

г. Тверь-2024

ОТЧЕТ № 42/03-03-24

по определению рыночной стоимости объекта оценки: отдельно стоящее здание с земельным участком, в составе:

- магазин, площадью 1478,2 кв.м., под кадастровым номером: 69:48:0080309:274, расположенный по адресу: Тверская область, Удомельский р-н, г. Удомля, ул. Автодорожная, д. 3;
- земельный участок, для размещения магазина, площадью 5360 кв.м., под кадастровым номером: 69:48:0080217:52, расположенный по адресу: Тверская область, Удомельский р-н, г. Удомля, ул. Автодорожная, д. 3

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

Заказчик:

АО «ТАСМО»

И Исполнитель:

Адрес:

Директор:

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

Сопроводительное письмо!

В соответствии с Договором № 42/03-24 от «07» марта 2024 г., заключенным с Вами, ООО «Центр оценки», произвело оценку рыночной стоимости, по состоянию на «27» марта 2024 г., объекта оценки: отдельно стоящее здание с земельным участком, в составе:

- магазин, площадью 1478,2 кв.м., под кадастровым номером: 69:48:0080309:274, расположенный по адресу: Тверская область, Удомельский р-н, г. Удомля, ул. Автодорожная, д. 3;
- земельный участок, для размещения магазина, площадью 5360 кв.м., под кадастровым номером: 69:48:0080217:52, расположенный по адресу: Тверская область, Удомельский р-н, г. Удомля, ул. Автодорожная, д. 3.

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 аренды коммерческой недвижимости.

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

Рыночная стоимость объекта оценки: отдельно стоящее здание с земельным участком, по состоянию на дату оценки «27» марта 2024 г., составляет:

№	Наименование	Адрес	Рыночная стоимость, руб. РФ	
1.	земельный участок, для размещения магазина, площадью 5360 кв.м., под кадастровым номером: 69:48:0080217:52	Тверская область, Удомельский р-н, г. Удомля, ул. Автодорожная, д. 3	4 770 000	
№	Наименование	Адрес	Рыночная стоимость, руб. РФ с НДС	Рыночная стоимость, руб. РФ без НДС
1.	магазин, площадью 1478,2 кв.м., под кадастровым номером: 69:48:0080309:274	Тверская область, Удомельский р-н, г. Удомля, ул. Автодорожная, д. 3	150 000	125 000
Итого			4 920 000	4 895 000

С уважением
директор ООО «Авангард-Оценка»

Тюнева Т.С.

СОДЕРЖАНИЕ:

Часть 1. Общие сведения	4
1.1. Основные факты и выводы	4
1.2. Задание на оценку	6
1.3. Сведения о Заказчике	7
1.4. Сведения об Оценщике и Исполнителе	7
1.5. Допущения и ограничительные условия, использованные Оценщиками при проведении оценки.	8
1.6. Применяемые стандарты оценочной деятельности	9
1.7. Определение вида оцениваемой стоимости	10
1.8. Основные этапы процесса оценки	10
1.9. Иные сведения, необходимые для полного и достаточного представления результата оценки	11
Часть 2. «Описание Объекта оценки»	13
2.1. Количественные и качественные характеристики оцениваемого объекта, имущественные права и наличие обременений, связанных с Объектами оценки. Перечень документов используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объектов оценки (копии)	13
2.2. Местоположение Объекта оценки	16
2.3. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования объекта оценки	17
Часть 3. ФОРМИРОВАНИЕ СТОИМОСТИ	19
3.1. Анализ региональной экономической ситуации	19
3.2. Анализ рынка земельных участков в Тверской области	32
3.3. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект	44
3.4. Современное состояние и тенденции развития сегмента рынка недвижимости, к которому принадлежит Объект оценки.	45
Часть 4. «Анализ ликвидности объекта оценки»	64
Часть 5. «Вид оцениваемой стоимости, основные термины и понятия»	66
Часть 6. Расчет затратным подходом рыночной стоимости Объекта оценки	81
Часть 7. Согласование результатов рыночной стоимости объектов оценки	96
7.1. Суждение о возможных границах интервала рыночной стоимости объектов оценки	96
Часть 8. «Заключение о рыночной стоимости Объекта оценки»	97
Часть 9. Перечень используемых материалов	99
Фотографии	100
ПРИЛОЖЕНИЯ К ОТЧЕТУ	101

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

Таблица 1. Основные факты и выводы

Номер Отчета	№42/03-03-24, дата составления 27.03.2024 г.
Основание для проведения оценки	Договор № 42/03-24 от «07» марта 2024 г.
Краткое описание Объекта оценки	- магазин, площадью 1478,2 кв.м., под кадастровым номером: 69:48:0080309:274, расположенный по адресу: Тверская область, Удомельский р-н, г. Удомля, ул. Автодорожная, д. 3; - земельный участок, для размещения магазина, площадью 5360 кв.м., под кадастровым номером: 69:48:0080217:52, расположенный по адресу: Тверская область, Удомельский р-н, г. Удомля, ул. Автодорожная, д. 3
Краткое описание земельного участка	земельный участок, для размещения магазина, площадью 5360 кв.м., под кадастровым номером: 69:48:0080217:52, расположенный по адресу: Тверская область, Удомельский р-н, г. Удомля, ул. Автодорожная, д. 3
	Кадастровый номер земельного участка: 69:48:0080217:5
	Кадастровая стоимость земельного участка 13 668 804 руб.
	Текущее использование: на земельном участке расположен объект оценки: магазин, площадью 1478,2 кв.м., под кадастровым номером: 69:48:0080309:274, расположенный по адресу: Тверская область, Удомельский р-н, г. Удомля, ул. Автодорожная, д. 3
Адрес	Тверская область, Удомельский р-н, г. Удомля, ул. Автодорожная, д. 3
Имущественные права на помещения, наименование правообладателя	Вид права – собственность; Субъект права – Общество с ограниченной ответственностью «КИТ» Ограничения (обременения) права Арест
Текущее использование объекта оценки на основании визуального осмотра	Для использования в целях размещения магазина
Балансовая стоимость	Не предоставлена
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
Иностранные валюты и их курсы, установленные Банком России на дату оценки	Иностранные валюты в данном отчете не используются. Во всем отчете используется рубль Российской Федерации
Срок рыночной экспозиции объекта оценки, ликвидность объекта ¹	Определяется в зависимости от прогнозируемого срока реализации имущества на свободном рынке по рыночной стоимости в течение 271 дня и более. Ликвидность объекта оценки низкая.
Ограничения и пределы применения полученного результата	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.

¹ Под сроком реализации понимается период времени с момента выставления объекта на рынок до достижения договоренности между продавцом и покупателем, выраженный в подписание соглашения о намерениях, без учета времени на проведение DueDilligence (если это необходимо), оформление и регистрацию сделки.

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. Итоговые значения получены также при использовании округленных показателей.

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

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	
Вывод о рыночной стоимости объекта оценки – земельный участок		
Рыночная стоимость объекта оценки: по состоянию на дату оценки «27» марта 2024 г., составляет:		
Сравнительный подход	Доходный подход	Затратный подход
4770000 руб.	Не применялся	Не применялся
Итоговая рыночная стоимость согласно перечню объектов, входящих в объект оценки, по состоянию на дату оценки «27» марта 2024 г., составляет: 4 770 000 руб.		
Вывод о рыночной стоимости объекта оценки – магазин, площадью 1478,2 кв.м., под кадастровым номером: 69:48:0080309:274		
Рыночная стоимость объектов оценки: по состоянию на дату оценки «27» марта 2024 г., составляет:		
Сравнительный подход	Доходный подход	Затратный подход
Не применялся	Не применялся	Применялся
Итоговая рыночная стоимость согласно перечню объектов, входящих в объект оценки, по состоянию на дату оценки «27» марта 2024 г., составляет: 4 920 000 руб. с НДС		

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)	- магазин, площадью 1478,2 кв.м., под кадастровым номером: 69:48:0080309:274, расположенный по адресу: Тверская область, Удомельский р-н, г. Удомля, ул. Автодорожная, д. 3; - земельный участок, для размещения магазина, площадью 5360 кв.м., под кадастровым номером: 69:48:0080217:52, расположенный по адресу: Тверская область, Удомельский р-н, г. Удомля, ул. Автодорожная, д. 3. Объект оценки - нежилое здание, кадастровый номер: 69:48:0080309:274, имеется стихийная парковка рядом с входом в здание, транспортная доступность хорошая, пешеходная доступность высокая, объект расположен на красной линии, основная магистраль данного района – ул. Автодорожная, на расстояние около 50 м. Окружение объекта оценки: район преимущественно многоэтажной жилой и коммерческой застройки г. Удомля
Адрес	Тверская область, Удомельский р-н, г. Удомля, ул. Автодорожная, д. 3
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав – на помещения	Вид права – собственность; Субъект права – 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 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 определяемой 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.
Состав и объем документов и материалов, предоставленных заказчиком оценки	Указаны в приложении к настоящему отчету
Порядок и сроки предоставления заказчиком необходимых материалов и информации:	Заказчик оценки обязан предоставить в срок не более 3 (трех) дней (если иное не предусмотрено договором на оценку) заверенные копии правоустанавливающих документов и документов, устанавливающих характеристики объекта оценки
Необходимость привлечения внешних организаций и отраслевых экспертов:	Не привлекаются
Форма составления отчета об оценке:	Отчет об оценке составляется в форме бумажного носителя
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке:	Отчет полностью или частично, а также выдержки из отчета не могут копироваться, распространяться и/или публиковаться без письменного согласия оценщика
Форма представления	Итоговый результат оценки стоимости объекта оценки указывается в

итоговой стоимости:	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:²	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 Объекта оценки

Таблица 3. Сведение 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 4. Сведения об Оценщике

ФИО	Барканц Андрей Александрович
Информация о членстве в СРОО	Является членом саморегулируемой организации «Региональная Ассоциация Оценщиков» и включен в реестр оценщиков за регистрационным номером № 1246 от «20» июня 2019 г.
№, дата документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	1. Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков: СРО "РАО" от 20.06.2019, регистрационный номер № 1246; 2. Диплом о профессиональной переподготовке в Тверском филиале федерального государственного бюджетного образовательного учреждения высшего образования «Российский экономический университет имени Г.В. Плеханова», по программе «Оценка стоимости предприятий (бизнеса)», № 691800131141, выдан «08» июля 2016 г.; 3. Квалификационный аттестат о сдаче экзамена по направлению: оценка недвижимости №033326-1 от 22 апреля 2022 года
Стаж работы в оценочной деятельности	2 года
Сведения о независимости Оценщика	Согласно общим требованиям к независимости юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор, и Оценщика определенным ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в

² 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.

	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 Оценщиком при проведении оценки.

Следующие предположения и ограничивающие условия являются неотъемлемой частью данного отчета:

1. Оценщик не проводил никаких инструментальных экспертиз и измерений физических параметров, оцениваемых объектов, и не несет ответственности за вопросы соответствующего характера. Сведения, приведенные в документации, полученной от Заказчика, считаются достоверными;
2. При проведении оценки Оценщик предполагал отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению (или в случае обнаружения кем-либо в будущем) подобных факторов;
3. Исходные данные, использованные при подготовке Отчета, были получены из источников, представляющих надежными и считающимися достоверными. Там, где это возможно, Оценщиком делаются ссылки на источник информации. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность;
4. Отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь для указанных в нем целей. Использование отчета для других целей может привести к заблуждению и неверным выводам;
5. Мнение Оценщика относительно величин стоимости действительно только на дату проведения оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных,

экономических, юридических условий, которые могут повлиять на стоимости оцениваемых объектов;

6. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу Отчета или оцениваемых объектов, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда;

7. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности на объект оценки.

8. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено Договором на проведение работ по оценке. Разглашение содержания настоящего Отчета, как в целом, так и по фрагментам (особенно в части итоговой величины стоимости) возможно только после предварительного письменного согласования.

9. Согласно п.24 ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки: «Оценщик вправе самостоятельно определять конкретные методы оценки в рамках применения каждого из подходов». Выбранные методики оценки Объекта оценки, по мнению Оценщика, приводят к наиболее точно определенной рыночной стоимости. Однако Оценщик не утверждает, что при оценке объекта оценки не могут быть использованы иные методики. При выборе методик оценки Оценщик исходил из того, насколько традиционные методы соотносятся с условиями исходной задачи.

10. В состав объектов оценки входят места общего пользования (вспомогательные помещения) - сан.узлы, туалеты, коридоры. В ряде случаев оценка вспомогательных помещений производится отдельно от остальных помещений, когда площади предоставляются в пользование нескольким арендаторам и это сопряжено с достаточно высоким трафиком (движением посетителей) в офисы и иные помещения, предоставляемые в аренду. В данном случае, вспомогательные помещения предполагаются к использованию сотрудниками (пользователями) оцениваемых помещений, а в предложениях по аренде предлагаются офисы и технические помещения с местами общего пользования. Кроме того, некоторые помещения, являющиеся вспомогательными. Таким образом, мы отказались от применения понижающей корректировки для помещений являющихся вспомогательными.

11. В соответствии со Стандартами оценки, величина рыночной и любого, предусмотренного стандартами, вида стоимости должна быть выражена в рублях. Учитывая, что рыночные данные, опубликованные в официальных периодических изданиях, часто представлены в долларовом эквиваленте, они переводятся по курсу ЦБ РФ в рубли на дату оценки. Все расчеты проводятся в рублях.

12. 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.

