, д. 2, в составе:

1. Земельный участок для размещения производственных зданий, площадью 1000 кв.м, под кадастровым номером: 69:48:0070134:17;
2. Земельный участок для размещения производственных зданий, площадью 13953 кв.м, под кадастровым номером: 69:48:0070135:9;
3. Здание заводоуправления, площадью 121,5 кв.м, под кадастровым номером: 69:48:0070135:25;
4. Здание управления ОГМ, площадью 75,6 кв.м, под кадастровым номером: 69:48:0070135:52;
5. Здание красного уголка с полуподвальным складом, площадью 459,2 кв.м, под кадастровым номером: 69:48:0070135:53;
6. Здание слесарно-сборочного цеха с механическим участком, экспериментальным участком и бытовыми помещениями, площадью 2230,3 кв.м, под кадастровым номером: 69:48:0070135:54;
7. Здание проходной площадью 14,2 кв.м, под кадастровым номером: 69:48:0070135:55.

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, г. Удомля, ул. Ленина, д. 9/1, на дату оценки «27» марта 2024 г., составляет:

№	Наименование объекта оценки	Рыночная стоимость, в руб.	
		с НДС	без НДС
1	здание прирельсового склада, площадью 74,5 кв.м, под кадастровым номером: 69:48:0020001:14	123 000	103 000

Рыночная стоимость объекта оценки: единый комплекс из зданий с земельным участком, по адресу: Тверская область, Удомельский р-н, г. Удомля, пер. Сенной, д. 22, на дату оценки «27» марта 2024 г., составляет:

№	Наименование объекта оценки	Рыночная стоимость, в руб.	
		с НДС	без НДС
1	сборочный участок-модуль, площадью 1007,1 кв.м, под кадастровым номером: 69:48:0070106:38	1 670 000	1 392 000
2	здание склада готовой продукции, площадью 1363,4 кв.м, под кадастровым номером: 69:48:0070106:39	2 260 000	1 883 000
3	здание насосной пожарной станции, площадью 73,1 кв.м, под кадастровым номером: 69:48:0070106:40	121 000	101 000
4	административно-бытовое здание с механо-сборочным участком, площадью 1487,6 кв.м, под кадастровым номером: 69:48:0070106:41	4 340 000	3 617 000
5	здание электроподстанции, площадью 52,3 кв.м, под кадастровым номером: 69:48:0070106:42	87 000	73 000
№	Наименование объекта оценки	Рыночная стоимость, в руб.	
6	Земельный участок для размещения производственных зданий, площадью 61230 кв.м, под кадастровым номером: 69:48:0070106:7	13 088 000	
Итого		21 566 000	20 154 000

Рыночная стоимость объекта оценки: единый комплекс из зданий с земельным участком, по адресу: Тверская область, Удомельский р-н, г. Удомля, пер. Гусева, д. 2, на дату оценки «27» марта 2024 г., составляет:

№	Наименование объекта оценки	Рыночная стоимость, в руб.	
		с НДС	без НДС
1	здание заводоуправления, площадью 121,5 кв.м, под кадастровым номером: 69:48:0070135:25	354 000	295 000
2	здание управления ОГМ, площадью 75,6 кв.м, под кадастровым номером: 69:48:0070135:52	125 000	104 000
3	здание красного уголка с полуподвальным складом, площадью 459,2 кв.м, под кадастровым номером: 69:48:0070135:53	1 340 000	1 117 000
4	здание слесарно-сборочного цеха с механическим участком, экспериментальным участком и бытовыми помещениями, площадью 2230,3 кв.м, под кадастровым номером: 69:48:0070135:54	3 697 000	3 081 000
5	здание проходной площадью 14,2 кв.м, под кадастровым номером: 69:48:0070135:55	41 000	34 000

№	Наименование объекта оценки	Рыночная стоимость, в руб.	
6	земельный участок для размещения производственных зданий, площадью 1000 кв.м, под кадастровым номером: 69:48:0070134:17	550 000	
7	земельный участок для размещения производственных зданий, площадью 13953 кв.м, под кадастровым номером: 69:48:0070135:9	4 646 000	
Итого		10 753 000	9 827 000

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. 3О не определялись.

С уважением
директор ООО «Авангард-Оценка» Тюнева Т.С.

СОДЕРЖАНИЕ:

Часть 1. Общие сведения	6
1.1. Основные факты и выводы	6
1.2. Задание на оценку	10
1.3. Сведения о Заказчике	12
1.4. Сведения об Оценщике и Исполнителе	12
1.5. Допущения и ограничительные условия, использованные Оценщиками при проведении оценки.	13
1.6. Применяемые стандарты оценочной деятельности	14
1.7. Определение вида оцениваемой стоимости	15
1.8. Основные этапы процесса оценки	16
1.9. Иные сведения, необходимые для полного и достаточного представления результата оценки	17
Часть 2. «Описание Объекта оценки»	18
2.1. Количественные и качественные характеристики оцениваемого объекта, имущественные права и наличие обременений, связанных с комплексом зданий, с земельными участками, по адресам: Тверская область, Удомельский р-н, г. Удомля, ул. Ленина, д. 9/1, Тверская область, Удомельский р-н, г. Удомля, пер. Сенной, д. 22, Тверская область, Удомельский р-н, г. Удомля, пер. Гусева, д. 2	18
2.2. Местоположение Объекта оценки	23
2.3. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования объекта оценки	28
Часть 3. ФОРМИРОВАНИЕ СТОИМОСТИ	31
3.1. Анализ региональной экономической ситуации	31
3.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект	44
3.3. Анализ рынка нежилой недвижимости из сегмента объекта оценки	46
3.4. Анализ рынка земельных участков в Тверской области	64
3.5. «Анализ ликвидности объекта оценки»	75
Часть 4. «Вид оцениваемой стоимости, основные термины и понятия»	77
4.1. Содержание и объем работ, использованных для проведения оценки	81
4.2. Обоснование применения подходов к оценке	83
4.3. Основные понятия при оценке рыночной стоимости земельного участка	83
Часть 5. Расчет сравнительным подходом рыночной стоимости земельного участка	92
Часть 6. Расчет рыночной стоимости сравнительным подходом Объекта оценки	102
6.1. Описание метода количественных корректировок, единицы сравнения, расчет	102
6.2. Выбор единицы сравнения, отказ от использования других единиц сравнения	103
6.3. Выбор аналогов объекта оценки.	104
6.4. Описание объектов аналогов	104
6.5. Итоговый расчет рыночной стоимости объекта оценки	106
6.6. Заключение о рыночной стоимости объекта оценки	111
Часть 7. Согласование результатов рыночной стоимости объектов оценки	112
7.1. Суждение о возможных границах интервала рыночной стоимости объектов оценки	112
7.2. Распределение и вывод рыночной стоимости объектов оценки, в зависимости от ценообразующих факторов	113
Часть 8. «Заключение о рыночной стоимости Объекта оценки»	114
Часть 9. Перечень используемых материалов	116
ПРИЛОЖЕНИЯ К ОТЧЕТУ	117
Фотографии	118
Приложение №1. Документы, предоставленные Заказчиком	120
Приложение №2. Аналитическая информация	158
Приложение №3 Документы Оценщика	166

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

Таблица 1. Основные факты и выводы

Номер Отчета об оценке и дата составления отчета	№42/03-01-24, дата составления 27.03.2024 г.
Основание для проведения оценки	Договор № 42/03-24 от «07» марта 2024 г.
Общая информация, идентифицирующая объект оценки	Здание, объект капитального строительства, а именно: 1. Здание прирельсового склада, площадью 74,5 кв.м, под кадастровым номером: 69:48:0020001:14, расположенное по адресу: Тверская область, Удомельский р-н, г. Удомля, ул. Ленина, д. 9/1; Здания, объекты капитального строительства с земельными участками, а именно: **Объекты недвижимости по адресу: Тверская область, Удомельский р-н, г. Удомля, пер. Сенной, д. 22, в составе:** 1. Земельный участок для размещения производственных зданий, площадью 61230 кв.м, под кадастровым номером: 69:48:0070106:7; 2. Сборочный участок-модуль, площадью 1007,1 кв.м, под кадастровым номером: 69:48:0070106:38; 3. Здание склада готовой продукции, площадью 1363,4 кв.м, под кадастровым номером: 69:48:0070106:39; 4. Здание насосной пожарной станции, площадью 73,1 кв.м, под кадастровым номером: 69:48:0070106:40; 5. Административно-бытовое здание с механо-сборочным участком, площадью 1487,6 кв.м, под кадастровым номером: 69:48:0070106:41;. 6. Здание электроподстанции, площадью 52,3 кв.м, под кадастровым номером: 69:48:0070106:42. **Объекты недвижимости по адресу: Тверская область, Удомельский р-н, г. Удомля, пер. Гусева, д. 2, в составе:** 1. Земельный участок для размещения производственных зданий, площадью 1000 кв.м, под кадастровым номером: 69:48:0070134:17; 2. Земельный участок для размещения производственных зданий, площадью 13953 кв.м, под кадастровым номером: 69:48:0070135:9; 3. Здание заводоуправления, площадью 121,5 кв.м, под кадастровым номером: 69:48:0070135:25; 4. Здание управления ОГМ, площадью 75,6 кв.м, под кадастровым номером: 69:48:0070135:52; 5. Здание красного уголка с полуподвальным складом, площадью 459,2 кв.м, под кадастровым номером: 69:48:0070135:53; 6. Здание слесарно-сборочного цеха с механическим участком, экспериментальным участком и бытовыми помещениями, площадью 2230,3 кв.м, под кадастровым номером: 69:48:0070135:54; 7. Здание проходной площадью 14,2 кв.м, под кадастровым номером: 69:48:0070135:55
Краткое описание земельных участков, на которых расположены объекты оценки	земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для размещения производственной базы, общая площадь 61230 кв.м, кадастровый номер: 69:48:0070106:7, адрес: Российская Федерация, Тверская область, Удомельский городской округ, г. Удомля, пер. Сенной, д. 22
	Кадастровый номер земельного участка: 69:48:0070106:7
	Кадастровая стоимость земельного участка
	20 714 721,3 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 Текущее использование: на земельном участке расположены объекты недвижимости: здания, объекты капитального строительства (объекты оценки), адрес (местонахождение): Тверская область, Удомельский р-н, г Удомля, пер Сенной, д. 22
Краткое описание земельных участков, на которых расположены объекты оценки	земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для размещения производственной базы, общая площадь 1000 кв.м, кадастровый номер: 69:48:0070134:17, адрес: Тверская область, р-н Удомельский, г Удомля, пер Гусева
	Кадастровый номер земельного участка: 69:48:0070106:7
	Кадастровая стоимость земельного участка
	904 330 руб., согласно данным портала – www.rosreestr.ru
	земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для размещения производственной базы, общая площадь 13953 кв.м, кадастровый номер: 69:48:0070135:9, адрес: Российская Федерация, Тверская область, Удомельский городской округ, г. Удомля, пер. Гусева, д. 2
	Кадастровый номер земельного участка: 69:48:0070135:9
	Кадастровая стоимость земельного участка
	7 353 091,47 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, не выявлены Текущее использование: на земельных участках расположены объекты недвижимости: здания, объекты капитального строительства (объекты оценки), адрес (местонахождение): Тверская область, Удомельский р-н, г Удомля, пер Гусева, д. 2
Краткое описание имущественных прав	**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-

[1] В отношении объекта оценки, принадлежащего юридическому лицу

	складское. Индустриальная производственно – складская застройка
Информация о текущем использовании Объекта оценки	Имущественный комплекс, включающий административные площади, производственная база (производственно-складской объект)
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	32 442 000 р. с учетом НДС
Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки	**32 442 000 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.Использованные 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 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

[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 DueDilligence (если это необходимо), оформление и регистрацию сделки.

	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)	Описание объектов оценки Объектом оценки является[3] комплекс зданий с земельными участками, в составе: Здание, объект капитального строительства, а именно: 1. Здание прирельсового склада, площадью 74,5 кв.м, под кадастровым номером: 69:48:0020001:14, расположенное по адресу: Тверская область, Удомельский р-н, г. Удомля, ул. Ленина, д. 9/1; Здания, объекты капитального строительства с земельными участками, а именно: **Объекты недвижимости по адресу: Тверская область, Удомельский р-н, г. Удомля, пер. Сенной, д. 22, в составе:** 1. Земельный участок для размещения производственных зданий, площадью 61230 кв.м, под кадастровым номером: 69:48:0070106:7; 2. Сборочный участок-модуль, площадью 1007,1 кв.м, под кадастровым номером: 69:48:0070106:38; 3. Здание склада готовой продукции, площадью 1363,4 кв.м, под кадастровым номером: 69:48:0070106:39; 4. Здание насосной пожарной станции, площадью 73,1 кв.м, под кадастровым номером: 69:48:0070106:40; 5. Административно-бытовое здание с механо-сборочным участком, площадью 1487,6 кв.м, под кадастровым номером: 69:48:0070106:41;. 6. Здание электроподстанции, площадью 52,3 кв.м, под кадастровым номером: 69:48:0070106:42. **Объекты недвижимости по адресу: Тверская область, Удомельский р-н, г. Удомля, пер. Гусева, д. 2, в составе:** 1. Земельный участок для размещения производственных зданий, площадью 1000 кв.м, под кадастровым номером: 69:48:0070134:17; 2. Земельный участок для размещения производственных зданий, площадью 13953 кв.м, под кадастровым номером: 69:48:0070135:9; 3. Здание заводоуправления, площадью 121,5 кв.м, под кадастровым номером: 69:48:0070135:25; 4. Здание управления ОГМ, площадью 75,6 кв.м, под кадастровым номером: 69:48:0070135:52; 5. Здание красного уголка с полуподвальным складом, площадью 459,2 кв.м, под кадастровым номером: 69:48:0070135:53; 6. Здание слесарно-сборочного цеха с механическим участком, экспериментальным участком и бытовыми помещениями, площадью 2230,3 кв.м, под кадастровым номером: 69:48:0070135:54; 7. Здание проходной площадью 14,2 кв.м, под кадастровым номером: 69:48:0070135:55 **Открытые площадки для хранения –** обнаружены. **Наличие подъемных механизмов** – не обнаружены **Конструктивный материал стен каждого здания**: площадь объектов с кирпичными и ж/б стенами: 6958,8 кв.м **Наличие ж/д путей** – нет. **Размещение относительно основных трасс** – на удалении **Удобство подъезда** – имеются подъездные пути к объекту оценки.

[3] Приводится исчерпывающее описание объекта со всеми характеристиками, которые учитывались и должны быть учтены при проведении оценки. В том числе состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии); характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики; права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта 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: Комплекс зданий с земельными участками – несколько объектов капитального строительства, не менее одного здания Подтип объекта: «Прочие» - объекты оценки представляют собой недвижимость производственно-складского назначения, не относящиеся к профессиональным складским (логистическим) комплексам: Производственно-складская площадь – 5471,2 кв.м, состояние неудовлетворительное. Административная площадь – 1487,6 кв.м Общая площадь: 6958,8 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 предпосылке о текущем использовании
Дата оценки	«27» марта 2024 г.
Срок проведения оценки	«20» марта 2024 г.- «27» марта 2024 г.
Особенности осмотра объекта	В соответствии с заданием на оценку, проведение оценки 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	Отчет полностью или частично, а также выдержки из отчета не могут копироваться, распространяться и/или публиковаться без письменного согласия оценщика

оценке:	
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:[4]	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 выявиться 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

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

[4] 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.

Сведения о независимости Оценщика	Согласно общим требования 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 предпосылках 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 организация «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 комплексом зданий, с земельными участками, по адресам: Тверская область, Удомельский р-н, г. Удомля, ул. Ленина, д. 9/1, Тверская область, Удомельский р-н, г. Удомля, пер. Сенной, д. 22, Тверская область, Удомельский р-н, г. Удомля, пер. Гусева, д. 2.

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	Описание объектов оценки Объектом оценки является[5] комплекс зданий с земельными участками, в составе: Здание, объект капитального строительства, а именно: 1. Здание прирельсового склада, площадью 74,5 кв.м, под кадастровым номером: 69:48:0020001:14, расположенное по адресу: Тверская область, Удомельский р-н, г. Удомля, ул. Ленина, д. 9/1; Здания, объекты капитального строительства с земельными участками, а именно: **Объекты недвижимости по адресу: Тверская область, Удомельский р-н, г. Удомля, пер. Сенной, д. 22, в составе:** 1. Земельный участок для размещения производственных зданий, площадью 61230 кв.м, под кадастровым номером: 69:48:0070106:7; 2. Сборочный участок-модуль, площадью 1007,1 кв.м, под кадастровым номером: 69:48:0070106:38; 3. Здание склада готовой продукции, площадью 1363,4 кв.м, под кадастровым номером: 69:48:0070106:39; 4. Здание насосной пожарной станции, площадью 73,1 кв.м, под кадастровым номером: 69:48:0070106:40; 5. Административно-бытовое здание с механо-сборочным участком, площадью 1487,6 кв.м, под кадастровым номером: 69:48:0070106:41;. 6. Здание электроподстанции, площадью 52,3 кв.м, под кадастровым номером: 69:48:0070106:42. **Объекты недвижимости по адресу: Тверская область, Удомельский р-н, г. Удомля, пер. Гусева, д. 2, в составе:** 1. Земельный участок для размещения производственных зданий, площадью 1000 кв.м, под кадастровым номером: 69:48:0070134:17; 2. Земельный участок для размещения производственных зданий, площадью 13953 кв.м, под кадастровым номером: 69:48:0070135:9; 3. Здание заводоуправления, площадью 121,5 кв.м, под кадастровым номером: 69:48:0070135:25; 4. Здание управления ОГМ, площадью 75,6 кв.м, под кадастровым номером: 69:48:0070135:52; 5. Здание красного уголка с полуподвальным складом, площадью 459,2 кв.м, под кадастровым номером: 69:48:0070135:53; 6. Здание слесарно-сборочного цеха с механическим участком,

[5] Приводится исчерпывающее описание объекта со всеми характеристиками, которые учитывались и должны быть учтены при проведении оценки. В том числе состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии); характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики; права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки.

	экспериментальным участком и бытовыми помещениями, площадью 2230,3 кв.м, под кадастровым номером: 69:48:0070135:54; 7. Здание проходной площадью 14,2 кв.м, под кадастровым номером: 69:48:0070135:55 **Открытые площадки для хранения –** обнаружены. **Наличие подъемных механизмов** – не обнаружены **Конструктивный материал стен каждого здания**: площадь объектов с кирпичными и ж/б стенами: 6958,8 кв.м **Наличие ж/д путей** – нет. **Размещение относительно основных трасс** – на удалении **Удобство подъезда** – имеются подъездные пути к объекту оценки. **Окружение объекта** – местоположение объекта привлекательно с точки зрения размещения производственной недвижимости **Инженерные коммуникации** – отключены Характеристики объекта: Комплекс зданий с земельными участками – несколько объектов капитального строительства, не менее одного здания Подтип объекта: «Прочие» - объекты оценки представляют собой недвижимость производственно-складского назначения, не относящиеся к профессиональным складским (логистическим) комплексам: Производственно-складская площадь – 5471,2 кв.м, состояние удовлетворительное. Административная площадь – 1487,6 кв.м Общая площадь: 6958,8 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	6958,8
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, включающий административные площади, производственная база (производственно-складской объект) - производственное предприятие по обработки металлических конструкций
Балансовая стоимость объекта оценки	Отсутствует
Материал стен	Кирпичные и ж/бетонные
Материал перекрытий	Железобетонные
Проемы	Простые, материал заполнения дерево, материал заполнения: металл
Наличие каркаса	Нет
Год постройки/кап. ремонта	Н/д
Этажность здания	1-2/2
Группа капитальности	I-II
Состояние отделки	Состояние отделки недвижимого имущества, права на которое оцениваются с полной отделкой

	Основная площадь – состояние неудовлетворительное, вид отделки: простая. Административная площадь – состояние неудовлетворительное, вид отделки: простая
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 90 % (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 порталу: pkk5.rosreestr.ru	земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для размещения производственной базы, общая площадь 61230 кв.м, кадастровый номер: 69:48:0070106:7, адрес: Российская Федерация, Тверская область, Удомельский городской округ, г. Удомля, пер. Сенной, д. 22
	Кадастровый номер земельного участка: 69:48:0070106:7
	Кадастровая стоимость земельного участка
	20 714 721,3 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, выявлены Текущее использование: на земельном участке расположены объекты недвижимости: здания, объекты капитального строительства (объекты оценки), адрес (местонахождение): Тверская область, Удомельский р-н, г Удомля, пер Сенной, д. 22
	Условия аренды: не выявлены
	Коммуникации на участке: отключены
	Транспортная доступность, удаленность от основных магистралей: Хорошая транспортная доступность, до объекта Оценки можно добраться на личном автотранспорте. Имеются подъездные пути. Вблизи 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.[6]
Охранный статус здания	Данные отсутствуют
Объект ГО (защитные сооружения)	Нет данных

[6] http://azbukaucheta.com/zemlya-osnovnoe-sredstvo/

Краткое описание земельного участка, на котором расположены объект оценки, согласно порталу: pkk5.rosreestr.ru	земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для размещения производственной базы, общая площадь 1000 кв.м, кадастровый номер: 69:48:0070134:17, адрес: Тверская область, р-н Удомельский, г Удомля, пер Гусева
	Кадастровый номер земельного участка: 69:48:0070106:7
	Кадастровая стоимость земельного участка
	904 330 руб., согласно данным портала – www.rosreestr.ru
	земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для размещения производственной базы, общая площадь 1000 кв.м, кадастровый номер: 69:48:0070134:17, адрес: Тверская область, р-н Удомельский, г Удомля, пер Гусева
	Кадастровый номер земельного участка: 69:48:0070106:7
	Кадастровая стоимость земельного участка
	904 330 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 земельных участках расположены объекты недвижимости: здания, объекты капитального строительства (объекты оценки), адрес (местонахождение): Тверская область, Удомельский р-н, г Удомля, пер Гусева, д. 2
	Условия аренды: не выявлены
	Коммуникации на участке: отключены
	Транспортная доступность, удаленность от основных магистралей: Хорошая транспортная доступность, до объекта Оценки можно добраться на личном автотранспорте. Имеются подъездные пути. Вблизи 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.[7]
Охранный статус здания	Данные отсутствуют
Объект ГО (защитные сооружения)	Нет данных

[7] http://azbukaucheta.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	Удовлетвори-тельное	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	Неудовлетво-рительное	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.	брусьях. 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 90%, 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 комплекс зданий с земельными участками, по адресу: Российская Федерация, Тверская область, Удомельский городской округ, г. Удомля, пер. Сенной, д. 22, Российская Федерация, Тверская область, Удомельский городской округ, г. Удомля, пер. Гусева, д. 2.

Удомля [8] — 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 Песьво 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).

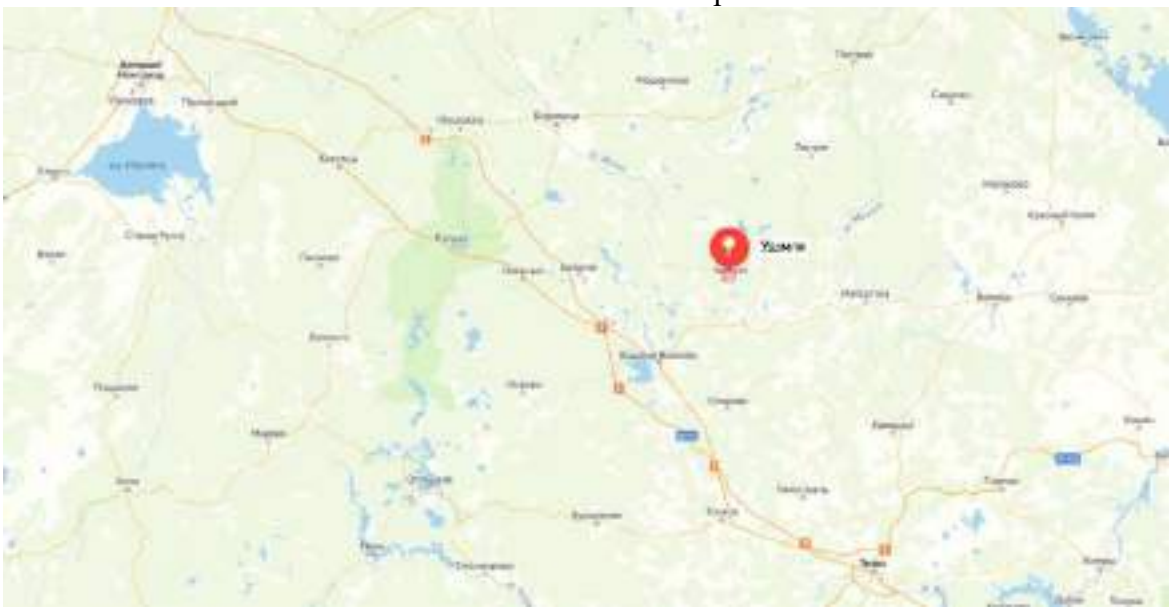
Калининская АЭС является градообразующим предприятием. С началом сооружения станции связано стремительное развитие территории: в период строительства предприятия и за счёт финансирования Калининской АЭС построен современный город с развитой инфраструктурой, системой образования и медицинского обслуживания, сетью культурных и

[8] http://udomelskij-okrug.ru/index.php?ysclid=lu8aie6mmh293730059

просветительских учреждений. АЭС снабжает город теплом и горячей водой. Осуществляется теплоснабжение и близлежащих деревень — Ряд, Мишнево, Лайково-Попово.

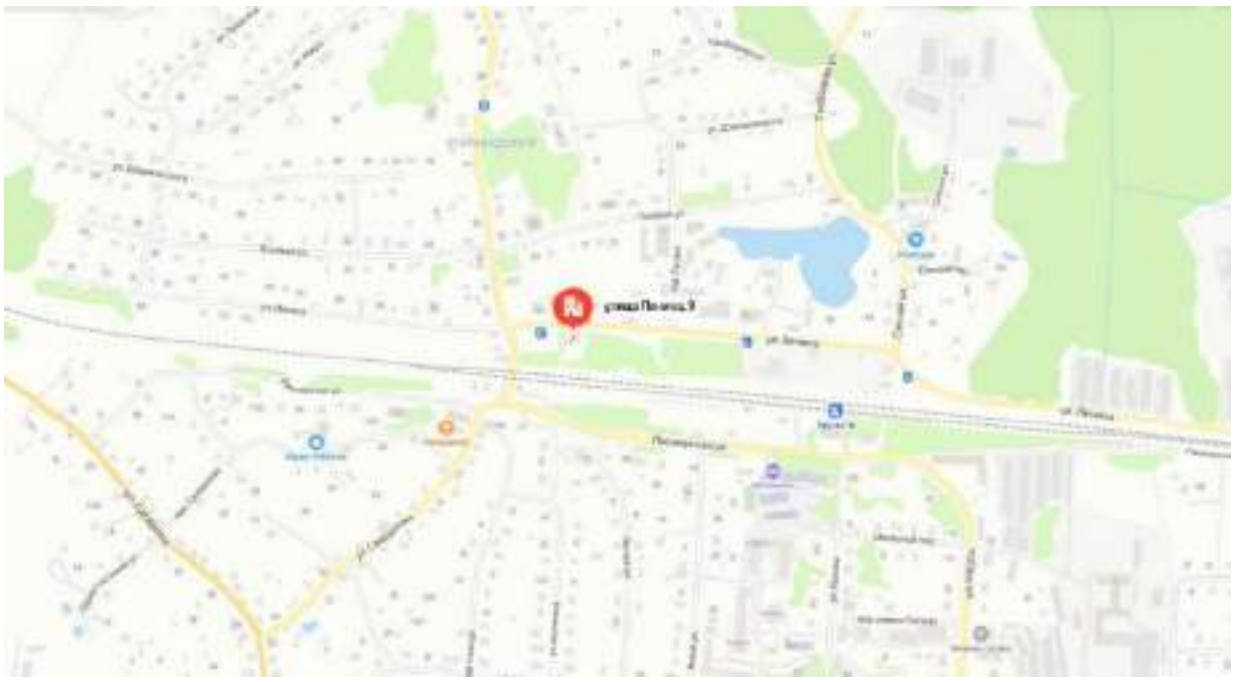
В Удомле имеются также предприятия пищевой и деревообрабатывающей промышленности.

Местоположение в регионе



Местоположение в районе

Местоположение в городе - Тверская область, Удомельский р-н, г. Удомля, ул. Ленина, д. 9/1



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, в близи основной автомагистрали данного района).

Таблица №8 Описание локального местоположения

Удаленность от транспортных магистралей (станций метро), транспортная доступность	В близи основной автомагистрали
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, пер. Сенной, д. 22

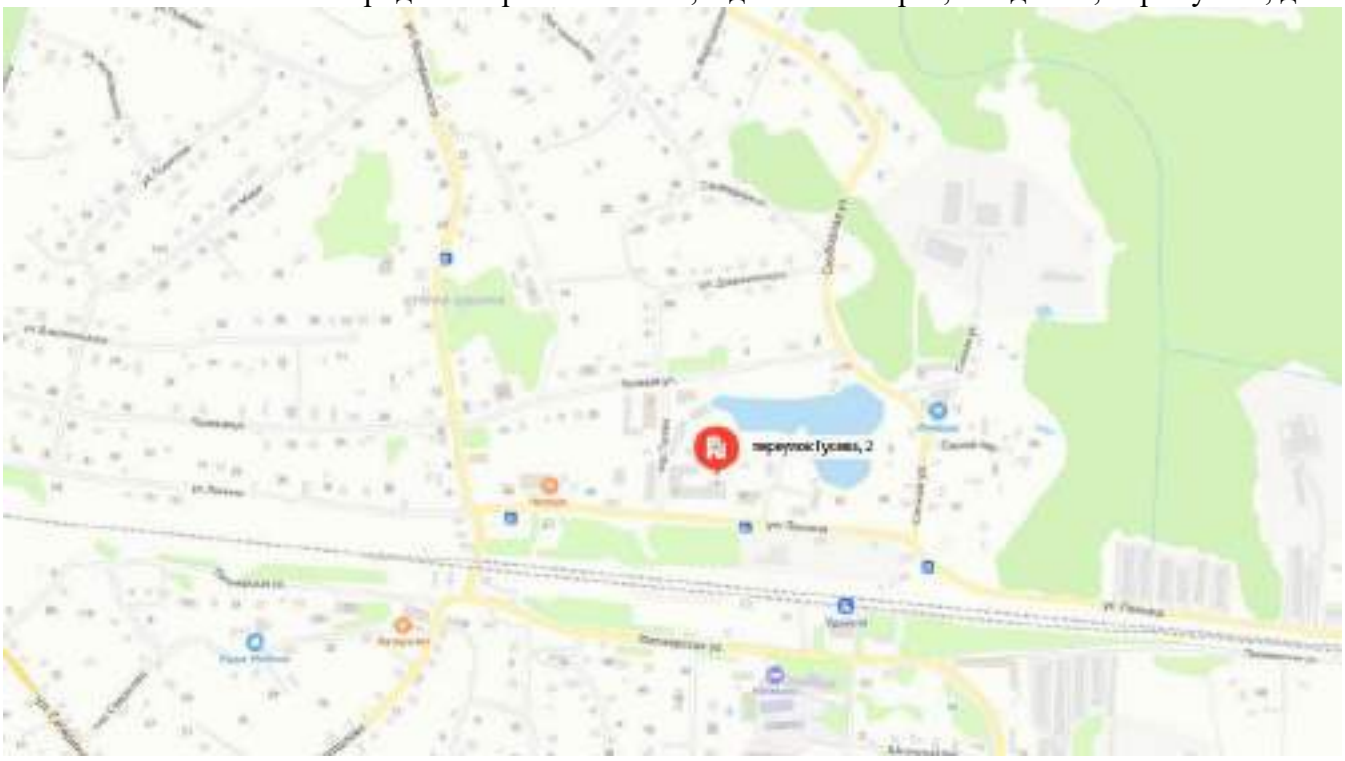
Данное местоположение характеризуется не престижной жилой застройкой (окраина города - промзона), средним уровнем развития инфраструктуры (магазины, школа, аптека, детский сад, точки сервисного обслуживания населения, расположены на удалении от земельного участка, на котором расположены объекты оценки),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

Таблица №8.1 Описание локального местоположения

Удаленность от транспортных магистралей (станций метро), транспортная доступность	В близи основной автомагистрали
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, пер. Гусева, д. 2



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, в близи основной автомагистрали данного района).