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.;

- 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

1.6.1. Обоснование применения стандартов оценки

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

1.7 Определение вида оцениваемой стоимости

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

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

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

1.8. Основные этапы процесса оценки

Таблица №6. План процесса оценки

1. Заключение с Заказчиком договора на проведение оценки, включающего задание на оценку	Проведено
---	-----------

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

Таблица №7. Анализ представленной Заказчиком информации

Информация о виде и объеме прав на объекты 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 объектах 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 Объекты 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 сервитутном, залогом или долговыми обязательствами, наличием арендаторов, соглашений, контрактов, договоров и других обременений (при их наличии).	Проведено
Установление данных о составе Объектов 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 Объектах 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 «заданную 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 Объектами оценки. Перечень документов используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объектов оценки (копии):

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

Таблица 8. Количественные и качественные характеристики объектов оценки

Наименование Объектов оценки	- магазин, площадью 1478,2 кв.м., под кадастровым номером: 69:48:0080309:274, расположенный по адресу: Тверская область, Удомельский р-н, г. Удомля, ул. Автодорожная, д. 3; - земельный участок, для размещения магазина, площадью 5360 кв.м., под кадастровым номером: 69:48:0080217:52, расположенный по адресу: Тверская область, Удомельский р-н, г. Удомля, ул. Автодорожная, д. 3. Объект оценки - нежилое здание, кадастровый номер: 69:48:0080309:274, имеется стихийная парковка рядом с входом в здание, транспортная доступность хорошая, пешеходная доступность высокая, объект расположен на красной линии, основная магистраль данного района – ул. Автодорожная, на расстояние около 50 м. Окружение объекта оценки: район преимущественно многоэтажной жилой и коммерческой застройки г. Удомля
Общая площадь недвижимого имущества, права на которое оцениваются, кв.м.	1478,2
Адрес (местонахождение)	Тверская область, Удомельский р-н, г. Удомля, ул. Автодорожная, д. 3
Имущественные права на помещения	Вид права – собственность; Субъект права – 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 Ограничения (обременения) права Арест
Условия аренды	Не зарегистрировано
Балансовая стоимость объекта оценки	Не предоставлена
Охранный статус здания	Данные отсутствуют
Объект ГО (защитные сооружения)	Данные отсутствуют
Полезная (арендопригодная) площадь недвижимого имущества, права на которое оцениваются, кв.м.	1478,2
Описание объектов оценки магазин, площадью 1478,2 кв.м., под кадастровым номером: 69:48:0080309:274, расположенный по адресу: Тверская область, Удомельский р-н, г. Удомля, ул. Автодорожная, д. 3	
Фундамент	Бетонный
Стены	Ж/бетонные
Перекрытия	Железобетонные сборные
Проемы	Отсутствуют
Кровля	Н/д
Наличие каркаса	-
Год постройки/кап. ремонта	Н/д
Этажность здания	1
Коммуникации	Отключены
Высота потолков, м	Н/д
Группа капитальности	КС-1
Состояние отделки	Состояние отделки недвижимого имущества, права на которое оцениваются с полной отделкой Вид отделки: без отделки

Состояние имущества	Физическое устаревание: Текущее состояние недвижимого имущества, права на которое оцениваются: износ согласно таблице 8.1. (Оценка состояния объекта - здание) составляет 90 % (состояние неудовлетворительное, аварийное), на дату оценки	
	Функциональное устаревание: отсутствуют признаки функционального устаревания	
	Внешнее устаревание: отсутствуют признаки внешнего устаревания.	
Отдельный вход		Есть
План/экспликация недвижимого имущества, права на которое оцениваются		Есть
Соответствие планировки недвижимого имущества, права на которое оцениваются, поэтажному плану Оценщик должен лично проверить и отразить соответствие планировки недвижимого имущества, права на которое оцениваются, поэтажному плану, а в случае выявления несанкционированной перепланировки указать, в чем она выражается, не нарушены ли строительные нормы и правила. При наличии перепланировки Оценщик также указывает информацию о возможности (невозможности) ее согласования в установленном действующим законодательством порядке, а также предположительную стоимость такого согласования. В случае невозможности согласования перепланировки указывается предположительная стоимость работ по приведению недвижимого имущества, права на которое оцениваются, в соответствие с технико-инвентаризационной документацией (если такие работы возможно провести).		Нет данных
Информация о разрешенном использовании Объекта оценки	Здание свободного назначения – торгово-офисное (медицинские услуги, школа танцев, магазин, парикмахерская, салон красоты и т.д.)	
Информация о текущем использовании Объекта оценки	Для использования в целях размещения магазина	
Краткое описание земельного участка, на котором расположен объект оценки, согласно portalу: pkk5.rosreestr.ru	земельный участок, для размещения магазина, площадью 5360 кв.м., под кадастровым номером: 69:48:0080217:52, расположенный по адресу: Тверская область, Удомельский р-н, г. Удомля, ул. Автодорожная, д. 3	
	Кадастровый номер земельного участка: 69:48:0080217:5	
	Кадастровая стоимость земельного участка	
	13 668 804 руб.	
	Текущее использование: на земельном участке расположен объект оценки: магазин, площадью 1478,2 кв.м., под кадастровым номером: 69:48:0080309:274, расположенный по адресу: Тверская область, Удомельский р-н, г. Удомля, ул. Автодорожная, д. 3	
	Коммуникации на участке: отключены	
	Транспортная доступность, удаленность от основных магистралей: Хорошая транспортная доступность, до объекта Оценки можно добраться на личном автотранспорте. Имеются подъездные пути. Красная линия – ул. Автодорожная, основные автомагистрали данного района – ул. Автодорожная на расстоянии около 50 м.	
	Плотность и престижность окружающей застройки: Прилегающая территория застроена. Объект оценки расположен в зоне жилой и торгово-офисной застройки - Центр административных районов города	
	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: отсутствуют	
	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. ³	

³ <http://azbukaucheta.com/zemlya-osnovnoe-sredstvo/>

Определение физического износа и состояния объектов 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 8.1.).

Таблица 8.1. Ориентировочная оценка физического износа

Физический износ, %	Оценка состояния	Общая характеристика технического состояния	Состояние внутренних конструктивных элементов
1	2	3	4
0 – 10	Новое здание	Повреждений и деформаций нет. Имеются отдельные устраняемые при текущем ремонте мелкие дефекты, не влияющие на эксплуатацию конструктивного элемента. Капитальный ремонт может производиться на отдельных участках, имеющих относительный износ.	Полы и потолки ровные, горизонтальные, трещины в покрытиях и отделке отсутствуют.
11 – 30	Хорошее	Повреждений и дефектов, в том числе и искривлений, нет. Имеются местами следы различных ремонтов, в том числе небольших трещин в простенках и перемычках, конструктивные элементы в целом пригодны для эксплуатации, но требуют некоторого капитального ремонта, который наиболее целесообразен именно на данной стадии.	Полы и потолки ровные, на потолках возможны волосяные трещины. На ступенях лестниц небольшое число повреждений. Окна и двери открываются с некоторым усилием.
31 – 60	Удовлетворительное	Имеется много следов ремонтов, трещин и участков наружной отделки, имеются места искривлений горизонтальных линий и следы их ликвидации. Износ кладки стен характеризуется трещинами между блоками. Эксплуатация конструктивных элементов возможна лишь при условии значительного капитального ремонта.	Полы в отдельных местах зыбкие и с отклонениями от горизонтали. В потолках много трещин, ранее заделанных и появившихся вновь. Отдельные отставания покрытия пола (паркета, плиток). Большое число повреждений ступеней.
61 - 80	Неудовлетворительное	Имеются открытые трещины различного происхождения, в том числе и от износа и перегрузки кладки поперек кирпичей. Большое искривление горизонтальных линий и местами отклонение стен от вертикали. Состояние несущих конструктивных элементов близкое к аварийному, а несущих- весьма ветхое. Ограниченное выполнение конструктивными элементами своих функций возможно лишь по проведении охранных мероприятий или полной смены конструктивного элемента.	Большое число отклонений от горизонтали в полах, зыбкость, массовое повреждение и отсутствие покрытия пола. В потолках много мест с обвалившейся штукатуркой. Много перекошенных окон и дверей. Большое число поврежденных ступеней.
81 - 100	Плохое / Аварийное	Здание в опасном состоянии. Участки стен разрушены, деформированы в проемах. Трещины по перемычкам простенкам и по всей	Поля с большими перекосами и уклонами. Заметные прогибы потолков. Окна и

		поверхности стен. Возможны большие искривления горизонтальных линий и выпучивание стен.	дверь с гнилью в узлах и брусках. В маршах лестниц не хватает ступеней и перил. Внутренняя отделка полностью разрушена.
--	--	---	---

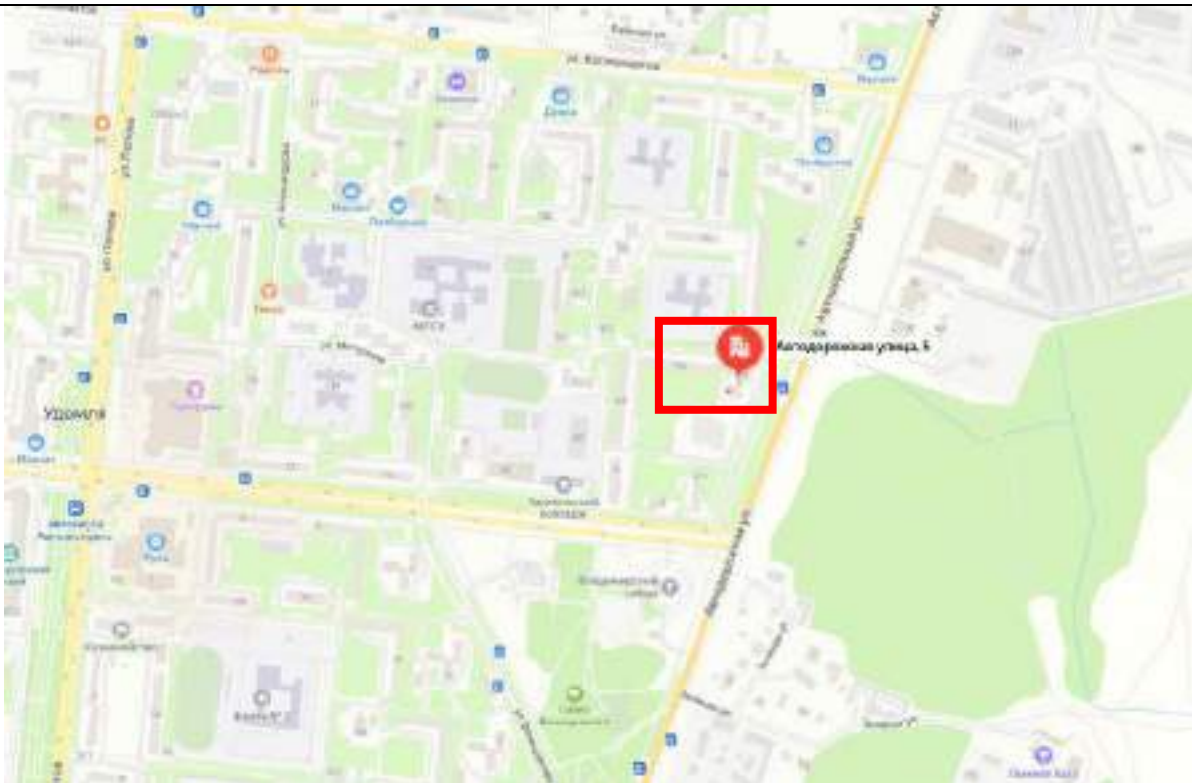
Таким образом, исходя из общего впечатления от характеристик оцениваемого объекта (Таблица 8.2.), Оценщик пришел к выводу, что физический износ строений составляет:

№ п/п	Наименование объекта	Площадь, м.кв.	Физический износ, %
1.	магазин, площадью 1478,2 кв.м., под кадастровым номером: 69:48:0080309:274, расположенный по адресу: Тверская область, Удомельский р-н, г. Удомля, ул. Автодорожная, д. 3	1478,2	90%, состояние неудовлетворительное

2.2. Местоположение Объекты оценки

Объектом оценки является здание и земельный участок, по адресу: Тверская область, Удомельский р-н, г. Удомля, ул. Автодорожная, д. 3.

Таблица №9 Описание локального местоположения

Адрес	Тверская область, Удомельский р-н, г. Удомля, ул. Автодорожная, д. 3
	
Административный район	город областного значения, административный центр Удомельского городского округа Тверской области России
Градообразующие предприятия	В структуре промышленного производства района основная отрасль — атомная энергетика, представленная Калининской АЭС (98 % объёма промышленного производства Удомельского района, 70 % электроэнергии, производимой в Тверской области и 2,5 % товарной продукции Тверской области). Калининская АЭС является градообразующим предприятием. С началом сооружения станции связано стремительное развитие территории: в период строительства предприятия и за счёт финансирования Калининской АЭС построен современный город с

	развитой инфраструктурой, системой образования и медицинского обслуживания, сетью культурных и просветительских учреждений. АЭС снабжает город теплом и горячей водой. Осуществляется теплоснабжение и близлежащих деревень — Ряд, Мишнево, Лайково-Попово. В Удомле имеются также предприятия пищевой и деревообрабатывающей промышленности.
Престижность и привлекательность района	Не высокая
Плотность застройки	Рядом со зданием невысокая
Транспортная доступность	К зданию, где расположен объект оценки, имеется подъездная асфальтированная дорога. Эксплуатационное состояние проезжей части дорожной сети — удовлетворительное. Подъезд удобный. Условия парковки можно охарактеризовать как удовлетворительные — рядом с нежилым зданием.
Расстояние от основных магистралей города:	Основная магистраль данного района — ул. Автодорожная на расстояние около 50 м.
Ближайшее окружение	Окраина города
Инфраструктура	Социальная инфраструктура ближайшего окружения развита хорошо. Инженерная инфраструктура развита хорошо.
Наличие расположенных рядом объектов, снижающих либо повышающих привлекательность Объекта оценки, права на которое оцениваются, и района в целом	Автомагистраль

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 объектов оценки: -

- здание и земельный участок, по адресу: Тверская область, Удомельский р-н, г. Удомля, ул. Автодорожная, д. 3.

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

Наиболее эффективное использование — это вероятное использование свободной земли или собственности с улучшениями, которое юридически обосновано, физически осуществимо, финансово целесообразно и приводит к наивысшей стоимости.

Анализ наиболее эффективного использования выполняется:

- для участка земли как свободного;
- для участка земли с существующими улучшениями.

В соответствии с определениями Рыночной стоимости, Стоимости на открытом рынке и других видов стоимостей в обмене, их расчет необходимо выполнять исходя из возможного альтернативного использования собственности, при котором в текущей рыночной ситуации стоимость будет максимальной. Другими словами, для определения вышеуказанных стоимостей требуется рассмотреть альтернативное использование собственности с позиции достижения максимальной продуктивности.

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.

Для оцениваемого объекта анализ земельного участка как свободного не производился. Здание находится в удовлетворительном состоянии, поэтому снос его невозможен.

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.

Наиболее эффективное и оптимальное использование участков земли с существующими улучшениями.

На дату оценки помещения, здание и сооружение эксплуатируются, эксплуатируются по назначению.

Торгово-офисные помещения являются одними из самых востребованных на рынке недвижимости. Учитывая проведенные мероприятия по функционированию бизнеса, Оценщик пришёл к выводу, что использование объекта оценки **в качестве здания торгово-офисного назначения является наиболее эффективным.**

В виду того, что рыночная стоимость в данном отчете определяется для использования объектов для подтверждения стоимости объектов, учитывая все допущения и ограничения принятые при проведения оценки, нежилые помещения можно рассматривать только в соответствии с разрешенным использованием которое соответствует текущему использованию. Наилучшим и наиболее эффективным использованием объекта оценки является его текущее использование, т.е.: магазин.

Часть 3. ФОРМИРОВАНИЕ СТОИМОСТИ

3.1. Анализ региональной экономической ситуации

3.1.1. Основные социально-экономические показатели в России на январь-декабрь 2023 г.⁴

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

⁴ <https://smart-lab.ru/company/renaissance-credit/blog/802125.php>, <https://afk.rukon.ru/analitika/post-1571/?ysclid=lbfcdfs6yt87146740>

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	Безработ	Ключевая ставка	Инфляц	Госдолг, ВВП	Платежный баланс,% ВВП	Платежи	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%
Еврозо	3.9%	6.5%	0.24%	4.9%	95.6%	2.6%		-3.5%
Россия	-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, %	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	3к2022*
продукты питания	29.1	30.1	30.4	29.1	33.1	31.0						
транспорт	17.1	17.1	13.5	16.1	14.5	14.3						
ЖКУ, газ и др. виды топлива	10.1	10.1	10.1	10.1	11.5	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: ИТ 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%.) ИТ-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 RGI(индекс МосБиржи государственных облигаций) снизился до 130.56 пунктов (-0.1%).

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

Курс рубля: прогноз. Можно выделить несколько факторов, влияющих на спрос на рубль: ключевая ставка, цены на нефть, объемы экспорта и импорта, геополитическая напряженность. По

макроэкономическому опросу ЦБ, в 2022 году ожидается курс в среднем за год на уровне 85 рублей за доллар США, в 2023 году—90 рублей и 96 рублей в 2024 году.

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

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

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

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

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

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

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

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

Экспорт Нефти из России по странам, ноябрь 2021 год

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

Закредитованность

Временная структура процентных ставок описывает взаимосвязь доходности бумаги с фиксированным процентом и числом лет до погашения. Одним из наиболее важных факторов, оказывающих влияние на структуру ставок, являются ожидания по их изменению. В настоящий момент, мы наблюдаем инвертированную кривую по всей длине, т.е. краткосрочные бумаги приносят более высокий доход, чем долгосрочные. Таким образом, инвесторы ожидают снижение ставок в будущем. Как правило, инвертированная кривая считается предвестником рецессии в экономике. На графике мы сравниваем кривые доходностей для нескольких дат – текущий момент, начало 2015 года — период после повышения ставки с 10.5% до 17%, также на 18 и 25 февраля текущего года (18.02 – признание ДНР и ЛНР, 24 февраля – первая приостановка торгов на Московской и СПб Биржах). В 2015 году пик кривой приходится на срок до погашения 3 года, что показывает неуверенность инвесторов в быстром снижении ставок. 24 февраля мы наблюдали резкое повышение по всей кривой на фоне продаж ОФЗ широким кругом инвесторов, но, по мере появления определенности, кривая стремится к структуре, близкой к состоянию на 18 февраля. Таким образом, мы наблюдаем позитивный настрой инвесторов и ожидания восстановления на сроке до 2 лет. Доступность кредитов снизилась на фоне высоких ставок. Мы ожидаем постепенное снижение темпов роста выдаваемых кредитов до 2024 года. Долговая нагрузка населения по итогам 2021 года увеличилась с 9,8 до 10,6% от располагаемых доходов, согласно

данным ЦБ. При этом, риски [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 \$250 млрд ниже уровня 2014 года. В 1 квартале 2022 года объем внешнего долга снизился до \$453,5 млрд, минимального значения за 13 лет.

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

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

Другие факторы и катализаторы

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

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

Разрыв цепочек поставок. В данный момент наблюдается разрыв цепочек поставок как по экспорту, так и по импорту. Дефицит полупроводников сильнее всего скажется на автопроизводстве — нехватка деталей может привести к приостановке производства. Дефицит удобрений приведет к возможному снижению объема производства зерновых за рубежом, что вызовет рост цен на сельхоз продукцию. В связи с этим 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, пульта и панели, сахар (до 31 августа) и зерновые культуры (до 30 июня). По оценкам ЦМАКП, доля импорта товаров из объявивших ограничительные меры государств в общем объеме конечного потребления Россией товаров и услуг составляет 3,9%.

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

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

Ставка Централных Банков

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

Наиболее ощутимые меры для российской экономики – заморозка золотовалютных резервов ЦБ и отказ от российских энергоресурсов. Заморозка части резервов ЦБ ограничивает возможности

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

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

Уровень инфляции по странам

Приложение: На какие активы обратить внимание

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

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

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

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=lbfcdfs6yt87146740>

3.1.2. Социально-экономическое положение Тверской области за январь-февраль 2022 года⁵

СВОДНЫЕ ИТОГИ в млн. рублей

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

⁵ По данным официального сайта Правительства Тверской области <https://gks.ru/region/doc1128/Main.htm>

	Абсолютные данные		В % к соответствующему периоду предыдущего года		Справочно: январь-февраль 2021 в % к январю-февралю 2020
	февраль 2022	январь-февраль 2022	февраль 2022	январь-февраль 2022	
плата одного работника ⁶⁾					
номинальная, рублей	50080	39886	109,5	108,3	104,3
реальная	х	х	100,3	101,0	100,8

Оборот организаций отражает их коммерческую деятельность.

	Январь-февраль 2022, млн. рублей	В % к январю-февралю 2021
Всего	193602	109
в том числе:		
сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство	5181	108
добыча полезных ископаемых	109	104
обрабатывающие производства	57901	108
из них:		
производство пищевых продуктов	10192	99,7
производство напитков	976	137
производство текстильных изделий	1156	100,8
производство одежды	446	90
производство кожи и изделий из кожи	903	186
обработка древесины и производство изделий из дерева и пробки, кроме мебели, производство изделий из соломки и материалов для плетения	4109	160
производство бумаги и бумажных изделий	4017	179
деятельность полиграфическая и копирование носителей информации	998	120
производство химических веществ и химических продуктов	1648	142
производство лекарственных средств и материалов, применяемых в медицинских целях	707	94
производство резиновых и пластмассовых изделий	6530	149
производство прочей неметаллической минеральной продукции	2529	136
производство металлургическое	1179	90
производство готовых металлических изделий, кроме машин и оборудования	4885	в 2,1 р.
производство компьютеров, электронных и оптических изделий	764	32
производство электрического оборудования	1233	92
производство машин и оборудования, не включенных в другие группировки	4504	120
производство автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов	979	131
производство прочих транспортных средств и оборудования	4978	55
производство мебели	392	47
производство прочих готовых изделий	448	136
обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	31310	114
водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	1960	130
строительство	4824	100,4
торговля оптовая и розничная; ремонт автотранспортных средств и мотоциклов	68689	107
в том числе:		
торговля оптовая и розничная автотранспортными средствами и мотоциклами и их ремонт	7412	118
торговля оптовая, кроме оптовой торговли автотранспортными средствами и мотоциклами	34610	102
торговля розничная, кроме торговли автотранспортными средствами и мотоциклами	26667	111
транспортировка и хранение	7790	114

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

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

Животноводство

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

В структуре поголовья скота на хозяйства населения приходилось 19,5% поголовья крупного рогатого скота, 1,0% – свиней, 65,0% – овец и коз (на конец февраля 2021г. соответственно – 18,8%, 1,3%, 61,2%). На долю крестьянских (фермерских) хозяйств и индивидуальных предпринимателей приходилось 10,4% поголовья крупного рогатого скота (10,3% годом раньше) и 0,1% поголовья свиней (0,3%), 8,6% овец и коз (12,4% год назад).

В сельскохозяйственных организациях на конец февраля 2022г. по сравнению с соответствующей датой 2021г. поголовье крупного рогатого скота уменьшилось на 10,7%, из него коров - на 12,9%, свиней – возросло на 19,8%, овец и коз снизилось на 12,8%, а птицы стало больше на 17,6%. В январе-феврале 2022г. в хозяйствах всех категорий, по расчетам, произведено скота и птицы на убой (в живом весе) 30,3 тыс. тонн, молока – 27,1 тыс. тонн, яиц – 12,1 млн. штук.

Строительная деятельность

Объем работ, выполненных по виду экономической деятельности «Строительство», в феврале 2022 года составил 1625,5 млн. рублей, или 56% (в сопоставимых ценах) к соответствующему периоду предыдущего года, в январе-феврале 2022 года – 2628,5 млн. рублей, или 53%. В феврале 2022 года за счет всех источников финансирования построено 739 новых квартир, в январе-феврале 2022 года – 1277 квартир.

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

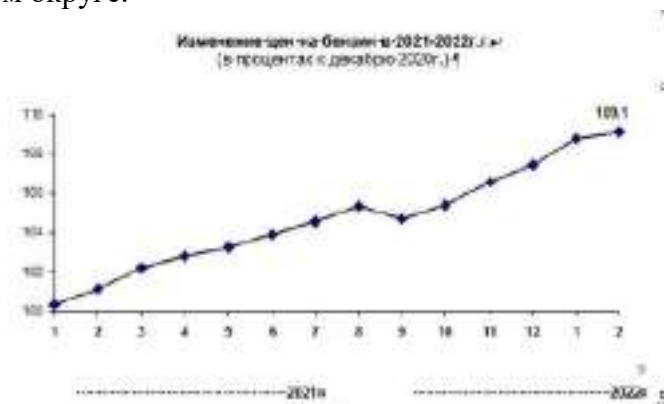
В январе-феврале 2022 года в структуре оборота розничной торговли удельный вес пищевых продуктов, включая напитки, и табачных изделий составил 53,2%, непродовольственных товаров – 46,8% (в январе-феврале 2021 года – 54,1% и 45,9% соответственно).

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3.2. 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 в областном центре Тверской области составлен по данным открытых источников информации, содержащих сведения о ценах предложений и сделок с земельными участками:

- ✓ Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии⁶;
- ✓ Портал недвижимости РосРиэлт Недвижимость (<http://www.rosrealt.ru/>);
- ✓ Информационный портал Roszem.ru (<http://www.roszem.ru/>);
- ✓ Портал недвижимости 69Dom.ru (<http://www.69dom.ru/>);
- ✓ Портал недвижимости «ТверьМетр» (<http://www.tvermetr.ru/>);
- ✓ Портал частных бесплатных объявлений Твери (<http://tver.tve.slando.ru/>);
- ✓ Официальный сайт АН «Калинино» (<http://www.kalinino.tv/>);
- ✓ Официальный сайт АН «Центральное агентство недвижимости» (<http://www.center-an.ru/>); <http://www.ukbip.kirov.ru/obekty-nedvizhimosti/kommercheskaja-nedvizhimost/>);
- ✓ Официальный сайт проекта «Земля в Тверской области» (<http://tverzem.ru/>); <http://www.an-nk43.ru/>);
- ✓ Официальный сайт проекта «ЗемТверь» (<http://www.zemtver.ru/>); <http://valkiria.biz/>);
- ✓ Официальный сайт АН «Парамоновъ» (<http://anparamonov.ru/>);
- ✓ Официальный сайт АН «Арбат» (<http://www.arbat-tver.ru/>);
- ✓ и другие.

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 задания на оценку, предусматривающего оценку земельного участка с условием текущего использования;

2) дата экспозиции или сделки с 01.01.2022 года по 17.04.2023 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 с 2022 года по 17.04.2023 года выборка для проведения анализа рынка составила 18 земельных участков, предложенных к продаже.

Таблица №9.1 Сведения о ценах и объеме выборки по земельным участкам для строительства и эксплуатации недвижимости коммерческого и иного назначения в Тверской области.