Таблица №8.2. Описание локального местоположения

Удаленность от транспортных магистралей (станций метро), транспортная доступность	В близи основной автомагистрали
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 комплекс зданий с земельными участками, по адресам: Тверская область, Удомельский р-н, г. Удомля, ул. Ленина, д. 9/1, Тверская область, Удомельский р-н, г. Удомля, пер. Сенной, д. 22, Тверская область, Удомельский р-н, г. Удомля, пер. Гусева, д. 2.

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 использование 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.

Рассматриваемый земельный участок, категории земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: под производственную деятельность, общая площадь 76183 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 (индустриальная застройка) физически осуществимых, разрешенных законом вариантов использования и максимально эффективным вариантом использования Объекта будет использование его – под строительство индустриального производственно-складского объекта.

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 комплекс зданий производственного назначения - предприятие. 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 – индустриальный производственно-складской объект.

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 индустриальный производственно-складской объект.

Определяя наиболее эффективное использование, принимались во внимание следующие обстоятельства:
- адрес местоположения объектов оценки: Тверская область, Удомельский р-н, г. Удомля, ул. Ленина, д. 9/1, Тверская область, Удомельский р-н, г. Удомля, пер. Сенной, д. 22, Тверская область, Удомельский р-н, г. Удомля, пер. Гусева, д. 2;
- рассматриваемые земельные участки, расположенные под зданиями, общая площадь 61230 кв.м, кадастровый номер 69:48:0070106:7, имеет вид разрешенного использования: для размещения производственной базы, общая площадь 1000 кв.м, кадастровый номер 69:48:0070134:17, имеет вид разрешенного использования: для размещения производственной базы, общая площадь 13953 кв.м, кадастровый номер 69:48:0070135:9, имеет вид разрешенного использования: для размещения производственной базы;
- 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: Здания для производственно-складских целей, расположенные на земельном участке, выделенном под производственную деятельность.

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 – Здания для производственно-складских целей, расположенные на земельном участке, выделенном под производственную деятельность.

Часть 3. ФОРМИРОВАНИЕ СТОИМОСТИ

3.1. Анализ региональной экономической ситуации

3.1.1. Основные социально-экономические показатели в России на январь-декабрь 2023 г.[9]

После введения антироссийский 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, введён 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

[9] https://smart-lab.ru/company/renaissance-credit/blog/802125.php, https://afk.rukon.ru/analitika/post-1571/?ysclid=lbfcdts6yt87146740

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"}">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 заметен 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. заметен 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 уставлен 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 размещений 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 RGBI(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 завершенного 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 домохозяйств 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 $250млрд 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 налогообложении 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 несущественное 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 объёма производства зерновых за рубежом, что вызовет рост цен на сельхоз продукцию. В связи с этим OFAC 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, пульты 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 Центральных Банков

Основные санкции. Введённые 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, Полюс.

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 6 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 прогнозном 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 году инфляция выходит на целевой уровень Банка России 4%.

Начиная с 2023 год ВВП в базовом варианте начинает медленно восстанавливаться, при этом по итогам 2023 году 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=lbfcdts6yt87146740

3.1.2. Социально-экономическое положение Тверской области за январь-февраль 2022 года[10]

СВОДНЫЕ ИТОГИ в млн. рублей

	Абсолютные данные		*В % к соответ-ствующему 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)]	x	x	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)]	x	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	x	32,7	x	2,3 р.
Начисленная средняя заработная					

[10] По данным официального сайта Правительства Тверской области https://gks.ru/region/docl1128/Main.htm

	Абсолютные данные		*В % к соответ-ствующему 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[6)]					
номинальная, рублей	50080	39886	109,5	108,3	104,3
реальная	x	x	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

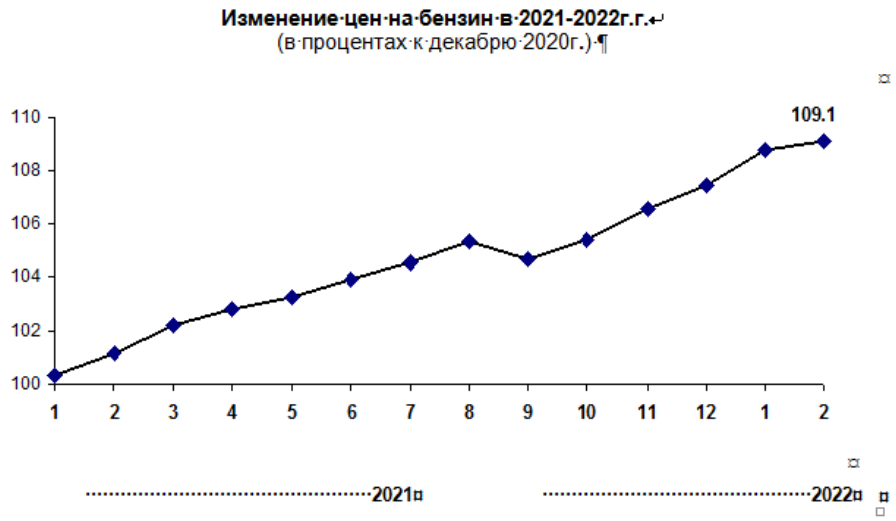
В январе-феврале 2022 года в структуре оборота розничной торговли удельный вес пищевых продуктов, включая напитки, и табачных изделий составил 53,2%, непродовольственных товаров – 46,8% (в январе-феврале 2021 года – 54,1% и 45,9% соответственно).

Базовый индекс потребительских цен (БИПЦ), исключающий 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 бюджет1702,5 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: единый комплекс из зданий с земельным участком – индустриальный производственно-складской объект. Таким образом, объекты оценки относятся к рынку производственно-складского назначения.

Классификация производственно-складских зданий[11]

Для классификации складских помещений сегодня в основном применяют систему стандартов компании Knight Frank. Первая предлагает распределять объекты складской недвижимости по четырем классам — A, B, C, 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 B включены объекты, возведенные в доперестроечный период и поэтому не полностью соответствующие требованиям современной логистики.

К классу C 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 низкооборачиваемых 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.

[11] http://www.ocenka72.ru/01_Pages/06_Demo.php?ans=1&num=17, http://www.ocenchik.ru/docs/163

Складские помещения									
№ п/п	**Характе-ристика**	**Классы**							
		A		**B**		**C**		**D**	
1	Местопо-ложение, 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 12х24 м	5	высота помещений не менее 6 м, с сеткой колонн не менее 6х12 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, неатапливаемый 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 охраняется, коммуникации: отключены. Территория участков нуждается в расчистке.

Таким образом, здание относятся 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).

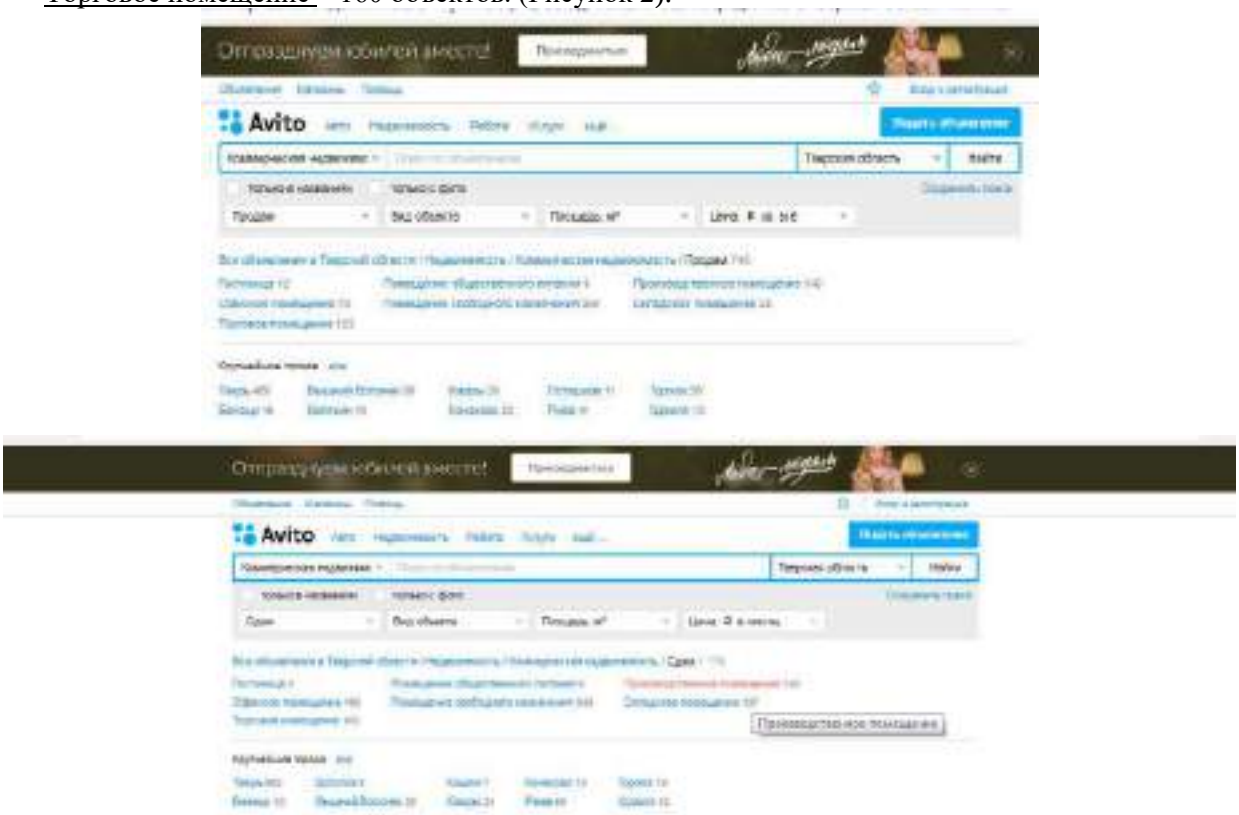


Рисунок 1. Рынок продажи/аренды коммерческой недвижимости Тверской области

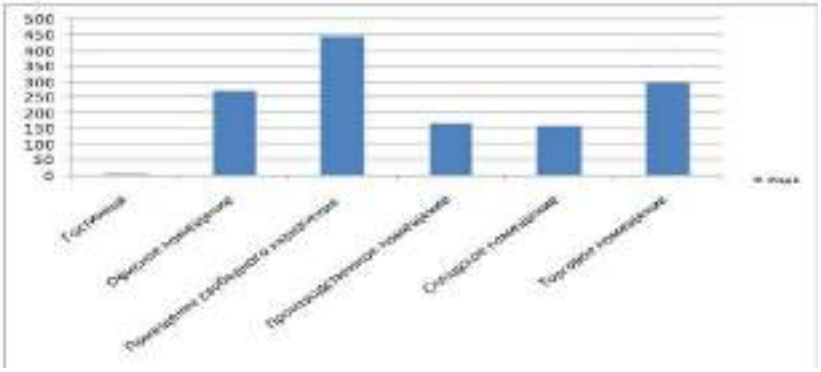


Диаграмма 1. Предложения аренды и продажи по назначению объектов

Цены на продажу и аренду коммерческой недвижимости

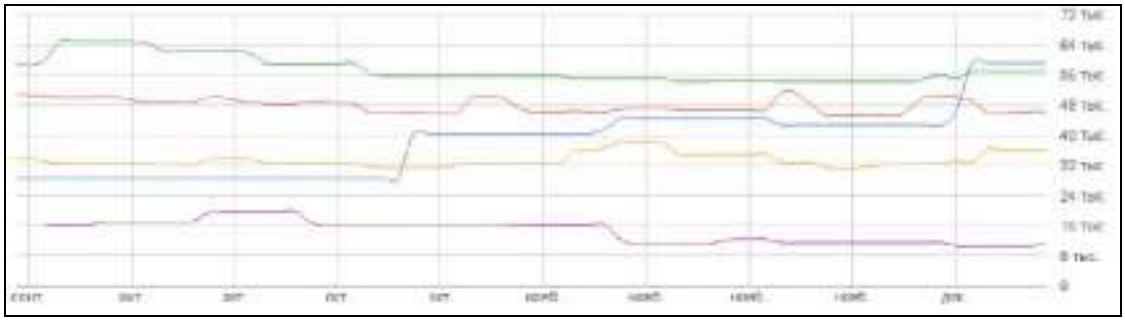
Таблица №9. Средние цены с группировкой по категориям по состоянию на конец выбранного периода. Также считается изменение в процентах по отношению к ценам на начало периода (март 2023 – март 2024 года).

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 данных момент объявлений по типу сделки и категории недвижимости.

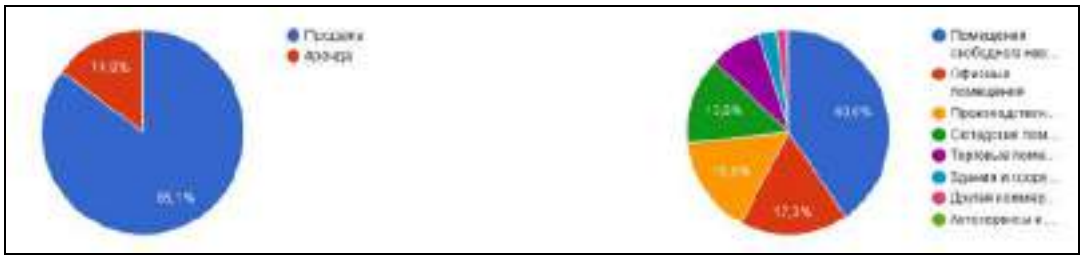


Рисунок 3.Цены по районам на карте

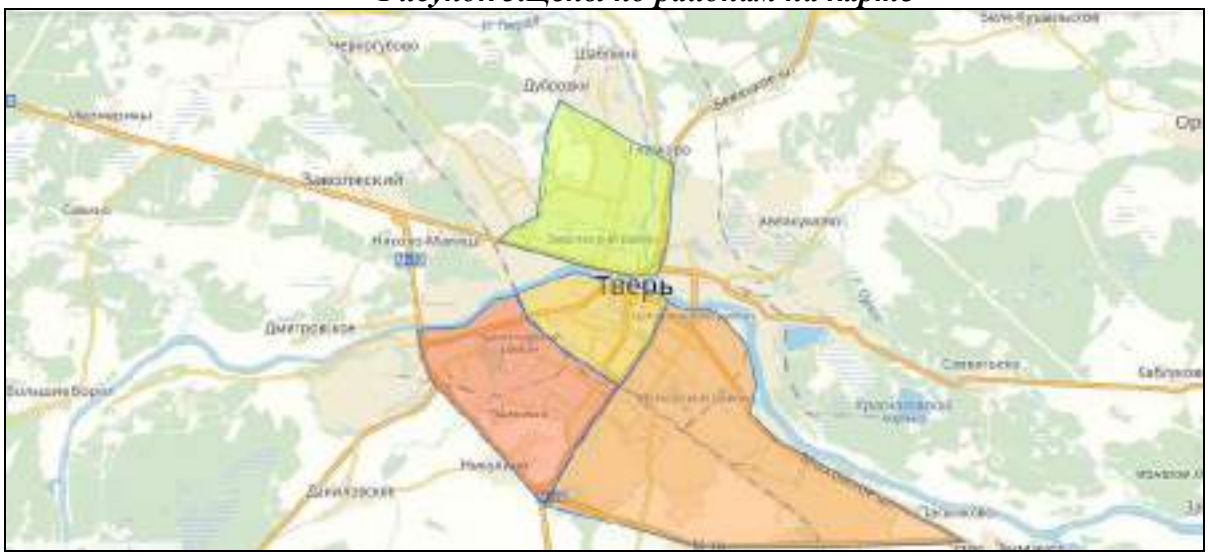


Таблица №10.

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_465898944
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-savelevoy-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-zatvereche-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_4254.8_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_nedvijimost_ploschadyu_18676_kvm_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_ploschadyu_2000_kvm_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_ploschadyu_778_kvm_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/otaplivaemyy_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_volochek/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_volochek/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_sklad_vyshniy_vlochek_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 прошлогоднего 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	GBA	GLA
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]

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.

Название фудхолла	Город	Адрес	Открытие	S	Резиденты
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
ИТОГО				[illegible]	[illegible]

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.

Термы / Торговый центр	Город	Адрес	Открытие	S
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
ИТОГО				[illegible]

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).

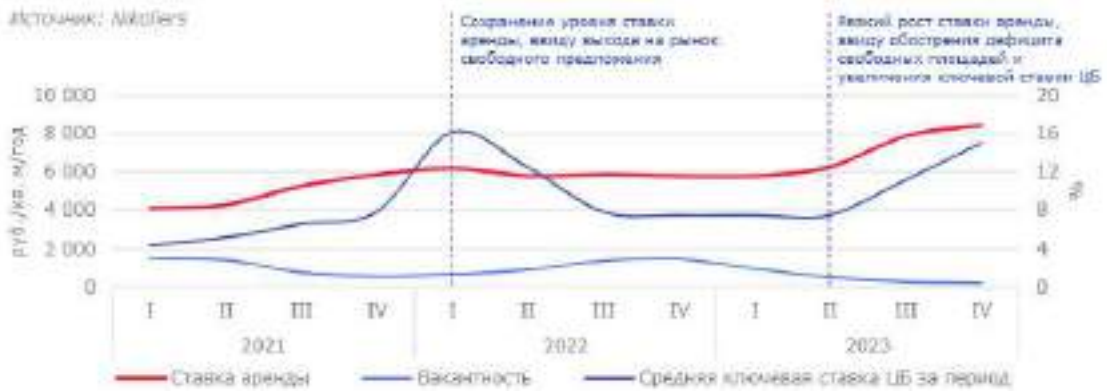
В сегменте аренды торговых объектов спрос по всей России за год снизился на 8%. При этом в трети городов, попавших в исследование «Авито Недвижимости», стали чаще интересоваться арендой. В Сочи по сравнению с декабрем 2022 года спрос вырос на 50%, в Иркутске — на 19%, в Калининграде — на 13%, в Тюмени — 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 OPEX 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 сократился на 3,96%.

Более половины офисов на рынке представлены в классе В. Их объём 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 объём 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%. Объём 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 объёма 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=lsmzeej08f431168565

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		Сред нее	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 сендвич-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 низкоклассного производственно-складского объекта (класса С и ниже) с высотой потолков 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 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 отапливаемого 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 принять различать складские помещения по классам: A, B, C, 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 низкоклассного производственно-складского объекта (класса С и ниже) к удельной цене такого же объекта высококлассной производственно-складской недвижимости (классы В, В+)	0,68	0,67	0,69	0,64	0,73
Отношение удельной цены низкоклассного производственно-складского объекта (класса С и ниже) к удельной цене такого же объекта высококлассной 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 прочим 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 валовой арендной ставки объектов производственно-складской недвижимости, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Коммунальные платежи			
Электричество	7,2%	6,3%	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 валовой арендной ставки объектов производственно-складской недвижимости, усредненные по городам России, и границы расширенных интервалов

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Коммунальные платежи			
Электричество	7,2%	4,4%	9,9%
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%	5,0%
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 картографии[12];
- ✓ 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/);

Следует отметить, что на дату оценки раздел «Мониторинг рынка недвижимости» Росреестра работает в экспериментальном режиме и содержит только зарегистрированные Росреестром сделки, по которым в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним содержатся сведения о цене сделки. Как указано на сайте Росреестра, цены сделок могут не соответствовать сложившемуся уровню цен на рынке недвижимости. Это может быть объяснено тем, что не все покупатели и продавцы указывают полную сумму сделки, либо во время регистрации единого объекта недвижимости общая сумма сделки распределяется между стоимостью недвижимости и стоимостью земельного участка условно, без учета рыночных данных. В связи с названными причинами, после сбора всех данных о ценах предложений и ценах сделок, последние были проанализированы на соответствие сложившемуся рынку в каждом из районов области. В результате оценщиком принято решение, сведения о некоторых сделках, нетипичных для местного рынка, не использовать при проведении анализа и дальнейших расчетов рыночной стоимости объектов оценки.

Однако и сведения о предложениях к продаже земельных участков могут содержать неточности в описании земельных участков. Указанная цена предложения обычно допускает наличие торга в процессе купли-продажи объектов. При этом величина торга может быть различной в зависимости от первоначальной цены, запрашиваемой продавцом, индивидуальных особенностей земельного участка и других причин. Однако, по данным риэлторов агентств недвижимости, указанных ранее, обычно скидка на торг при заключении сделки на земельные участки составляет от 0 до 20%.

При формировании выборки для анализа рынка использовались предложения и сделки с земельными участками, соответствующие следующим критериям:

1) земельный участок относится к категории земель населенных пунктов, при этом в выборку не попали земельные участки из земель населенных пунктов, предназначенные для индивидуального жилищного строительства, ведения подсобного хозяйства и садоводства, учитывая задание на оценку, предусматривающее оценку земельного участка с условием текущего использования;

2) дата экспозиции или сделки с 01.01.2023 года по 26.03.2024 года;

3) земельные участки, предложенные к продаже, не имеют улучшений в виде объектов недвижимости. В приложении к настоящему отчету содержатся фотографии существующих интернет-страниц с объявлениями о продаже аналогов.

В результате сбора данных о предложениях и сделках, состоявшихся в течение 2023-2024 годов, (с 01.01.2023 года по 26.03.2024 г.) выборка для проведения анализа рынка составила 13 земельных участка, предложенных к продаже.

---

12 https://portal.rosreestr.ru/wps/portal/!ut/p/c5/04_SB8K8xLLM9MSSzPy8xBz9CP0os3hPd68AD293QwP3QB8DA09nl2DDAEdzA4MAI_1wkA48Kgwg8gY4gKOBvp9Hfm6qfkF2dpqjo6IiAGGp0WM!/dl3/d3/L2dJQSEvUUt3QS9ZQnZ3LzZfNEMwSUo5UzM0VjIwRjBJUDI4S1NVSDJHMjM!/

Таблица №28. Сведения о ценах и объеме выборки по земельным участкам для строительства и эксплуатации недвижимости производственно-складского назначения в разрезе муниципальных районов Тверской области (вид права собственность, право аренды в диапазоне не рассматривалось).

Наименование	**Количество объектов в выборке**	**Удельная цена предложений/сделок, руб./кв.м.**		
		минимальная	**максимальная**	**средняя**
г. Кимры	2	244	474	**359**
г. Удомля	2	375	600	**487,5**
г. Тверь	3	1500	2209	**1854,5**
Остальные объекты Тверской области (Вышний Волочек, Ржев, Лихославль, Нелидово, Торопец, Конаковский р-н)	6	200	843	**521,5**

На рынке земельных участков, относящихся к землям населенных пунктов в зависимости от целевого назначения участков, возможности их застройки можно выделить три основных сегмента:

1. Земельные участки для индивидуального жилищного строительства и ведения личного подсобного хозяйства – земельные участки, предназначенные для строительства и эксплуатации индивидуальных жилых домов;
2. Земельные участки для ведения садоводства и размещения дач – земельные участки, предназначенные для садоводства и размещения на них дач. Обычно такие участки расположены на окраине населенных пунктов, в специально отведенных для этих целей районах, зачастую не подключены к коммуникациям;

Земельные участки для строительства и эксплуатации недвижимости коммерческого и иного назначения – земельные участки, предназначенные для строительства недвижимости различного назначения, имеющую обычно коммерческий характер (производственной, торговой, офисной, многоэтажное жилищное строительство и т.д.). Отнесение в данный сегмент земельных участков под многоэтажное строительство определено следующими моментами: во-первых, субъектами правоотношений в данном случае являются юридические лица, а во-вторых, приобретение земельных участков для строительства многоэтажного жилья предполагает последующую продажу построенного жилья с целью получения прибыли застройщиком, то есть не предполагается дальнейшее использование жилья для личных целей, как в случае с земельными участками под ИЖС.

Наиболее развитым сегментом рынка в Тверской области является первый, т.е. земельные участки, предназначенные для индивидуального жилищного строительства и ведения личного подсобного хозяйства.

Однако, как было отмечено ранее, задание на оценку предполагает 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 строительства и эксплуатации коммерческой и иной недвижимости (3-й сегмент). Рассмотрим следующую группу объектов представленных в анализе рынка в таблице №29.

Таблица №29 - Выборка земельных участков: категории земли населенных пунктов, (источник: собственные исследования Оценщика)

№	**Местоположение**	**Описание объекта земельного участка**	**Стоимость, руб.**	**Стоимость, руб./кв.м.**	***Источник информации***
1.	*г. Кимры, ул. Пугачева, д. 73 (в черте города)*	площадь 30704 кв.м, под производственную базу, без коммуникаций (есть незарегистрированное строение)	7500000	244	https://tver.move.ru/objects/prodaetsya_uchastok_pod_proizvodstvo_3_ga_v_cherte_gkimry_2147524261/
2.	*г. Удомля, в районе ул. Володарского, парк MSB Удомля*	площадь 50000 кв.м, под индустриальную застройку, коммуникации: электричество, водоснабжение	30000000	600	https://tver.move.ru/objects/prodaetsya___ploschadyu_500_sotok_udomlya_2269047225/

№	Местоположение	Описание объекта земельного участка	Стоимость, руб.	Стоимость, руб./кв.м.	*Источник информации*
3.	*Конаковский р-н, пгт. Редкино*	площадь 30000 кв.м, под индустриальную застройку, коммуникации: электричество, водоснабжение, газоснабжение	15000000	500	https://tver.move.ru/objects/prodaetsya___ploschadyu_300_sotok_redkino_2265318832/
4.	*г. Кимры, Ильинское шоссе, д. 95*	площадь 1900 кв.м, электричество по границе участка, вода (скважина) на участке, под размещение объектов производственно-складского назначения	900000	474	http://69dom.ru/catalog/land/buy/783832/
5.	*г. Вышний Волочек, наб. Валентины Терешковой, д. 7*	площадь 20000 кв.м, под индустриальную застройку, без коммуникаций	6900000	345	https://tver.move.ru/objects/prodaetsya___ploschadyu_200_sotok_valentiny_tereshkovoy_nab_7_2271512983/
6.	*г. Лихославль, ул. Пионерская*	площадь 1500 кв.м, под индустриальную застройку, без коммуникаций	300000 – право аренды	200	https://tver.move.ru/objects/prodaetsya___ploschadyu_15_sotok_pionerskaya_6799697789/
7.	*г. Удомля, ул. Володарского, д. 14*	площадь 1200 кв.м, под индустриальную застройку, электричество на участке	450000	375	https://tver.move.ru/objects/prodaetsya___ploschadyu_12_sotok_volodarskogo_per_14_2271907700/
8.	*Тверская обл., Ржевский р-н, г. Ржев, Барыгино*	площадь 17800 кв.м, электричество, скважина на участке, под индустриальную, коммерческую застройку	15000000	843	http://69dom.ru/catalog/land/buy/782399/
9.	*г. Тверь, Старицкое шоссе*	площадь 8600 кв.м, возможно размещение индустриального объекта, электричество на участке, собственность	19000000	2209	http://www.roszem.ru/land/407072/
10.	*г. Тверь, ул. Индустриальная, д. 13*	площадь 1500 кв.м, возможно размещение индустриального объекта, электричество на участке, собственность	2399000	1599	http://tver.doski.ru/prodam-uchastok-15-sotok-na-territorii-iskozh-msg1089226.htm?mtp=0&src=%E8%ED%E4%F3%F1%F2%F0%E8%E0%EB%FC%ED%E0%FF%2C+%E3%E0%E3%E0%F0%E8%ED%E0#frm
11.	*г. Тверь, ул. Туполева*	площадь 10800 кв.м, возможно размещение индустриального объекта, все коммуникации на участке, ж/д ветка, ж/б забор, собственность	16200000	1500	http://69dom.ru/catalog/land/buy/785922/
12.	*г. Нелидово, в черте города*	площадь 4700 кв.м, под индустриальную застройку, без коммуникаций	3000000	638	https://tver.move.ru/objects/prodaetsya___ploschadyu_47_sotok_tverskaya_oblast_nelidovo_2280923383/
13.	*г. Торопец*	площадь 600 кв.м, под индустриальную застройку или коммерческую застройку, без коммуникаций	300000	500	https://tver.move.ru/objects/prodaetsya___ploschadyu_6_sotok_tverskaya_oblast_toropeckiy_rayon_toropec_6797672304/
общий диапазон удельных цен предложения продаж на рынке земельных участков, вид права собственность, и право аренды:			200 - 2209 руб./кв.м.		

Как видно из таблицы №29 общий диапазон удельных цен предложения продаж на рынке земельных участков, для индустриального строительства, составляет 200 - 2209 руб./кв.м.

Данный сегмент рынка в Тверской области не многочислен. В таблице 30 содержатся сведения о минимальных, максимальных и средних ценах на земельные участки данного сегмента рынка, а также количество предложений по муниципальным районам Тверской области.

Таблица 30 – Сведения о ценах и объеме выборки по земельным участкам для строительства и эксплуатации недвижимости производственно-складского назначения в разрезе муниципальных районов Тверской области.

Наименование	Количество объектов в выборке	Удельная цена предложений/сделок, руб./кв.м.		
		минимальная	максимальная	средняя
г. Кимры	2	244	474	**359**
г. Удомля	2	375	600	**487,5**
г. Тверь	3	1500	2209	**1854,5**
Остальные объекты Тверской области (Вышний Волочек, Удомля, Ржев, Лихославль, Нелидово, Торопец, Конаковский р-н)	6	200	843	**521,5**

Примечание: в районах, не указанных в таблице, отсутствовала информация о ценах предложений и сделок с земельными участками для строительства и эксплуатации недвижимости коммерческого и иного назначения.

Необходимо отметить, что имеющаяся выборка земельных участков для строительства и эксплуатации недвижимости коммерческого и иного назначения в силу своей малочисленности не позволяет провести глубокий анализ. Такая малочисленность может свидетельствовать о слабом развитии данного сегмента рынка в области.

Самые дорогостоящие земельные участки, как следует из таблицы 29, расположены в г. Тверь, Удомля, Ржев (600-2209 руб./кв.м.).

Следует отметить, что при возможности продавцы предпочитают оформить право собственности до совершения сделок с земельными участками для повышения их конкурентоспособности и улучшения их инвестиционной привлекательности. Общая площадь участков относящихся к рассматриваемому сегменту рынка, как правило, достаточно большая, что существенно снижает зависимость стоимости от увеличения площади земельного участка. Обычно выделяют следующие диапазоны площади, представленные в таблице 31.

Таблица №31 – Зависимость цены 1 кв.м. земельных участков площади в диапазонах

Наименование	Количество объектов в выборке	Удельная цена предложений/сделок, руб./кв.м.		
		минимальная	максимальная	средняя
до 1 000 кв.м. включительно	1	-	-	**500**
1 001 - 5 000 кв.м. включительно	4	200	1599	**899,5**
5 001 - 10 000 кв.м. включительно	1	-	-	**2209**
10 001 до 50 000 кв.м. включительно	6	244	1500	**872**
более 50 000 кв.м.	-	-	-	**-**

Источник: собственные исследования оценщика.

Наиболее высокие цены на объекты недвижимости наблюдаются на территории крупных и средних, экономически развитых населенных пунктов субъектов. Т.е уровень цен на недвижимость, напрямую связан с факторами, характеризующими социально-экономическое развитие населенных пунктов. К ним можно отнести и численность населения, и уровень доходов населения. Они определяют уровень развития рынка и покупательский спрос населения. Сопоставление данных факторов напрямую по двум городам не дает нам возможности определить величину поправки, т.к. взаимосвязь доходов населения или численности с ценами на рынке недвижимости не прямолинейна. Как следствие формируется цена на земельные участки в каждом конкретном муниципальном образовании.

По результатам проведенного анализа зависимости стоимости земельных участков данного сегмента рынка, от местоположения и с учетом информации специалистов-риэлторов, было определено следующее. Спрос и предложение на земельные участки для строительства и эксплуатации недвижимости коммерческого и иного назначения присутствует в городских населенных пунктах, где численность жителей превышает 3 тыс. человек.

В сельских населенных пунктах земельные участки такого назначения зачастую являются неликвидными в связи с особенностями социального и экономического развития таких населенных пунктов. Однако следует заметить, что эта особенность рынка земли не подтверждается в случаях, если малочисленный сельский населенный пункт расположен в

непосредственной близости к большому городу. Указанное распределение по численности жителей населенных пунктов принято на основании социологической статистики в таблице 32 далее.