Наименование	Количество объектов в выборке	Удельная цена предложений/сделок, руб./кв.м.		
		минимальная	максимальная	средняя
г. Кашин	1	-	-	667
г. Тверь и Калининский р-н	3	1107	2608	1857,5
г. Кимры	4	1493	3000	2246,5
г. Калязин	4	1166,67	2000	1583
г. Конаково	1	-	-	3889
г. Осташков	2	1519	2500	2009,5

На рынке земельных участков, относящихся к землям населенных пунктов в зависимости от вида разрешенного использования земельных 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;
3. 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 10.
Таблица №10 - Выборка земельных участков: категории земли населенных пунктов в Тверской области, (собственные исследования Оценщика)

№	Местоположение	Описание объекта земельного участка	Стоимость, руб.	Стоимость, руб./кв.м.	Источник информации
1.	Тверская обл., Калининский район, пос. Заволжский	площадь 1 400 кв.м., под торговлю, газ, электричество на участке	1 800 000	1286	https://tver.move.ru/objects/prodaetsya_ploschadyu_14_sotok_p_zavoljskiy_ul_novokalikinskaya_d40_2281637380/
2.	Тверская обл., г. Кашин, ш. Калининское	площадь 8 700 кв.м., под коммерческое строительство, коммуникации рядом	5 800 000	667	https://tver.cian.ru/sale/commercial/167770370/
3.	Тверская обл., г. Конаково, ул. Гагарина	площадь 1 800 кв.м., строительство торгового объекта, все коммуникации на участке	7 000 000	3889	https://tver.cian.ru/sale/commercial/174119149/
4.	Тверская обл., г. Тверь, ул. 2-я Красина	площадь 32900 кв.м., под коммерческое строительство, коммуникации по границе участка	85 800 000	2608	https://tver.cian.ru/sale/commercial/180605189/
5.	Тверская обл., г. Кимры, ул. Карла Либкнехта	площадь 100 кв.м, под коммерческое строительство, коммуникации по границе участка	300 000 (право аренды - обременение правом на срок до 2024 г.)	3000	https://tver.cian.ru/sale/commercial/170654599/
6.	Тверская обл., г. Кимры, ул. Троицкая	площадь 400 кв.м, под коммерческое строительство, коммуникации по границе участка	700 000 (право аренды - обременение правом на срок до 2024 г.)	1750	https://tver.cian.ru/sale/commercial/170654468/
7.	Тверская обл., г. Кимры, ул. Володарского	площадь 2 200 кв.м., под коммерческое строительство, все коммуникации на участке	3 500 000	1591	https://tver.cian.ru/sale/commercial/182990574/
8.	Тверская обл., г. Калязин, ул. Заводская, д. 34	площадь 600 кв.м., все коммуникации на участке, размещение коммерческого объекта	700 000	1166,67	https://www.avito.ru/kalyazn/zemelnye_uchastki/uchastok_6_sot._promnaznacheniya_524275715
9.	Тверская обл., г. Калязин, ул. Заводская, д. 25	площадь 1000 кв.м., электричество на участке, размещение коммерческого объекта	2 000 000	2000	https://www.avito.ru/kalyazn/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot._promnaznacheniya_1035754998
10.	Тверская обл., Калининский р-н, пос. Заволжский	площадь 1500 кв.м, под любой вид коммерческой деятельности, без коммуникаций	1 700 000	1133,33	http://69dom.ru/catalog/land/buy/785584/
11.	Тверская обл., г. Осташков	площадь 900 кв.м, под любой вид коммерческой деятельности, электричество на участке	2 250 000	2500	http://realty.dmir.ru/sale/uchastok-ostashkov-111697094/
12.	Тверская обл., г. Кимры, Дмитровское шоссе	площадь 3280 кв.м, под любой вид коммерческой деятельности, электричество, газ, водопровод на участке	4 900 000.	1493	http://www.unibo.ru/m1648475/zemeljniy-uchastok-32-8-sotok-na-sliyanii-rek-volga-i-kimrka-v-g-kimri.htm
13.	Тверская обл., г. Калязин, ул. Заводская	площадь 1000 кв.м., размещение коммерческого объекта, все коммуникации на участке	1 200 000	1200	https://www.avito.ru/kalyazn/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot._promnaznacheniya_660747570
14.	Тверская обл., г. Калязин, ул. Коминтерна, д. 52	площадь 1070 кв.м., размещение коммерческого объекта, все коммуникации на участке	1 700 000	1589	https://www.avito.ru/kalyazn/zemelnye_uchastki/uchastok_10.7_sot._promnaznacheniya_1053872716

№	Местоположение	Описание объекта земельного участка	Стоимость, руб.	Стоимость, руб./кв.м.	Источник информации
15.	Тверская обл., г. Осташков, пер. Южный, д. 9Б	площадь 7900 кв.м., размещение торгового центра	12 000 000	1519	https://www.avito.ru/ostashkov/zemelnye_uchastki/uchastok_79_sot._promnaznacheniya_1029814798
16	Тверская область, г. Кимры, ул. Карла Либнехта	площадь 100 кв.м., под строительство здания общественно-делового назначения	300000	1 786	https://tver.cian.ru/sale/commercial/170654599/
17	Тверская обл., Конаковский р-н, г. Конаково, ул. Гагарина	площадь 1800 кв.м., под строительство здания общественно-делового назначения	6000000	2 625	https://tver.cian.ru/sale/commercial/174119149/
18	Тверская область, г. Калязин, г. Калязин, ул. Тверская, д. 11а	площадь 1400 кв.м., для коммерческого строительства	4000000	1 591	https://tver.cian.ru/sale/commercial/209916784/
<i>общий диапазон удельных цен предложения продаж на рынке земельных участков:</i>			667 - 3889 руб./кв.м.		
<i>общий диапазон удельных цен предложения продаж на рынке земельных участков для районных центров с развитой промышленностью</i>			667 - 3889 руб./кв.м., среднее значение: 2278 руб./кв.м.		

Как видно из таблицы 10 диапазон стоимости одного квадратного метра, земель поселений, для коммерческого строительства в Тверской области, составляет 667 - 3889 руб./кв.м.

Данный сегмент рынка в Тверской области и в г. Твери не многочислен. В таблице 10 содержатся сведения о минимальных, максимальных и средних ценах на земельные участки данного сегмента рынка, а также количество предложений по Тверской области.

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 Тверской области.

Самые дорогостоящие земельные участки, как следует из таблицы 10, расположены в г. Тверь (2608 руб./кв.м.) и в Конаково (3889 руб./кв.м.) и в г. Кимры (3000 руб./кв.м.). Распределение средней удельной цены на земельные участки в муниципальных районах Тверской области отражено в таблице №11.

Таблица №11 – Сведения о ценах и объеме выборки по земельным участкам для строительства и эксплуатации недвижимости коммерческого и иного назначения в разрезе муниципальных районов Тверской области.

Наименование	Количество объектов в выборке	Удельная цена предложений/сделок, руб./кв.м.		
		минимальная	максимальная	средняя
г. Кашин	1	-	-	667
г. Тверь и Калининский р-н	3	1286	2608	1947
г. Кимры	5	1493	3000	2246,5
г. Калязин	5	1166,67	2000	1583
г. Конаково	2	2625	3889	3257
г. Осташков	2	1519	2500	2009,5

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 наиболее ярко выражен в г. Твери и г. Калязин. 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.

В данном случае анализ рынка показывает отсутствие зависимости стоимости земельного участка от вида оформленных на него прав. 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 №12.

Таблица №12 – 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	7	1166,67	3000	2083
1 001 - 5 000 кв.м. включительно	8	1286	3889	2587,5
5 001 - 10 000 кв.м. включительно	2	667	1519	1093
10 001 до 50 000 кв.м. включительно	1	-	-	2608
более 50 000 кв.м.	-	-	-	-

Источник: собственные исследования оценщика

Анализ рынка и данные специалистов-риэлторов г. Твери и Тверской области показывают наличие влияния на удельную цену земельных участков их расположения в пределах разных районов Тверской области. Кроме имеющихся данных о ценах предложений и сделок с земельными участками, при установлении такого рода зависимости оценщиком также были использованы исследования компании ООО «РусБизнесПрайсИнформ», данные портала (<http://www.rosrealt.ru/>) и другие исследования рынка недвижимости г. Твери и Тверской области.

Таким образом, исходя из инвестиционной привлекательности районов города и влияния на удельную цену земельных участков от местоположения в них (близость к центральной части района), оценщиком были определены основные группы местоположений земельных участков и распределены по их степени влияния на стоимости земельных участков. Распределение степени влияния групп местоположений с учетом инвестиционной привлекательности населенных пунктов и местоположения внутри населенного пункта отражено в таблице 13 далее. Таблица №13 – Распределение степени влияния групп местоположений с учетом инвестиционной привлекательности населенных пунктов и местоположения внутри населенных пунктов на цену земельного участка для строительства и эксплуатации недвижимости коммерческого и иного назначения

Обозначение группы	Наименование параметра	Значение параметров
	Населенный пункт (города) с населением 40-500 тыс. человек	
A1	Центральная часть (по признанным риэлторами и аналитиками рынка районам) населенного пункта, некоторые зоны населенного пункта, особо известные высоким ценовым диапазоном места населенного пункта	центральная часть города в радиусе 2 км
A2	Район средней удаленности от центральной части населенного пункта	более 2 км к значению параметра A1
A3	Район крайней удаленности от центральной части населенного пункта, особо известные низким ценовым диапазоном (особо отмечаемые как малоликвидные) места населенного пункта; Конкретное местоположение участков не выяснено	районы, непосредственно прилегающие к границе с населенным пунктом (до 10 км от него)

Источник: собственные исследования оценщика

Полученное распределение в значительной степени отражает распределение стоимости земельных участков в зависимости от их местоположения, как в пределах населенного пункта, так и региона в целом.

Данные портала недвижимости РосРиэлт (<http://www.rosrealt.ru/>) о средних ценах на земельные участки, недвижимость коммерческого назначения, квартиры в многоквартирных домах и гаражи, позволяют сделать вывод о том, что стоимость земельных участков групп A1-A2 является самой высокой в городах Тверской области. Наименьшей является стоимость земельных участков в группе A3.

Поскольку в данный сегмент рынка входят земельные участки с различным назначением строительства 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 Постановления Администрации Тверской области №503-па от 30.12.2008 г. «Перечень видов разрешенного использования», 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 №14 далее.

Таблица №14 – Зависимость цены 1 кв.м. земельных участков с различным назначением строительства (источник: собственные исследования оценщика).

Наименование	Количество объектов в выборке	Удельная цена предложений/сделок, руб./кв.м.		
		минимальная	максимальная	средняя
Земельные участки, предназначенные для размещения офисных зданий делового и коммерческого назначения, в том числе торгово-административного (исключая возможность складов, производства, вспомогательных бытовых зданий) назначения	9	667	2608	1637,5
Земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания	9	1107	3889	2498
Земельные участки, предназначенные для размещения жилой комплексной застройки (средней и многоэтажной)	-	-	-	-
Земельные участки, предназначенные для размещения гостиниц	-	-	-	-

Как видно из таблицы 14, наиболее дорогостоящими являются земельные участки, предназначенные для размещения зданий делового и коммерческого назначения, в том числе торгово-административного (исключая возможность складов, производства, вспомогательных бытовых зданий) назначения (1637,5 руб./кв.м.) и для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания (2498 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 коммерческого и иного назначения для Тверской области, схожих с муниципальным районом в котором расположен объект экспертизы: Общий диапазон удельных цен предложения продаж на рынке земельных участков, из земель населенных пунктов, находится в диапазоне: **667 – 3889 руб. за 1 кв.м.** для районных центров и областного центра, для прочих населенных пунктов (общая корректировка: 0,47/0,76=0,62): 400 – 2400 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.

Информация об аналогах (объектах сравнения), расположенных в Тверской области, на основании которой определялся диапазон величины рыночной стоимости права аренды за объект оценки, представлен в таблице ниже.

Таблица №14.1. Информация по арендной плате

№	Местоположение	Описание объекта земельного участка	Цена предложения за объект в месяц, руб.	Цена 1 кв. м, руб. в месяц	Источник информации
1.	Тверская область, г.о. Осташковский, д. Залесье	площадь 850 кв.м, размещение коммерческого объекта	42500	50	https://tver.cian.ru/rent/commercial/265109095/
2.	Тверская область, г. Вышний Волочек, ул. Желябова, 7	площадь 15000 кв.м, размещение индустриального объекта	300000	20	https://tver.cian.ru/rent/commercial/269406895/
3.	Тверская область, г. Зубцов, ул. Московская Гора	площадь 43000 кв.м, размещение коммерческого объекта	500000	12	https://tver.cian.ru/rent/commercial/253183097/
4.	Тверская область, г. Зубцов, ул. Московская Гора, 23/1	площадь 2800 кв.м, размещение индустриального объекта	58352	21	https://tver.cian.ru/rent/commercial/265660913/
5.	Тверская область, Зубцовский р-н, д. Носово	площадь 1000 кв.м, размещение коммерческого объекта	100000	100	https://tver.cian.ru/rent/commercial/273684833/
6.	Тверская область, г. Конаково, ул. Восточно-Промышленный р-н, 1/1	площадь 50000 кв.м, размещение индустриального объекта	475000	10	https://tver.cian.ru/rent/commercial/262621748/
7.	Тверская область, г. Конаково, ул. Промышленная, 12	площадь 7000 кв.м, размещение индустриального объекта	602000	86	https://tver.cian.ru/rent/commercial/266784150/
8.	Тверская область, Конаковский р-н, д. Старое Мелково, ул. Парковая, 5	площадь 45000 кв.м, размещение индустриального объекта	349997	8	https://tver.cian.ru/rent/commercial/265407441/
9.	Тверская область, Калининский р-н, Бурашевское с/п	площадь 12700 кв.м, размещение индустриального объекта	63500	5	https://tver.cian.ru/rent/commercial/165040656/
10.	Тверская область, Калининский р-н, д. Даниловское, 33А	площадь 10000 кв.м, размещение индустриального объекта	200000	20	https://tver.cian.ru/rent/commercial/258037654/
11.	Тверская область, г. Ржев, ш. Зубцовское, 42	площадь 2000 кв.м, размещение индустриального объекта	120000	60	https://www.avito.ru/tver/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot_promnaznacheniya_1364170786
12.	Тверская область, Калининский р-н, д. Дубровки, 45	площадь 2500 кв.м, размещение индустриального объекта	20000	8	https://www.avito.ru/tver/zemelnye_uchastki/uchastok_25_sot_promnaznacheniya_1807448537
13.	Тверская область, г. Конаково, ул. Восточно-Промышленный р-н, 3А	площадь 1500 кв.м, размещение индустриального объекта	20000	13	https://www.avito.ru/konakovo/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot_promnaznacheniya_2337032354

№	Местоположение	Описание объекта земельного участка	Цена предложения за объект в месяц, руб.	Цена 1 кв. м, руб. в месяц	Источник информации
14.	Тверская область, г. Конаково, ул. Свободы	площадь 100 кв.м, размещение коммерческого объекта	48000	480	https://www.avito.ru/konakovo/zemelnye_uchastki/uchastok_1_sot_promnaznacheniya_1952817558
15.	Тверская область, г. Кимры, ш. Ильинское, 8А	площадь 8000 кв.м, размещение индустриального объекта	20000	3	https://www.avito.ru/kimry/zemelnye_uchastki/uchastok_80_sot_promnaznacheniya_2213051651
16.	Тверская область, г. Калязин	площадь 89300 кв.м, размещение коммерческого объекта	180000	2	https://www.avito.ru/kalyazin/zemelnye_uchastki/uchastok_893_ga_promnaznacheniya_1875520763
17.	Тверская область, г. Тверь, ул. Бочкина, 4	площадь 2337 кв.м, размещение индустриального объекта	116850	50	https://tver.cian.ru/rent/commercial/258037651/
18.	Тверская область, г. Тверь, Промышленный пр-д, 4Б	площадь 100 кв.м, размещение индустриального объекта	5000	50	https://tver.cian.ru/rent/commercial/242555627/
19.	Тверская область, г. Тверь, ул. Индустриальная, 6В	площадь 6000 кв.м, размещение индустриального объекта	106020	18	https://tver.cian.ru/rent/commercial/262915150/
общий диапазон удельных цен			от 2,0 руб./кв.м – 480 руб./кв.м, среднее значение: 48,0 руб./кв.м в месяц		
диапазон удельных цен для коммерческого использования (общественно-деловая застройка)			от 20,0 руб./кв.м – 480 руб./кв.м, среднее значение: 114 руб./кв.м в месяц		

Ценообразующие факторы, влияющие на стоимость земельного участка 2023 году

1. Вид прав.

а) 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.

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

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

д) Право пользования – возможность получать от вещи пользу.

е) 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 офисно-торговую застройку по передаваемым имущественным правам.

Таблица №15.

Наименование коэффициента	Цена				
	Среднее	Доверительный интервал		Расширенный интервал	
Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных земельных участков в собственности	0,87	0,85	0,88	0,80	0,93
Отношение удельной цены земельных участков в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных земельных участков в собственности	0,76	0,74	0,79	0,68	0,85

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

- Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных земельных участков в собственности, находится в диапазоне: 7-20%;

- Отношение удельной цены земельных участков в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных земельных участков в собственности, находится в диапазоне: 15-

32% 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.

а) 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.).

б) 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.

а) Сделка купли-продажи.

б) 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 №16. 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 офисно-торговую застройку	10,1%	9,3%	10,8%	5,5%	14,6%	15,7%	14,3%	17,0%	9,2%	22,2%

Следует отметить, что мы анализировали рынок предложений на продажу. Считается, что первоначальные предложения продажи на вторичном рынке недвижимости отличаются от цены реальной сделки, вследствие торга. Общий диапазон значений вследствие торга составляет интервал 5,5-22,2%.

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 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 коммерческую застройку, по районам области по отношению к областному центру.

Таблица №17

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	0,80	0,78	0,82	0,72	0,88
Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	0,71	0,69	0,74	0,63	0,80
Райцентры и поселки городского типа с сельскохозяйственных районов	0,58	0,55	0,62	0,48	0,68
Прочие населенные пункты	0,48	0,45	0,51	0,38	0,58

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 коммерческую застройку, местонахождение в пределах города.

Таблица №18

Наименование	Удельная цена				
	Среднее	Доверительный интервал		Расширенный интервал	
Центр города	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Центры деловой активности	0,88	0,86	0,89	0,81	0,95
Зоны автомагистралей	0,77	0,75	0,78	0,69	0,84
Индивидуальные жилые дома	0,69	0,67	0,72	0,62	0,77
Многokвартирная жилая застройка	0,76	0,74	0,78	0,69	0,83
Окраины города, промзоны	0,64	0,62	0,67	0,56	0,73

Зависимость стоимости земельных участков от расстояния до центра города. В крупных городах расстояние до центра города оказывает существенное влияние на формирования стоимости земельных участков.

В книге Лейфер Л.А. Земельные участки. «Справочник оценщика недвижимости - 2022» - Часть 1 стр. 184, в таблице ниже приведены усредненные по городам России отношения диапазона цен земельных участков под коммерческую застройку, местонахождение в пределах города, расстояние до центра города.

Таблица №19

Таблица 49

Данные для нормирования цен земельных участков в г. Москве в зависимости от расстояния до центра города

Расстояние в, км	до 2	2-4	4-6	6-8	8-10	10-12	12-14	14-16	16-18	18-20	20-22	22-24
до 2	1,00	1,35	1,47	1,60	1,65	1,73	1,81	1,92	1,97	2,00	2,03	2,12
2-4	0,77	1,00	1,13	1,20	1,25	1,32	1,41	1,47	1,50	1,54	1,57	1,67
4-6	0,66	0,68	1,00	1,08	1,15	1,21	1,28	1,31	1,34	1,38	1,41	1,48
6-8	0,52	0,52	0,52	1,00	1,05	1,11	1,15	1,20	1,24	1,27	1,30	1,38
8-10	0,50	0,77	0,82	0,84	1,00	1,05	1,10	1,13	1,16	1,20	1,23	1,25
10-12	0,56	0,75	0,83	0,90	0,95	1,00	1,04	1,08	1,11	1,14	1,17	1,19
12-14	0,54	0,70	0,80	0,86	0,92	0,96	1,00	1,03	1,07	1,10	1,12	1,15
14-16	0,52	0,68	0,77	0,83	0,88	0,93	0,97	1,00	1,03	1,06	1,08	1,11
16-18	0,51	0,66	0,75	0,81	0,86	0,90	0,94	0,97	1,00	1,02	1,05	1,08
18-20	0,49	0,64	0,73	0,79	0,84	0,88	0,92	0,94	0,97	1,00	1,02	1,05
20-22	0,48	0,63	0,71	0,77	0,82	0,86	0,89	0,92	0,95	0,98	1,00	1,02
22-24	0,47	0,61	0,69	0,75	0,80	0,84	0,87	0,90	0,93	0,96	0,98	1,00

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

Транспортная доступность. В книге Лейфер Л.А. Земельные участки. «Справочник оценщика недвижимости - 2022» - Часть 1, стр. 285, в таблице ниже приведены усредненные по городам России отношения диапазона цен земельных участков под коммерческую застройку, расположенных на красных линиях, крупных автодорог (автомагистралей) к ценам аналогичных участков, расположенных на удалении от крупных автодорог.

Таблица №20

Наименование коэффициента	Цена		
	Среднее	Доверительный интервал	Расширенный интервал

Отношение удельной цены земельных участков под коммерческую застройку, граничащих с красной линией, к удельной цене аналогичных участков, отдаленных от красной линии	1,17	1,12	1,21	1,06	1,28
---	------	------	------	------	------

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

- 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.

В книге Лейфер Л.А. Земельные участки. «Справочник оценщика недвижимости - 2022» - Часть 2, стр. 115, 117, 122, в таблице ниже приведены корректировки в зависимости от различия в площади:

Таблица №21

Таблица 34

Земельные участки. Данные по г.Москва и Московской области¹

Площадь, сот.	диапазон											
	0-50	50-100	100-200	200-300	300-400	400-500	500-600	600-700	700-800	800-900	900-1000	1000-1500
0-50	1,00	1,13	1,22	1,29	1,34	1,37	1,40	1,43	1,45	1,47	1,49	
50-100	0,89	1,00	1,06	1,14	1,18	1,22	1,25	1,27	1,29	1,31	1,32	
100-200	0,82	0,93	1,00	1,06	1,10	1,13	1,15	1,16	1,18	1,19	1,20	
200-300	0,78	0,88	0,95	1,00	1,04	1,07	1,09	1,11	1,13	1,14	1,15	
300-400	0,75	0,84	0,91	0,96	1,00	1,03	1,05	1,07	1,08	1,10	1,12	
400-500	0,73	0,82	0,89	0,94	0,97	1,00	1,02	1,04	1,05	1,07	1,09	
500-600	0,71	0,80	0,87	0,92	0,95	0,98	1,00	1,02	1,03	1,05	1,06	
600-700	0,70	0,79	0,85	0,90	0,93	0,95	0,98	1,00	1,02	1,03	1,04	
700-800	0,69	0,78	0,84	0,89	0,92	0,95	0,97	0,98	1,00	1,01	1,03	
800-900	0,68	0,77	0,83	0,87	0,91	0,93	0,95	0,97	0,99	1,00	1,01	
900-1000	0,67	0,76	0,82	0,86	0,89	0,92	0,94	0,96	0,97	0,99	1,00	

Таблица 31

Земельные участки под коммерческую застройку. Данные, усредненные по России

Площадь, сот.	диапазон											
	0-50	50-100	100-200	200-300	300-400	400-500	500-600	600-700	700-800	800-900	900-1000	1000-1500
0-50	1,00	1,77	2,34	3,33	3,94							
50-100	0,56	1,00	1,43	1,87	2,23	2,54	2,82	3,07	3,31	3,53	3,74	
100-200	0,39	0,70	1,00	1,38	1,53	1,77	1,97	2,14	2,31	2,46	2,61	
200-300	0,30	0,53	0,77	1,08	1,19	1,38	1,51	1,64	1,77	1,89	2,03	
300-400	0,25	0,45	0,66	0,84	1,00	1,14	1,26	1,38	1,49	1,58	1,68	
400-500		0,39	0,58	0,74	0,88	1,00	1,11	1,21	1,30	1,38	1,47	
500-600		0,35	0,51	0,68	0,79	0,90	1,00	1,09	1,18	1,25	1,33	
600-700		0,33	0,47	0,67	0,72	0,83	0,92	1,00	1,08	1,15	1,22	
700-800		0,30	0,43	0,58	0,67	0,77	0,85	0,93	1,00	1,07	1,13	
800-900		0,28	0,41	0,53	0,63	0,72	0,80	0,87	0,94	1,00	1,05	
900-1000		0,27	0,38	0,50	0,59	0,68	0,75	0,82	0,88	0,94	1,00	

Таблица 44

Земельные участки под коммерческую застройку. Данные по городам с численностью населения менее 1 млн. человек

Площадь, сот.	диапазон											
	0-50	50-100	100-200	200-300	300-400	400-500	500-600	600-700	700-800	800-900	900-1000	1000-1500
0-50	1,00	1,04	1,15	1,20	1,24	1,26	1,28	1,30	1,31	1,33	1,34	
50-100	0,92	1,00	1,05	1,10	1,13	1,15	1,17	1,19	1,20	1,21	1,23	
100-200	0,87	0,95	1,00	1,04	1,07	1,08	1,11	1,12	1,14	1,15	1,16	
200-300	0,83	0,91	0,96	1,00	1,03	1,05	1,07	1,08	1,09	1,10	1,11	
300-400	0,81	0,88	0,93	0,97	1,00	1,02	1,04	1,05	1,06	1,07	1,08	
400-500	0,79	0,87	0,92	0,95	0,98	1,00	1,02	1,03	1,04	1,05	1,06	
500-600	0,78	0,84	0,90	0,94	0,96	1,00	1,01	1,03	1,04	1,05	1,06	
600-700	0,77	0,84	0,89	0,93	0,95	0,97	0,99	1,00	1,01	1,02	1,03	
700-800	0,76	0,83	0,88	0,92	0,94	0,96	0,98	0,99	1,00	1,01	1,02	
800-900	0,75	0,82	0,87	0,91	0,93	0,95	0,97	0,98	0,99	1,00	1,01	
900-1000	0,75	0,81	0,85	0,90	0,92	0,94	0,96	0,97	0,98	0,99	1,00	

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, 184, в таблице ниже приведены усредненные по городам России, отношение диапазона цен земельных участков под коммерческую застройку в зависимости от наличия коммуникаций на объекте.

Таблица №22

Наименование коэффициента	Цена				
	Среднее	Доверительный интервал		Расширенный интервал	
Отношение удельной цены земельных участков необеспеченных электроснабжением с электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков обеспеченных электроснабжением	0,80	0,78	0,82	0,70	0,90
Отношение удельной цены земельных участков необеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных газоснабжением	0,81	0,78	0,83	0,71	0,90
Отношение удельной цены земельных участков необеспеченных водоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных водоснабжением	0,82	0,79	0,85	0,72	0,92
Отношение удельной цены земельных участков необеспеченных канализацией, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных канализацией	0,85	0,82	0,88	0,75	0,95

- 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 подъездом к участку.

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

Таблица №23

Наименование коэффициента	Цена				
	Среднее	Доверительный интервал		Расширенный интервал	
Отношение удельной цены земельных участков под коммерческую застройку с подъездными путями без покрытия, к удельной цене земельных участков с асфальтированными подъездными путями	0,87	0,86	0,88	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 коммерческую застройку с ровным спланированным рельефом к удельной цене аналогичных участков с изъятиями рельефа (заболоченность, склон и т.д.).

Таблица №24

Наименование коэффициента	Цена				
	Среднее	Доверительный интервал		Расширенный интервал	
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку с изъятиями рельефа (заболоченность, склон и т.д.) к удельной цене земельных участков с ровным спланированным рельефом	0,78	0,74	0,83	0,69	0,88

- 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 №25

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

3.3. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

Объект оценки: здание с земельным участком –под любой вид коммерческой деятельности. Таким образом, объекты оценки относятся к рынку административных торгово-офисных объектов.

Условно все нежилые помещения по своему функциональному назначению подразделяются на три основные группы: офисные (административные), торговые и производственно-складские объекты. В свою очередь в каждой подгруппе существует своя классификация, которая помогает структурировать все разнообразие объектов нежилой недвижимости, представленной на рынке по определенным критериям.