Таблица №32 – Распределение населенных пунктов по численности жителей в России

№	Социологическая статистика (наиболее частое распределение)
1	Населенный пункт (города) с населением свыше 1 млн. человек
2	Населенный пункт (города) с населением 700-1000 тыс. человек
3	Населенный пункт (города) с населением 500-700 тыс. человек
4	Населенный пункт (города) с населением 100-500 тыс. человек
5	Населенный пункт (города) с населением 12 -100 тыс. человек
6	Населенный пункт (поселки, п.г.т., р.п.) с населением 3 -12 тыс. человек
7	Населенный пункт (село) с населением 1-3 тыс. человек
8	Населенный пункт (деревни) с населением 0,03 - 1 тыс. человек
9	Населенный пункт с населением до 0,03 тыс. человек

Источник: собственные исследования оценщика

Учитывая влияние фактора «численность жителей» на формирование рынка земельных участков для строительства и эксплуатации недвижимости коммерческого и иного назначения и данные рынка земли, в нашем случае рассматриваются населённые пункты группы с численностью, 20-75 тыс. чел

Анализ показывает наличие влияния на удельную цену земельных участков их расположение в пределах населенных пунктов. Кроме имеющихся данных о ценах предложений и сделок с земельными участками, при установлении такого рода зависимости оценщиком также были использованы исследования компании ООО «РусБизнесПрайсИнформ» (тел. (499) 755-75-71, http://rbpinfo.ru/), «Рынок земли Тверской области.» компании ОАО «ТИТАН-Оценка» (тел. (4822) 77-03-40, http://www.realtymarket.org/component/option,com_content/task,view/id,1798/), данные портала (http://www.rosrealt.ru/) и другие исследования рынка недвижимости г. Твери и Тверской области. Таким образом, исходя из инвестиционной привлекательности населенных пунктов и влияния на удельную цену земельных участков от местоположения в них (близость к центральной части населенного пункта или его особо выделяемых ценовых зон), оценщиком были определены основные группы местоположений земельных участков и распределены по их степени влияния на стоимости земельных участков. Поскольку в данный сегмент рынка входят земельные участки с различным видом разрешенного использования целесообразно рассмотреть зависимость удельной цены участков от их разрешенного использования и возможности застройки.

С учетом анализа рынка земельных участков в разрезе фактора «назначение использования», с применением экспертных мнений риэлторов, а также с учетом методической классификации возможных видов использования объектов недвижимости в целом, оценщиком были классифицированы и определены основные подсегменты рынка, на которые в дальнейшем оценщик опирался в расчетах и по которым были проанализированы основные диапазоны стоимости в рамках анализируемой выборки объектов-аналогов, что представлено в таблице 33 далее.

Таблица №33 – Зависимость цены 1 кв.м. земельных участков с различным назначением строительства

Наименование	Количество объектов в выборке	Удельная цена предложений/сделок, руб./кв.м.		
		минимальная	максимальная	средняя
Земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания	-	-	-	-
Земельные участки под специального, производственного и хозяйственного назначения, в том числе производственного специфического (электростанции), административного, комплексного административно-производственного, административно-складского назначения, Земельные участки под здания транспортного обслуживания и придорожного сервиса	13	200	2209	1204,5

Источник: собственные исследования оценщика.

Земельные участки с наименьшей стоимостью предназначены для специального, производственного и хозяйственного назначения, в том числе производственного специфического (электростанции), административного, комплексного административно-производственного, административно-складского назначения (200 - 2209 руб./кв.м.). Таким образом, среди основных факторов стоимости земельных участков для строительства и эксплуатации недвижимости коммерческого и иного назначения можно выделить местоположение, площадь земельного участка и назначение строительства и использования. Также, по результатам исследования анализируемой выборки можно выделить такой фактор, как наличие/ отсутствие коммуникаций, возможность их подключения и т.п. 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.

Обычно это земельные участки с имеющимися на них улучшениями или с проведенными работами под планируемую застройку. Далее стоимость земельных участков менее высокая, если коммуникации подключены только частично. Преимуществом, но все же имеющим меньшее значение влияния на стоимость земельных участков имеет наличие готовых технических условий, но не подключенных. В случае, когда нет технических условий и коммуникаций стоимость земельного участка имеет минимальное значение. Здесь необходимо отметить, что рассмотрение данного фактора в расчетах может иметь место быть при наличии достоверной информации, как по объекту оценки, так и по объектам-аналогам (не все продавцы земельных участков, вошедших в выборку, осведомлены о возможности подведения или наличии коммуникаций на участке). В связи с этим анализ и выявление зависимости стоимости земельных участков от данного фактора не представляется возможным.

Общие выводы по обзору рынка земельных участков из земель поселений для строительства и эксплуатации недвижимости индустриального назначения для муниципальных районов Тверской области, схожих с муниципальным районом в котором расположены объекты оценки: общий диапазон удельных цен предложения продаж на рынке земельных участков, из земель населенных пунктов, находится в диапазоне: **200 - 2209 руб. за 1 кв.м.**

Общий диапазон удельных цен предложения продаж на рынке земельных участков, из земель поселений, в зависимости от назначения строительства: **200 - 2209 руб. за 1 кв.м.**

Исходя из количества существующих предложений по продаже земельных участков можно сделать вывод о том, что рынок земельных участков из земель поселений для строительства и эксплуатации недвижимости коммерческого и иного назначения является неактивным.

Ценообразующие факторы, влияющие на стоимость земельного участка 2024 году

1. Вид прав.

a) 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.

b) Право аренды – право временного владения и пользования имуществом.

c) Право владения – возможность иметь вещь в личном распоряжении.

d) Право пользования – возможность получать от вещи пользу.

e) Право распоряжения – возможность определять дальнейшую судьбу вещи: продавать ее, дарить, сдавать в аренду и т.п.

В книге Лейфер Л.А. Земельные участки. «Справочник оценщика недвижимости - 2022» - Часть 2, стр. 82, 84, в таблице ниже, приведено усредненное по городам России отношение диапазона цен земельных участков под индустриальную застройку по передаваемым

имущественным правам.

Таблица №34.

Наименование коэффициента	Цена				
	Среднее	Доверительный интервал		Расширенный интервал	
Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных земельны участков в собственности	0,86	0,84	0,87	0,79	0,92
Отношение удельной цены земельных участков в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных земельных участков в собственности	0,75	0,73	0,77	0,66	0,84

Общий диапазон удельных цен предложений и продаж на рынке земельных участков, из земель поселений, в зависимости вида права в Тверской области:

- Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных земельных участков в собственности, находится в диапазоне: 8-16%;

- Отношение удельной цены земельных участков в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных земельных участков в собственности, находится в диапазоне: 16-34% руб. за кв.м;

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.

2. Условия финансирования.

a) 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.).

b) 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.

a) Сделка купли-продажи.

b) 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 условиях, чем меньше это время, тем больше размер корректировки.

В книге Лейфер Л.А. Земельные участки. «Справочник оценщика недвижимости - 2022» - Часть 2, стр. 268-269, 294-295, 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 №35. 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 индустриальную застройку	11,7%	10,9%	12,5%	6,8%	16,7%	17,9%	16,4%	19,3%	10,8%	24,9%

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 7,4-23,2%.

4. Время предложения (сделки).

а) 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.

Согласно данным Федеральной службы государственной статистики средние цены на рынках коммерческой недвижимости по Тверской области в 2022-2023 г. изменяется на 2-7%.

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. Земельные участки. «Справочник оценщика недвижимости - 2022» - Часть 1 стр. 95, 97, в таблице ниже приведены усредненные по городам России отношения диапазона цен земельных участков под индустриальную застройку, по районам области по отношению к областному центру.

Таблица №36

Наименование	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	0,81	0,79	0,83	0,73	0,89
Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	0,72	0,69	0,75	0,63	0,81
Райцентры и поселки городского типа с сельскохозяйственных районов	0,61	0,58	0,64	0,52	0,70
Прочие населенные пункты	0,50	0,47	0,53	0,40	0,60

Общий диапазон удельных цен предложения продаж на рынке земельных участков, из земель индустриального строительства, в зависимости от расположения в регионе:- Отношения цен земельных участков по районам области находится в диапазоне: 11-53%.

В книге Лейфер Л.А. Земельные участки. «Справочник оценщика недвижимости - 2022» - Часть 1 стр. 247, 248, в таблице ниже приведены усредненные по городам России отношения диапазона цен земельных участков под индустриальную застройку, местонахождение в пределах города.

Таблица №36.1

Наименование	Удельная цена				
	Среднее	Доверительный интервал		Расширенный интервал	
Центр города	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Центры деловой активности	0,85	0,84	0,86	0,78	0,92
Зоны автомагистралей	0,89	0,81	0,86	0,75	0,91
Индивидуальные жилые дома	0,72	0,70	0,74	0,65	0,79
Многоквартирная жилая застройка	0,75	0,74	0,77	0,69	0,82
Окраины города, промзоны	0,73	0,69	0,77	0,62	0,83

а) Доступность объекта (транспортная и пешеходная), трафик движения населения.

Транспортная доступность. В книге Лейфер Л.А. Земельные участки. «Справочник оценщика недвижимости - 2022» - Часть 1, стр. 278, 279, в таблице ниже приведены усредненные по городам России отношения диапазона цен земельных участков под индустриальную застройку, расположенных на красных линиях, крупных автодорог (автомагистралей) к ценам аналогичных участков, расположенных на удалении от крупных автодорог.

Таблица №37.

Наименование коэффициента	Цена				
	Среднее	Доверительный интервал		Расширенный интервал	
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, расположенных в	1,12	1,08	1,17	1,02	1,22

непосредственной близости от крупных автодорог, к удельной цене аналогичных участков, расположенных на удалении от крупных автодорог					

Общий диапазон удельных цен предложений и продаж на рынке земельных участков, из земель поселений, в зависимости от трафика движения населения в Тверской области:

- Отношения цен земельных участков, расположенных в непосредственной близости от крупных автодорог, к удельной цене аналогичных участков, расположенных на удалении от крупных автодорог, находится в диапазоне: +-2+-18-22%.

6. Физические характеристики земельного участка.

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.

Данный фактор был рассчитан на основе статистического исследования зависимости цены на земельные участки от размера участка.

Общий диапазон удельных цен предложения продаж на рынке земельных участков, из земель поселений, в зависимости от площади объекта:

- 1 001 - 5 000 кв.м. включительно: 865 - 1667руб. за кв.м;
- 5 001 - 10 000 кв.м. включительно: 360 – 1000 руб. за кв.м.
- 10 001 до 50 000 кв.м. включительно: 286 – 1133 руб. за кв.м
- более 50 000 кв.м.: 968 – 964 руб. за кв.м

В книге Лейфер Л.А. Земельные участки. «Справочник оценщика недвижимости - 2022» - Часть 2, стр. 116, в таблице ниже приведены корректировки в зависимости от различия в площади:

Таблица №38.

Земельные участки под индустриальную застройку. Данные, усредненные по России											
Площадь, сот.	площадь										
	0-50	50-100	100-200	200-300	300-400	400-500	500-600	600-700	700-800	800-900	900-1000
площадь соотв.	0-50	1,00	1,38	1,71	2,00	2,21	2,38	2,55	2,66	2,77	2,88
	50-100	0,73	1,00	1,23	1,44	1,59	1,71	1,82	1,91	2,00	2,07
	100-200	0,58	0,81	1,00	1,17	1,29	1,39	1,49	1,55	1,62	1,68
	200-300	0,50	0,70	0,86	1,00	1,11	1,19	1,27	1,33	1,39	1,44
	300-400	0,45	0,63	0,78	0,90	1,00	1,08	1,15	1,20	1,25	1,30
	400-500	0,42	0,58	0,72	0,83	0,93	1,00	1,06	1,12	1,17	1,21
	500-600	0,40	0,55	0,68	0,79	0,87	0,94	1,00	1,05	1,10	1,14
	600-700	0,38	0,52	0,64	0,75	0,83	0,90	0,96	1,00	1,05	1,09
	700-800	0,36	0,50	0,62	0,72	0,80	0,86	0,91	0,95	1,00	1,04
	800-900	0,35	0,48	0,59	0,69	0,77	0,83	0,88	0,92	0,96	1,00
	900-1000	0,34	0,47	0,57	0,67	0,74	0,80	0,85	0,88	0,93	0,97

7. Экономические характеристики земельного участка.

- 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.

В книге Лейфер Л.А. Земельные участки. «Справочник оценщика недвижимости - 2022» - Часть 2, стр. 181, 183, в таблице ниже приведены усредненные по городам России, отношение диапазона цен земельных участков под индустриальную застройку в зависимости от наличия коммуникаций на объекте**.**

Таблица №39.

Наименование коэффициента	Цена				
	Среднее	Доверительный интервал		Расширенный интервал	
Отношение удельной цены земельных участков необеспеченных электроснабжением с электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков обеспеченных электроснабжением	0,90	0,88	0,91	0,79	1,00
Отношение удельной цены земельных участков необеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных газоснабжением	0,95	0,91	0,99	0,85	1,00
Отношение удельной цены земельных участков необеспеченных водоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных водоснабжением	0,79	0,77	0,82	0,69	0,90
Отношение удельной цены земельных участков необеспеченных	0,74	0,71	0,76	0,63	0,84

канализацией, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных канализацией					

- Наличие ж/д ветки и охрана территории.

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 ж/д ветки.

В книге Лейфер Л.А. Земельные участки. «Справочник оценщика недвижимости - 2022» - Часть 1, стр. 306, 307, 310, 311 в таблице ниже приведены усредненные по городам России, отношение диапазона цен земельных участков под индустриальную застройку в зависимости от наличия ж/д ветки на объекте и охраны территории.

Таблица №40.

Наименование коэффициента	Цена				
	Среднее	Доверительный интервал		Расширенный интервал	
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку с ж/д веткой к удельной цене аналогичных участков без ж/д ветки	1,14	1,13	1,15	1,09	1,20
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку на неохраняемой территории, к удельной цены земельных участков на охраняемой территории	0,86	0,84	0,88	0,77	0,94

- Асфальтирование участка, наличие асфальтированного подъезда к участку.

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 асфальтированным покрытием. В книге Лейфер Л.А. Земельные участки. «Справочник оценщика недвижимости - 2022» - Часть 1, стр. 314, 318, 320, в таблице ниже приведены усредненные по городам России, отношение диапазона цен земельных участков под индустриальную застройку в зависимости от асфальтированного покрытия.

Таблица №41.

Наименование коэффициента	Цена				
	Среднее	Доверительный интервал		Расширенный интервал	
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку без покрытия, к удельной цены аналогичных асфальтированных участков	0,88	0,86	0,89	0,81	0,94
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку с подъездными путями без покрытия, к удельной цены земельных участков с асфальтированными подъездными путями	0,86	0,85	0,87	0,81	0,92

- Инженерно геологические условия.

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. Земельные участки. «Справочник оценщика недвижимости - 2022» - Часть 2, стр. 170, 171, в таблице ниже приведены усредненные по городам России, отношение диапазона цен земельных участков под индустриальную застройку с ровным спланированным рельефом к удельной цене аналогичных участков с изъянами рельефа (заболоченность, склон и т.д.).

Таблица №42.

Наименование коэффициента	Цена				
	Среднее	Доверительный интервал		Расширенный интервал	
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку с изъянами рельефа (заболоченность, склон и тд.) к удельной цены земельных участков с ровным спланированным рельефом	0,99	0,94	1,00	0,89	1,00

- Наличие свободного подъезда к участку.

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 под индустриальную застройку со свободным подъездом к удельным ценам аналогичных участков с затрудненным подъездом (подъездом через соседние участки или в объезд). В книге Лейфер Л.А. «Справочник оценщика недвижимости-2022» - Часть 1, стр. 301, 302, в таблице ниже, приведены усредненные по городам России отношения цен земельных участков в зависимости от наличия свободного подъезда к участку.

Таблица №43.

Наименование коэффициента	Цена				
	Среднее	Доверительный интервал		Расширенный интервал	
Отношения удельной цены земельных участков под коммерческую застройку со свободным подъездом к удельной цене аналогичных участков с затрудненным подъездом (подъездом через соседние участки или в объезд)	1,18	1,16	1,19	1,10	1,25

- Функциональное назначение земельного участка из земель различных категорий.

В книге Лейфер Л.А. Земельные участки. «Справочник оценщика недвижимости - 2022» - Часть 2, стр. 214, 215, в таблице ниже приведены усредненные по городам России, отношение диапазона цен земельных участков под индустриальную застройку в зависимости от функционального назначения земельного участка из земель различных категорий.

Таблица №44.

Наименование коэффициента	Цена				
	Среднее	Доверительный интервал		Расширенный интервал	
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку к удельной цене аналогичных участков под коммерческую застройку	0,60	0,56	0,64	0,48	0,72

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 комплекс зданий с земельными участками, по адресам: Тверская область, Удомельский р-н, г. Удомля, ул. Ленина, д. 9/1, Тверская область, Удомельский р-н, г. Удомля, пер. Сенной, д. 22, Тверская область, Удомельский р-н, г. Удомля, пер. Гусева, д. 2. 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 90% (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 помещение: да, имеются складские помещение.

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 реализации[13] ликвидность имеет следующие градации[14]:

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 область, г. Удомля, имеет большую площадь, состояние неудовлетворительное. В связи с этим ликвидность объекта оценки низкая.

[13] 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.

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

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 предпосылках 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):

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

где:	*С* -	рыночная стоимость объекта оценки, ден. ед.;
	СН -	затраты на замещение или воспроизводство, ден. ед.;
	ИН -	величина накопленного износа, %;
	СЗУ -	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:

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

где:	*С* -	рыночная стоимость объекта оценки, ден. ед.;
	$C_{A_i}^{СКОР}$ -	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.;
	k1, ... ki -	относительные корректировки цены объектов-аналогов, доли ед. (%);
	k1, ... km -	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 обшей 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:	*С* -	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 существующих подходов – затратного и доходного является не корректным. Поэтому Оценщик принял решение использовать только сравнительный подход, при расчете рыночной стоимости объектов недвижимости – здания (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 применяется:

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

Затратный подход при оценке ОКС не использовался.

Вывод: С учетом особенностей рассматриваемых объектов недвижимости наиболее целесообразным является применение сравнительного и доходного подхода для определения рыночной стоимости объектов оценки – ОКС.

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 обусловливается необходимостью бережного отношения к ней и рационального использования.
6. *неизнашиваемость и вечность.* Земля в отличии 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 отличии от стоимости улучшений.
7. *земля характеризуется постоянством местоположения и неперемещаема),* 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		
Доходный подход	*Сравнительный подход*	*Затратный подход*
		• 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 определения 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.

<u>Метод выделения</u>

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

<u>Метод распределения</u>

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 отсутствие 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 оценки, представляется применение метода количественных корректировок (сравнения продаж), относящегося к методам сравнительного подхода.

Часть 5. Расчет сравнительным подходом рыночной стоимости земельного участка

5.1. 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 земельные участки). 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.

5.2. Выбор аналогов объекта оценки

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 4 аналога наиболее близких по своим характеристикам к оцениваемому объекту. Источники информации: интернет (**приложение, стр. 158**).

Критерии выбора объектов аналогов: категория земель: земли населенных пунктов, с разрешенным использованием: под производственную деятельность, в Тверской области, в районах схожих по социально-экономическому положению, с районом расположения объектов оценки, рядом с основными автомагистралями района, наличием всех необходимых коммуникаций, площадь в пределах до 97808 кв.м.

Таблица №45. Описание объектов-аналогов

Наименование показателя	**Аналог № 1**	**Аналог № 2**	**Аналог № 3**	**Аналог № 4**
Местоположение	Тверская область, Калининский район, сельское поселение Заволжское	Тверская область, Калининский район, сельское поселение Бурашевское	Тверская область, Зубцов, ул. Московская Гора	Тверская область, Калининский район, Черногубовское с/п, в районе д. Батино
Статус населенного пункта	в ближайшей окрестности областного центра	в ближайшей окрестности областного центра	райцентр с/х районов	в ближайшей окрестности областного центра
Вид права на землю	собственность	собственность	собственность	собственность
Разрешенное использование	под индустриальную застройку	под индустриальную застройку	под индустриальную застройку	под индустриальную застройку
Наличие коммуникаций на участке	без коммуникаций	без коммуникаций	электричество	без коммуникаций
Транспортная доступность (крупные автомагистрали)	вблизи автомаги-страли	вблизи автомаги-страли	вблизи автомаги-страли	вблизи автомаги-страли
Покрытие участка	нет	нет	нет	нет
Наличие свободного подъезда к участку	нет	есть	есть	нет
Дата предложения	27.03.2024 г.	27.03.2024 г.	27.03.2024 г.	27.03.2024 г.
Площадь земельного участка, кв. м.	46050	97808	44800	35000

Наименование показателя	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Цена предложения (сделки) за весь объект, руб.	15058350	56900000	18000000	16000000
Источник информации	https://tver.move.ru/objects/prodaetsya_promyshlennogo_naznacheniya_ploschadyu_46100_kvm_ploschadyu_461_sotok_tverskaya_kalininskiy_zavoljskoe_6882799796/	https://tver.move.ru/objects/prodaetsya_promyshlennogo_naznacheniya_ploschadyu_100000_kvm_ploschadyu_1000_sotok_tverskaya_kalininskiy_burashevskoe_6894035822/	https://tver.cian.ru/sale/commercial/276684119/	https://tver.cian.ru/sale/commercial/296084347/

Все подобранные объекты-аналоги расположены в зоне индустриальной застройки

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 продажи земельных участков в Тверской области, 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.
10. Наличие строений на участке.
11. Наличие асфальтового покрытия, в том числе инженерно геологические условия.

5.3. 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.

5.4. Итоговая таблица расчета рыночной стоимости объектов оценки:

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для размещения производственной базы, общая площадь 61230 кв.м, кадастровый номер: 69:48:0070106:7, адрес: Российская Федерация, Тверская область, Удомельский городской округ, г. Удомля, пер. Сенной, д. 22;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для размещения производственной базы, общая площадь 1000 кв.м, кадастровый номер: 69:48:0070134:17, адрес: Тверская область, р-н Удомельский, г Удомля, пер Гусева;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для размещения производственной базы, общая площадь 13953 кв.м, кадастровый номер: 69:48:0070135:9, адрес: Российская Федерация, Тверская область, Удомельский городской округ, г. Удомля, пер. Гусева, д. 2

Таблица №46. Расчет рыночной стоимости земельного участка

Характеристики объектов сравнения	**Объект оценки**	**Объект 1**	**Объект 2**	**Объект 3**	**Объект 4**
Вид объекта	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
Адрес объекта	Российская Федерация, Тверская область, Удомельский городской округ, г. Удомля	Тверская область, Калининский район, сельское поселение Заволжское	Тверская область, Калининский район, сельское поселение Бурашевское	Тверская область, Зубцов, ул. Московская Гора	Тверская область, Калининский район, Черногубовское с/п, в районе д. Батино
Общая площадь, кв.м.	76183	46050	97808	44800	35000
Цена, руб.		15058350	56900000	18000000	16000000
Цена за 1 кв.м./руб.		327	582	402	457
Право	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Коэффициент		1,00	1,00	1,00	1,00
Цена 1 кв.м./руб. (скорректированная)		327	582	402	457
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка		0%	0%	0%	0%
Цена 1 кв.м./руб. (скорректированная)		327	582	402	457
Условия продажи	продажа	предложение	предложение	предложение	предложение
Корректировка		-24,9%	-24,9%	-24,9%	-24,9%
Цена 1 кв.м./руб. (скорректированная)		246	437	302	343

Период предложения к продаже	27.03.2024 г.	27.03.2024 г.	27.03.2024 г.	27.03.2024 г.	27.03.2024 г.
Корректировка		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Цена 1 кв.м./руб. (скорректированная)		246	437	302	343
Корректировка на местоположение в Тверской области	райцентр с развитой промы-шленностью	в ближайшей окрестности областного центра	в ближайшей окрестности областного центра	райцентр с/х районов	в ближайшей окрестности областного центра
Корректировка		0,86	0,86	0,72/0,61= =1,18	0,86
Цена 1 кв.м./руб. (скорректированная)		212	376	302	295
Транспортная доступность (крупные автомагистрали)	На удалении	На удалении	вблизи автомаги-страли	На удалении	На удалении
Корректировка		1,00	0,82	1,00	1,00
Цена 1 кв.м./руб. (скорректированная)		212	308	302	295
Корректировка на разрешенное использование	для размещения произво-дственной базы	под инду-стриальную застройку	под инду-стриальную застройку	под инду-стриальную застройку	под инду-стриальную застройку
Корректировка		0%	0%	0%	0%
Величина		212	308	302	295
Корректировка на площадь	76183	46050	97808	44800	35000
Корректировка		0,86	1,07	0,86	0,8
Цена 1 кв.м./руб. (скорректированная)		182	330	260	236
Корректировка на коммуникации	без коммуникаций	без коммуникаций	без коммуникаций	электричество	без коммуникаций
Величина корректировки		1,00	1,00	0,9	1,00

Цена 1 кв.м./руб. (скорректированная)		182	330	234	236
Наличие свободного подъезда к участку	есть	есть	есть	есть	есть
Величина корректировки		1,00	1,00	1,00	1,00
Цена 1 кв.м./руб. (скорректированная)		182	330	234	236
Наличие асфальтового покрытия, в том числе инженерно геологические условия	нет	нет	нет	нет	нет
Величина корректировки		1,00	1,00	1,00	1,00
Цена 1 кв.м./руб. (скорректированная)		182	330	234	236
Количество корректировок, ед.		3	4	3	3
Весовой коэффициент, ед.		0,266666667	0,2	0,266666667	0,266666667

Скорректированное значение 1кв.м./руб. с округлением	240	
Площадь объекта оценки, кв.м.	76183	***Весовые коэффициенты Оценщик расставил исходя из общего количества корректировк по формуле: 1/ni-1/1/n1+…….+1/ni+1, где n – количество корректировок, i – номер объекта аналога***
Итоговая стоимость объекта оценки, руб., с округлением	18284000	

Расчет корректировок

Вид права. Объекты - аналоги №1-4, находятся на праве собственности, объект оценки на праве собственности. В книге Лейфер Л.А. Земельные участки. «Справочник оценщика недвижимости - 2022» - Часть 2, стр. 82, 84, в таблице ниже, приведено усредненное по городам России отношение диапазона цен земельных участков под индустриальную застройку по передаваемым имущественным правам

Наименование коэффициента	Цена				
	Среднее	Доверительный интервал		Расширенный интервал	
Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных земельных участков в собственности	0,86	0,84	0,87	0,79	0,92
Отношение удельной цены земельных участков в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных земельных	0,75	0,73	0,77	0,66	0,84

участков в собственности					

Корректировка для аналогов №1-4 – 1,00.

Условия финансирования. Как в отношении объекта 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 (аналоги №1-3 предложены к продаже до даты оценки, что подтверждается датой подачи объявления. 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. Земельные участки. «Справочник оценщика недвижимости - 2022»[15]

Таблица №47.

Скидка на торг %	Активный рынок					Неактивный рынок				
	Среднее	Доверительный интервал		Расширенный интервал		Среднее	Доверительный интервал		Расширенный интервал	
Цены объектов										
Земельные участки под индустриальную застройку	11,7%	10,9%	12,5%	6,8%	16,7%	17,9%	16,4%	19,3%	10,8%	24,9%

В данном случае объекты аналоги №1-4 относятся к землям под индустриальную застройку. Таким образом, скидка на торг принята на уровне 24,9% – значение в диапазоне 10,8%-24,9% - реальное соотношение между объектами, отличающимися значениями ценообразующих факторов, не могут быть заданы единственным значением, поскольку всегда существуют другие, не учитываемые, латентные факторы (условия финансового кризиса, неактивный рынок, имущество арестовано), влияющие на соотношение цен. Такого рода неопределенность имеет место и в отношении других характеристик рынка.

Представленные значения характеристики в виде интервала вместо единственной (точечной) величины означает, что реальные значения могут принимать целый спектр значений в зависимости от различных факторов, которые не могут рассматриваться как элементы сравнения, поэтому в данном отчете рассматривается диапазон значения корректировок.

Время продажи. Объекты аналоги №1-4 предлагаются к продаже в марте 2024 года, до даты оценки. Оценка производится по состоянию на март 2024 года. Корректировка не требуется.

Корректировка на местоположение в Тверской области. Объекты аналоги №1,2,4 расположены в ближайшей окрестности областного центра, объект оценки и аналог №3 - Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью. В книге Лейфер Л.А. Земельные участки. «Справочник оценщика недвижимости - 2022» - Часть 1 стр. 95, 97, в таблице ниже приведены усредненные по городам России отношения диапазона цен земельных участков под индустриальную застройку, по районам области по отношению к областному центру.

Наименование коэффициента	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	0,81	0,79	0,83	0,73	0,89
Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	0,72	0,69	0,75	0,63	0,81
Райцентры и поселки городского типа с сельскохозяйственных районов	0,61	0,58	0,64	0,52	0,70
Прочие населенные пункты	0,50	0,47	0,53	0,40	0,60

Согласно таблице, корректировка для аналогов №1,2,4 - 0,63/0,73=0,86.

Обоснование выбранных значений:

Реальное соотношение между объектами, отличающимися значениями ценообразующих факторов, не могут быть заданы единственным значением, поскольку всегда существуют другие, не учитываемые, латентные факторы (условия финансового кризиса, неактивный рынок), влияющие на соотношение цен. Такого рода неопределенность имеет место и в отношении других характеристик рынка.

[15] В книге Лейфер Л.А. Земельные участки. «Справочник оценщика недвижимости - 2022» - Часть 2, стр. 268-269, 294-295

Представленные значения характеристики в виде интервала вместо единственной (точечной) величины означает, что реальные значения могут принимать целый спектр значений в зависимости от различных факторов, которые не могут рассматриваться как элементы сравнения, поэтому в данном отчете рассматривается диапазон значения корректировок. Выбранные значений приняты таким образом, чтобы максимально уменьшить величину расхождения в стоимости объектов аналогов, при анализе доверительного и расширенного интервала корректировок выбранные значения не выходят за границы представленного интервала: от 0,42 до 1,00 и соответствует тенденциям рынка в месте расположения объекта оценки.

Назначение (разрешенное использование). Аналоги №1-4 относится к сегменту земель населенных пунктов и предназначен для коммерческого индустриального строительства, объект оценки предназначен для размещения производственной базы. Корректировка не требуется, так как объект оценки классифицируется как коммерческий индустриальный объект.

Местоположение: транспортная доступность. Под местоположением объекта понимается расположение объекта относительно транспортных магистралей, наличие подъездных путей, удаленность от центра города. Объект оценки и выбранные аналоги №1,3,4 на удалении от автомагистрали, аналог №2 вблизи автомагистрали. В книге Лейфер Л.А. Земельные участки. «Справочник оценщика недвижимости - 2022» - Часть 1, стр. 278, 279, в таблице ниже приведены усредненные по городам России отношения диапазона цен земельных участков под индустриальную застройку, расположенных на красных линиях, крупных автодорог (автомагистралей) к ценам аналогичных участков, расположенных на удалении от крупных автодорог.

Наименование коэффициента	Цена				
	Среднее	Доверительный интервал		Расширенный интервал	
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, расположенных в непосредственной близости от крупных автодорог, к удельной цене аналогичных участков, расположенных на удалении от крупных автодорог	1,12	1,08	1,17	1,02	1,22

Согласно данным таб., корректировка: 1/1,22=0,82.

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. Земельные участки. «Справочник оценщика недвижимости - 2022» - Часть 2, стр. 116, в таблице ниже приведены корректировки в зависимости от различия в площади.

Таблица №43.