Классификация офисных объектов⁷.

Фундаментально все офисные помещения в зависимости от "качества" делятся - в порядке ухудшения - на категории "А", "В", "С" и "D", причем, последняя является совсем экзотикой, но некоторые участники все-таки используют и такое обозначение. Для того чтобы заменить субъективный термин "качество" на некие количественно-точные показатели, и были разработаны критерии отнесения к тому или иному классу.

В соответствии с принятой и адаптированной для российского рынка недвижимости классификацией офисные здания подразделяются на четыре категории: «А», «В», «С» и «D». Категории «А» и «В» в свою очередь подразделяются на «А+», «А», и «В+», «В-» соответственно. Процесс присвоения зданию того или иного класса требует тщательного анализа всех его параметров и характеристик.

Границы между классами в некоторых случаях довольно размыты. Одно и то же здание может быть классифицировано по-разному по мере его износа и в силу появления на рынке более современных зданий.

Офисные помещения принято относить к определенной категории. Самой распространенной классификацией является буквенная (А, В, С, D), которую принято дополнять символами + и -, цифровыми индексами. На присвоение класса влияет месторасположение, вид здания, год строительства, его управление, определенные права, конструктивные особенности, планировка, межэтажные перекрытия, различные инженерные системы, кондиционирование и вентиляция, телекоммуникации, лифты, окна, парковка, инфраструктура, а также охрана помещения. Класс А Офисные помещения располагаются в центре города, в новых зданиях, а также бизнес-центрах, в результате чего они становятся самыми дорогими. Среди особенностей можно отметить авторский дизайн помещений, использование современного оборудования, зал для приема VIP-клиентов, ресепшен, многочисленные оптико-волоконные телекоммуникации. Минимальная высота этажа составляет 3,6м. Предусматривается служба охраны, современные системы контроля доступа. Рядом со зданием находятся автомобильные парковки и кафе. Арендаторами являются крупные фирмы, филиалы международных компаний.

Класс В Офисные помещения, которые уступают по уровню классу А. Такие помещения относят к эконом - классу, и стоимость аренды является низкой. Располагаются в зданиях современных и реконструированных административных, промышленных 60-80 гг. прошлого столетия. Иногда могут находиться в бизнес-центрах, которые раньше относились к категории А, но которые прошли 5-летнюю эксплуатацию. Помещения являются рабочими. Параметры зданий такие, как и у недвижимости сегмента А, но спектр услуг является более узким.

⁷ Источник: http://www.estadia.ru/index.php/Класс_офисных_зданий
<http://www.river-plaza.ru/pro/n4.html>

Допустим, предусматривается наземная автомобильная парковка, а подземной – нет. Автоматизированной системы управления может не быть. Помещения не обязательно должны быть отделаны на высшем уровне, инженерные и вентиляционные системы могут быть менее качественными. Класс С Данные офисные помещения арендуют предприятия, административные организации, НИИ для ведения офисной деятельности. Вначале помещения не рассчитываются для ведения работы. Уровень инфраструктуры обычно отвечает только минимальным требованиям. Допустим, в помещениях часто не предусматривается система кондиционирования. Многие здания сегмента С признаны морально устаревшими и нуждаются в срочном ремонте, но предусматривают главные коммуникации, благодаря чему может осуществляться рабочая деятельность. Среди предусмотренных услуг можно отметить телефонную связь и Интернет, систему вентиляции, центральное отопление, туалет, расположенный в коридоре, охрану, а также столовую, иногда — маленькое кафе. Фасад, а также интерьер являются устаревшими, так как ремонт долгое время не проводился. Подъезд к зданию признан неудобным и не предусмотрена автомобильная парковка. Располагаются обычно в спальных районах города. Обычно такие помещения арендуют маленькие организации. Класс D Офисные помещения в зданиях с устаревшими инженерными коммуникациями, деревянными перекрытиями, отсутствием специализированных служб жизнеобеспечения. Как правило, такие помещения нуждаются в капремонте, в них часто случаются крупные пожары.

Оцениваемый объект - нежилое помещение. Планировка помещения соответствует планировке современных зданий. Материал стен – кирпичные, тип помещения – нежилое. Этаж расположения – 1 и 2 этажи.

Степень технического обустройства – центральные коммуникации. Внутренняя отделка – простая.

Есть организованная охраняемая парковка. Местоположение – Тверская область, г.о. город Ржев, г. Ржев, муниципальный округ «Ржевский», престижность – высокая. Таким образом, оцениваемый объект можно отнести к офисному объекту класса «категория В», с учетом вспомогательных, производственно-складских объектов.

3.4. 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 марте 2023 – марте 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).

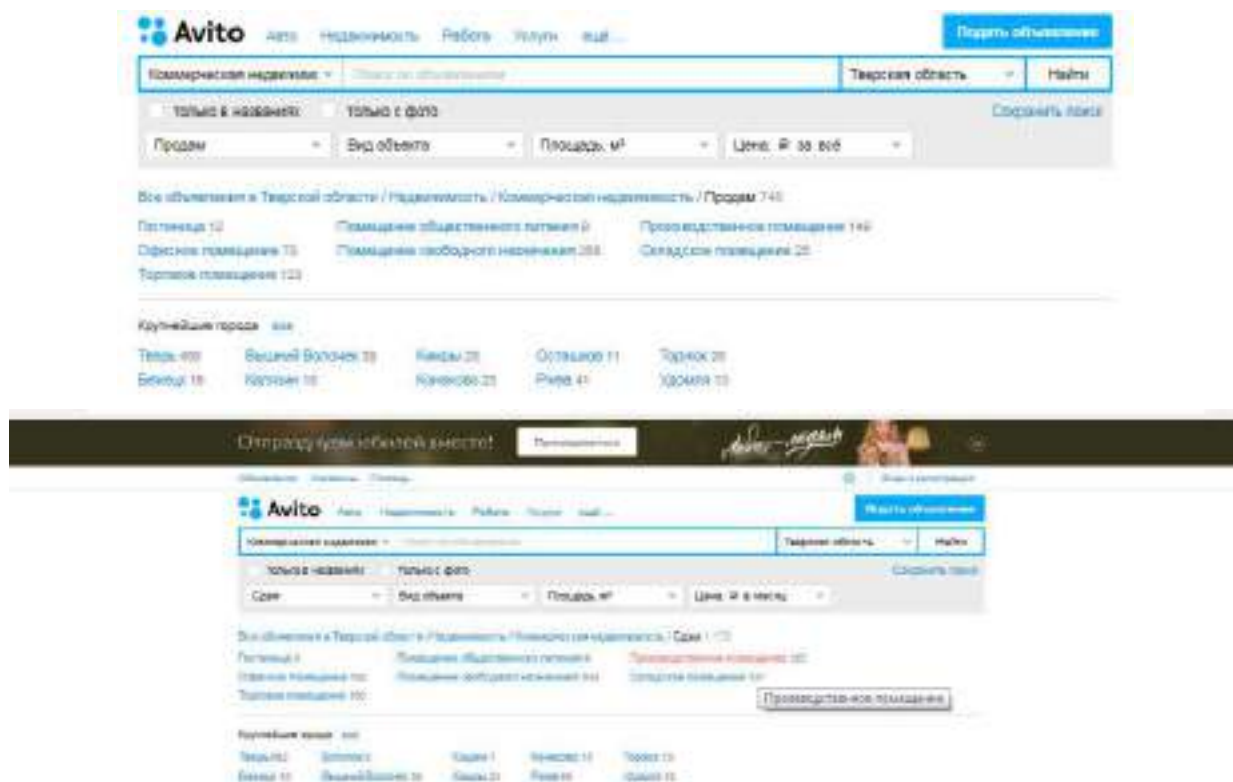


Рисунок 2. Рынок продажи/аренды коммерческой недвижимости Тверской области

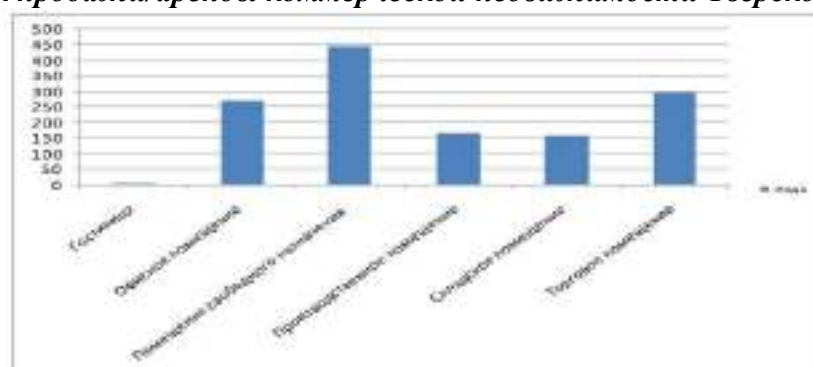


Диаграмма 1. Предложения аренды и продажи по назначению объектов

Цены на продажу и аренду коммерческой недвижимости

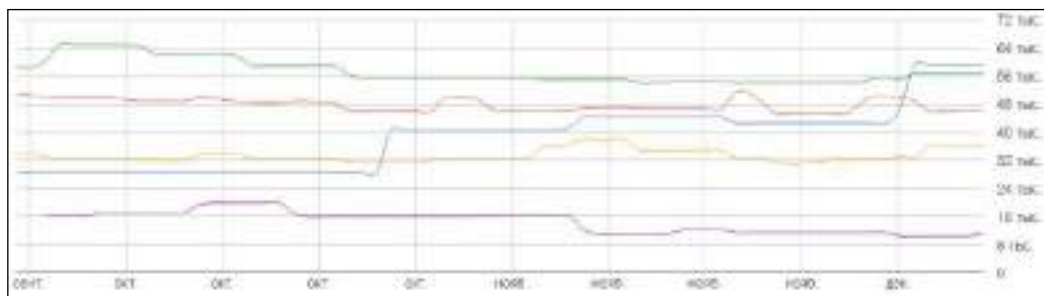
Таблица №22. Средние цены с группировкой по категориям по состоянию на конец выбранного периода. Также считается изменение в процентах по отношению к ценам на начало периода (март 2023 – март 2024 г.).

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

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

Средняя стоимость квадратного метра

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



Количество объявлений

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

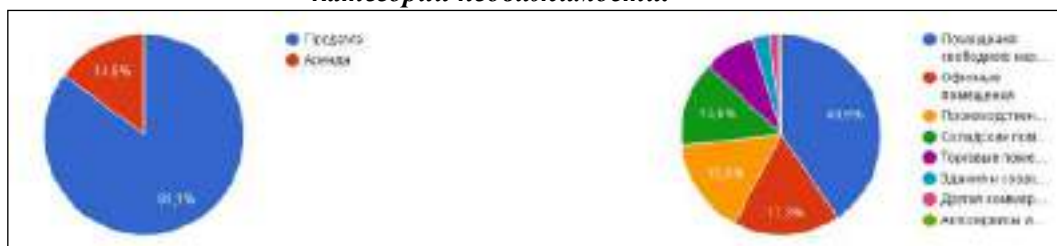


Рисунок 3. Цены по районам на карте



Таблица №23.

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.

Конкретные сегменты рынка недвижимости характеризуются видом использования имущества, местоположением, потенциалом приносимого дохода, типичными характеристиками арендаторов, инвестиционной мотивацией и другими признаками признаваемыми в процессе обмена недвижимого имущества. В свою очередь, рынки недвижимости испытывают влияние разнообразных факторов социального, экономического, государственного и экологического характера. Рынок недвижимости подразделяется на сегменты исходя из назначения недвижимости и ее привлекательности для различных участников рынка. Сегменты, в свою очередь, подразделяются на субрынки в соответствии с предпочтениями покупателей и продавцов, на которые влияют социальные, экономические, государственные и экологические факторы.

Рынок коммерческой недвижимости в Тверской области развит, т.к. на дату экспертизы есть предложений о продаже объектов производственно-складского назначения, под любой вид коммерческой деятельности.

Предложения о продаже зданий и помещений производственно-складского назначения в Тверской области взяты экспертом из сети интернет.

В выборке о продаже зданий и помещений участвуют 9 объектов, максимально схожих с Объектом экспертизы. Основные характеристики объектов взяты из объявлений и из переговоров с продавцами. Объекты, не удовлетворяющие вышеуказанным требованиям, в выборку не включены (табл. №24).

Рассмотрим структуру предложений о продаже зданий и помещений производственно-складского назначения в Тверской области в зависимости от местоположения (табл. №24).

Таблица №24. Распределение предложений о продаже зданий и помещений производственно-складского назначения по районам Тверской области (по местоположению).

Населенные пункты	здания и помещения свободного назначения		
	Минимальная цена	Максимальная цена	Среднее значение
Вышний Волочек 3	2597	15241	8919
Ржев 2	1187	17700	9443,5
Торжок 3	3257	6667	4962
Тверь 3	4557	38095	21326
Кимры 2	4214	8865	6539,5
Другие 4	1333	15789	8561

Общие выводы по обзору рынка недвижимости в Тверской области:

- Исходя из количества предложений продаж, рынок объектов производственно-складского назначения в Тверской области по социально-экономическому положению преимущественно активный.

- Согласно анализу предложений и продаж наиболее дорогая цена предложения представлена в Конаковском районе.

- Общий диапазон удельных цен предложения продаж на рынке зданий и помещений свободного назначения и находится в диапазоне: 1187 – 38 095 руб. за 1 кв.м.