Земельные участки под индустриальную застройку. Данные, усредненные по России

Площадь, сот.	0-50	50-100	100-200	200-300	300-400	400-500	500-600	600-700	700-800	800-900	900-1000
0-50	1,00	1,39	1,71	2,00	2,21	2,38	2,55	2,68	2,77	2,88	2,98
50-100	0,71	1,00	1,23	1,44	1,59	1,71	1,82	1,91	2,00	2,07	2,14
100-200	0,58	0,81	1,00	1,17	1,29	1,39	1,48	1,55	1,62	1,68	1,74
200-300	0,50	0,70	0,86	1,00	1,11	1,19	1,27	1,33	1,39	1,44	1,49
300-400	0,45	0,63	0,78	0,90	1,00	1,08	1,15	1,20	1,25	1,30	1,35
400-500	0,42	0,58	0,72	0,83	0,93	1,00	1,06	1,12	1,17	1,21	1,25
500-600	0,39	0,55	0,68	0,79	0,87	0,94	1,00	1,05	1,10	1,14	1,18
600-700	0,36	0,52	0,64	0,75	0,83	0,90	0,95	1,00	1,05	1,08	1,12
700-800	0,34	0,50	0,62	0,72	0,80	0,86	0,91	0,96	1,00	1,04	1,07
800-900	0,32	0,48	0,59	0,69	0,77	0,83	0,88	0,93	0,96	1,00	1,03
900-1000	0,34	0,47	0,57	0,67	0,74	0,80	0,85	0,88	0,93	0,97	1,00

Объект оценки расположен в диапазоне 700-800 сот, аналоги №1,3 в диапазоне 400-500 сот, корректировка – 0,86, аналог №2 в диапазоне 900-1000 сот, корректировка – 1,07, аналог №4 в диапазоне 300-400 сот, корректировка – 0,8.

Инженерные коммуникации. Наличие или отсутствие коммуникаций существенно влияет на стоимость земельных участков. Так, участки на освоенных землеотводах ценятся значительно дороже, нежели на неосвоенных. Как следствие, отсутствие либо наличие удобств находит отражение в цене на рынке недвижимости. Объект оценки не имеет коммуникации на участке: коммуникации будут учтены в сравнительном подходе при оценке ОКС. Аналоги №1,2,4 не имеют коммуникаций на участке, у аналога №3 – электричество.

В книге Лейфер Л.А. Земельные участки. «Справочник оценщика недвижимости - 2022» - Часть 2, стр. 181, 183, в таблице ниже приведены усредненные по городам России, отношение

диапазона цен земельных участков под индустриальную застройку в зависимости от наличия коммуникаций на объекте.

Наименование коэффициента	Цена				
	Среднее	Доверительный интервал		Расширенный интервал	
Отношение удельной цены земельных участков необеспеченных электроснабжением с электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков обеспеченных электроснабжением	0,90	0,88	0,91	0,79	1,00
Отношение удельной цены земельных участков необеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных газоснабжением	0,95	0,91	0,99	0,85	1,00
Отношение удельной цены земельных участков необеспеченных водоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных водоснабжением	0,79	0,77	0,82	0,69	0,90
Отношение удельной цены земельных участков необеспеченных канализацией, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных канализацией	0,74	0,71	0,76	0,63	0,84

Корректировка для аналога №3 – 0,90.

Наличие свободного подъезда к участку. 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 под индустриальную застройку со свободным подъездом к удельным ценам аналогичных участков с затрудненным подъездом (подъездом через соседние участки или в объезд).

Объект оценки и аналоги №1-4 имеют свободный подъезд к участку. В книге Лейфер Л.А. «Справочник оценщика недвижимости-2022» - Часть 1, стр. 301, 302, в таблице ниже, приведены усредненные по городам России отношения цен земельных участков в зависимости от наличия свободного подъезда к участку.

Наименование коэффициента	Цена				
	Среднее	Доверительный интервал		Расширенный интервал	
Отношения удельной цены земельных участков под коммерческую застройку со свободным подъездом к удельной цене аналогичных участков с затрудненным подъездом (подъездом через соседние участки или в объезд)	1,18	1,16	1,19	1,10	1,25

Корректировка не требуется.

Наличие асфальтового покрытия, в том числе инженерно геологические условия. 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 асфальтированным покрытием.

Объект оценки не имеет асфальтовое покрытие, аналоги №1-4 не имеют асфальтового покрытия. В книге Лейфер Л.А. Земельные участки. «Справочник оценщика недвижимости - 2022» - Часть 1, стр. 314, 318, 320, в таблице ниже приведены усредненные по городам России, отношение диапазона цен земельных участков под индустриальную застройку в зависимости от асфальтированного покрытия.

Наименование коэффициента	Цена				
	Среднее	Доверительный интервал		Расширенный интервал	
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку без покрытия, к удельной цены аналогичных асфальтированных участков	0,88	0,86	0,89	0,81	0,94
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку с подъездными путями без покрытия, к удельной цены земельных участков с асфальтированными подъездными путями	0,86	0,85	0,87	0,81	0,92

Корректировка не требуется.

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

Объект оценки	Общая площадь, кв.м	Масштаб, корр-ка	ПпПриведенная площадь (S*Ki+1)	Итоговая стоимость руб. (Ппоо/ППобщ* 18284000)
земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для размещения производственной базы, общая площадь 61230 кв.м, кадастровый номер: 69:48:0070106:7, адрес: Российская Федерация, Тверская область, Удомельский городской округ, г. Удомля, пер. Сенной, д. 22	61230	1,04	63 679,20	13 088 000
земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для размещения производственной базы, общая площадь 1000 кв.м, кадастровый номер: 69:48:0070134:17, адрес: Тверская область, р-н Удомельский, г Удомля, пер Гусева	1000	2,68	2 680,00	550 000
земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для размещения производственной базы, общая площадь 13953 кв.м, кадастровый номер: 69:48:0070135:9, адрес: Российская Федерация, Тверская область, Удомельский городской округ, г. Удомля, пер. Гусева, д. 2	13953	1,62	22 603,86	4 646 000
Итого	76183	-	88 963,06	18 284 000

5.6. Заключение 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 населенных пунктов, вид разрешенного использования: для размещения производственной базы, общая площадь 61230 кв.м, кадастровый номер: 69:48:0070106:7, адрес: Российская Федерация, Тверская область, Удомельский городской округ, г. Удомля, пер. Сенной, д. 22	61230	13 088 000
земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для размещения производственной базы, общая площадь 1000 кв.м, кадастровый номер: 69:48:0070134:17, адрес: Тверская область, р-н Удомельский, г Удомля, пер Гусева	1000	550 000
земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для размещения производственной базы, общая площадь 13953 кв.м, кадастровый номер: 69:48:0070135:9, адрес: Российская Федерация, Тверская область, Удомельский городской округ, г. Удомля, пер. Гусева, д. 2	13953	4 646 000
Итого	76183	18 284 000

Часть 6. Расчет рыночной стоимости сравнительным подходом Объекта оценки

Объектом оценки является комплекс зданий с земельными участками, по адресу: Российская Федерация, Тверская область, Удомельский городской округ, г. Удомля, пер. Сенной, д. 22, Российская Федерация, Тверская область, Удомельский городской округ, г. Удомля, пер. Гусева, д. 2.

6.1. Описание метода количественных корректировок, единицы сравнения, расчет

Метод количественных корректировок базируется на трех принципах оценки недвижимости: спроса и предложения, замещения и вклада. С помощью этого метода посредством анализа рыночных продаж аналогичных объектов недвижимости моделируется рыночная стоимость оцениваемых объектов недвижимости. Поскольку объективно не существует двух абсолютно одинаковых объектов недвижимости по всем рассматриваемым параметрам (экономическим, физическим, правовым и т.д.), то возникает необходимость соответствующей корректировки цен продажи сравнимых объектов недвижимости, которая может быть как положительной, так и отрицательной.

В общем виде модель расчетной рыночной стоимости оцениваемого объекта недвижимости **Ср** принимает следующую форму: **Ср = Цι ± Кι ,**

где **Цι -** цена продажи ι-го сравнимого объекта недвижимости;

Кι - величина корректировки цены продажи ι-го сравнимого объекта недвижимости.

Цены продаж сравнимых объектов недвижимости являются одним из факторов, определяющих спрос на оцениваемый объект недвижимости**.**

Практическое применение метода количественных корректировок возможно при наличии развитого рынка недвижимости, и наоборот, при отсутствии такого рынка либо его недостаточной развитости, а так же если оцениваемый объект недвижимости является специализированным либо обладает исключительными экономическими выгодами и обременениями, не отражающими общее состояние рынка, применение этого метода нецелесообразно.

Реализация метода количественных корректировок предполагает следующую последовательность этапов:

- анализ рыночной ситуации по объектам недвижимости рассматриваемого типа, региону и выбор информационного массива для реализации последующих этапов;
- определение единиц сравнения и показателей (элементов сравнения), существенно влияющих на стоимость рассматриваемого объекта недвижимости;
- разработка модели, которая связывает единицы сравнения с показателями (элементами) сравнения;
- расчет корректировок показателей (элементов сравнения) по данным рынка;
- применение модели к объектам сравнения для расчета скорректированных цен продаж объектов сравнения;
- анализ скорректированных цен продаж объектов сравнения для определения стоимости оцениваемого объекта.

*Элементы сравнения***.** В зарубежной и отечественной оценочной практике выделяют 9 основных элементов сравнения:

1. переданные права на недвижимость;
2. условия финансовых расчетов;
3. условия продажи (чистота сделки);
4. условия рынка (время продажи);
5. функциональное назначение;
6. класс объекта;
7. местоположение;
8. доступ к объекту;
9. наличие ограждений;
10. физическое состояние здания;
11. материал стен здания;

12. вид и состояние внутренней отделки помещений;
13. площадь объекта (масштаб);
14. наличие отопления;
15. этаж расположения;
16. наличие грузоподъемных механизмов;
17. наличие холодильных камер;
18. назначение частей комплекса;
19. тип объекта;
20. использование ж/д ветки;
21. наличие коммуникаций.

*Последовательность и измерение корректировок***.** Первые четыре корректировки всегда осуществляются в следующем порядке: после каждой корректировки цена продажи сравнимого объекта пересчитывается заново (до перехода к последующим корректировкам). Последующие (после 4-го элемента сравнения) корректировки могут быть выполнены в любом порядке.

6.2. Выбор единицы сравнения, отказ от использования других единиц сравнения

Единицей сравнения объекта оценки и объектов сравнения могут выступать 1 кв. м, 1 куб. м, 1 объект. В данном отчете согласно анализу рынка объекта оценки показателем цены является 1 кв. м общей площади объектов. Все предложения коммерческих объектов характеризуются ценой помещения, его площадью, и соответственно ценой 1 кв. м объекта. Данным показателем (стоимость 1 кв. м) оперируют в работе все агентства недвижимости, а также сами продавцы недвижимости. За анализируемый период (I квартал 2024 г.) не было найдено ни одного предложения коммерческой недвижимости с ценой за 1 куб. м или за 1 единицу объекта. Таким образом, для дальнейших расчетов единицей сравнения является цена 1 кв. м общей площади объекта, как распространенная и показательная.

А такие единицы сравнения, как 1 куб. м и 1 ед. Оценщик считает невозможным использовать для расчетов в связи с их неактуальностью. После выбора аналогов и сбора информации следует этап выбора единицы сравнения, в качестве наиболее часто используемых единиц сравнения могут выступать: 1 кв. м общей площади, 1 кв. м полезной или сдаваемой в аренду площади, (источник: «Оценка для целей залога»: теория, практика, рекомендации/М.А. Федотова, В.Ю. Рослов, О.Н. Щербакова, А.И. Мышанов.– М.: Финансы и статистика, 2008. (стр. 296)).

Таблица №50. Обоснование выбора единиц сравнения

Критерий выбора	Источник
«Единицы сравнения используются оценщиками и другими специалистами, работающими с недвижимостью как способ передачи информации эффективным и понятным способом».	Фридман Дж., Ордуэй Ник. «Анализ и оценка приносящей доход недвижимости».
«На практике разные сегменты рынка недвижимости используют разные единицы сравнения (стр.191).»	Тарасевич Е.И. «Оценка недвижимости». - СПб.: СПбГТУ, 1997. - 422 с. - ISBN 5-7422-0024-2.
«Учитывается, что использование удельных характеристик (удельных цен) не приводит к устранению зависимости этих характеристик от общего количества ценообразующего фактора, но существенно ослабляет эту зависимость» (стр.226).	Озеров Е. С. «Экономика и менеджмент недвижимости». СПб.:Издательство «МКС», 2003 - 422 с. - ISBN 5-901-810-04-X

В качестве дополнительного обоснования можно сослаться на наличие информации для расчета, например: известна общая (полезная и т.п.) площадь и для объекта оценки, и для объектов-аналогов, поэтому выбирается единица сравнения «цена за единицу общей площади». Данная единица сравнения является удельной характеристикой (удельной ценой), что существенно ослабляет зависимость этой характеристики от общего количества ценообразующего фактора.

Отказ от использования других единиц сравнения. Остальные единицы сравнения редко используется (практически не используется) покупателями и продавцами, а также другими специалистами на конкретном сегменте рынка.

6.3. Выбор аналогов объекта оценки.

Оценщик провел на дату оценки поиск примеров продаж/предложения производственно-складских объектов коммерческой недвижимости в Тверской области. Источники информации: приложение (**приложение №2 – стр. 162**).

Критерии выбора объектов аналогов: отдельно стоящее здание или помещения, производственно-складского назначения, местонахождение в Тверской области, наличие всех необходимых коммуникаций.

6.4. Объект оценки:

Здание, объект капитального строительства, а именно:

1. Здание прирельсового склада, площадью 74,5 кв.м, под кадастровым номером: 69:48:0020001:14, расположенное по адресу: Тверская область, Удомельский р-н, г. Удомля, ул. Ленина, д. 9/1;

Здания, объекты капитального строительства с земельными участками, а именно:

Объекты недвижимости по адресу: Тверская область, Удомельский р-н, г. Удомля, пер. Сенной, д. 22, в составе:

1. Земельный участок для размещения производственных зданий, площадью 61230 кв.м, под кадастровым номером: 69:48:0070106:7;
2. Сборочный участок-модуль, площадью 1007,1 кв.м, под кадастровым номером: 69:48:0070106:38;
3. Здание склада готовой продукции, площадью 1363,4 кв.м, под кадастровым номером: 69:48:0070106:39;
4. Здание насосной пожарной станции, площадью 73,1 кв.м, под кадастровым номером: 69:48:0070106:40;
5. Административно-бытовое здание с механо-сборочным участком, площадью 1487,6 кв.м, под кадастровым номером: 69:48:0070106:41;.
6. Здание электроподстанции, площадью 52,3 кв.м, под кадастровым номером: 69:48:0070106:42.

Объекты недвижимости по адресу: Тверская область, Удомельский р-н, г. Удомля, пер. Гусева, д. 2, в составе:

1. Земельный участок для размещения производственных зданий, площадью 1000 кв.м, под кадастровым номером: 69:48:0070134:17;
2. Земельный участок для размещения производственных зданий, площадью 13953 кв.м, под кадастровым номером: 69:48:0070135:9;
3. Здание заводоуправления, площадью 121,5 кв.м, под кадастровым номером: 69:48:0070135:25;
4. Здание управления ОГМ, площадью 75,6 кв.м, под кадастровым номером: 69:48:0070135:52;
5. Здание красного уголка с полуподвальным складом, площадью 459,2 кв.м, под кадастровым номером: 69:48:0070135:53;
6. Здание слесарно-сборочного цеха с механическим участком, экспериментальным участком и бытовыми помещениями, площадью 2230,3 кв.м, под кадастровым номером: 69:48:0070135:54;
7. Здание проходной площадью 14,2 кв.м, под кадастровым номером: 69:48:0070135:55

Открытые площадки для хранения – обнаружены.
Наличие подъемных механизмов – не обнаружены
Конструктивный материал стен каждого здания:
площадь объектов с кирпичными и ж/б стенами: 6958,8 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

Характеристики объекта: Комплекс зданий с земельными участками – несколько объектов капитального строительства, не менее одного здания
Подтип объекта: «Прочие» - объекты оценки представляют собой недвижимость производственно-складского назначения, не относящиеся к профессиональным складским (логистическим) комплексам:

Производственно-складская площадь – 5471,2 кв.м, состояние удовлетворительное.
Административная площадь – 1487,6 кв.м
Общая площадь: 6958,8 кв.м

Охранные зоны земельного участка, согласно данным публичной кадастровой карты:
-Зоны с особыми условиями использования территории не выявлены, на итоговую стоимость не влияют

В состав объекта оценки входят несколько объектов недвижимости, проводить корректировку объектов аналогов по каждому из объектов оценки достаточно трудоемко. В рамках подхода объектами-аналогами выступают комплексы имущества: производственные здания, административно-бытовые помещения, вспомогательные строения, расположенные на земельном участке.

В связи с чем, на основании рыночных данных рассчитываем стоимость Единого объекта оценки, общей площадью 6958,8 кв.м.

6.4.1. Описание объектов аналогов

Таблица №51 Описание объектов-аналогов

Наименование показателя	**Аналог № 1**	**Аналог № 2**	**Аналог № 3**	**Аналог № 4**
Описание объекта	- Производственный цех общей площадью 1250 м2, оборудован кран-балкой грузоподъемностью 3,2т и въездными воротами (нулевой уровень), высота цеха 5м. - Административно-производственный корпус (3 этажа) общей площадью 500 м2, примыкает к производственному цеху. - Открытая площадка для разгрузки и хранения, удобные подъездные пути, наличие открытой площадки для разгрузки и хранения	Продажа производственно-складской базы в г. Кимры по адресу: ул. Красноармейская, 1. Площадь земельного участка: 9829 кв.м 1. Склад материалов, 169,2 кв.м 2. Металлический гараж, 344,4 кв.м 3. Ремонтная мастерская, 92,2 кв.м 4. Административное здание, 1200 кв. м Инженерные коммуникации: Городское	Производственные помещения: 10000 кв. м Офисные помещения: 300 кв. м Земельный участок: 4,5 га Высота потолков: 10 м Коммуникации: Водопровод: есть Канализация: есть Отопление: есть Электричество: 2 МВт Газ: нет Расстояние от МКАД – 130 км по Дмитровскому шоссе. Производственное предприятие оснащено станками и оборудованием для металлообработки - изготовление деталей, узлов и агрегатов по заказам предприятий.	Продается комплекс зданий бывшей Торжокской кожгалантерейной фабрики. Земельный участок площадью 1,11 га в историческом месте города Торжка! Удобное расположение, заезд для большегрузных автомобилей. Район с высокоразвитой инфраструктурой.
Функциональное назначение	Производственно-складское	Производственно-складское	Производственно-складское	Производственно-складское
Класс помещений	«С»	«С»	«С»	«С»
Дата предложения	«27» марта 2024 г.	«27» марта 2024 г.	«27» марта 2024 г.	«27» марта 2024 г.
Адрес	Тверская область, Кимры, Савеловский проезд, 15	Тверская область, Кимры, Красноармейская улица, 1	Тверская область, Кимры, Старозаводская улица	Тверская область, Торжок, ул. Дзержинского, 11

Наименование показателя	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Доступ к объекту	Огороженная территория	Огороженная территория	Огороженная территория	Огороженная территория
Наличие ограждений	Есть	Есть	Есть	Есть
Материал стен	Кирпичные	Кирпичные	Кирпичные	Кирпичные
Физическое состояние здания, год постройки	Удовлетво-рительное	Удовлетво-рительное	Удовлетво-рительное	Удовлетво-рительное
Наличие отопления	Есть	Есть	Есть	Есть
Этаж расположения	1-1	1-2	1-2	1-2
Вид и состояние внутренней отделки помещений	Вид отделки: **простая**	Вид отделки: **простая**	Вид отделки: **простая**	Вид отделки: **простая**
Наличие грузоподъемных механизмов	Есть	Нет	Есть	Нет
Наличие холодильных камер	Нет	Нет	Нет	Нет
Назначение частей комплекса	Комбинированный производственно-складской объект	Комбинированный производственно-складской объект	Комбинированный производственно-складской объект	Комбинированный производственно-складской объект
Тип объекта	Здания на земельном участке	Здания на земельном участке	Здание на земельном участке	Здание на земельном участке
Возможность использования ж/д ветки	Нет	Нет	Есть	Нет
Площадь земельного участка, кв.м	12000 кв.м в собственности	9829 кв.м в собственности	45000 кв.м в собственности	11100 кв.м в собственности
Площадь, кв.м	1750	2000	10000	1000
Цена предложения, руб., с НДС	40000000	27000000	300000000	27000000
Цена предложения, руб. за кв.м общей площади	22857	13500	30000	27000
Источник информации	https://tver.cian.ru/sale/commercial/283915903/	https://onrealt.ru/kimry/kypit-proizvodstvo/46237910	https://onrealt.ru/kimry/kypit-proizvodstvo/16163575	https://www.avito.ru/torzhok/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvo_1000_m_2993927609

6.5. Итоговый расчет рыночной стоимости объекта оценки:

Общая площадь объекта, для расчета, принимается равной 6958,8 кв.м. – Оценщик принял решение рассматривать объект оценки как объект, общей площадью 6958,8 кв.м., используемый по производственно-складскому профилю, данные объекты выбран для сравнения, так как не имеет существенных различий по площадям состоянию с объектами аналогами.

Таблица №52 Итоговая таблица расчета рыночной стоимости объекта оценки

Элемент сравнения	*Ед. измер.*	*Объект оценки*	*Объекты аналоги*			
			№1	*№2*	*№3*	*№4*
Цена (предложения)	**Руб.**		40000000	27000000	300000000	27000000
Площадь помещения	**м2**	6958,8	1750	2000	10000	1000
Цена за единицу площади	**Руб. /м2**		22857	13500	30000	27000
Площадь земельного участка	**кв.м**	76183	12000	9829	45000	11100
Плотность застройки земельного участка (Sуч/Sзд) S'	**Ед.**	10,9477209	6,8571429	4,9145	4,5	11,1
Отклонение в обеспеченности земельным участком (S'o - S'ai)	**Ед.**		4,090578	6,033221	6,447720871	-4,24286
Стоимость земельного участка в сравнительном подходе, с учетом прав на з.у.	**Руб. /м2**	240	240	240	240	240
Корректировка (Ст. /руб./кв.м*(S'o - S'ai))	**Руб.**		982	1448	1547	-1018
Скорректи-рованная цена	**Руб. /м2**		23839	14948	31547	25982
Вид права		Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка	**%**		0%	0%	0%	0%
Сумма корректировки	**Руб. /м2**		0	0	0	0
Скорректирован-ная цена	**Руб. /м2**		23839	14948	31547	25982
Условия финансирования		Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Скорректирован-ная цена	**Руб. /м2**		23839	14948	31547	25982
Условия продажи		-	предложение	предложение	предложение	предложение
Корректировка	**%**		-23,0%	-23,0%	-23,0%	-23,0%
Скорректирован-ная цена	**Руб. /м2**		18356	11510	24292	20006
Дата предложения		«27» марта 2024 г.	«27» марта 2024 г.	«27» марта 2024 г.	«27» марта 2024 г.	«27» марта 2024 г.
Корректировка	**%**		0%	0%	0%	0%
Скорректирован-ная цена	**Руб. /м2**		18356	11510	24292	20006
Функциональное назначение		Производственно-складское	Производственно-складское	Производственно-складское	Производственно-складское	Производственно-складское
Корректировка	**%**		0%	0%	0%	0%
Скорректирован-ная цена	**Руб. /м2**		18356	11510	24292	20006
Класс объекта		«D»	«D»	«D»	«D»	«D»
Корректировка	**%**		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректирован-	**Руб.**		18356	11510	24292	20006

Элемент сравнения	*Ед. измер.*	*Объект оценки*	*Объекты аналоги*			
			№1	*№2*	*№3*	*№4*
ная цена	**/м2**					
Местоположение в области		Тверская область, Удоме-льский р-н, г. Удомля	Тверская область, Кимры, Савеловский проезд, 15	Тверская область, Кимры, Красно-армейская улица, 1	Тверская область, Кимры, Старозаводская улица	Тверская область, Торжок, ул. Дзержинского, 11
Корректировка	**Ед.**		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена	**Руб. /м2**		18356	11510	24292	20006
Местоположение в городе (локальное)		Районы средне-этажной застройки	Районы среднеэтажной застройки	Районы среднеэтажной застройки	Районы среднеэтажной застройки	Районы среднеэтажной застройки
Корректировка	**Ед.**		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена	**Руб. /м2**		18356	11510	24292	20006
Доступ к объекту		Огороженная территория	Огороженная территория	Огороженная территория	Огороженная территория	Огороженная территория
Корректировка	**Ед.**		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена	**Руб. /м2**		18356	11510	24292	20006
Наличие ограждений		Есть	Есть	Есть	Есть	Есть
Корректировка	**Ед**		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена	**Руб. /м2**		18356	11510	24292	20006
Физическое состояние здания		Неудовлет-ворительное	Удовлетво-рительное	Неудовлет-ворительное	Удовлетво-рительное	Удовлетво-рительное
Корректировка	**Ед**		0,62	1,00	0,62	0,62
Скорректированная цена	**Руб. /м2**		11381	11510	15061	12404
Материал стен здания		Кирпичные	Кирпичные	Кирпичные	Кирпичные	Кирпичные
Корректировка	**%**		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	**Руб. /м2**		11381	11510	15061	12404
Состояние внутренних помещений		Вид отделки: **требует ремонта**	Вид отделки: **простая, не требует ремонта**	Вид отделки: **простая, не требует ремонта**	Вид отделки: **простая, не требует ремонта**	Вид отделки: **простая, не требует ремонта**
Корректировка	**%**		0,69	0,69	0,69	0,69
Скорректированная цена	**Руб. /м2**		7853	7942	10392	8559
Масштаб	**кв.м.**	6958,8	1750	2000	10000	1000
Корректировка	**Ед.**		0,9	0,9	1,00	0,9
Скорректированная цена	**Руб. /м2**		7068	7148	10392	7703
Наличие отопления		Нет	Есть	Есть	Есть	Есть
Корректировка	**Ед.**		0,64	0,64	0,64	0,64
Скорректированная цена	**Руб. /м2**		4524	4575	6651	4930
Наличие грузоподъемных механизмов		Нет	Есть	Нет	Есть	Нет
Корректировка	**Ед.**		0,88	1,00	0,88	1,00
Скорректированная цена	**Руб. /м2**		3981	4575	5853	4930

Элемент сравнения	*Ед. измер.*	*Объект оценки*	*Объекты аналоги*			
			№1	*№2*	*№3*	*№4*
Наличие холодильных камер		Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Корректировка	**Ед.**		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена	**Руб. /м2**		3981	4575	5853	4930
Назначение частей комплекса		Комбиниро-ванный произво-дственно - складской объект	Комбиниро-ванный производственно - складской объект	Комбиниро-ванный производственно - складской объект	Комбиниро-ванный производственно - складской объект	Комбиниро-ванный производственно - складской объект
Корректировка	**%**		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	**Руб. /м2**		3981	4575	5853	4930
Тип объекта		Здания на земельном участке	Здания на земельном участке	Здания на земельном участке	Здание на земельном участке	Здание на земельном участке
Корректировка	**Ед.**		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена	**Руб. /м2**		3981	4575	5853	4930
Возможность использовать ж/д ветку		Нет	Нет	Нет	Есть	Нет
Корректировка	**Ед.**		1,00	1,00	1/1,14=0,88	1,00
Скорректированная цена	**Руб. /м2**		3981	4575	5151	4930
Количество поправок	**Ед.**		7	5	7	6
Весовой коэффициент			7	5	7	6
Взвешенная цена, с округлением и с НДС	**Руб. /м2**	4 662	** 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 чем в 30% (без учета скидки на торг), а также значение суммарной корректировки (модуля частных корректировок) по каждому из выбранных объектов-аналогов составляет может быть более 30% (без учета скидки на торг).* *Примечание: Весовые коэффициенты Оценщик расставил исходя из общего количества корректировк по формуле: 1/ni-1/1/n1+…….+1/ni+1, где n – количество корректировок, i – номер объекта аналога*			
Площадь	**м2**	6 958,80				
Рыночная стоимость объекта с НДС	**Руб.**	32442000				

Порядок корректировки цен

Корректировка на вид права. Объект оценки и объекты-аналоги находятся на праве собственности, следовательно, корректировка не требуется.

Корректировка на условия 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. Размеры скидок на торг для различных видов коммерческих объектов обоснованы в обзоре рынка. В данном случае объекты оценки и аналоги №1-4 относится к производственно-складским объектам. Таким образом, скидка на торг принята, на уровне 23% для аналогов №1-4, согласно обоснованию для Тверской области на таб. №12 –активный рынок, условия финансового кризиса, объект имеет не высокую инвестиционную привлекательность – наложен арест.

Корректировка на условия продажи (время продажи). Объекты аналоги №1-4 предлагается к продаже в марте 2024 года, до даты оценки, актуальны на дату оценки. Оценка производится по состоянию на март 2024 года. Корректировка не требуется.

Корректировка на функциональное назначение. Объекты оценки и объекты аналоги №1-4 расположены в производственно-складских зданиях, имеют функциональное назначение – производственно-складское, корректировка не требуется.
Корректировка на класс объекта. Объекты оценки имеет класс объекта «D» универсальный производственно-складские объекты, аналоги №1-4 имеют класс объекта «D» - универсальный производственно-складские объекты.
Корректировка на местоположение в Тверской области. Аналоги №1-4 расположены в райцентрах с развитой промышленностью. 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, в таблице №13 приведены усредненные по городам России отношения диапазона цен объектов недвижимости, по районам области по отношению к областному центру. Корректировка не требуется.
Корректировка на коммерческую привлекательность местоположения в городе. Исходя из проведенного анализа и сопоставления цен на рынке коммерческих объектов в районных центрах, оценщик пришел к выводу, что существует зависимость между стоимостью коммерческих объектов в разных районах города. Объект оценки и аналоги №1-4 расположены в Районах среднеэтажной застройки, корректировка не требуется.
Корректировка на местоположение (доступ к объекту). Под местоположением объекта понимается расположение объекта относительно транспортных магистралей, наличие подъездных путей. Выбранные аналоги №1-4, как и объект оценки имеют закрытую территорию, корректировка для аналогов №1-4 не требуется.
Корректировка наличие ограждения. Объект оценки и аналог №1-4 имеют ограждения, корректировка для аналогов №1-4 не требуется.
Корректировка на физическое состояние здания. Объекты оценки - здания, в неудовлетворительном состоянии, аналог №2 - неудовлетворительное. В таблице №18 приведены усредненные по городам России, значения корректировок цен предложений и арендных ставок для производственно-складских объектов, в зависимости от физического состояния здания, согласно данным таблицы, корректировка для аналогов №1,3,4 – 0,62.
Корректировка на материал стен. Корректировка не требуется.
Корректировка на состояние отделки внутренних помещений. У объекта оценки вид отделки: требует ремонта, у аналогов №1-4 – не требует ремонта. В таблице №21 приведены усредненные по городам России значения корректировок цен и арендных ставок для коммерческих объектов, в зависимости от состояния отделки. Согласно таблице №21, корректировка для аналогов №1-4 – 0,69.
Корректировка на общую площадь (масштаб) объекта оценки. Обоснование корректировки приведено в таблице №16, объект оценки расположен в диапазоне 5000-10000 кв.м, как и аналог №3, аналоги №1,2,4 расположены в диапазоне 1000-5000 кв.м, корректировка составит: 0,9.
Корректировка на наличие отопления. В данном случае объект оценки: неотапливаемый объект, аналоги №1-4 –отапливаемые объекты. В таблице №19 приведены усредненные по городам России, значения корректировок цен предложений и арендных ставок для производственно-складских объектов, в зависимости от наличия отопления, корректировка – 0,64.
Корректировка на наличие грузоподъемных механизмов. Объект оценки не оборудован подъемным механизмом, аналоги №1,3 оборудованы подъемным механизмом. В таблице №22 приведены усредненные по городам России, значения корректировок цен предложений и арендных ставок для производственно-складских объектов, в зависимости от наличия грузоподъемных механизмов. Согласно данным таб. №22, корректировка 0,88.
Корректировка на наличие холодильных камер. Объект оценки имеет холодильные камеры, но они не эксплуатируются, объекты аналоги не оборудованы холодильными камерами, корректировка не требуется.
Корректировка на возможность использовать ж/д ветку. У объекта оценки не имеется возможности использовать ж/д ветку, как и у аналогов №1,2,4. У аналога №3 есть возможность

использовать ж/д ветку. В таблице №20 приведены усредненные по городам России, значения корректировок цен предложений и арендных ставок для производственно-складских объектов, в зависимости от наличия ж/д ветки. Согласно таблице №20, корректировка для аналога №3 – 1/1,14=0,88.