Таб. 24.1 Выборка предложений о продаже объектов в Тверской области с учетом земельного участка (собственные исследования оценщика)

п/п	Краткое описание объекта, адрес	Место-положение	Цена предложения за объект, руб.	Площадь, кв. м	Цена 1 кв. м, руб.	Источник информации
ПРОДАЖА (собственные исследования оценщика)						
1	Продается готовый бизнес - общественная баня в Бурашевском сельском поселении, с.Бурашево. Двухэтажное кирпичное здание, общая площадь 324,4 кв.м. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для обслуживания бани, общая площадь 15 соток. В собственности. Два свидетельства. Два отделения мужское и женское. Бар. Кухня. Прачечная. На втором этаже массажный кабинет, зона отдыха, VIP залы, бильярдная, бар. На территории имеется бассейн, беседки для отдыха, шезлонги. Своя скважина, котельная, газ. На территории есть автостоянка. Баня функционирует	Тверская область Калининский район	13 200 000	324,4+150 0	7235	http://po-krupnomu.ru/tver/prodazha-drugoe/prodaets_609172
2	Продается здание 2-ух этажное площадью 2 000 кв.м. (под торговый центр, спортзал, кафе) Расположение: - г. Ржев, тверской области, население более 60 000 чел. - на 1-ой линии Zubcovского шоссе с плотным транспортным движением - в непосредственной близости от трассы М-9 Балтия (2 км.) - на территории действующего индустриального парка с численностью персонала более 700 чел. Характеристики: - высота 1-го этажа 3,3 м., 2-го этажа 4,15 м., шаг колонн 6*12 м. - отопление от собственной котельной, водопровод, канализация, мощность 200 кВА - огороженная парковка площадью 2 750 кв.м. - конструктивные элементы: фундамент-сборные ж/б блоки, стены кирпичные, перекрытия ж/бетонные, колонны ж/бетонные, кровля совмещенная, рулонная.	Тверская область, г. Ржев, Zubcovское шоссе, 42	35 400 000	2000	17700	http://realty.dmir.ru/sale/nezhiloe-pomeshchenie-rzhev-zubcovskoe-shosse-150120826/
3	Продаю помещение в городе Кашин 190 кв м со всеми коммуникациями в жилом районе можно использовать как магазин склад офис и т.п.	Тверская область, Кашин, Детская улица, 12/19	3 000 000	190	15 789	http://realty.dmir.ru/sale/nezhiloe-pomeshchenie-kashin-detskaya-ulica-126005949/
4	1-этажное кирпичное здание, назначение - нежилое, подземных этажей-0, общая площадь 289,1 кв.м и 1-этажное кирпичное здание, назначение – нежилое, подземных этажей – 0, общая площадь 591,1 кв.м в городе Торжке на ул. Осташковская, д. 37. Здания расположены на земельном участке общей площадью 3726 кв.м, расположенный на землях поселений. В зданиях введена вода, электроснабжение	Тверская обл., Торжок ул. Осташковская, д. 37	15 000 000	880+3726	3257	http://www.tvermetr.ru/item/19029/
5	Предлагается от собственника отдельно стоящее двухэтажное здание ,этажи свободной планировки. Единое здание общей площадью 1064 квадратных метров, функционально разделено на две части: 1. Первый этаж, общей площадью 479 кв. м. 2. Второй этаж 485 кв. м. 3. Второй свет второго этажа 100 кв. м. Здание расположено на земельном участке общей площадью 0,5 Га. На территории заасфальтированная парковка на 50 м/м. Организован подъезд евро-фур и крупногабаритного транспорта, с торца обеспечена зона для проведения погрузочно-разгрузочных работ. На территории, за зданием, расположен складкой мини-комплекс, общей площадью 650 кв. м. из которых 150 кв. м занято под авто мойку грузового транспорта. Подъезд к строению осуществляется со стороны Бурашевского шоссе, являющимся одним из основных въездов в г. Тверь с трассы М-10 «Москва- Санкт-Петербург». Объект расположен в поселке им. Крупской- одном из густонаселенных секторов города, постоянно расширяющим свои границы, за счет строительства новых жилых районов	Тверская область, Тверь, поселок им. Крупской	40 000 000	1050	38 095	http://www.tvermetr.ru/item/18424/
6	Продам производственную базу, она включает в себя – складское помещение (1235 м2), административное 3-х эт. здание (600м2) и одноэтажное здание (65 м2). Склады – кирпичные, крыша ангарного типа. В административном здании - офисы, столовая, с/узлы, бассейн, гаражи. Есть все коммуникации - газ, газовое отопление, вода, свет, канализация. Одноэтажный дом с электроотоплением, рядом зона отдыха с барбекю. Все помещения в собственности. Земля (0,5 га) – в аренде. Выделена электрическая мощность 200 кВт. ТП на	Тверская область, Тверь, ул. Светлая, д. 42	26 650 000	1900	13 500	http://www.tvermetr.ru/item/21253/

	балансе. Территория комплекса асфальтирована. Достаточно места для подъезда грузового автотранспорта. Рядом Волоколамское шоссе и окружная дорога Москва – СПбПетербург (г.Тверь, Светлая, 42). Цена базы - 13 500 руб./м2					
7	Помещение свободного назначения 732 м2 на уч. 64 сот. Продается двухэтажное здание площадью 732 кв.м. с участком 64 сот. пл. Гагарина 1, г. Тверь. В помещениях сделан евро-ремонт. Здание телефонизировано. Никакого ремонта не требуется. Здание кирпичное, перекрытия железобетонные, полы бетонные. Удобное транспортное сообщение, парковка. ПРЯМОЙ ВЫЕЗД НА МОСКОВСКОЕ Ш. Канализация центральная, отопление автономное, газовое, котел на 70кВт. Электричество 50 кВт – с возможностью увеличения.	Тверская область, Тверь, пл. Гагарина, д. 1	32 500 000	732+6400	4 557	http://www.tvermetr.ru/item/18813/
8	Трехэтажное здание, 1402 м2, в Вышнем Волочке, 700 метров от шоссе Москва-Санкт-Петербург, хороший подъезд, рядом - остановка общественного транспорта. Земельный участок 634 м2, собственность. Возможность использования: 1) Первый этаж - торговля, офисы, производство, склады. 2) Второй этаж - бывшая точка общепита, свободное назначение. 3) Третий этаж - свободное назначение..	Тверская область, г. Вышний Волочек, Желябов а ул, 7	5 990 000	1402+634	2942	https://www.avito.ru/vyshniy_volochek/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_svobodnogo_naznacheniya_1402_m_760893615
9	Продаётся здание 200 кв.м одноэтажное для разного вида деятельности и земельный участок 1186 кв.м. Здание и земельный участок в собственности. Газовое отопление ,вода, канализация, электричество, телефон всё в исправном и рабочем состоянии. Здание находится в черте центра города	Тверская область, Вышний Волочек, Ленинградское шоссе дом 7	3 600 000	200+1186	2 597	https://www.avito.ru/vyshniy_volochek/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_200_m_1087850078
10	Продаётся собственность площадью 385,1 кв.м. - 2-х этажное административное здание и площадью 205,4 кв.м. - нежилое здание. Газовое отопление, вода, канализация, электричество, телефон всё в исправном и в рабочем состоянии. Здание находится в центре города, рядом с базаром напротив магазина "Охотник". Площадь земли 1000 кв.м., в собственность не оформлена.	Тверская область, Вышний Волочек, Улица Рабочая, дом 49	9 000 000	590,5	15 241	https://www.avito.ru/vyshniy_volochek/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_590.5_m_717175347
11	Продаётся одноэтажное здание с помещениями свободного назначения площадью 1050 квадратных метров. Хорошая планировка, просторные помещения. Заказаны и установлены пластиковые окна, крыша в отличном состоянии. Помещение сухое. 1.7 Га земли в аренде на 49 лет. Вокруг лес, подъезд круглогодичный. Электричество подведено.	Тверская область, Калязин, Тимирязевский с/о	4 890 000	1050	4657	https://www.avito.ru/kalyazin/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_pod_vash_biznes_1050_m_965665735
12	Продаётся в центре города Кимры отдельно стоящее 3-х этажное здание, общ. пл. 520 кв.м. На участке 608 кв.м. Территория полностью огорожена. Стены офисного здания выполнены из силикатного кирпича, перекрытия – железобетонные плиты, кровля – скатная стропильная. Цокольный этаж здания оснащен отдельным входом в нем располагаются подсобные помещения, а также бильярдный зал. На 1-м, 2-м и 3-м этажах — офисные помещения и санузлы. Здание оборудовано: всеми инженерными коммуникациями, системой автономного газового отопления и ГВС, высокоскоростным интернетом. Здание построено в 1992 году и эксплуатируется с этого времени как центральный офис строительной организации. На территории имеется автомобильная стоянка и два гаражных бокса. Удобный подъезд. Здание подойдет под эксплуатацию: устройство офиса, банка, гостиницы, организация медицинского центра, студии красоты и т.п. По близости развитая инфраструктура: городская и районная администрации в 500 метрах от здания, банки, школа, дет сад, городской рынок, продовольственные магазины и т.п. Возможна продажа с мебелью и некоторым оборудованием	Тверская область, Кимры, ул. Луначарского, 33	10 000 000	520+608	8865	https://www.avito.ru/kimry/kommercheskaya_nedvizhimost/v_tsentre_goroda_svobodnogo_naznacheniya_s_otdelkoy_1007216903
13	Продаётся здание свободного назначения и участок земли в собственности 1700 кв.м. Построен мансардный и цокольный этаж, выполнен косметический ремонт стен, потолков, полов, замена стеклопакетов и кровли. Возможность подключения всех центральных коммуникаций. Здание можно использовать как офис , гостиницу, фитнес-клуб с парковкой	Тверская область, Кимры, ул. Карла Либкнехта, д. 11/12	10 000 000	673+1700	4214	https://www.avito.ru/kimry/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_673_m_621412355

14	Продам здание 350 м2 ,свободного назначения, расположенное на земельном участке 19 соток, всё в собственности, рядом магазины: "Крепко", "Орион", "Три А", рассмотрю предложения по обмену, аренде или совместному использованию.	Тверская область, Осташков, ул. Тимофеевская 162	3 000 000	350+1900	1 333	https://www.avito.ru/ostashkov/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_350_m_747251075
15	Продается здание райпрофсожа с земельным участком. Здание 2-х этажное, стены кирпичные, расположено по адресу: Тверская обл., г.Ржев, ул.Октябрьская д.70. Площадь здания 907кв.м., площадь земельного участка 2700 кв.м. Объект расположен рядом с железной дорогой. Ближайшая станция ж/д – Ржев Балтийский, находится на расстоянии примерно 200 м. Непосредственное окружение объекта – административные здания (в т.ч. отдел полиции), а также жилые дома	Тверская обл., г. Ржев, ул. Октябрьская д.70	6 552 588	907+2700	1817	https://www.avito.ru/rzhev/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_907_m_519408895
16	Продаётся двух этажный магазин "Львовский" находящийся в исторической части города, на автомобильной дороге Москва - Осташков с большой проходимостью.	Тверская область, Торжок, ул. Торговые ряды д.4	6 000 000	900	6667	https://www.avito.ru/torzhok/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_900_m_565748648
17	Помещение бывшей "13 столовой " находящийся в исторической части города вблизи от здания администрации района, МО МВД "Торжокский ", Краеведческого музея. Удобный подъезд. Коммуникации имеются.	Тверская область, Торжок, ул.Луначарского д.2	4 000 000	900	4444	https://www.avito.ru/torzhok/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_900_m_1216694386

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 «Гостинного двора» в руки ТГУ имени Г.Р. Державина. Читинский торговый комплекс «Подсолнух» был передан под склад интернет-магазина Wildberries.

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

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

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

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

Регионы России

Торговый центр	Город	Адрес	Строительство	GGA	GLA
ТЦ ШОПРИМАК-КАПИ	Одесса	ул. Коммунальная, 16 стр.3	январь 23	14 000	13 000
ТЦ ПАРИС, 3 этаж	Екатеринбург	бульвар Профсоюзный, 15	февраль 23	10 000	8200*
ТЦ АЛТЕРИО	Уфа	пр. Завейки 47/2	апрель 23	15 500	11 400
ТЦ ЮЖНЫЙ	Новый Новгород	Косово-дубово-40а	апрель 23	10 300	7 600
ТЦ КОСМОС	Екатеринбург	ул. Пушкина 37*	апрель 23	6 000	4 350
ТЦ ТРЕНДО	Новый Новгород	ул. Бориса Вдовина, 12	апрель 23	10 000	8 000
ТЦ DEAM	Новосибирск	Пл. Карла Маркса, 5/3	июнь 23	15 800	3 000
ТЦ WEST MALL	Краснодар	ул. Зоиной обели, 31	июль 23	27 000	14 800
ТЦ LINDA	Екатеринбург	ул. Восточная Железнодорожная, 11а	август 23	11 200	8 720*
ТЦ КРОКОС	Казань	ул. Космодемьянская, 25/1	октябрь 23	15 000	12 250*
ТЦ DEAR	Новосибирск	Парковая ул., 87	сентябрь 23	2 000	2 000
ТЦ МАРИНАД	Челябинск	пр. Октябрьский, 25А	сентябрь 23	53 000	45 000
ТЦ MANZARIN	Самара	пл. Гениерова-Крамента, 2	сентябрь 23	13 000	11 200
ТЦ ПАЛЕРНА	Владимир	ул. Чкалова, 72	ноябрь 23	9 500	7 800
ТЦ БОДМОВА 2	Владимир	Куйбышевская, 250	ноябрь 23	25 000	18 000
ТЦ ЗАПАДНЫЙ	Великий Новгород	пл. Народная, 40	ноябрь 23	10 000	7 800
ТЦ ЗИТА	Екатеринбург	ул. Уланова, 15	ноябрь 23	4 000	3 700*
ТЦ COMAROVA PLACE	Омск	пр. Комарова, 17а	ноябрь 23	17 500	15 500*
ТЦ NORTH STAR 301 (D&H INC)	Новосибирск	ул. Савинская, 10	ноябрь 23	17 500	14 300*
ТЦ HHO	Воронеж	ул. Космонавтов, 23*	декабрь 23	14 300	11 200*
ТЦ H2O HUB	Самара	Российской пр.	декабрь 23	6 000	4 200*
ТЦ АИМЭ	Екатеринбург	ул. Саватова, 6	декабрь 23	3 000	2 400*
ТЦ ARAB TOWER	Ташкент	ул. Независимости, 11а	апрель 23	37 000	27 000
Итого:					240 170
Открытый ТЦ					
ЕВРАЗИЯ	Новосибирск	ул. Дзержинского, 14	апрель 23	1 100	4 100
ТЦ DEAR	Владимир	Александровская ул., 20	июль 23	4 000	3 000
С/СТРОИТЕЛЬСТВО	Оренбург	ул. 25-лет Октября, 17	август 23	11 200	10 700

Бум фудхоллов и гастропроектов

В течении 2023 года фиксируется активный рост проектов современных фудхоллов, как отдельно, так и в составе торговых центров. Мода на современные гастро-пространства особенно остро влияет на деятельность фудкорт 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.