6.6. Заключение о рыночной стоимости объекта оценки.

Рыночная стоимость объекта оценки: комплекс зданий с земельными участками, по адресу: Российская Федерация, Тверская область, Удомельский городской округ, г. Удомля, пер. Сенной, д. 22, Российская Федерация, Тверская область, Удомельский городской округ, г. Удомля, пер. Гусева, д. 2, рассчитанная сравнительным подходом, на дату оценки, составляет: **32442000 руб.**

Часть 7. 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	**Не применялся**	-	-
Сравнительный подход	32442000	1,00	32442000
Доходный подход	**Не применялся**	-	-
Итоговая величина стоимости, руб. с округлением		ЕОН	**32442000**
Итоговая величина стоимости, руб. с округлением		ЗУ	**18284000**
Итоговая величина стоимости, руб. с округлением		ОКС	**14158000**

7.1. 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. 3О не определялись.

7.2. Распределение и вывод рыночной стоимости объектов оценки, в зависимости от ценообразующих факторов

Объект оценки	Общая площадь, кв.м	Масштаб, корр-ка	Отделка, корр-ка	Назначение	Наличие отопления		ПпПриведенная площадь (S*Ki+1)	Итоговая стоимость руб. (Ппоо/ППобщ* 14158000)
					корр-ка			
здание прирельсового склада, площадью 74,5 кв.м, под кадастровым номером: 69:48:0020001:14	74,5	1	1	1	нет	1	74,50	123 000
сборочный участок-модуль, площадью 1007,1 кв.м, под кадастровым номером: 69:48:0070106:38	1007,1	1	1,	1	нет	1	1 007,10	1 670 000
здание склада готовой продукции, площадью 1363,4 кв.м, под кадастровым номером: 69:48:0070106:39	1363,4	1	1	1	нет	1	1 363,40	2 260 000
здание насосной пожарной станции, площадью 73,1 кв.м, под кадастровым номером: 69:48:0070106:40	73,1	1	1	1	нет	1	73,10	121 000
административно-бытовое здание с механо-сборочным участком, площадью 1487,6 кв.м, под кадастровым номером: 69:48:0070106:41	1487,6	1	1	1,76	нет	1	2 618,18	4 340 000
здание электроподстанции, площадью 52,3 кв.м, под кадастровым номером: 69:48:0070106:42	52,3	1	1	1,00	нет	1	52,30	87 000
здание заводоуправления, площадью 121,5 кв.м, под кадастровым номером: 69:48:0070135:25	121,5	1	1	1,76	нет	1	213,84	354 000
здание управления ОГМ, площадью 75,6 кв.м, под кадастровым номером: 69:48:0070135:52	75,6	1	1	1	нет	1	75,60	125 000
здание красного уголка с полуподвальным складом, площадью 459,2 кв.м, под кадастровым номером: 69:48:0070135:53	459,2	1	1	1,76	нет	1	808,19	1 340 000
здание слесарно-сборочного цеха с механическим участком, экспериментальным участком и бытовыми помещениями, площадью 2230,3 кв.м, под кадастровым номером: 69:48:0070135:54	2230,3	1	1	1	нет	1	2 230,30	3 697 000
здание проходной площадью 14,2 кв.м, под кадастровым номером: 69:48:0070135:55	14,2	1	1	1,76	нет	1	24,99	41 000
Итого	6958,8	-	-	-	-	-	8 541,50	14 158 000

Часть 8. «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 аффилирован 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 предопределенной 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, г. Удомля, ул. Ленина, д. 9/1, на дату оценки «27» марта 2024 г., составляет:

№	Наименование объекта оценки	Рыночная стоимость, в руб.	
		с НДС	без НДС
1	здание прирельсового склада, площадью 74,5 кв.м, под кадастровым номером: 69:48:0020001:14	123 000	103 000

Рыночная стоимость объекта оценки: единый комплекс из зданий с земельным участком, по адресу: Тверская область, Удомельский р-н, г. Удомля, пер. Сенной, д. 22, на дату оценки «27» марта 2024 г., составляет:

№	Наименование объекта оценки	Рыночная стоимость, в руб.	
		с НДС	без НДС
1	сборочный участок-модуль, площадью 1007,1 кв.м, под кадастровым номером: 69:48:0070106:38	1 670 000	1 392 000
2	здание склада готовой продукции, площадью 1363,4 кв.м, под кадастровым номером: 69:48:0070106:39	2 260 000	1 883 000
3	здание насосной пожарной станции, площадью 73,1 кв.м, под кадастровым номером: 69:48:0070106:40	121 000	101 000
4	административно-бытовое здание с механо-сборочным участком, площадью 1487,6 кв.м, под кадастровым номером: 69:48:0070106:41	4 340 000	3 617 000
5	здание электроподстанции, площадью 52,3 кв.м, под кадастровым номером: 69:48:0070106:42	87 000	73 000
№	Наименование объекта оценки	Рыночная стоимость, в руб.	
6	Земельный участок для размещения производственных зданий, площадью 61230 кв.м, под кадастровым номером: 69:48:0070106:7	13 088 000	
Итого		21 566 000	20 154 000

Рыночная стоимость объекта оценки: единый комплекс из зданий с земельным участком, по адресу: Тверская область, Удомельский р-н, г. Удомля, пер. Гусева, д. 2, на дату оценки «27» марта 2024 г., составляет:

№	Наименование объекта оценки	Рыночная стоимость, в руб.	
		с НДС	без НДС
1	здание заводоуправления, площадью 121,5 кв.м, под кадастровым номером: 69:48:0070135:25	354 000	295 000
2	здание управления ОГМ, площадью 75,6 кв.м, под кадастровым номером: 69:48:0070135:52	125 000	104 000
3	здание красного уголка с полуподвальным складом, площадью 459,2 кв.м, под кадастровым номером: 69:48:0070135:53	1 340 000	1 117 000
4	здание слесарно-сборочного цеха с механическим участком, экспериментальным участком и бытовыми помещениями, площадью 2230,3 кв.м, под кадастровым номером: 69:48:0070135:54	3 697 000	3 081 000
5	здание проходной площадью 14,2 кв.м, под кадастровым номером: 69:48:0070135:55	41 000	34 000
№	Наименование объекта оценки	Рыночная стоимость, в руб.	
6	земельный участок для размещения производственных зданий, площадью 1000 кв.м, под кадастровым номером: 69:48:0070134:17	550 000	
7	земельный участок для размещения производственных зданий, площадью 13953 кв.м, под кадастровым номером: 69:48:0070135:9	4 646 000	
Итого		10 753 000	9 827 000

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

Приложение №1. Документы, предоставленные Заказчиком

УТВЕРЖДЕНА
приказом ФНС России от
16.04.2015
№ ММВ-7-14/153@

Форма по КНД 1121005

Выписка из Единого государственного реестра налогоплательщиков
в отношении организации
по состоянию на 22.11.2023

22.11.2023 — № 095400
(дата формирования выписки)

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "КИТ"
(полное наименование организации)

Выписка составлена МЕЖРЕГИОНАЛЬНАЯ ИНСПЕКЦИЯ ФНС РОССИИ ПО ЦОД (9985)
(полное наименование налогового органа или его кодовое обозначение)

Сведения о российской организации

1	Основной государственный регистрационный номер записи о государственной регистрации организации	1026801948060
2	Дата внесения записи в ЕГРЮЛ о государственной регистрации организации	25.03.2002
3	ИНН	6016009549
4	КПП	601601001
	Наименование и адрес	
5	Полное наименование	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "КИТ"
6	Сокращенное наименование	ООО "КИТ"
7	Адрес (место нахождения) организации	171841,РОССИЯ,ТВЕРСКАЯ ОБЛ.,УДОМЛЯ Г.,ЭНТУЗИАСТОВ УЛИЦА,9,---

Сведения об учете российской организации в налоговом органе

Сведения о постановке на учет российской организации в налоговом органе по месту нахождения

8	Наименование и код налогового органа, в котором осуществлена постановка на учет организации	УФНС России по Тверской области, код 6900
9	Дата постановки на учет организации в налоговом органе	10.09.2023
10	Серия, номер свидетельства о постановке на учет в налоговом органе, дата	69 006041115, 29.09.2000
11	Код территории муниципального образования по справочнику ОКТМО по месту нахождения российской организации	28751000

Сведения о постановке на учет российской организации в налоговом органе по месту нахождения недвижимого имущества (в том числе земельных участков), в том числе в связи с заключением концессионного соглашения
1

12	КПП	601606005
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	18.09.2023
	Сведения о принадлежащем организации объекте недвижимого имущества (в том числе земельном участке)	
	Сведения о земельном участке	
15	Кадастровый номер	69:48:0070134:17
16	Условный номер	69:48:0070134:17
17	Категория земли	ЗЕМЛИ НАСЕЛЕННЫХ ПУНКТОВ
18	Вид разрешенного использования	Для размещения производственных зданий
19	Код по ОКТМО территории муниципального образования по месту нахождения земельного участка	28751000
20	Адрес места нахождения (текстом), либо наименование ориентира или описание местоположения ЗУ на ДКК	171843, РОССИЯ, Тверская обл., г. Удомля, , пер Гусева, 2, стр.1, блок 1
21	Площадь	1000
22	Единица измерения площади	Квадратный метр

Страница 1 из 35

23	Кадастровая стоимость, руб	904330
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	03.02.2009
30	Номер регистрации права	69-69-27/002/2009-068
Реквизиты правоустанавливающего документа		
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	52
33	Дата правоустанавливающего документа	18.12.2008
1.1.2		
34	Наименование правоустанавливающего документа	Передаточный акт
35	Номер правоустанавливающего документа	б/н
36	Дата правоустанавливающего документа	18.12.2008

2

37	ИНН	6908003171
38	Наименование и код налогового органа, в котором осуществлена постановка на учет организации	Инспекция 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	29.08.2023
Сведения о принадлежащем организации объекте недвижимого имущества (в том числе земельном участке)		
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	69:48:0080238:218
46	Код по ОКТМО территории муниципального образования по месту нахождения объекта	28751000
47	Адрес места нахождения (текстом)	171841,РОССИЯ,Тверская обл.,Удомля г.,Энтузиастов ул.,8,
48	Номер строения (сооружения)	8
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	28.08.1996
63	Дата прекращения права	29.08.2023
64	Номер регистрации права	69-48-01-51
Реквизиты правоустанавливающего документа		
2.1.1		
65	Наименование правоустанавливающего документа	Учредительный договор Общества с ограниченной ответственностью "К и ТАСМО"
2.1.2		
66	Наименование правоустанавливающего документа	Акт приема передачи имущества в уставной капитал ООО "К и ТАСМО" от ОАО "ТАСМО" и ОАО "ОМЗ"
2.1.3		
67	Наименование правоустанавливающего документа	Акт приема передачи имущества в уставной капитал ООО "К и ТАСМО" от ОАО "ТАСМО" и ОАО "ОМЗ"
68	Номер правоустанавливающего документа	б/н
69	Дата правоустанавливающего документа	12.02.1998
2.1.4		
70	Наименование правоустанавливающего документа	Учредительный договор Общества с ограниченной ответственностью "К и ТАСМО"
71	Номер правоустанавливающего документа	б/н

72	Дата правоустанавливающего документа	04.02.1998

3

73	ИНН	6916006044
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	18.09.2023
76	Дата снятия учета организации в налоговом органе	29.09.2023
Сведения о принадлежащем организации объекте недвижимого имущества (в том числе земельном участке)		
Сведения об объекте недвижимого имущества		
77	Наименование объекта	здание цеха плиточных работ с цехом по производству блоков, складом сыпучих и штучных материалов, бытовыми помещениями
78	Вид объекта	Иные строения, помещения и сооружения
79	Назначение объекта	2
80	Назначение [текстом]	нежилое
81	Кадастровый номер	69:48:0080238:217
82	Код по ОКТМО территории муниципального образования по месту нахождения объекта	28751000
83	Адрес места нахождения [текстом]	171841, РОССИЯ, Тверская обл., г. Удомля, , ул. Энергетиков, 8,
84	Номер строения (сооружения)	8
85	Признак многоквартирного дома	0
86	Вид жилого помещения	0
87	Площадь (протяженность)	1331,2
88	Единица измерения	Квадратный метр
89	Год ввода в эксплуатацию	1998
90	Материал наружных стен	Каменные и бетонные
91	Этажность	1
92	Кадастровая стоимость, руб.	8686494,75
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 (текстом)	1
98	Дата права	28.06.1996
99	Дата прекращения права	29.09.2023
100	Номер регистрации права	69-48-01-03
Реквизиты правоустанавливающего документа		
3.1.1		
101	Наименование правоустанавливающего документа	Акт приема передачи имущества в уставной капитал ООО "К и ТАСМО" от ОАО "ТАСМО" и ОАО "ОМЗ"
102	Номер правоустанавливающего документа	б/н
103	Дата правоустанавливающего документа	12.02.1998
3.1.2		
104	Наименование правоустанавливающего документа	Учредительный договор Общества с ограниченной ответственностью "К и ТАСМО"
105	Номер правоустанавливающего документа	б/н
106	Дата правоустанавливающего документа	04.02.1998
3.1.3		
107	Наименование правоустанавливающего документа	Учредительный договор Общества с ограниченной ответственностью "К и ТАСМО"
108	Номер правоустанавливающего документа	б/н
109	Дата правоустанавливающего документа	04.02.1998
3.1.4		
110	Наименование правоустанавливающего документа	Акт приема передачи имущества в уставной капитал ООО "К и ТАСМО" от ОАО "ТАСМО" и ОАО "ОМЗ"
111	Номер правоустанавливающего документа	б/н
112	Дата правоустанавливающего документа	12.02.1998

4

113	ИНН	6916006037
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	18.09.2023
Сведения о принадлежащем организации объекте недвижимого имущества (в том числе земельном участке)		
Сведения об объекте недвижимого имущества		
116	Наименование объекта	Здание красного уголка с полуподвальным складом
117	Вид объекта	Иные строения, помещения и сооружения
118	Назначение объекта	2
119	Назначение [текстом]	нежилое

120	Кадастровый номер	69:46:0070135:53
121	Условный номер	69:46:0070135:0009:1:1574:1000/A
122	Код по ОКТМО территории муниципального образования по месту нахождения объекта	28751000
123	Адрес места нахождения (текстом)	171843, РОССИЯ, Тверская обл., г. Удомля, , пер Гусева, 2,
124	Номер строения (сооружения)	2
125	Признак многоквартирного дома	0
126	Вид жилого помещения	0
127	Площадь (протяженность)	453.2
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	8395460.13
134	Дата утверждения кадастровой стоимости	01.01.2015
135	Инвентаризационная стоимость	2400010
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	69-46-01-115
Реквизиты правоустанавливающего документа		
4.1.1		
143	Наименование правоустанавливающего документа	Акт приема-передачи имущества в уставный капитал ООО "УкТасмо" от ОАО "Тасмо" и ОАО "ОМЗ"
144	Номер правоустанавливающего документа	БН
145	Дата правоустанавливающего документа	04.02.1998
4.1.2		
146	Наименование правоустанавливающего документа	Учредительный договор Общества с ограниченной ответственностью "К и Т АСМО"
147	Номер правоустанавливающего документа	БН
148	Дата правоустанавливающего документа	04.02.1998

5

149	КПП	691606040
150	Наименование и код налогового органа, в котором осуществлена постановка на учет организация	Управление ФНС России по Тверской области, код: 6900
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 принадлежащем организации объекте недвижимого имущества (в том числе земельном участке)		
Сведения об объекте недвижимого имущества		
153	Наименование объекта	здание дробильного цеха
154	Вид объекта	Иные строения, помещения и сооружения
155	Назначение объекта	2
156	Назначение (текстом)	нежилое
157	Кадастровый номер	69:46:0000238:215
158	Код по ОКТМО территории муниципального образования по месту нахождения объекта	28751000
159	Адрес места нахождения (текстом)	171841, РОССИЯ, Тверская обл., г. Удомля, , ул Энергомашев, 9,
160	Номер строения (сооружения)	9
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	1928
166	Материал наружных стен	Кирпичные
167	Этажность	1
168	Кадастровая стоимость, руб	1755910.81
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	69-46-01-97

Реквизиты правоустанавливающего документа		
5.1.1		
177	Наименование правоустанавливающего документа	Акт приема передачи имущества в уставной капитал ООО "К и ТАСМО" от ОАО "ТАСМО" и ОАО "ОМЗ"
178	Номер правоустанавливающего документа	БН
179	Дата правоустанавливающего документа	12.02.1998
5.1.2		
180	Наименование правоустанавливающего документа	Учредительный договор Общества с ограниченной ответственностью "К и ТАСМО"
181	Номер правоустанавливающего документа	БН
182	Дата правоустанавливающего документа	04.02.1998
5.1.3		
183	Наименование правоустанавливающего документа	Учредительный договор Общества с ограниченной ответственностью "К и ТАСМО"
184	Номер правоустанавливающего документа	БН
185	Дата правоустанавливающего документа	04.02.1998
5.1.4		
186	Наименование правоустанавливающего документа	Акт приема передачи имущества в уставной капитал ООО "К и ТАСМО" от ОАО "ТАСМО" и ОАО "ОМЗ"
187	Номер правоустанавливающего документа	БН
188	Дата правоустанавливающего документа	12.02.1998

6

189	КПП	691608001
190	Наименование и код налогового органа, в котором осуществлена постановка на учет организации	Межрайонная ИФНС России № 3 по Тверской области, код: 6916
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 принадлежащем организации объекте недвижимого имущества (в том числе земельном участке)		
Сведения о земельном участке		
193	Кадастровый номер	69:35:0160702:02
194	Условный номер	69:35:0160702:52
195	Категория земли	ЗЕМЛИ НАСЕЛЕННЫХ ПУНКТОВ
196	Вид разрешенного использования	Для размещения объектов сельскохозяйственного назначения и сельскохозяйственных угодий
197	Код по ОКТМО территории муниципального образования по месту нахождения земельного участка	28751000
198	Адрес места нахождения (текстовое), либо наименование ориентира или описание местоположения ЗУ на ДКК	171043, РОССИЯ, Тверская обл., Удомельский р-н., д Гайково, ...
199	Площадь	4700
200	Единица измерения площади	Квадратный метр
201	Кадастровая стоимость, руб.	690021
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	69-69-27/003/2009-449
Реквизиты правоустанавливающего документа		
6.1.1		
210	Наименование правоустанавливающего документа	Передаточный акт
211	Номер правоустанавливающего документа	БН
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	БН
221	Дата правоустанавливающего документа	19.06.2009

7

222	КПП	690806008

223	Наименование и код налогового органа, в котором осуществлена постановка на учет организации	Управление ФНС России по Тверской области, код: 6900
224	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		
225	Наименование объекта	Здание склада готовой продукции
226	Вид объекта	Иные строения, помещения и сооружения
227	Назначение объекта	2
228	Назначение (текстом)	нежилое
229	Кадастровый номер	69:49:0070106:39
230	Условный номер	69:49:0070106:0007:1-1575:1000/A
231	Код по ОКТМО территории муниципального образования по месту нахождения объекта	28751000
232	Адрес места нахождения (текстом)	171843,РОССИЯ,Тверская обл,,Удомля г,,Сонной пер,22,,
233	Номер строения (сооружения)	22
234	Признак многоквартирного дома	0
235	Площадь (протяженность)	1353.4
236	Единица измерения	Квадратный метр
237	Год ввода в эксплуатацию	1958
238	Материал наружных стен	Бетонные
239	Этажность	1
240	Кадастровая стоимость, руб.	11169046.37
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	69-49-01-130
Реквизиты правоустанавливающего документа		
7.1.1		
248	Наименование правоустанавливающего документа	Акт приема передачи имущества в уставной капитал ООО "К и ТАСМО" от ОАО "ТАСМО" и ОАО "ОМТЗ"
249	Номер правоустанавливающего документа	б/н
250	Дата правоустанавливающего документа	12.02.1998
7.1.2		
251	Наименование правоустанавливающего документа	Учредительный договор Общества с ограниченной ответственностью "К и ТАСМО"
252	Номер правоустанавливающего документа	б/н
253	Дата правоустанавливающего документа	04.02.1998

8

254	КПП	691801020
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	18.09.2023
Сведения о принадлежащем организации объекте недвижимого имущества (в том числе земельном участке)		
Сведения об объекте недвижимого имущества		
257	Наименование объекта	Магазин
258	Вид объекта	Иные строения, помещения и сооружения
259	Назначение объекта	2
260	Назначение (текстом)	нежилое
261	Кадастровый номер	69:49:0000009:276
262	Код по ОКТМО территории муниципального образования по месту нахождения объекта	28751000
263	Адрес места нахождения (текстом)	171842, РОССИЯ, Тверская обл, , г Удомля, , ул Автодорожная, 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	Квадратный метр
270	Год ввода в эксплуатацию	1958
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	384961
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
Реквизиты правоустанавливающего документа		
8.1.1		
284	Наименование правоустанавливающего документа	Учредительный договор Общества с ограниченной ответственностью "К и ТАСМО"
285	Номер правоустанавливающего документа	БН
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	БН
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	18.09.2023
Сведения о принадлежащем 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 ОКТМО территории муниципального образования по месту нахождения земельного участка	28751000
298	Адрес места нахождения (текстом), либо наименование ориентира или описание местоположения ЗУ на ДКК	171843, РОССИЯ, Тверская обл., г. Удомля, , пер Гусева, 2,
299	Площадь	13953
300	Единица измерения площади	Квадратный метр
301	Кадастровая стоимость, руб	7353091.47
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	69-69-27/002/2009-067
Реквизиты правоустанавливающего документа		
9.1.1		
309	Наименование правоустанавливающего документа	Передаточный акт
310	Номер правоустанавливающего документа	БН
311	Дата правоустанавливающего документа	10.12.2008
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 "КиТ"
313	Номер правоустанавливающего документа	37
314	Дата правоустанавливающего документа	10.12.2008

10		
315	КПП	690806015
316	Наименование и код налогового органа, в котором осуществлена постановка на учет организации	Межрайонная ИФНС России № 3 по Тверской области, код: 6908
317	Дата постановки на учет организации в налоговом органе	28.08.1998
318	Дата снятия учета организации в налоговом органе	29.08.2023
Сведения о принадлежащем организации объекте недвижимого имущества (в том числе земельном участке)		
Сведения об объекте недвижимого имущества		
319	Наименование объекта	Здание автомобиль
320	Вид объекта	Иные строения, помещения и сооружения
321	Назначение объекта	2
322	Назначение (текстом)	нежилое
323	Кадастровый номер	69:48:0080236:396
324	Условный номер	69:48:0080236:0:107:1-1567:1000/А

Страница 7 из 35

325	Код по ОКТМО 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 (сооружения)	8
328	Признак многоквартирного дома	0
329	Площадь (протяженность)	18.4
330	Единица измерения	Квадратный метр
331	Год ввода в эксплуатацию	1956
332	Материал наружных стен	Из прочих материалов
333	Этажность	1
334	Кадастровая стоимость, руб	87212.13
335	Дата утверждения кадастровой стоимости	01.01.2015
Сведения о регистрации права объекта 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	28.08.1996
341	Дата прекращения права	28.08.2023
342	Номер регистрации права	69-48-01-95
Реквизиты 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 "ОМЭ"
344	Номер правоустанавливающего документа	Б/н
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	Б/н
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	Б/н
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 "ОМЭ"
353	Номер правоустанавливающего документа	Б/н
354	Дата правоустанавливающего документа	12.02.1998

11

355	КПП	690806001
356	Наименование и код налогового органа, в котором осуществлена постановка на учет организация	Управление ФНС России по Тверской области, код: 6900
357	Дата постановки на учет организации в налоговом органе	18.09.2023
358	Дата снятия учета организации в налоговом органе	30.06.2023
Сведения о принадлежащем организации объекте недвижимого имущества (в том числе земельном участке)		
Сведения об объекте недвижимого имущества		
359	Наименование объекта	здание цеха резкой стекла
360	Вид объекта	Иные строения, помещения и сооружения
361	Назначение объекта	2
362	Назначение (текстом)	нежилое
363	Кадастровый номер	69:48:0080238:213
364	Код по ОКТМО 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 (сооружения)	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	1956
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 права объекта недвижимого имущества		
11.1		
376	Наименование вида права	Собственность
377	Размер доли в праве (числитель)	1

378	Размер доли в праве (знаменатель)	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	69-48-01-30
	Реквизиты правоустанавливающего документа	
	11.1.1	
383	Наименование правоустанавливающего документа	Учредительный договор Общества с ограниченной ответственностью "К и ТАСМО"
384	Номер правоустанавливающего документа	Б/н
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	Б/н
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	Б/н
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	Б/н
394	Дата правоустанавливающего документа	12.02.1998

12

395	ИГН	6908060000
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	18.09.2023
398	Дата снятия учета организации в налоговом органе	31.08.2023
	Сведения о принадлежащем организации объекте 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)	нежилое
403	Кадастровый номер	69:48:0080238:220
404	Код по ОКТМО территории муниципального образования по месту нахождения объекта	28701000
405	Адрес места нахождения (текстом)	171841,РОССИЯ,Тверская обл.,Удомля г.,Энтузиастов ул.,9...
406	Номер строения (сооружения)	9
407	Признак многоквартирного дома	0
408	Площадь (протяженность)	3353
409	Единица измерения	Квадратный метр
410	Год ввода в эксплуатацию	1998
411	Материал наружных стен	Кирпичные
412	Этажность	2
413	Кадастровая стоимость, руб	31386586.74
414	Дата утверждения кадастровой стоимости	01.01.2016
	Сведения о регистрации права объекта недвижимого имущества	
	12.1	
415	Наименование вида права	Собственность
416	Размер доли в праве (числитель)	1
417	Размер доли в праве (знаменатель)	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	69-48-01-87
	Реквизиты правоустанавливающего документа	
	12.1.1	
422	Наименование правоустанавливающего документа	Учредительный договор Общества с ограниченной ответственностью "К и ТАСМО"
423	Номер правоустанавливающего документа	Б/н
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	Б/н
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	БН
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	БН
433	Дата правоустанавливающего документа	12.02.1996

13		
434	ИГП	5908006012
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	19.09.2023
Сведения о принадлежащем 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)	нежилое
441	Кадастровый номер	69:48:0070135:25
442	Код по ОКТМО территории муниципального образования по месту нахождения объекта	28751000
443	Адрес места нахождения (текстом)	171841,РОССИЯ,Тверская обл.,Удомля г.,Гусева пер,2,кор. 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	1958
450	Материал наружных стен	Деревянные
451	Этажность	1
452	Признак ликвидации объекта	0
453	Кадастровая стоимость, руб	872923.36
454	Дата утверждения кадастровой стоимости	01.01.2015
455	Инвентаризационная стоимость	163879
456	Дата определения инвентаризационной стоимости	01.01.2011
Сведения о регистрации права объекта 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	28.08.1996
462	Номер регистрации права	69-49-01-116
Реквизиты 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	БН
465	Дата правоустанавливающего документа	12.02.1996
13.1.2		
466	Наименование правоустанавливающего документа	Учредительный договор Общества с ограниченной ответственностью "К и ТАСМО"
467	Номер правоустанавливающего документа	БН
468	Дата правоустанавливающего документа	04.02.1996

14		
469	ИГП	5908006005
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	19.09.2023
Сведения о принадлежащем организации объекте недвижимого имущества (в том числе земельном участке)		
Сведения об объекте недвижимого имущества		
472	Наименование объекта	Административно-бытовое здание в механо-сборочным участком
473	Вид объекта	Иные строения, помещения и сооружения
474	Назначение объекта	2
475	Назначение (текстом)	нежилое
476	Кадастровый номер	69:48:0070108:41

477	Условный номер	69:48:0070108:0007:1-1579:1000/A
478	Код по ОКТМО территории муниципального образования по месту нахождения объекта	28751000
479	Адрес места нахождения (текстом)	171841,РОССИЯ,Тверская обл,,Удомля г,,Сенной пер,22,,
480	Номер строения (сооружения)	22
481	Признак многоквартирного дома	0
482	Вид жилого помещения	0
483	Площадь (протяженность)	1457.6
484	Единица измерения	Квадратный метр
485	Год ввода в эксплуатацию	1956
486	Материал наружных стен	Бетонные
487	Этажность	1
488	Признак ликвидации объекта	0
489	Кадастровая стоимость, руб	12186483.58
490	Дата утверждения кадастровой стоимости	01.01.2015
Сведения о регистрации права объекта 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	69-48-01-13/1
Реквизиты правоустанавливающего документа		
14.1.1		
497	Наименование правоустанавливающего документа	Акт приема передачи имущества в уставной капитал ООО "К и ТАСМО" от ОАО "ТАСМО" и ОАО "ОМЗ"
498	Номер правоустанавливающего документа	БН
499	Дата правоустанавливающего документа	12.02.1998
14.1.2		
500	Наименование правоустанавливающего документа	Учредительный договор Общества с ограниченной ответственностью "К и ТАСМО"
501	Номер правоустанавливающего документа	БН
502	Дата правоустанавливающего документа	04.02.1998

15

503	КПП	691606047
504	Наименование и код налогового органа, в котором осуществлена постановка на учет организации	Управление ФНС России по Тверской области, код: 6900
505	Дата постановки на учет организации в налоговом органе	18.09.2023
506	Дата снятия учета организации в налоговом органе	29.09.2023
Сведения о принадлежащем организации объекте недвижимого имущества (в том числе земельном участке)		
Сведения об объекте недвижимого имущества		
507	Наименование объекта	здание склада лаков и красок
508	Вид объекта	Иные строения, помещения и сооружения
509	Назначение объекта	2
510	Назначение (текстом)	неопределено
511	Кадастровый номер	69:48:0080238:211
512	Код по ОКТМО территории муниципального образования по месту нахождения объекта	28751000
513	Адрес места нахождения (текстом)	171841, РОССИЯ, Тверская обл, , г Удомля, , ул Энгельгардта, 9,
514	Номер строения (сооружения)	9
515	Признак многоквартирного дома	0
516	Вид жилого помещения	0
517	Площадь (протяженность)	76.5
518	Единица измерения	Квадратный метр
519	Год ввода в эксплуатацию	1956
520	Материал наружных стен	Кирпичные
521	Этажность	1
522	Кадастровая стоимость, руб	425345.08
523	Дата утверждения кадастровой стоимости	01.01.2015
Сведения о регистрации права объекта 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	29.09.2023
530	Номер регистрации права	69-48-01-02
Реквизиты правоустанавливающего документа		

16.1.1		
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	БН
533	Дата правоустанавливающего документа	12.02.1998
16.1.2		
534	Наименование правоустанавливающего документа	Учредительный договор Общества с ограниченной ответственностью "К и ТАСМО"
535	Номер правоустанавливающего документа	БН
536	Дата правоустанавливающего документа	04.02.1998
16.1.3		
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	БН
539	Дата правоустанавливающего документа	12.02.1998
16.1.4		
540	Наименование правоустанавливающего документа	Учредительный договор Общества с ограниченной ответственностью "К и ТАСМО"
541	Номер правоустанавливающего документа	БН
542	Дата правоустанавливающего документа	04.02.1998

18

543	КПП	691608008
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	18.09.2023
Сведения о принадлежащем организации объекте недвижимого имущества (в том числе земельном участке)		
Сведения о земельном участке		
546	Кадастровый номер	69:48:0080217:53
547	Условный номер	69:48:0080217:52
548	Категория земли	ЗЕМЛИ НАСЕЛЕННЫХ ПУНКТОВ
549	Вид разрешенного использования	Для размещения производственных зданий
550	Код по ОКТМО территории муниципального образования по месту нахождения земельного участка	28751000
551	Адрес места нахождения (текстом), либо наименование ориентира или описание местоположения ЗУ на ДКК	171842, РОССИЯ, Тверская обл., г Удомля, , ул Автодорожная, 3, ,
552	Площадь	5350
553	Единица измерения площади	Квадратный метр
554	Кадастровая стоимость, руб	13773163.2
555	Дата утверждения кадастровой стоимости	01.01.2023
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	69-69-27/005/2012-164
Реквизиты правоустанавливающего документа		
16.1.1		
562	Наименование правоустанавливающего документа	Договор купли-продажи земельного участка, находящегося в федеральной собственности
563	Номер правоустанавливающего документа	2-SY-12
564	Дата правоустанавливающего документа	14.02.2012
16.1.2		
565	Наименование правоустанавливающего документа	Передаточный акт
566	Номер правоустанавливающего документа	БН
567	Дата правоустанавливающего документа	14.02.2012

17

568	КПП	690806013
569	Наименование и код налогового органа, в котором осуществлена постановка на учет организации	Межрайонная 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 принадлежащем 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)	нежилое
576	Кадастровый номер	69:35:0160702:70
577	Условный номер	69:35:0000016:0:1

578	Код по ОКТМО территории муниципального образования по месту нахождения объекта	28751000
579	Адрес места нахождения (текстом)	171855,ТВЕРСКАЯ ОБЛАСТЬ,р-н. Удомельский,с/п. Пересвятовское,д. Гайново,...
580	Признак многоквартирного дома	0
581	Площадь (протяженность)	417,9
582	Единица измерения	Квадратный метр
583	Год ввода в эксплуатацию	1958
584	Материал наружных стен	Рубленые
585	Этажность	1
586	Кадастровая стоимость, руб	315226,15
587	Дата утверждения кадастровой стоимости	01.01.2015
Сведения о регистрации права объекта 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	01.06.2022
594	Номер регистрации права	69-69-01-155
Реквизиты правоустанавливающего документа		
17.1.1		
595	Наименование правоустанавливающего документа	Учредительный договор Общества с ограниченной ответственностью "К и ТАСМО"
596	Номер правоустанавливающего документа	БН
597	Дата правоустанавливающего документа	04.02.1998
17.1.2		
598	Наименование правоустанавливающего документа	Акт приема-передачи имущества в уставной капитал ООО " К и Тасмо" от ООО "Тасмо" и ОАО "ОМЗ"
599	Номер правоустанавливающего документа	БН
600	Дата правоустанавливающего документа	17.02.1998
17.1.3		
601	Наименование правоустанавливающего документа	Учредительный договор Общества с ограниченной ответственностью "К и ТАСМО"
602	Номер правоустанавливающего документа	БН
603	Дата правоустанавливающего документа	04.02.1998
17.1.4		
604	Наименование правоустанавливающего документа	Акт приема-передачи имущества в уставной капитал ООО " К и Тасмо" от ООО "Тасмо" и ОАО "ОМЗ"
605	Номер правоустанавливающего документа	БН
606	Дата правоустанавливающего документа	17.02.1998

18

607	КПП	691601010
608	Наименование и код налогового органа, в котором осуществлена постановка на учет организация	Управление ФНС России по Тверской области, код: 6900
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	Сборочный участок-модуль
611	Вид объекта	Иные строения, помещения и сооружения
612	Назначение объекта	2
613	Назначение (текстом)	нежилое
614	Кадастровый номер	69:48:0070106:38
615	Условный номер	69:48:0070106:5007:1-1578:10803А
616	Код по ОКТМО 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)	
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	1958
625	Материал наружных стен	Металлические
626	Этажность	1
627	Признак ликвидации объекта	0
628	Кадастровая стоимость, руб	8250213,65
629	Дата утверждения кадастровой стоимости	01.01.2015
Сведения о регистрации права объекта 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
	Реквизиты правоустанавливающего документа	
	18.1.1	
636	Наименование правоустанавливающего документа	Акт приема передачи имущества в уставной капитал ООО "К и ТАСМО" от ОАО "ТАСМО" и ОАО "ОМЗ"
637	Номер правоустанавливающего документа	БН
638	Дата правоустанавливающего документа	12.02.1998
	18.1.2	
639	Наименование правоустанавливающего документа	Учредительный договор Общества с ограниченной ответственностью "К и ТАСМО"
640	Номер правоустанавливающего документа	БН
641	Дата правоустанавливающего документа	04.02.1996

	19	
642	КПП	691601001
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	18.09.2023
645	Дата снятия учета организации в налоговом органе	29.09.2023
	Сведения о принадлежащем организации объекте недвижимого имущества (в том числе земельном участке)	
	Сведения об объекте недвижимого имущества	
646	Наименование объекта	Здание котельной
647	Вид объекта	Иные строения, помещения и сооружения
648	Назначение объекта	2
649	Назначение (текстом)	нежилое
650	Кадастровый номер	69:48:0080236:410
651	Условный номер	69:48:0080236:0:107:1-1300:1000/С
652	Код по ОКТМО территории муниципального образования по месту нахождения объекта	28751000
653	Адрес места нахождения (текстом)	171841, РОССИЯ, Тверская обл., г Удомля, , ул Энергомашев, 9, ,
654	Номер строения (сооружения)	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	1958
660	Материал наружных стен	Из прочих материалов
661	Этажность	1
662	Кадастровая стоимость, руб	115385.55
663	Дата утверждения кадастровой стоимости	01.01.2015
	Сведения о регистрации права объекта недвижимого имущества	
	15.1	
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	29.09.2023
670	Номер регистрации права	69-48-01-98
	Реквизиты правоустанавливающего документа	
	15.1.1	
671	Наименование правоустанавливающего документа	Акт приема передачи имущества в уставной капитал ООО "К и ТАСМО" от ОАО "ТАСМО" и ОАО "ОМЗ"
672	Номер правоустанавливающего документа	БН
673	Дата правоустанавливающего документа	12.02.1998
	15.1.2	
674	Наименование правоустанавливающего документа	Учредительный договор Общества с ограниченной ответственностью "К и ТАСМО"
675	Номер правоустанавливающего документа	БН
676	Дата правоустанавливающего документа	04.02.1996
	15.1.3	
677	Наименование правоустанавливающего документа	Учредительный договор Общества с ограниченной ответственностью "К и ТАСМО"
678	Номер правоустанавливающего документа	БН
679	Дата правоустанавливающего документа	04.02.1996

19.1.4		
680	Наименование правоустанавливающего документа	Акт приема передачи имущества в уставной капитал ООО "К и ТАСМО" от ОАО "ТАСМО" и ОАО "ОМЗ"
681	Номер правоустанавливающего документа	Б/н
682	Дата правоустанавливающего документа	12.02.1998

20		
683	КПП	691606046
684	Наименование и код налогового органа, в котором осуществлена постановка на учет организации	Управление ФНС России по Тверской области, код: 6900
685	Дата постановки на учет организации в налоговом органе	18.09.2023
686	Дата снятия учета организации в налоговом органе	29.08.2023
Сведения о принадлежащем организации объекте недвижимого имущества (в том числе земельном участке)		
Сведения об объекте недвижимого имущества		
687	Наименование объекта	Здание механической мастерской
688	Вид объекта	Иные строения, помещения и сооружения
689	Назначение объекта	2
690	Назначение (текстом)	Нежилое
691	Кадастровый номер	69:40:0000236:438
692	Условный номер	69:40:0000236:107:1-1568:1:ОСОА
693	Код по ОКТМО территории муниципального образования по месту нахождения объекта	28751000
694	Адрес места нахождения (текстом)	171841, РОССИЯ, Тверская обл., г. Удомля, , ул. Энтузиастов, 9, ,
695	Номер строения (сооружения)	9
696	Признак многоквартирного дома	0
697	Вид жилого помещения	0
698	Площадь (протяженность)	561.2
699	Единица измерения	Квадратный метр
700	Год ввода в эксплуатацию	1998
701	Материал наружных стен	Из прочих материалов
702	Этажность	1
703	Кадастровая стоимость, руб.	2653869.9
704	Дата утверждения кадастровой стоимости	01.01.2015
Сведения о регистрации права объекта 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	20.08.1998
710	Дата прекращения права	29.08.2023
711	Номер регистрации права	69-48-01-64
Реквизиты 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	Б/н
714	Дата правоустанавливающего документа	12.02.1998
20.1.2		
715	Наименование правоустанавливающего документа	Учредительный договор Общества с ограниченной ответственностью "К и ТАСМО"
716	Номер правоустанавливающего документа	Б/н
717	Дата правоустанавливающего документа	04.02.1998
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	Б/н
720	Дата правоустанавливающего документа	12.02.1998
20.1.4		
721	Наименование правоустанавливающего документа	Учредительный договор Общества с ограниченной ответственностью "К и ТАСМО"
722	Номер правоустанавливающего документа	Б/н
723	Дата правоустанавливающего документа	04.02.1998

21		
724	КПП	691606002
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	18.09.2023
Сведения о принадлежащем организации объекте недвижимого имущества (в том числе земельном участке)		
Сведения о земельном участке		
727	Кадастровый номер	69:35:0000016:388

728	Категория земли	ЗЕМЛИ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ
729	Вид разрешенного использования	Для сельскохозяйственного 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 Гайково, , ,
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	26.06.2009
741	Номер регистрации права	69-69-27/003/2009-450
	Реквизиты 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	17
744	Дата правоустанавливающего документа	30.07.2009
	21.1.2	
745	Наименование правоустанавливающего документа	Передаточный акт
746	Номер правоустанавливающего документа	б/н
747	Дата правоустанавливающего документа	23.07.2009

22

748	ИНН	6916008945
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	10.08.2023
751	Дата снятия учета организации в налоговом органе	29.08.2023
	Сведения о принадлежащем организации объекте недвижимого имущества (в том числе земельном участке)	
	Сведения об объекте недвижимого имущества	
752	Наименование объекта	Здание гаражей с бытовыми помещениями
753	Вид объекта	Гаражи
754	Назначение объекта	2
755	Назначение (текстом)	нежилое
756	Кадастровый номер	69:48:0080236:417
757	Условный номер	69:48:0080236:0:107:1-1500:1000/0
758	Код по ОКТМО территории муниципального образования по месту нахождения объекта	28751000
759	Адрес места нахождения (текстом)	171841, РОССИЯ, Тверская обл, , г Удомля, , ул Энергостроя, 9,
760	Номер строения (сооружения)	9
761	Признак многоквартирного дома	0
762	Вид жилого помещения	0
763	Площадь (протяженность)	231.6
764	Единица измерения	Квадратный метр
765	Год ввода в эксплуатацию	1956
766	Материал наружных стен	Из прочих материалов
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	28.08.1998
775	Дата прекращения права	29.08.2023
776	Номер регистрации права	69-48-01-108
	Реквизиты правоустанавливающего документа	
	22.1.1	
777	Наименование правоустанавливающего документа	Учредительный договор Общества с ограниченной ответственностью "Ки ТАСМО"
	22.1.2	
778	Наименование правоустанавливающего документа	Акт приема передачи имущества в уставной капитал ООО "Ки и ТАСМО" от ОАО "ТАСМО" и ОАО "ОМЗ"

22.1.3		
779	Наименование правоустанавливающего документа	Учредительный договор Общества с ограниченной ответственностью "Н и ТАСМО"
780	Номер правоустанавливающего документа	БН
781	Дата правоустанавливающего документа	04.02.1996
22.1.4		
782	Наименование правоустанавливающего документа	Акт приема передачи имущества в уставной капитал ООО "Н и ТАСМО" от ОАО "ТАСМО" и ОАО "ОМЗ"
783	Номер правоустанавливающего документа	БН
784	Дата правоустанавливающего документа	12.02.1996

23		
785	КПП	691608007
786	Наименование и код налогового органа, в котором осуществлена постановка на учет организации	Управление ФНС России по Тверской области, код: 6900
787	Дата постановки на учет организации в налоговом органе	19.08.2023
Сведения о принадлежащем организации объекте недвижимого имущества (в том числе земельном участке)		
Сведения о земельном участке		
788	Кадастровый номер	69:48:0000308:62
789	Условный номер	69:48:0080308:62
790	Категория земли	ЗЕМЛИ НАСЕЛЕННЫХ ПУНКТОВ
791	Вид разрешенного использования	Для сельскохозяйственного производства
792	Код по ОКТМО территории муниципального образования по месту нахождения земельного участка	28751000
793	Адрес места нахождения (почтовый), либо наименование ориентира или описание местоположения ЗУ на ДКК	171841, РОССИЯ, Тверская обл., г. Удомля, , ул Теплицкая, 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	69-69-27/003/2010-162
Реквизиты правоустанавливающего документа		
23.1.1		
804	Наименование правоустанавливающего документа	Передаточный акт
805	Номер правоустанавливающего документа	БН
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 "КиТ"
808	Номер правоустанавливающего документа	2
809	Дата правоустанавливающего документа	14.01.2010

24		
810	КПП	691608003
811	Наименование и код налогового органа, в котором осуществлена постановка на учет организации	Межрайонная ИФНС России № 3 по Тверской области, код: 6908
812	Дата постановки на учет организации в налоговом органе	03.02.2009
813	Дата снятия учета организации в налоговом органе	29.08.2023
Сведения о принадлежащем организации объекте недвижимого имущества (в том числе земельном участке)		
Сведения о земельном участке		
814	Кадастровый номер	69:48:0080236:107
815	Условный номер	69:48:0080236:107
816	Категория земли	ЗЕМЛИ НАСЕЛЕННЫХ ПУНКТОВ
817	Вид разрешенного использования	Для размещения производственных зданий
818	Код по ОКТМО территории муниципального образования по месту нахождения земельного участка	28751000
819	Адрес места нахождения (почтовый), либо наименование ориентира или описание местоположения ЗУ на ДКК	171841, РОССИЯ, Тверская обл., г. Удомля, , ул Энергостроя, 9,
820	Площадь	20550
821	Единица измерения площади	Квадратный метр
822	Кадастровая стоимость, руб	9558981
823	Дата утверждения кадастровой стоимости	01.01.2023
Сведения о регистрации права земельного участка		
24.1		
824	Наименование вида права	Собственность

825	Размер доли в праве (числитель)	1
826	Размер доли в праве (знаменатель)	1
827	Размер доли в праве (текстом)	1
828	Дата права	03.02.2009
829	Дата прекращения права	29.09.2023
830	Номер регистрации права	69-69-27/002/2009-066
Реквизиты правоустанавливающего документа		
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	Передаточный акт
838	Номер правоустанавливающего документа	б/н
839	Дата правоустанавливающего документа	18.12.2008
24.1.4		
840	Наименование правоустанавливающего документа	Передаточный акт
841	Номер правоустанавливающего документа	б/н
842	Дата правоустанавливающего документа	18.12.2008

25		
843	ИНН	6908006014
844	Наименование и код налогового органа, в которым осуществлена постановка на учет организации	Управление ФНС России по Тверской области, код: 6900
845	Дата постановки на учет организации в налоговом органе	10.09.2023
Сведения о принадлежащем 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)	нежилое
850	Кадастровый номер	69:48:0080308:62
851	Условный номер	69:48:0080308:62:21
852	Инвентарный номер	1-1221
853	Код по ОКТМО территории муниципального образования по месту нахождения объекта	28751000
854	Адрес места нахождения (текстом)	171041,РОССИЯ,Тверская обл.,Удомля г,Тепличная ул,1,
855	Номер строения (сооружения)	1
856	Признак многоквартирного дома	0
857	Литер	А,А1,А2,А
858	Площадь (протяженность)	7136,6
859	Единица измерения	Квадратный метр
860	Год ввода в эксплуатацию	1989
861	Материал наружных стен	Кирпичные
862	Этажность	1
863	Признак ликвидации объекта	0
864	Кадастровая стоимость, руб	2834 3924,33
865	Дата утверждения кадастровой стоимости	01.01.2015
866	Инвентаризационная стоимость	2055503
867	Дата определения инвентаризационной стоимости	01.01.2009
Сведения о регистрации права объекта 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	69-69-5/1999-172
Реквизиты правоустанавливающего документа		
25.1.1		
874	Наименование правоустанавливающего документа	Учредительный договор Общества с ограниченной ответственностью "К и Т.АСМО"
875	Номер правоустанавливающего документа	б/н
876	Дата правоустанавливающего документа	04.02.1998

26.1.2		
877	Наименование правоустанавливающего документа	Изменения в учредительный договор общества с ограниченной ответственностью "Ки ТАСМО"
878	Номер правоустанавливающего документа	Б/н
879	Дата правоустанавливающего документа	21.12.1999

26		
880	КПП	691601001
881	Наименование и код налогового органа, в котором осуществлена постановка на учет организации	Управление ФНС России по Тверской области, код: 6900
882	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		
883	Наименование объекта	Здание насосной пожарной станции
884	Вид объекта	Иные строения, помещения и сооружения
885	Назначение объекта	2
886	Назначение (текстом)	нежилое
887	Кадастровый номер	69:40:0070106:40
888	Условный номер	69:40:0070106:0007:1-1576:1000/A
889	Код по ОКТМО территории муниципального образования по месту нахождения объекта	28751000
890	Адрес места нахождения (текстом)	171843,РОССИЯ,Тверская обл,Удомля г,Сонной пер,22,
891	Номер строения (сооружения)	22
892	Признак многоквартирного дома	0
893	Вид жилого помещения	0
894	Площадь (протяженность)	73.1
895	Единица измерения	Квадратный метр
896	Год ввода в эксплуатацию	1958
897	Материал наружных стен	Кирпичные
898	Этажность	1
899	Кадастровая стоимость, руб	5958836.56
900	Дата утверждения кадастровой стоимости	01.01.2015
Сведения о регистрации права объекта недвижимого имущества		
26.1		
901	Наименование вида права	Собственность
902	Размер доли в праве (числитель)	1
903	Размер доли в праве (знаменатель)	1
904	Размер доли в праве (текстом)	1
905	Дата права	28.08.1998
906	Номер регистрации права	69-48001-129
Реквизиты правоустанавливающего документа		
26.1.1		
907	Наименование правоустанавливающего документа	Акт приема передачи имущества в уставной капитал ООО "Ки ТАСМО" от ОАО "ТАСМО" и ОАО "ОМЗ"
908	Номер правоустанавливающего документа	Б/н
909	Дата правоустанавливающего документа	12.02.1996
26.1.2		
910	Наименование правоустанавливающего документа	Учредительный договор Общества с ограниченной ответственностью "Ки ТАСМО"
911	Номер правоустанавливающего документа	Б/н
912	Дата правоустанавливающего документа	04.02.1996

27		
913	КПП	691601001
914	Наименование и код налогового органа, в котором осуществлена постановка на учет организации	Управление ФНС России по Тверской области, код: 6900
915	Дата постановки на учет организации в налоговом органе	18.09.2023
Сведения о принадлежащем организации объекте недвижимого имущества (в том числе земельном участке)		
Сведения о земельном участке		
916	Кадастровый номер	69:40:0070106:7
917	Условный номер	69:40:0070106:7
918	Категория земли	ЗЕМЛИ НАСЕЛЕННЫХ ПУНКТОВ
919	Вид разрешенного использования	Для размещения производственных зданий
920	Код по ОКТМО территории муниципального образования по месту нахождения земельного участка	28751000
921	Адрес места нахождения (текстом), либо наименование ориентира или описание местоположения ЗУ на ДКК	171843, РОССИЯ, Тверская обл., г Удомля , пер Сонной, 22 ,
922	Площадь	61230
923	Единица измерения площади	Квадратный метр
924	Кадастровая стоимость, руб	20714121.3
925	Дата утверждения кадастровой стоимости	01.01.2023
Сведения о регистрации права земельного участка		

27.1		
926	Наименование вида права	Собственность
927	Размер доли в праве (числитель)	1
928	Размер доли в праве (знаменатель)	1
929	Размер доли в праве (текстом)	1
930	Дата права	17.12.2008
931	Номер регистрации права	69-69-27/020/2008-494
Реквизиты правоустанавливающего документа		
27.1.1		
932	Наименование правоустанавливающего документа	Договор купли-продажи находящегося в государственной собственности земельного участка, на котором расположены объекты недвижимого имущества, находящегося в собственности ООО "КиТ"
933	Номер правоустанавливающего документа	27
934	Дата правоустанавливающего документа	17.11.2008
27.1.2		
935	Наименование правоустанавливающего документа	Передаточный акт
936	Номер правоустанавливающего документа	б/н
937	Дата правоустанавливающего документа	17.11.2008

28		
938	КПП	691606039
939	Наименование и код налогового органа, в котором осуществлена постановка на учет организации	Управление ФНС России по Тверской области, код: 6900
940	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		
941	Наименование объекта	Здание сборочно-сборочного цеха с механическим участком, экспериментальным участком и бытовыми помещениями
942	Вид объекта	Иные строения, помещения и сооружения
943	Назначение объекта	2
944	Назначение (текстом)	нежилое
945	Кадастровый номер	69:48:0070135:54
946	Условный номер	69:48:0070135:0009:1-220.10.00/A
947	Код по ОКТМО территории муниципального образования по месту нахождения объекта	28751000
948	Адрес места нахождения (текстом)	171843, РОССИЯ, Тверская обл., г Удомля, , пер Гусева, 2,
949	Номер строения (сооружения)	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
Реквизиты правоустанавливающего документа		
28.1.1		
966	Наименование правоустанавливающего документа	Акт приема передачи имущества в уставной капитал ООО "К и ТАСМО" от ОАО "ТАСМО" и ОАО "ОМЗ"
967	Номер правоустанавливающего документа	б/н
968	Дата правоустанавливающего документа	12.02.1998
28.1.2		
969	Наименование правоустанавливающего документа	Учредительный договор Общества с ограниченной ответственностью "К и ТАСМО"
970	Номер правоустанавливающего документа	б/н
971	Дата правоустанавливающего документа	04.02.1998

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 принадлежащем организации объекте недвижимого имущества (в том числе земельном участке)		
Сведения об объекте недвижимого имущества		
976	Наименование объекта	Здание столярного цеха
977	Вид объекта	Иные строения, помещения и сооружения
978	Назначение объекта	2
979	Назначение (текстом)	нежилое
980	Кадастровый номер	69:48:0080238:212
981	Код по ОКТМО территории муниципального образования по месту нахождения объекта	28751000
982	Адрес места нахождения (текстом)	171841, РОССИЯ, Тверская обл., г Удомля., ул Энтузиастов, 9, .
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	1928
989	Материал наружных стен	Каменные и бетонные
990	Этажность	1
991	Кадастровая стоимость, руб	2252420.81
992	Дата утверждения кадастровой стоимости	01.01.2015
Сведения о регистрации права объекта недвижимого имущества		
29.1		
993	Наименование вида права	Собственность
994	Размер доли в праве (числитель)	1
995	Размер доли в праве (знаменатель)	1
996	Размер доли в праве (текстом)	1
997	Дата греве	26.06.1996
998	Дата прекращения права	30.08.2023
999	Номер регистрации права	69-49-01-99
Реквизиты правоустанавливающего документа		
29.1.1		
1000	Наименование правоустанавливающего документа	Акт приема передачи имущества в уставной капитал ООО "К и ТАСМО" от ОАО "ТАСМО" и ОАО "ОМЗ"
1001	Номер правоустанавливающего документа	б/н
1002	Дата правоустанавливающего документа	12.02.1998
29.1.2		
1003	Наименование правоустанавливающего документа	Учредительный договор Общества с ограниченной ответственностью "К и ТАСМО"
1004	Номер правоустанавливающего документа	б/н
1005	Дата правоустанавливающего документа	04.02.1998
29.1.3		
1006	Наименование правоустанавливающего документа	Учредительный договор Общества с ограниченной ответственностью "К и ТАСМО"
1007	Номер правоустанавливающего документа	б/н
1008	Дата правоустанавливающего документа	04.02.1998
29.1.4		
1009	Наименование правоустанавливающего документа	Акт приема передачи имущества в уставной капитал ООО "К и ТАСМО" от ОАО "ТАСМО" и ОАО "ОМЗ"
1010	Номер правоустанавливающего документа	б/н
1011	Дата правоустанавливающего документа	12.02.1998

30		
1012	КПП	691601025
1013	Наименование и код налогового органа, в котором осуществлена постановка на учет организации	Управление ФНС России по Тверской области, код: 6900
1014	Дата постановки на учет организации в налоговом органе	18.08.2023
1015	Дата снятия учета организации в налоговом органе	05.09.2023
Сведения о принадлежащем организации объекте недвижимого имущества (в том числе земельном участке)		
Сведения об объекте недвижимого имущества		
1016	Наименование объекта	Здание колерного цеха с цехом раскроя линолеума и складом сыгучих материалов
1017	Вид объекта	Иные строения, помещения и сооружения
1018	Назначение объекта	2
1019	Назначение (текстом)	нежилое
1020	Кадастровый номер	69:48:0080238:218
1021	Код по ОКТМО территории муниципального образования по месту нахождения объекта	28751000
1022	Адрес места нахождения (текстом)	171841, РОССИЯ, Тверская обл., г Удомля., ул Энтузиастов, 9, .
1023	Номер строения (сооружения)	9
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	1938
1029	Материал наружных стен	Кирпичные
1030	Этажность	1
1031	Признак ликвидации объекта	0
1032	Кадастровая стоимость, руб	2957617.74
1033	Дата утверждения кадастровой стоимости	01.01.2015
1034	Инвентаризационная стоимость	1
1035	Дата определения инвентаризационной стоимости	01.01.2014
Сведения о регистрации права объекта 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	05.09.2023
1042	Номер регистрации права	69-49-01-99
Реквизиты правоустанавливающего документа		
30.1.1		
1043	Наименование правоустанавливающего документа	Акт приема передачи имущества в уставной капитал ООО "К и ТАСМО" от ОАО "ТАСМО" и ОАО "ОМЭ"
1044	Номер правоустанавливающего документа	БН
1045	Дата правоустанавливающего документа	12.02.1998
30.1.2		
1046	Наименование правоустанавливающего документа	Учредительный договор Общества с ограниченной ответственностью "К и ТАСМО"
1047	Номер правоустанавливающего документа	БН
1048	Дата правоустанавливающего документа	04.02.1998
30.1.3		
1049	Наименование правоустанавливающего документа	Учредительный договор Общества с ограниченной ответственностью "К и ТАСМО"
1050	Номер правоустанавливающего документа	БН
1051	Дата правоустанавливающего документа	04.02.1998
30.1.4		
1052	Наименование правоустанавливающего документа	Акт приема передачи имущества в уставной капитал ООО "К и ТАСМО" от ОАО "ТАСМО" и ОАО "ОМЭ"
1053	Номер правоустанавливающего документа	БН
1054	Дата правоустанавливающего документа	12.02.1998

31

1055	ИНН	6916006036
1056	Наименование и код налогового органа, в котором осуществлена постановка на учет организации	Управление ФНС России по Тверской области, код: 6900
1057	Дата постановки на учет организации в налоговом органе	18.09.2023
Сведения о принадлежащей организации объекте недвижимого имущества (в том числе земельном участке)		
Сведения об объекте недвижимого имущества		
1058	Наименование объекта	Здание прирельсового склада
1059	Вид объекта	Иные строения, помещения и сооружения
1060	Назначение объекта	2
1061	Назначение (текстом)	нежилое
1062	Кадастровый номер	69:49:0020001:14
1063	Условный номер	69:49:0020001:0:1
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, вл.1
1066	Номер строения (сооружения)	3/1
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	1938
1072	Материал наружных стен	Металлические
1073	Этажность	1
1074	Кадастровая стоимость, руб	425459.92
1075	Дата утверждения кадастровой стоимости	01.01.2015
Сведения о регистрации права объекта 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
	Реквизиты правоустанавливающего документа	
	31.1.1	
1082	Наименование правоустанавливающего документа	Акт приема-передачи имущества в уставный капитал ООО "КиТасмо" от ОАО "Тасмо" и ОАО "ОМЗ"
1083	Номер правоустанавливающего документа	б/н
1084	Дата правоустанавливающего документа	04.02.1996
	31.1.2	
1085	Наименование правоустанавливающего документа	Учредительный договор ООО "КиТасмо"
1086	Номер правоустанавливающего документа	б/н
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 принадлежащем организации объекте недвижимого имущества (в том числе земельном участке)	
	Сведения об объекте недвижимого имущества	
1091	Наименование объекта	Здание электроподстанция
1092	Вид объекта	Иные строения, помещения и сооружения
1093	Назначение объекта	2
1094	Назначение (текстом)	нежилое
1095	Кадастровый номер	69:48:0070108:42
1096	Условный номер	69:48:0070108:0067:1-1577:1000/А
1097	Код по ОКТМО территории муниципального образования по месту нахождения объекта	28751000
1098	Адрес места нахождения (текстом)	171843,РОССИЯ,Тверская обл.,Удомля г.,Сосновый пер,22,
1099	Номер строения (сооружения)	22
1100	Признак многоквартирного дома	0
1101	Вид жилого помещения	0
1102	Площадь (протяженность)	52.3
1103	Единица измерения	Квадратный метр
1104	Год ввода в эксплуатацию	1938
1105	Материал наружных стен	Кирпичные
1106	Этажность	1
1107	Кадастровая стоимость, руб	425444.22
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
	Реквизиты правоустанавливающего документа	
	32.1.1	
1115	Наименование правоустанавливающего документа	Акт приема передачи имущества в уставной капитал ООО "К и ТАСМО" от ОАО "ТАСМО" и ОАО "ОМЗ"
1116	Номер правоустанавливающего документа	б/н
1117	Дата правоустанавливающего документа	12.02.1996
	32.1.2	
1118	Наименование правоустанавливающего документа	Учредительный договор Общества с ограниченной ответственностью "К и ТАСМО"
1119	Номер правоустанавливающего документа	б/н
1120	Дата правоустанавливающего документа	04.02.1996

33

1121	КПП	697808010
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 снятия учета организации в налоговом органе	29.08.2023
	Сведения о принадлежащем организации объекте недвижимого имущества (в том числе земельном участке)	
	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)	нежилое
1129	Кадастровый номер	69:48:0080238:214

1130	Код по ОКТМО территории муниципального образования по месту нахождения объекта	28751000
1131	Адрес места нахождения (текстом)	171841,РОССИЯ,Тверская обл,,Уромля г,Энтузиастов ул,8,,
1132	Номер строения (сооружения)	8
1133	Признак многоквартирного дома	0
1134	Площадь (протяженность)	423
1135	Единица измерения	Квадратный метр
1136	Год ввода в эксплуатацию	1956
1137	Материал наружных стен	Металлические
1138	Этажность	1
1139	Кадастровая стоимость, руб	2276232.23
1140	Дата утверждения кадастровой стоимости	01.01.2015
Сведения о регистрации права объекта 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	28.08.1996
1146	Дата прекращения права	28.08.2023
1147	Номер регистрации права	69-48-01-188
Реквизиты правоустанавливающего документа		
33.1.1		
1148	Наименование правоустанавливающего документа	Акт приема передачи имущества в уставной капитал ООО "К и ТАСМО" от ОАО "ТАСМО" и ОАО "ОМЗ"
1149	Номер правоустанавливающего документа	БН
1150	Дата правоустанавливающего документа	12.02.1998
33.1.2		
1151	Наименование правоустанавливающего документа	Учредительный договор Общества с ограниченной ответственностью "К и ТАСМО"
1152	Номер правоустанавливающего документа	БН
1153	Дата правоустанавливающего документа	04.02.1998
33.1.3		
1154	Наименование правоустанавливающего документа	Акт приема передачи имущества в уставной капитал ООО "К и ТАСМО" от ОАО "ТАСМО" и ОАО "ОМЗ"
1155	Номер правоустанавливающего документа	БН
1156	Дата правоустанавливающего документа	12.02.1998
33.1.4		
1157	Наименование правоустанавливающего документа	Учредительный договор Общества с ограниченной ответственностью "К и ТАСМО"
1158	Номер правоустанавливающего документа	БН
1159	Дата правоустанавливающего документа	04.02.1998

34

1160	КПП	690806001
1161	Наименование и код налогового органа, в котором осуществлена постановка на учет организация	Управление ФНС России по Тверской области, код: 6900
1162	Дата постановки на учет организации в налоговом органе	16.08.2023
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)	нежилое
1167	Кадастровый номер	69:48:0070135:52
1168	Условный номер	69:48:0070135:0009:1-1572:1000/А
1169	Код по ОКТМО территории муниципального образования по месту нахождения объекта	28751000
1170	Адрес места нахождения (текстом)	171843,РОССИЯ,Тверская обл,,Уромля г,Лукова пер,2,,
1171	Номер строения (сооружения)	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	1938
1177	Материал наружных стен	Из прочих материалов
1178	Этажность	1
1179	Признак ликвидации объекта	0
1180	Кадастровая стоимость, руб	1352182.7
1181	Дата утверждения кадастровой стоимости	01.01.2015
1182	Инвентаризационная стоимость	2021.11
1183	Дата определения инвентаризационной стоимости	01.01.2011
Сведения о регистрации права объекта 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	69-48-01-122
Реквизиты 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	БН
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	БН
1195	Дата правоустанавливающего документа	04.02.1998

35		
1196	КПП	691606038
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	18.09.2023
Сведения о принадлежащем организации объекте недвижимого имущества (в том числе земельном участке)		
Сведения об объекте недвижимого имущества		
1199	Наименование объекта	Здание проходной
1200	Вид объекта	Иные строения, помещения и сооружения
1201	Наименование объекта	2
1202	Назначение (текстом)	нежилое
1203	Кадастровый номер	69:48:0070135:55
1204	Условный номер	69:48:0070135:0009:1-1573.1000/A
1205	Код по ОКТМО территории муниципального образования по месту нахождения объекта	28751000
1206	Адрес места нахождения (текстом)	171843, РОССИЯ, Тверская обл., г Удомля, , пер Гусева, 2,
1207	Номер строения (сооружения)	2
1208	Признак многоквартирного дома	0
1209	Вид жилого помещения	0
1210	Площадь (протяженность)	14.2
1211	Единица измерения	Квадратный метр
1212	Год ввода в эксплуатацию	1998
1213	Материал наружных стен	Из прочих материалов
1214	Этажность	1
1215	Подземная этажность	0
1216	Признак ликвидации объекта	0
1217	Кадастровая стоимость, руб	2546616.33
1218	Дата утверждения кадастровой стоимости	01.01.2015
1219	Инвентаризационная стоимость	2406018
1220	Дата определения инвентаризационной стоимости	01.01.2009
Сведения о регистрации права объекта недвижимого имущества		
35.1		
1221	Наименование вида права	Собственность
1222	Размер доли в праве (числитель)	1
1223	Размер доли в праве (знаменатель)	1
1224	Размер доли в праве (текстом)	1
1225	Дата права	28.08.1998
1226	Номер регистрации права	69-48-01-122
Реквизиты правоустанавливающего документа		
35.1.1		
1227	Наименование правоустанавливающего документа	Учредительный договор Общества с ограниченной ответственностью "К и ТАСМО"
1228	Номер правоустанавливающего документа	БН
1229	Дата правоустанавливающего документа	04.02.1998
35.1.2		
1230	Наименование правоустанавливающего документа	Акт приема передачи имущества в уставной капитал ООО "К и ТАСМО" от ОАО "ТАСМО" и ОАО "ОМЗ"
1231	Номер правоустанавливающего документа	БН
1232	Дата правоустанавливающего документа	12.02.1998

36		
1233	КПП	690806002
1234	Наименование и код налогового органа, в котором осуществлена постановка на учет организации	Межрайонная ИФНС России № 3 по Тверской области, код: 6908

1235	Дата постановки на учет организации в налоговом органе	28.06.1996
1236	Дата снятия учета организации в налоговом органе	30.08.2023
Сведения о принадлежащем организации объекте недвижимого имущества (в том числе земельном участке)		
Сведения об объекте недвижимого имущества		
1237	Наименование объекта	Здание теплового узла
1238	Вид объекта	Иные строения, помещения и сооружения
1239	Назначение объекта	2
1240	Назначение (текстом)	нежилое
1241	Кадастровый номер	59:48:0080238:498
1242	Условный номер	59:48:0080238:0:107:1-1:500:1:0:0:П
1243	Код по ОКТМО территории муниципального образования по месту нахождения объекта	28751000
1244	Адрес места нахождения (текстом)	171841, РОССИЯ, Тверская обл., , г Удомля, , ул Энергостроя, 9, ,
1245	Номер строения (сооружения)	9
1246	Признак многоквартирного дома	0
1247	Вид жилого помещения	0
1248	Площадь (протяженность)	11.9
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 объекта 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	28.06.1996
1260	Дата прекращения права	30.08.2023
1261	Номер регистрации права	59-48-01-104
Реквизиты 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	б/н
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	б/н
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	б/н
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	б/н
1273	Дата правоустанавливающего документа	12.02.1998

37		
1274	КПП	697801001
1275	Наименование и код налогового органа, в котором осуществлена 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	29.08.2023
Сведения о принадлежащем 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)	нежилое
1282	Кадастровый номер	69:48:0080238:216
1283	Код по ОКТМО территории муниципального образования по месту нахождения объекта	28751000
1284	Адрес места нахождения (текстом)	171841, РОССИЯ, Тверская обл., , г Удомля, , ул Энергостроя, 9, ,
1285	Номер строения (сооружения)	9
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	409205
1295	Дата утверждения кадастровой стоимости	01.01.2015
Сведения о регистрации права 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 (текстом)	1
1300	Дата права	28.08.1998
1301	Дата прекращения права	29.08.2023
1302	Номер регистрации права	69-46-01-00
Реквизиты правоустанавливающего документа		
37.1.1		
1303	Наименование правоустанавливающего документа	Акт приема передачи имущества в уставной капитал ООО "К и ТАСМО" от ОАО "ТАСМО" и ОАО "ОМЗ"
1304	Номер правоустанавливающего документа	БН
1305	Дата правоустанавливающего документа	12.02.1998
37.1.2		
1306	Наименование правоустанавливающего документа	Учредительный договор Общества с ограниченной ответственностью "К и ТАСМО"
1307	Номер правоустанавливающего документа	БН
1308	Дата правоустанавливающего документа	04.02.1998
37.1.3		
1309	Наименование правоустанавливающего документа	Учредительный договор Общества с ограниченной ответственностью "К и ТАСМО"
1310	Номер правоустанавливающего документа	БН
1311	Дата правоустанавливающего документа	04.02.1998
37.1.4		
1312	Наименование правоустанавливающего документа	Акт приема передачи имущества в уставной капитал ООО "К и ТАСМО" от ОАО "ТАСМО" и ОАО "ОМЗ"
1313	Номер правоустанавливающего документа	БН
1314	Дата правоустанавливающего документа	12.02.1998

Сведения о постановке на учет российской организации в налоговом органе по месту нахождения транспортного средства

1

1315	КПП	691616020
1316	Наименование и код налогового органа, в котором осуществлена постановка на учет организации	Межрайонная ИФНС России № 3 по Тверской области, код: 6916
1317	Дата постановки на учет организации в налоговом органе	20.11.2003
1318	Дата снятия учета организации в налоговом органе	21.09.2012
Сведения о принадлежащем организации транспортном средстве		
1319	Уникальный ПТС (уникальный номер регистрации)	69ЕТ710716151019602
1320	Регистрационный знак (серия, номер) ТС	Е715ВЕ69
1321	Идентификационный номер(VIN)	XTT330200S0033754
1322	Марка, модель (модификация)	УАЗ3962
1323	Вид транспортного средства	Автомобили грузовые
1324	Год выпуска	1995
1325	Дата замены двигателя	23.09.2012
1326	Заводской номер машины(рамы, шасси)	S0027384
1327	Номер кузова	S0033754
1328	Мощность двигателя кВт	67.0
1329	Мощность двигателя л/с	92
1330	Рабочий объем двигателя в куб. см	2445
Сведения документа регистрации (учета) транспортного средства		
1331	Серия и номер	69ГУ944991
1332	Дата выдачи	20.11.2003
1333	Дата регистрации (учета) в регистрирующем органе	20.11.2003

2

1334	КПП	691616023
1335	Наименование и код налогового органа, в котором осуществлена постановка на учет организации	Межрайонная ИФНС России № 3 по Тверской области, код: 6916
1336	Дата постановки на учет организации в налоговом органе	18.09.2008
1337	Дата снятия учета организации в налоговом органе	24.12.2015
Сведения о принадлежащем организации транспортном средстве		
1338	Уникальный ПТС (уникальный номер регистрации)	78ТЕ570157

1339	Регистрационный знак (серия, номер) ТС	C003MO69
1340	Идентификационный номер(VIN)	1FMPU18L0YLB01652
1341	Марка, модель (модификация)	FORDEXPEDITION
1342	Вид транспортного средства	Автомобили легковые
1343	Год выпуска	2000
1344	Дата замены двигателя	15.09.2008
1345	Номер кузова	1FMPU18L0YLB01652
1346	Мощность двигателя кВт	171.3
1347	Мощность двигателя л/с	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	18.09.2008
1351	Дата регистрации (учета) в регистрирующем органе	18.09.2008

3

1352	КПП	691616024
1353	Наименование и код налогового органа, в котором осуществлена постановка на учет организации	Межрайонная ИФНС России № 3 по Тверской области, код: 6908
1354	Дата постановки на учет организации в налоговом органе	16.11.2007
1355	Дата снятия учета организации в налоговом органе	06.06.2012
	Сведения о принадлежащем организации транспортном средстве	
1356	Переданный ПТС (уникальный номер регистрации)	77ТМ010527280520022Z
1357	Регистрационный знак (серия, номер) ТС	M007MH69
1358	Идентификационный номер(VIN)	WDB1400571A275669
1359	Марка, модель (модификация)	MERCEDES-BENZ S600
1360	Вид транспортного средства	Автомобили легковые
1361	Год выпуска	1996
1362	Дата замены двигателя	27.10.2007
1363	Номер кузова	WDB1400571A275669
1364	Мощность двигателя кВт	295.9
1365	Мощность двигателя л/с	402
1366	Рабочий объем двигателя в куб. см	5987
	Сведения документа регистрации (учета) транспортного средства	
1367	Серия и номер	69РК 514901
1368	Дата выдачи	16.11.2007
1369	Дата регистрации (учета) в регистрирующем органе	16.11.2007

4

1370	КПП	691616001
1371	Наименование и код налогового органа, в котором осуществлена постановка на учет организации	Межрайонная ИФНС России № 3 по Тверской области, код: 6908
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 принадлежащем организации транспортном средстве	
1374	Переданный ПТС (уникальный номер регистрации)	69РК514184
1375	Регистрационный знак (серия, номер) ТС	А000ВХ69
1376	Идентификационный номер(VIN)	XTH22170010039156
1377	Марка, модель (модификация)	ГАЗ 2217
1378	Вид транспортного средства	Автобусы
1379	Год выпуска	2001
1380	Дата замены двигателя	23.01.2002
1381	Заводской номер машины (рамы, шасси)	22170010039156
1382	Номер кузова	22170010053896
1383	Мощность двигателя кВт	69.0
1384	Мощность двигателя л/с	95
1385	Рабочий объем двигателя в куб. см	2300
	Сведения документа регистрации (учета) транспортного средства	
1386	Серия и номер	69АХ 245690
1387	Дата выдачи	15.01.2002
1388	Дата регистрации (учета) в регистрирующем органе	15.01.2002

5

1389	КПП	691616011
1390	Наименование и код налогового органа, в котором осуществлена постановка на учет организации	Межрайонная ИФНС России № 3 по Тверской области, код: 6908
1391	Дата постановки на учет организации в налоговом органе	20.11.2003
1392	Дата снятия учета организации в налоговом органе	20.01.2012
	Сведения о принадлежащем организации транспортном средстве	
1393	Переданный ПТС (уникальный номер регистрации)	59УУ068594261219300
1394	Регистрационный знак (серия, номер) ТС	Е928ВЕ69
1395	Предыдущий регистрационный знак (серия, номер) ТС	М251АЕ69

1396	Идентификационный номер(VIN)	XTC532000S1077367
1397	Марка, модель (модификация)	КАМАЗ532000
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	КАБ.1682792
1403	Мощность двигателя кВт	210
1404	Мощность двигателя л/с	158
1405	Рабочий объем двигателя в куб. см	0
	Сведения документа регистрации (учета) транспортного средства	
1406	Вид документа	Свидетельство о регистрации ТС организацией
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	691616014
1411	Наименование и код налогового органа, в котором осуществлена постановка на учет организации	Межрайонная ИФНС России № 3 по Тверской области, код: 6916
1412	Дата постановки на учет организации в налоговом органе	20.11.2003
1413	Дата снятия учета организации в налоговом органе	23.03.2006
	Сведения о принадлежащем организации транспортном средстве	
1414	Переменный ГТТС (уникальный номер регистрации)	59ВУ069902230419390
1415	Регистрационный знак (серия, номер) ТС	Р174ЕМ69
1416	Идентификационный номер(VIN)	XTH432100T0015340
1417	Марка, модель (модификация)	ГАЗ32210
1418	Вид транспортного средства	Автомобили грузовые
1419	Год выпуска	1996
1420	Дата замены двигателя	20.11.2003
1421	Заводской номер машины (рамы, шасси)	0015340
1422	Номер кузова	КАБ5300
1423	Мощность двигателя кВт	73.5
1424	Мощность двигателя л/с	100
1425	Рабочий объем двигателя в куб. см	0
	Сведения документа регистрации (учета) транспортного средства	
1426	Вид документа	Документы государственной регистрации и учета транспортных средств
1427	Дата выдачи	20.11.2003
1428	Дата регистрации (учета) в регистрирующем органе	20.11.2003

7

1429	КПП	691616016
1430	Наименование и код налогового органа, в котором осуществлена постановка на учет организации	Межрайонная ИФНС России № 3 по Тверской области, код: 6916
1431	Дата постановки на учет организации в налоговом органе	29.06.2004
1432	Дата снятия учета организации в налоговом органе	14.08.2010
	Сведения о принадлежащем организации транспортном средстве	
1433	Переменный ГТТС (уникальный номер регистрации)	77ПМ014010031220020
1434	Регистрационный знак (серия, номер) ТС	Х339ЕС69
1435	Идентификационный номер(VIN)	SED53MNYL4TV812522
1436	Марка, модель (модификация)	ОПЕЛЬ ФРОНТЕРА
1437	Вид транспортного средства	Автомобили легковые
1438	Год выпуска	1996
1439	Дата замены двигателя	29.06.2004
1440	Номер кузова	SED53MNYL4TV812522
1441	Мощность двигателя кВт	83.1
1442	Мощность двигателя л/с	113
1443	Рабочий объем двигателя в куб. см	2771
	Сведения документа регистрации (учета) транспортного средства	
1444	Вид документа	Документы государственной регистрации и учета транспортных средств
1445	Дата выдачи	29.06.2004
1446	Дата регистрации (учета) в регистрирующем органе	29.06.2004

8

1447	КПП	691616005
1448	Наименование и код налогового органа, в котором осуществлена постановка на учет организации	Межрайонная ИФНС России № 3 по Тверской области, код: 6916
1449	Дата постановки на учет организации в налоговом органе	26.12.2003
1450	Дата снятия учета организации в налоговом органе	28.06.2013
	Сведения о принадлежащем организации транспортном средстве	
1451	Переменный ГТТС (уникальный номер регистрации)	69ТК035611131110060Z

1452	Регистрационный знак (серия, номер) ТС	М799ЕО69
1453	Идентификационный номер(VIN)	WDB1400321A120907
1454	Марка, модель (модификация)	MERCEDES BENZ 320
1455	Вид транспортного средства	Автомобили легковые
1456	Год выпуска	1993
1457	Дата замены двигателя	17.10.2003
1458	Номер кузова	WDB1400321A120907
1459	Мощность двигателя кВт	161.7
1460	Мощность двигателя л/с	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	17.10.2003
1464	Кем выдан	УГИБДД УВД ПО ТВЕРСКОЙ
1465	Дата регистрации (учета) в регистрирующем органе	17.10.2003

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 6906
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 принадлежащем организации транспортном средстве	
1470	Паспорт ТТС (уникальный номер регистрации)	69ЕУ065250611 72080
1471	Регистрационный знак (серия, номер) ТС	Е808ЕС69
1472	Предыдущий регистрационный знак (серия, номер) ТС	М120АЕ69
1473	Идентификационный номер(VIN)	KTT530800R0283101
1474	Марка, модель (модификация)	ЗИЛ3333
1475	Вид транспортного средства	Автомобили грузовые
1476	Год выпуска	1994
1477	Дата замены двигателя	20.11.2003
1478	Заводской номер машины(рамы, шасси)	R0283101
1479	Номер кузова	КАБ 23465
1480	Мощность двигателя кВт	92
1481	Мощность двигателя л/с	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	01.12.1998
1485	Кем выдан	УГИБДД УВД ПО ТВЕРСКОЙ
1486	Дата регистрации (учета) в регистрирующем органе	01.12.1998

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 6906
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 принадлежащем организации транспортном средстве	
1491	Паспорт ТТС (уникальный номер регистрации)	69ЕЕ112939006592102
1492	Регистрационный знак (серия, номер) ТС	У398ВН69
1493	Предыдущий регистрационный знак (серия, номер) ТС	Т004АН69
1494	Идентификационный номер(VIN)	XTH310200S0041344
1495	Марка, модель (модификация)	ГАЗ310200
1496	Вид транспортного средства	Автомобили легковые
1497	Год выпуска	1995
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 л/с	150
1503	Рабочий объем двигателя в куб. см	2445
	Сведения документа регистрации (учета) транспортного средства	
1504	Вид документа	Документы государственной регистрации и учета транспортных средств
1505	Дата выдачи	07.12.1999
1506	Дата регистрации (учета) в регистрирующем органе	07.12.1999

11

1507	КПП	691616230
1508	Наименование и код налогового органа, в котором осуществлена постановка на учет организации	Межрайонная ИФНС России № 3 по Тверской области, код 6906
1509	Дата постановки на учет организации в налоговом органе	14.11.2017

1510	Дата снятия учета организации в налоговом органе	14.11.2017
	Сведения о принадлежащем организации транспортном средстве	
1511	Регистрационный знак (серия, номер) ТС	E898PE59
1512	Марка, модель (модификация)	МАЗ 64229
1513	Вид транспортного средства	Автомобили грузовые (кроме включенных по коду 57000)
1514	Год выпуска	1996
1515	Дата замены двигателя	01.07.1998
1516	Мощность двигателя кВт	242.7
1517	Мощность двигателя л/с	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	КПП	691616025
1522	Наименование и код налогового органа, в котором осуществлена постановка на учет организации	Межрайонная ИФНС России № 3 по Тверской области, код: 6916
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 принадлежащем организации транспортном средстве	
1525	Паспорт ТТС (уникальный номер регистрации)	69ЕУ066593261219990Z
1526	Регистрационный знак (серия, номер) ТС	В198ВМ69
1527	Марка, модель (модификация)	ЗИЛ131
1528	Вид транспортного средства	Автомобили грузовые
1529	Год выпуска	1993
1530	Дата замены двигателя	26.11.2002
1531	Заводской номер машины (рамы, шасси)	043857
1532	Номер кузова	12429
1533	Мощность двигателя кВт	150
1534	Мощность двигателя л/с	113
1535	Рабочий объем двигателя в куб. см	0
	Сведения документа регистрации (учета) транспортного средства	
1536	Серия и номер	68БН 250789
1537	Дата выдачи	10.04.1999
1538	Дата регистрации (учета) в регистрирующем органе	10.04.1999

13

1539	КПП	691616005
1540	Наименование и код налогового органа, в котором осуществлена постановка на учет организации	Межрайонная ИФНС России № 3 по Тверской области, код: 6916
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 принадлежащем организации транспортном средстве	
1543	Паспорт ТТС (уникальный номер регистрации)	52УМ609101240120010Z
1544	Регистрационный знак (серия, номер) ТС	С054КУ69
1545	Идентификационный номер(VIN)	X9631105071389324
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	31105070144665
1551	Мощность двигателя кВт	100.7
1552	Мощность двигателя л/с	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	КПП	691616010
1558	Наименование и код налогового органа, в котором осуществлена постановка на учет организации	Межрайонная ИФНС России № 3 по Тверской области, код: 6916
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 принадлежащем организации транспортном средстве	
1561	Паспорт ТТС (уникальный номер регистрации)	69ЕУ066592261219980Z
1562	Регистрационный знак (серия, номер) ТС	В139ВМ69
1563	Идентификационный номер(VIN)	XTH330210S1534210
1564	Марка, модель (модификация)	ГАЗ 330210
1565	Вид транспортного средства	Автомобили грузовые (кроме включенных по коду 57000)

1566	Год выпуска	1995
1567	Дата замены двигателя	29.08.2006
1568	Заводской номер машины (рамы, шасси)	1534210
1569	Номер кузова	КАБ.38861
1570	Мощность двигателя кВт	63.2
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 и учета транспортных средств
1574	Дата выдачи	20.11.2003
1575	Дата регистрации (учета) в регистрирующем органе	20.11.2003

15

1576	КПП	691616037
1577	Наименование и код налогового органа, в котором осуществлена постановка на учет организации	Межрайонная ИФНС России № 3 по Тверской области, код: 6916
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	2246ИК69
1581	Марка, модель (модификация)	Т-40АМ
1582	Вид транспортного средства	Тракторы
1583	Год выпуска	1992
1584	Дата замены двигателя	01.01.2001
1585	Заводской номер машины (рамы, шасси)	5031 09
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 Гостехнадзора Тверской области
1592	Дата регистрации (учета) в регистрирующем органе	01.01.2001

16

1593	КПП	691616022
1594	Наименование и код налогового органа, в котором осуществлена постановка на учет организации	Межрайонная ИФНС России № 3 по Тверской области, код: 6916
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	Паспорт ТТС (уникальный номер регистрации)	68ЕМ655310071218890
1598	Регистрационный знак (серия, номер) ТС	У420ВН69
1599	Идентификационный номер(VIN)	XTT315140Y0015910
1600	Марка, модель (модификация)	ЗАЗ 3-1514-021
1601	Вид транспортного средства	Автомобили легковые
1602	Год выпуска	1997
1603	Дата замены двигателя	05.07.2007
1604	Заводской номер машины (рамы, шасси)	0613302
1605	Номер кузова	Y0015910
1606	Мощность двигателя кВт	55.9
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

17

1611	КПП	691616036
1612	Наименование и код налогового органа, в котором осуществлена постановка на учет организации	Межрайонная ИФНС России № 3 по Тверской области, код: 6916
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	0159ТМ69
1616	Предыдущий регистрационный знак (серия, номер) ТС	3246кх
1617	Марка, модель (модификация)	Т-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)	5001 40

1622	Мощность двигателя кВт	36.8
1623	Мощность двигателя л/с	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 осуществлена 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 ПТС (уникальный номер регистрации)	52МК526801071120062
1632	Регистрационный знак (серия, номер) ТС	Е992КТ69
1633	Идентификационный номер(VIN)	X9631105071364003
1634	Марка, модель (модификация)	ГАЗ31105
1635	Вид транспортного средства	Автомобили легковые
1636	Год выпуска	2006
1637	Дата замены двигателя	13.01.2007
1638	Номер кузова	31105070140248
1639	Мощность двигателя кВт	100.7
1640	Мощность двигателя л/с	137
1641	Рабочий объем двигателя в куб. см	1
	Сведения документа регистрации (учета) транспортного средства	
1642	Вид документа	Документы государственной регистрации и 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 осуществлена 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	0150ТМ69
1650	Марка, модель (модификация)	Т-40АМ
1651	Вид транспортного средства	Тракторы
1652	Год выпуска	1992
1653	Дата замены двигателя	01.01.2001
1654	Заводской номер машины (рамы, шасси)	502149
1655	Мощность двигателя кВт	36.77
1656	Мощность двигателя л/с	50
1657	Рабочий объем двигателя в куб. см	100
	Сведения документа регистрации (учета) транспортного средства	
1658	Серия и номер	ВН 345068
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 осуществлена 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 ПТС (уникальный номер регистрации)	68ВУ066523061112060
1667	Регистрационный знак (серия, номер) ТС	Е801ВЕ69
1668	Марка, модель (модификация)	УАЗ31512
1669	Вид транспортного средства	Автомобили легковые
1670	Год выпуска	1993
1671	Дата замены двигателя	20.11.2003
1672	Заводской номер машины (рамы, шасси)	015981
1673	Номер кузова	4632
1674	Мощность двигателя кВт	56
1675	Мощность двигателя л/с	76
1676	Рабочий объем двигателя в куб. см	2445

	Сведения документа регистрации (учета) транспортного средства	
1677	Вид документа	Документы государственной регистрации и учета транспортных средств
1678	Дата выдачи	20.11.2003
1679	Дата регистрации (учета) в регистрирующем органе	20.11.2003

21

1680	КПП	691616027
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	14.11.2017
	Сведения о принадлежащем организации транспортном средстве	
1684	Паспорт ТС (уникальный номер регистрации)	99ЕТ704780107199802
1685	Регистрационный знак (серия, номер) ТС	Е898РЕ69
1686	Предыдущий регистрационный знак (серия, номер) ТС	Т724АУ69
1687	Идентификационный номер(VIN)	XTM64229J0T0011412
1688	Марка, модель (модификация)	МАЗ 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)	XTM64229J0T0011412
1693	Номер кузова	11141
1694	Мощность двигателя кВт	242.6
1695	Мощность двигателя л/с	330
1696	Рабочий объем двигателя в куб. см	1
	Сведения документа регистрации (учета) транспортного средства	
1697	Серия и номер	99ВК782269
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	691616012
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 принадлежащем организации транспортном средстве	
1705	Паспорт ТС (уникальный номер регистрации)	99УУ996784204199907
1706	Регистрационный знак (серия, номер) ТС	Р173ВМ69
1707	Идентификационный номер(VIN)	XTM55510R1050987
1708	Марка, модель (модификация)	МАЗ 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)	XTM55510R1050987
1713	Номер кузова	КАБ.17501
1714	Мощность двигателя кВт	132.3
1715	Мощность двигателя л/с	180
1716	Рабочий объем двигателя в куб. см	11150
	Сведения документа регистрации (учета) транспортного средства	
1717	Вид документа	Документы государственной регистрации и учета транспортных средств
1718	Дата выдачи	20.11.2003
1719	Дата регистрации (учета) в регистрирующем органе	20.11.2003

23

1720	КПП	691616034
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	20.06.2018
	Сведения о принадлежащем организации транспортном средстве	
1724	Регистрационный знак (серия, номер) ТС	2870ТТ69
1725	Предыдущий регистрационный знак (серия, номер) ТС	6208шн
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 6 апреля 2011 г. № 63-ФЗ «Об электронной подписи»).

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
УСИЛЕННОЙ КВАЛИФИЦИРОВАННОЙ
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: [illegible]
Владелец: [illegible] ФЕДЕРАЛЬНОЙ НАЛОГОВОЙ СЛУЖБЫ ПО ЦЕНТРАЛИЗОВАННОЙ ОБРАБОТКЕ ДАННЫХ
Действителен с [illegible] по [illegible]

015/2022-61681(1)

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 Злоказовой 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 Родневича 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 Мотчанова 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 Мотчанова 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 Мотчанова 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 Ролаевич, являющийся членом Союза арбитражных управляющих «Возрождение», г.Москва.

Определением суда от 27 декабря 2021г. срок конкурсного производства в отношении должника продлен до 26 июня 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 Ролаевича 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 Ролаевича заявление от 11.03.2022 поддержано.

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 Ролаевича, 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 на 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 статьей 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 Ропяевича, 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 исходит 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 подлежит утверждению 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 Ропяевича удовлетворить.

Освободить арбитражного управляющего Атнабаева Дмитрия Ропяевича 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 Ропяевича в течение трех рабочих дней передать конкурсному управляющему должника Сёмину Андрею Геннадьевичу всю бухгалтерскую и иную документацию должника, товарно-материальные ценности, печати, штампы должника (в случае наличия таковых).

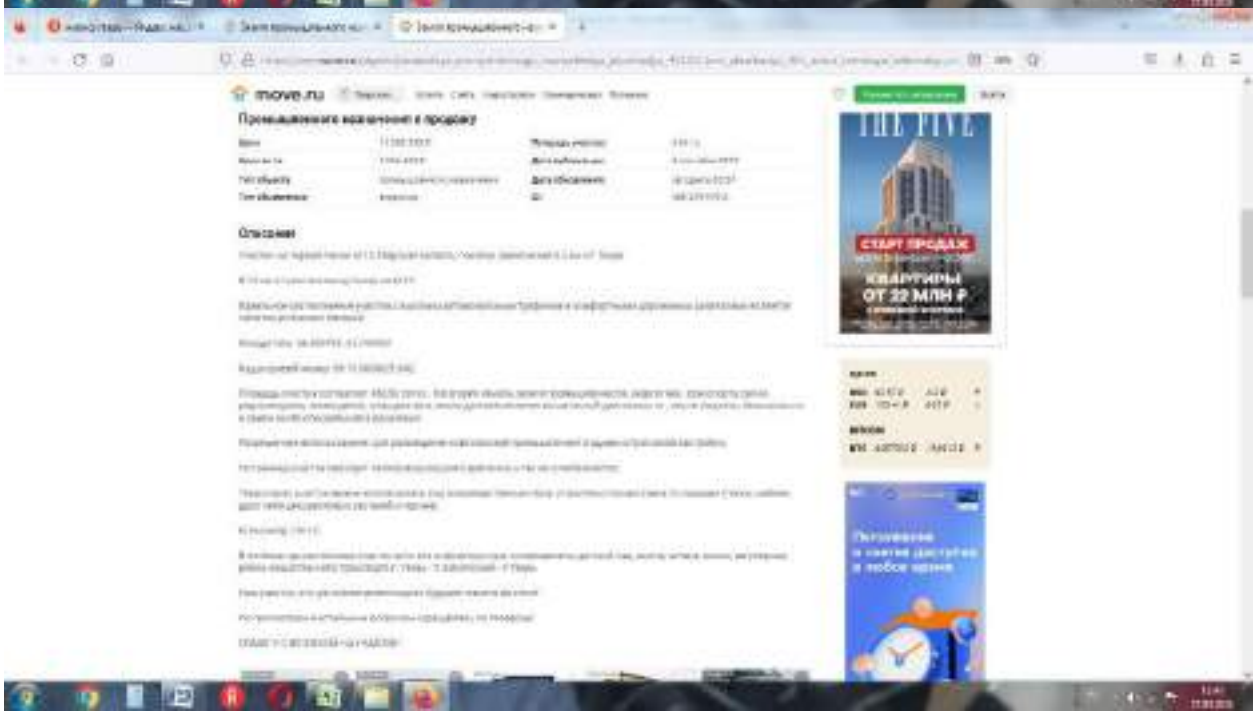
Определение может быть обжаловано в течение десяти дней со дня вынесения в Четырнадцатый арбитражный апелляционный суд, г.Вологда.

Судья А.В. Матвеев

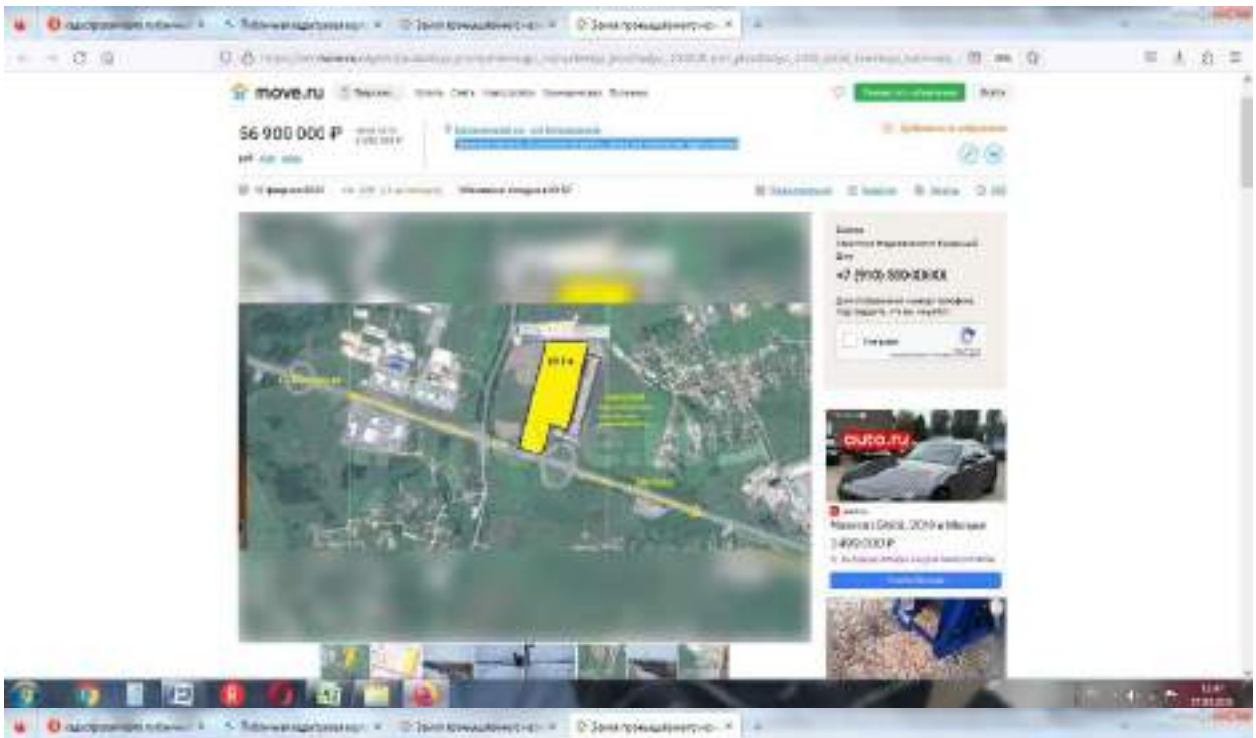
Электронная подпись действительна.
Данные ЭП: Удостоверяющий центр Федерального казначейства
Дата 30.12.2021 9:37:57
Кому выдана Матвеев Андрей Владимирович

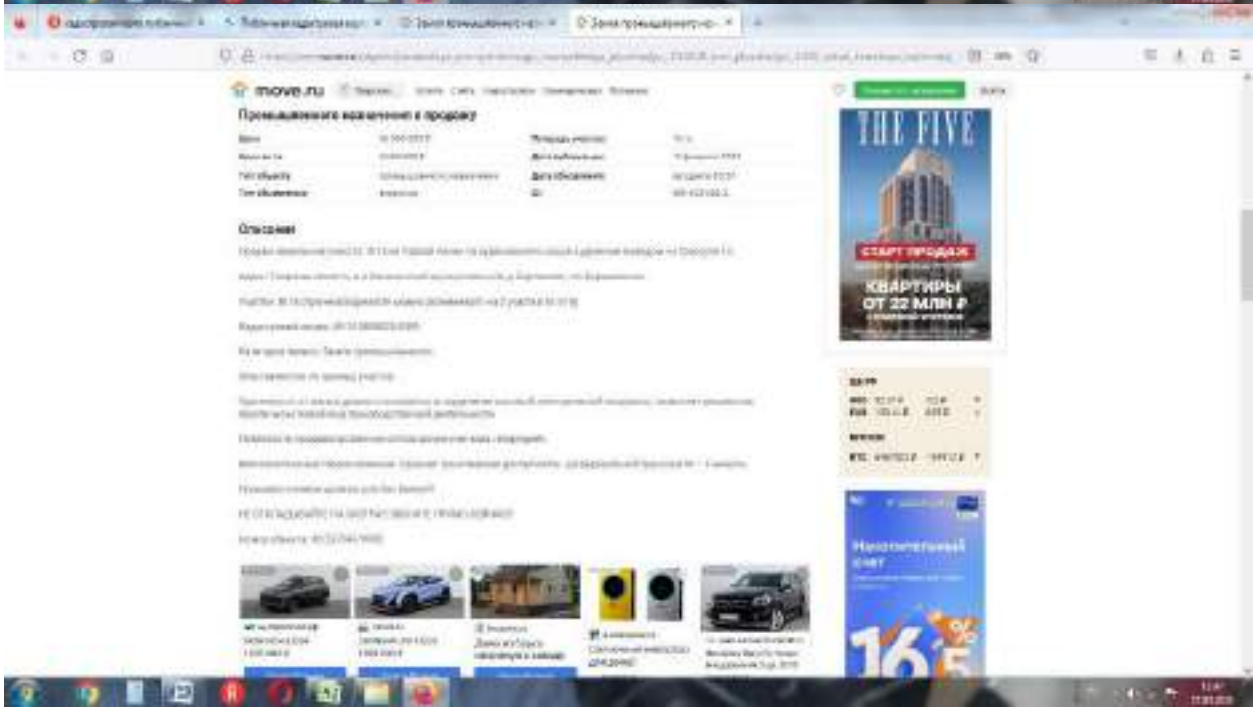
Приложение №2. Аналитическая информация

Объекты аналоги з.у. для сравнительного подхода

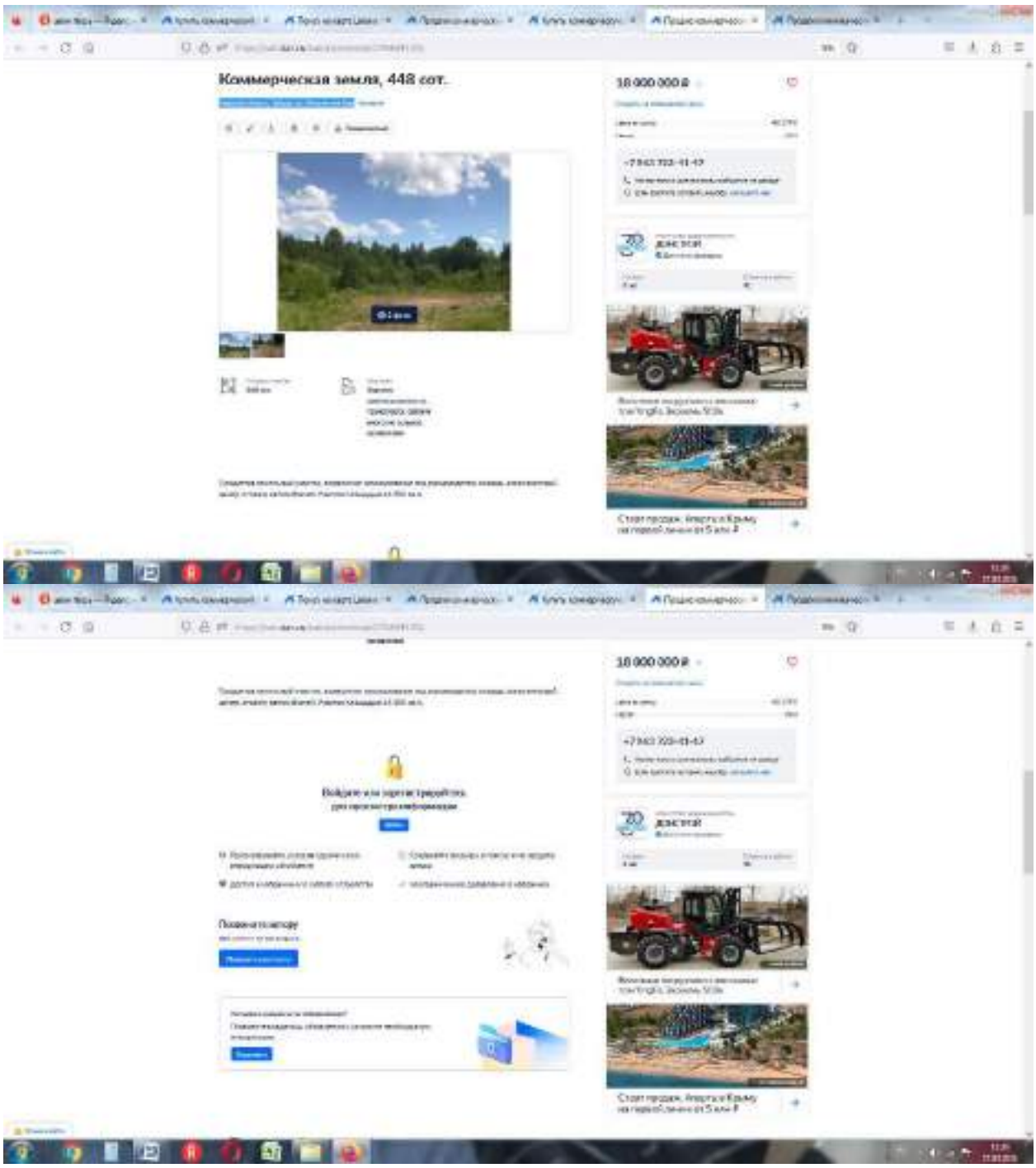


https://tver.move.ru/objects/prodaetsya_promyshlennogo_naznacheniya_ploschadyu_46100_kvm_ploschadyu_461_sotok_tverskaya_kalininskiy_zavoljskoe_6882799796/

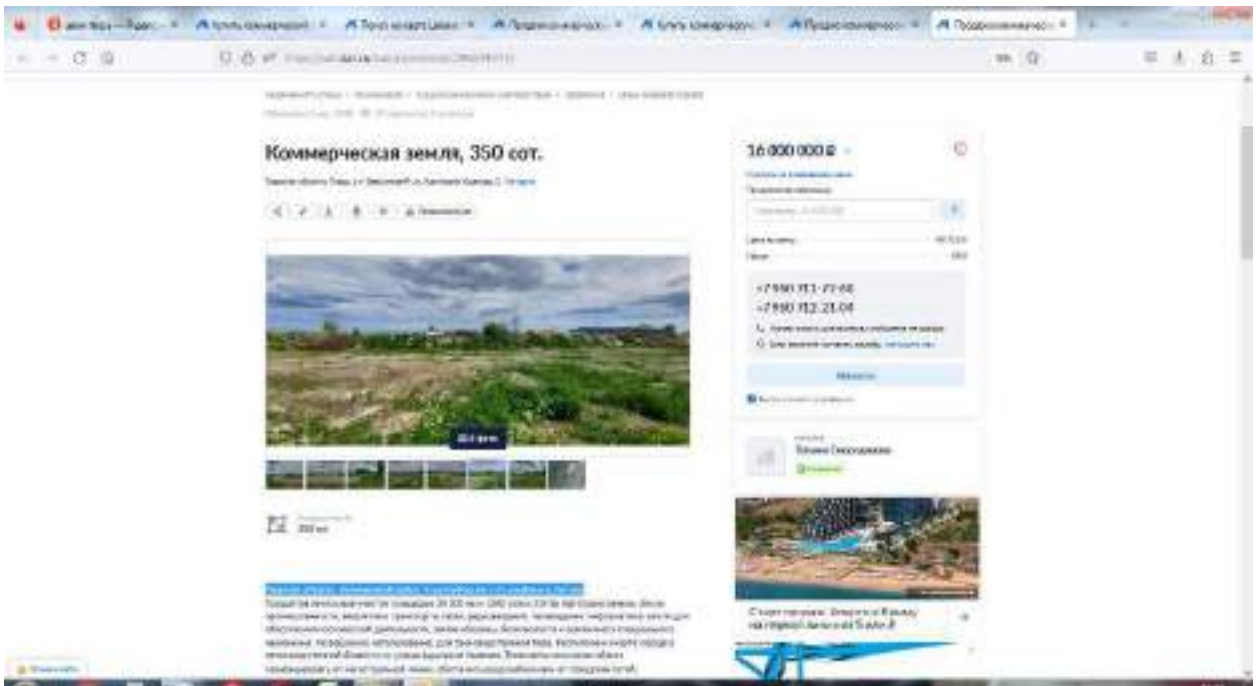




https://tver.move.ru/objects/prodaetsya_promyshlennogo_naznacheniya_ploschadyu_100000_kvm_ploschadyu_1000_sotok_tverskaya_kalininskiy_burashevskoe_6894035822/



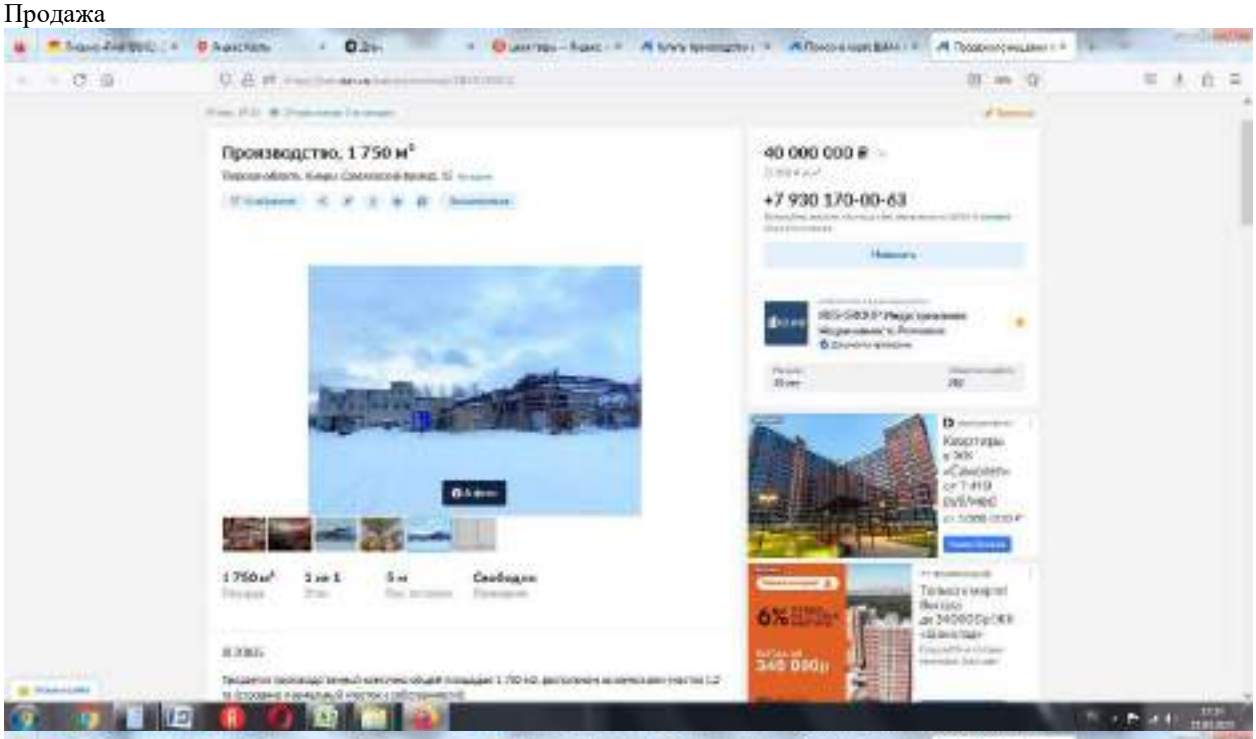
https://tver.cian.ru/sale/commercial/276684119/

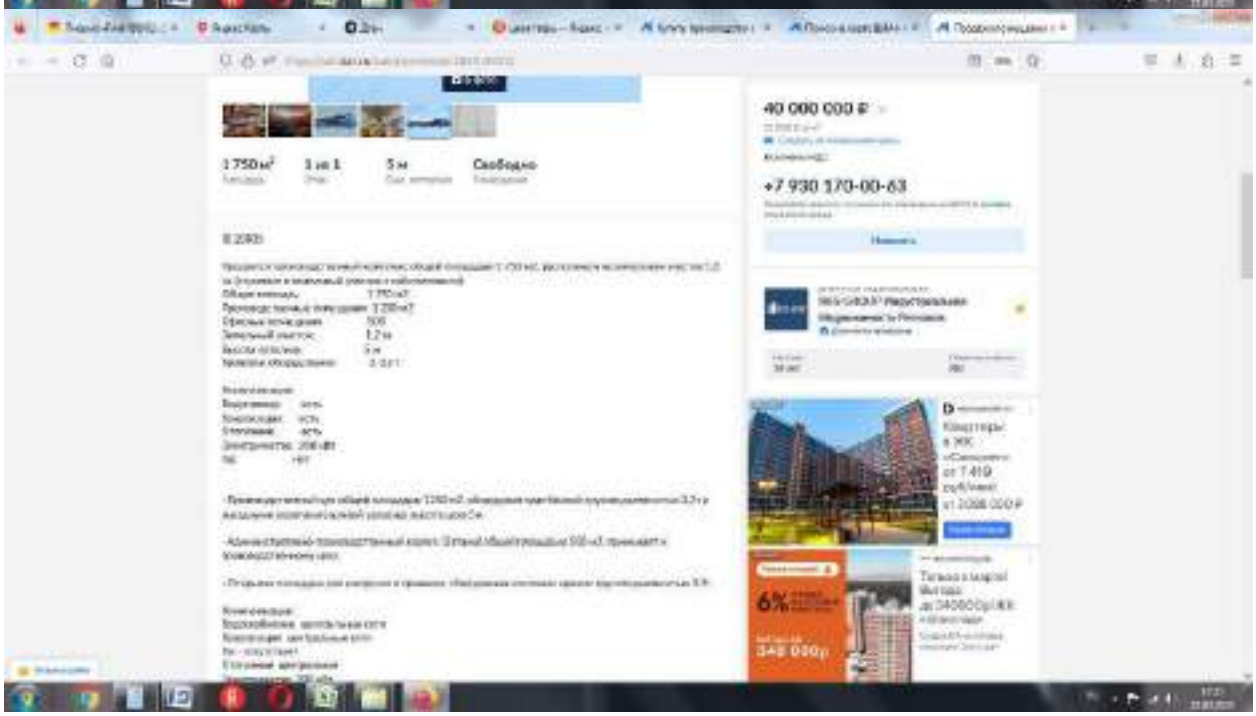


https://tver.cian.ru/sale/commercial/296084347/

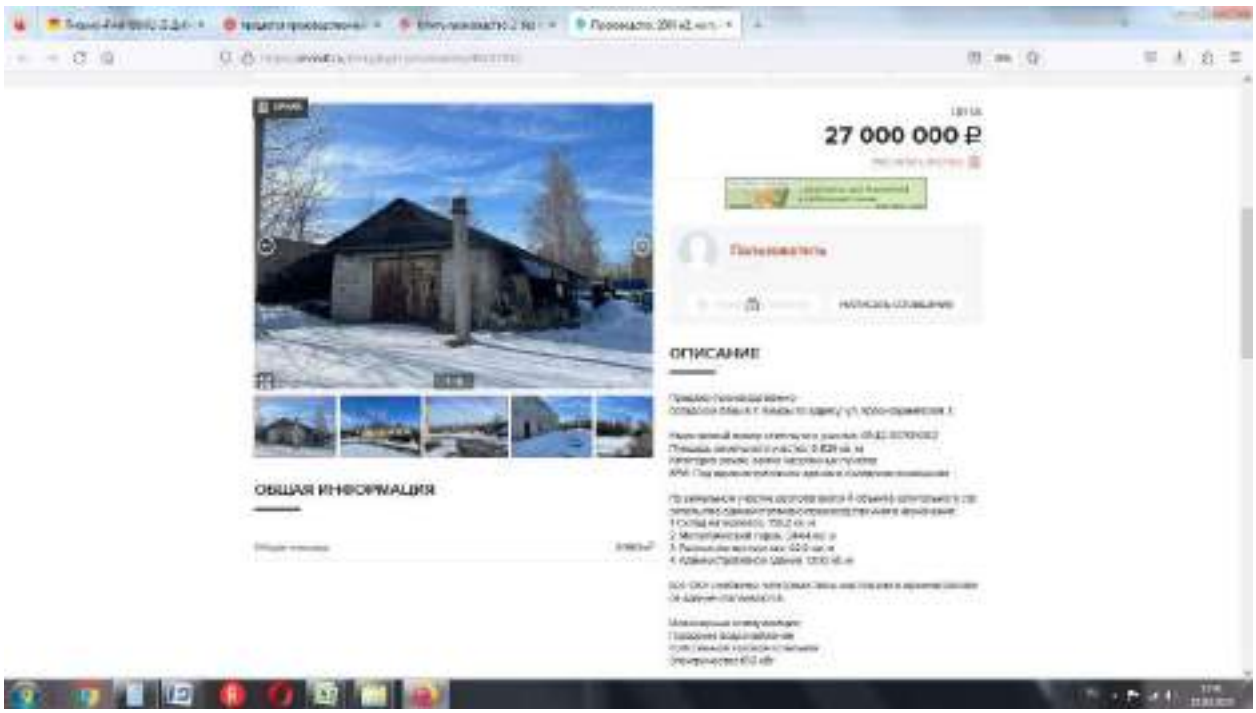
АНАЛОГИ ЕОН– СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

Продажа

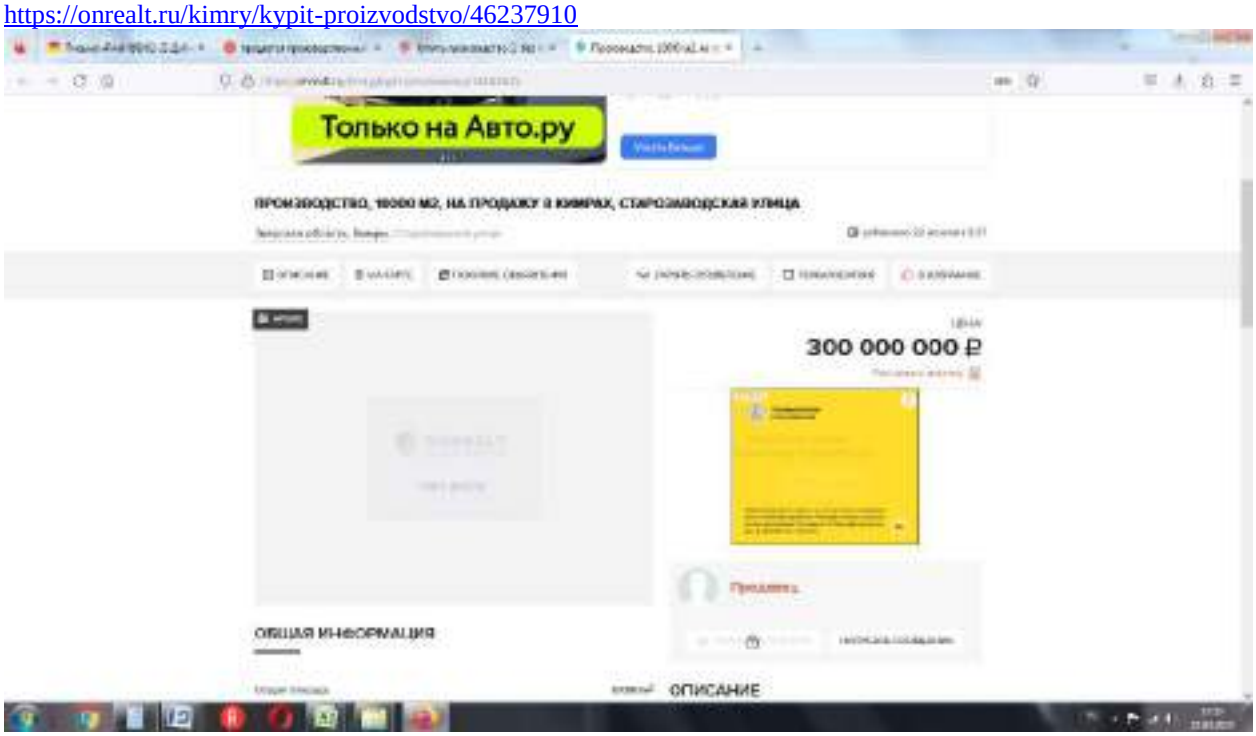




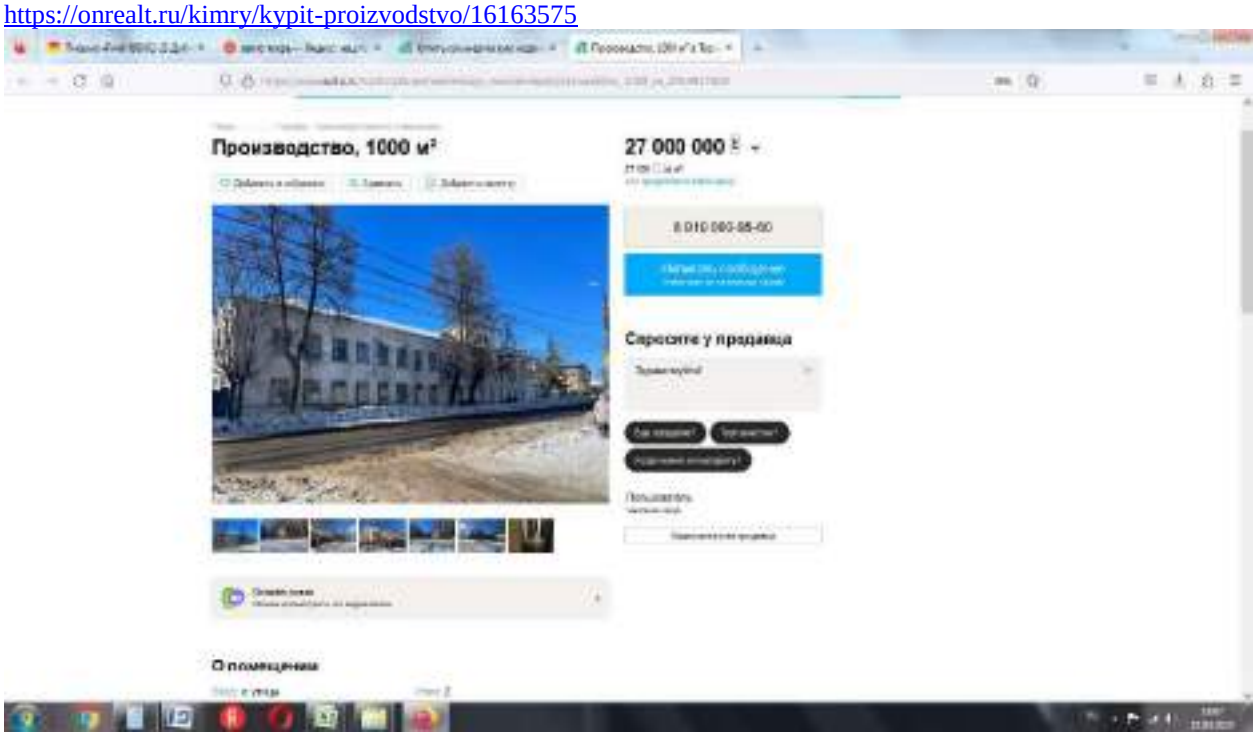
https://tver.cian.ru/sale/commercial/283915903/

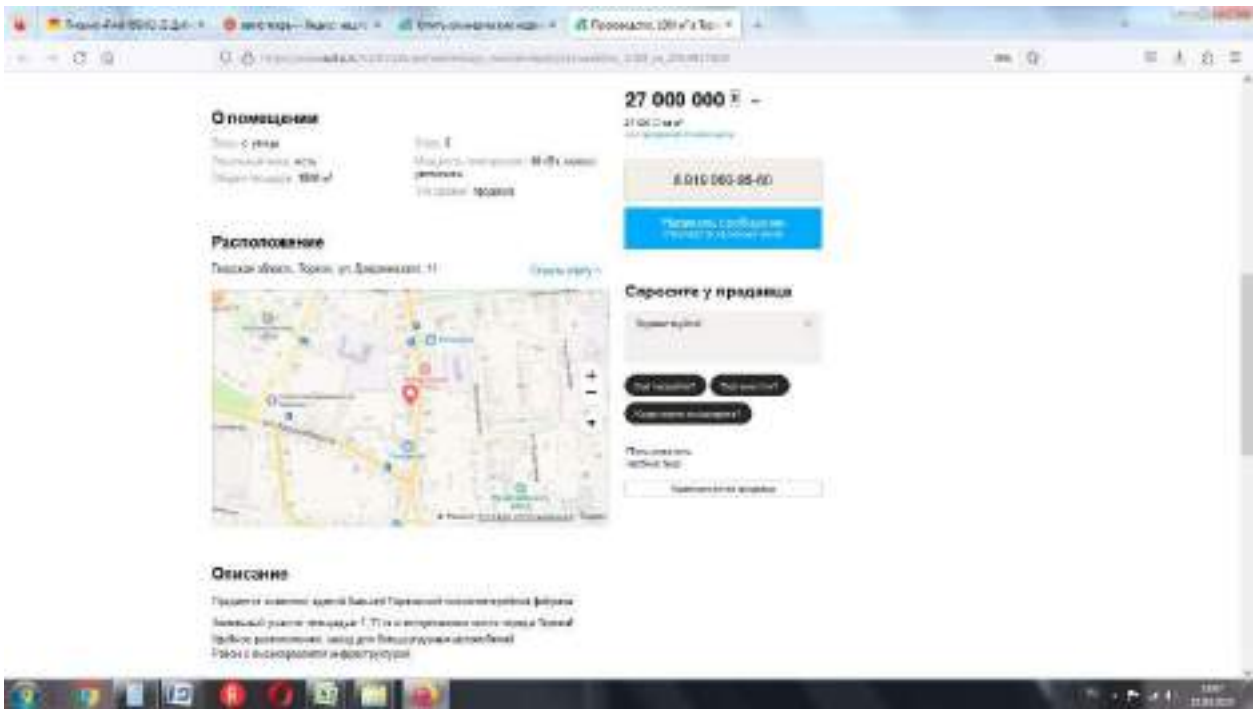


https://onrealt.ru/kimry/kypit-proizvodstvo/46237910



https://onrealt.ru/kimry/kypit-proizvodstvo/16163575





https://www.avito.ru/torzhok/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvo_1000_m_2993927609

Приложение №3 Документы Оценщика

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

091800131141

Документ о квалификации

Регистрационный номер

19/16

Город

Тверь

Дата выдачи

8 июля 2016 года

Настоящий диплом свидетельствует о том, что

Барсуков

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 «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» в объеме 810 часов

Решением аттестационной комиссии от

02 июля 2016 года

диплом предоставляет право

на ведение профессиональной деятельности в сфере

оценочной деятельности

Председатель аттестационной комиссии

Руководитель 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. Адыгейская набережная, д.98

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 033326-1 «22» апреля 2022 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 2022 г. № 248

Директор А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует до «22» апреля 2025 г.

СТРАХОВОЕ ОБЩЕСТВО РЕСО-ГАРАНТИЯ
117105, Москва, Нагорный пр-д, 6
т. (495) 730-3000, ф. (495) 956-2585
mail@reso.ru www.reso.ru

РЕСО ГАРАНТИЯ

RESO-GARANTIA INSURANCE COMPANY
6, Nagorny proezd, Moscow, 117105
t. (495) 730-3000, f. (495) 956-2585
mail@reso.ru www.reso.ru

ПОЛИС № 922/2385804819
страхования ответственности оценщика

САО «РЕСО-ГАРАНТИЯ» (ОГРН 1027700042413; ИНН/КПП: 7710045520/775001001, 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. **Барканц Андрей Александрович**, Дата рождения: 13.05.1993г Адрес по месту регистрации: *170043, Тверская обл, Тверь г, 8 Марта ул. д 24* Паспорт: **№2813 261116**, выдан: когда, кем **Отделением УФМС России по Тверской области в Заволжском районе г. Твери** Член СРО оценщиков: Саморегулируемая организация **Региональное Общество Оценщиков** E-mail: **Andrey_6993@mail.ru** тел. **8-904-012-13-85**
Представитель страховщика:	ЖУКОВ КОНСТАНТИН ВЛАДИМИРОВИЧ — Код 15337526

1. **Срок действия полиса:**	С 00 часов 00 минут 07.**06.2023**г., по не ранее 00 часов 00 минут дня, следующего за днем уплаты страховой премии, но 24 часа 00 минут 06.**06.2024**г.
2. **Объекты страхования:**	Не противоречащие 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 переделку или доделку работ.
8. **Страховая премия:**	**3.500 (Три тысячи пятьсот) рублей**
9. **Порядок оплаты страховой премии:**	Единовременный платеж по 07.**06.2023**г. включительно

Страхователь _____ Барканц А. А. Страховщик _____ - 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 подачи против него иска в суд:** 10.3.1. Письменно в ТЕЧЕНИЕ ТРЕХ РАБОЧИХ ДНЕЙ уведомить Страховщика об этом. 10.3.2. Оказывать 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 возвращает 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.

Экземпляр Правил страхования получил. С упомянутыми Правилами страхования ознакомлен и согласен.

Страхователь

Баркани Андрей Александрович

М.П. (подпись)

Страховщик

Сотникова Татьяна Александровна

М.П. (подпись)

№ [illegible]/22 от 25.04.2022

СТРАХОВОЕ ОБЩЕСТВО РЕСО-ГАРАНТИЯ
117105, Москва, Нагорный пр-д, 6
т. (495) 730-3000, ф. (495) 956-2585
mail@reso.ru www.reso.ru

РЕСО ГАРАНТИЯ

RESO-GARANTIA INSURANCE COMPANY
6, Nagorny proezd, Moscow, 117105
t. (495) 730-3000, f. (495) 956-2585
mail@reso.ru www.reso.ru

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 E – 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.**08.2023**г. по 24 часа 00 минут 16.**08.2024**г.
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.

Страхователь
Директор ООО "АВАНГАРД - ОЦЕНКА"
[illegible] СЕРГЕЕВНА
М.П. *подпись*

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.