Ресторан, фудхолл	Город	Адрес	Строительство	S	Результаты
Фудхолл GEFARIN BOUT	Ташкент	ул. 30 лет Октября, 10	март 23	400	8
Фудхолл 313 / Набор и Бил / ТЦ Гениерова	Краснодар	ул. Гениерова, 313	февраль 23	6 000	30
Ресторан	Самара	ул. Ахметова, 20/4	апрель 23	4 000	30
Ресторан	СПб	ул. Кирочная, 47	апрель 23	500	11
Bar Market / ТЦ Орбита	Москва	пр. Андропова, 27	ноябрь 23	300	18
Салат-бар/кафе	Москва	ул. Ленинская, 10/3	ноябрь 23	300	11
Гастропроект	Новосибирск	ул. Мухоморова, 11	ноябрь 23	4 000	120
FOOD MEET MALL / ТЦ Alcantara City	Санкт-Петербург	ул. Савушкина, 12а	август 23	1 700	6
FOOD MEET MALL	Новосибирск	ул. Ленинградская-обелиск, 14/4	август 23	7 000	30
Food Hall / ТЦ Alcantara	Ташкент	ул. Шахристонская, 1	сентябрь 23	300	12
Фудхолл MANIFACTURE	Ростов-на-Дону	Пашинская ул., 30	сентябрь 23	1500	30
Ворон Ворм / ТЦ Casa Blanca	Южно-Сахалинск	ул. 25-лет Октября, д. 18	август 23	1 000	38
Гастропроект Zingara	Ростов	ул. Новониколаевская, д.17	август 23	1 000	18
Гастропроект / Ресторан Kori Doulai	Алтай	Октябрьская ул., 38, Первомайск	ноябрь 23	4 700	34
Гастропроект / Гастропроект	Уфа	Бергетовская ул., д.1	ноябрь 23	1 000	17
Фудхолл / Ресторан	Владимир	Александровская ул., 20/1	ноябрь 23	1 000	15
Ресторан EVO / Ресторан	Новосибирск	ул. Копкина, 9	декабрь 23	1 000	12
Фудхолл 401 / Ресторан/бар/кафе	Новосибирск	Пл. Карла Маркса, 6/1	апрель 23	3 000	30
RESTORANT/бутик/кафе	Новосибирск	пл. Ленина, 10	апрель 23	2 000	13
Гастропроект Backland	Санкт-Петербург	Урицкого/улицы 43/15	апрель 23	1 000	14
Итого:				41 800	447

Бани, термы

Одним из значимых трендов на рынке качественной торговой недвижимости является популярность термальных комплексов, которые берут на себя «якорную» функцию для моллов. За 2023 год было открыто 5 проектов, 4 из которых разместились в торговых комплексах. Самым

крупным стало открытие «Самарских Терм» в LETOUT Аутлет Молл. Его площадь составила 23 800 кв.м. Общая площадь введенных проектов составила более 47 тыс. кв.м.

Термы / Торговый центр	Город	Адрес	Строение	Площадь
Термы «Самарские Термы»	Самара	ул. Термек, д. 42Б	04.23	4 700
Термы «Самарские Термы»	Самара	Самарский пр., 51А	04.23	3 000
Термы «Самарские Термы»	Самара	ул. Термек, д. 42Б	04.23	4 000
Термы «Самарские Термы»	Самара	Самарский пр., 51А	04.23	3 000
Самарские термы / ТЦ «Самара»	Самара	Московский пр., 18-й километр, 25А	04.23	23 800
Итого:				47 500

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).

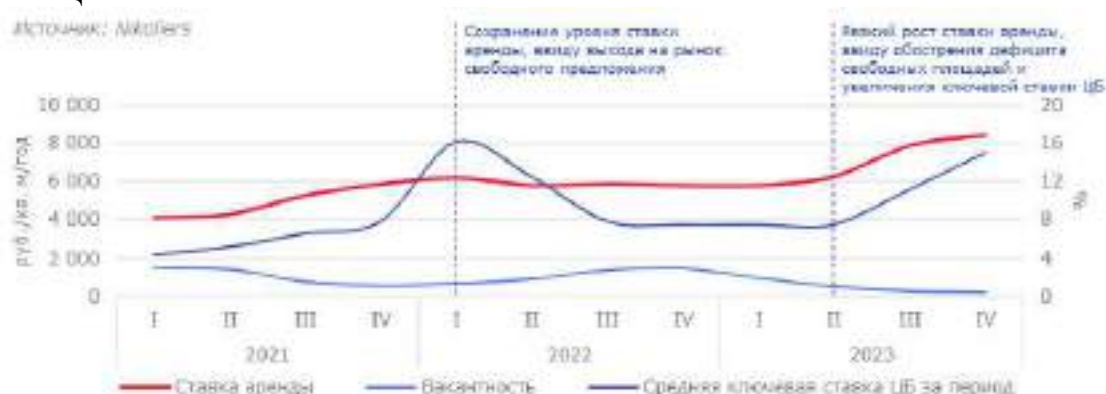
В сегменте аренды торговых объектов спрос по всей России за год снизился на 8%. При этом в трети городов, попавших в исследование «Авито Недвижимости», стали чаще интересоваться арендой. В Сочи по сравнению с декабрем 2022 года спрос вырос на 50%, в Иркутске — на 19%, в Калининграде — на 13%, в Тюмени — 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 ОРЕХ 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 объем за три месяца вырос на 2,92% и составил 53,84% от общей доли всех предложений. 41,38% на рынке занимают офисы класса А, по сравнению с прошлым годом их количество увеличилось на 21,85%. Офисы класса С составляют лишь 4,78%, при том, что их количество за исследуемый промежуток времени повысилось почти на треть (30,99%). Спрос на покупку офисной недвижимости в стране в период с IV квартала 2022 года по I квартал 2023 года вырос на 36,61%.

Наибольшим спросом у бизнеса пользуются офисы до 100 м². Объем спроса на них за три месяца вырос на 41,02% достигнув доли 61,45% от общего спроса на офисы по стране. Спрос на офисы от 100 до 500 м² за анализируемый период увеличился на 35,82% и составил 22,94% от общего спроса. К недвижимости более 500 м² интерес также вырос на 22,56%, однако, его доля была равна только 15,61% от общего спроса. Наибольший спрос среди бизнеса приходится на офисы класса В (47,05%) и А (45,69%), потребность в них 39,66% и 29,37% соответственно. Максимальный рост спроса при этом пришелся на офисы класса С – 73,07%, однако, доля от общего спроса на них составила только 7,26%. Медианная стоимость офисов в России в классе А на объекты до 100 м² в 2023 году составила 4 150 000 рублей, а стоимость квадратного метра – 108 600 рублей, упав на 5,22% и 5,14% соответственно.

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

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

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

В I квартале 2023 года объем офисов в аренду по всей стране увеличился в среднем на 30,03% по сравнению с тем же IV кварталом прошлого года: количество офисов до 100 м² выросло на 22,03%, а от 100 до 500 м² – на 26,08%, а более 500 м² – на 55,38%. Более половины офисов на рынке аренды представлены в классе В. Их объем за год вырос на 33,42% и составил

60,77% от общей доли всех предложений. 33,94% на рынке занимают офисы класса А, по сравнению с прошлым годом их количество увеличилось на 26,57%. Офисы класса С составляют лишь 5,24%, при том, что их количество за год повысилось почти на треть (41,03%). Спрос на аренду офисной недвижимости в стране в период с IV квартала 2022 года по I квартал 2023 года вырос на 61,5%.

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

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

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

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

При сокращении общего объема 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 объема 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 объема торговых площадей в продажу, спрос, на них за три месяца, напротив, увеличился на 13,98%. Наибольший интерес для бизнеса представляют объекты площадью до 100 м2.

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

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

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

В разрезе по долям торговые объекты до 100 м2 заняли лидирующую позицию на рынке аренды – 68,03%, реже представлены площади от 100 до 300 м2 – 28,24% и более 300 м2 – 3,73%. При сокращении общего объема торговых площадей в аренду, спрос, на них за три месяца, увеличился на 22,36%. Наибольший интерес для бизнеса представляют объекты площадью до 100 м2.

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

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

Источник - CRE <https://cre.ru/analytics/90952?ysclid=lsmzeej08f431168565>

3.4.1. 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 «Справочник оценщика недвижимости – 2020», «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», под редакцией Лейфера Л.А., - Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода (стр. 286-), 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 №28. Скидки на цены предложения.

Скидка на торг %	Активный рынок					Неактивный рынок				
	Среднее	Доверительный интервал	Расширенный интервал	Среднее	Доверительный интервал	Расширенный интервал				
Удельная цена										
Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	10,8%	10,0%	11,5%	5,9%	15,6%	15,7%	14,3%	17,2%	9,0%	22,5%
Удельная арендная ставка										
Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	9,5%	8,7%	10,4%	5,0%	14,0%	14,5%	13,0%	16,1%	8,5%	20,5%

Местоположение в населенном пункте. Локальное местоположение. В книге «Справочник оценщика недвижимости – 2020», «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», под редакцией Лейфера Л.А., - Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода (стр. 148-149), в таблице ниже отражено отношение арендных ставок офисно-торговых объектов по районам города, в пределах города, по отношению к самому дорогому району.

Таблица №29

Отношение цен торгово-офисных объектов по районам города по отношению к самому дорогому району	Удельная цена				
	Среднее	Доверительный интервал		Расширенный интервал	
Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00

административных районах города)					
Центры административных районов города	0,88	0,87	0,89	0,82	0,93
Спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы	0,81	0,80	0,82	0,76	0,86
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,75	0,74	0,76	0,69	0,81
Окраина города, промзоны	0,64	0,63	0,66	0,56	0,72
Районы крупных автомагистралей города	0,74	0,72	0,75	0,67	0,81
Отношение цен торгово-офисных объектов по районам города по отношению к самому дороговому району	Удельная арендная ставка				
	Среднее	Доверительный интервал		Расширенный интервал	
Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Центры административных районов города	0,88	0,87	0,89	0,83	0,93
Спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы	0,81	0,80	0,82	0,76	0,87
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,75	0,73	0,76	0,69	0,81
Окраина города, промзоны	0,64	0,62	0,66	0,56	0,72
Районы крупных автомагистралей города	0,73	0,72	0,75	0,66	0,80

Корректировка на удаленность от остановок общественного транспорта. Под местоположением объекта понимается расположение объекта относительно остановок общественного транспорта. В книге «Справочник оценщика недвижимости – 2020», «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», под редакцией Лейфера Л.А., - Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода (стр. 172), в таблице ниже приведены усредненные по городам России значения корректировок цен и арендных ставок аналогов для офисно-торговых объектов, в зависимости от близости к остановкам общественного транспорта.

Таблица №30

Наименование коэффициента	Удельная цена				
	Среднее	Доверительный интервал		Расширенный интервал	
Отношение удельной цены/арендной ставки объекта, расположенного непосредственно у остановки общественного транспорта, к удельной цене/арендной ставки такого же объекта, расположенного на удалении от остановок	1,16	1,15	1,17	1,09	1,23

Местоположение относительно транспортных автомагистралей (красная линия). Под местоположением объекта понимается расположение объекта относительно транспортных магистралей, наличие подъездных путей, удаленность от центра города. В книге «Справочник оценщика недвижимости – 2020», «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», под редакцией Лейфера Л.А., - Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода (стр. 167-168), в таблице ниже приведены усредненные по городам России значения корректировок цен и арендных ставок аналогов для офисно-торговых объектов, в зависимости от местоположения (красная линия).

Таблица №31

Наименование коэффициента	Удельная цена				
	Среднее	Доверительный интервал		Расширенный интервал	
Отношение удельной цены объекта свободного назначения, расположенного внутри квартала к удельной цене такого же объекта расположенного на красной линии	0,81	0,80	0,82	0,74	0,88
Наименование коэффициента	Удельная арендная ставка				
	Среднее	Доверительный интервал		Расширенный интервал	

		интервал			
Отношение удельной арендной ставки объекта свободного назначения, расположенного внутри квартала к удельной цене такого же объекта расположенного на красной линии	0,84	0,83	0,85	0,76	0,91

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 «Справочник оценщика недвижимости – 2022», «Коорректирующие коэффициенты для офисно-торговой недвижимости и сходных типов объектов», под редакцией Лейфера Л.А, стр. 69, в таблице ниже приведены усредненные по городам России значения корректировок цен/арендных ставок аналогов для низко классных торгово-офисных объектов, в зависимости от площадей объекта.

Таблица №32

Таблица 37 Корректирующие коэффициенты на фактор масштаба для объектов офисного назначения, города с численностью населения до 500 тыс чел., цены продажи

Объект оценки	Объект аналог					
	Общая площадь, кв.м.	до 125	от 125 до 300	от 300 до 750	от 750 до 1500	от 1500
до 125		1,00	1,18	1,27	1,39	2,83
от 125 до 300		0,85	1,00	1,08	1,52	2,24
от 300 до 750		0,79	0,93	1,00	1,41	2,08
от 750 до 1500		0,55	0,65	0,71	1,00	1,47
от 1500		0,38	0,45	0,48	0,68	1,00

Расчет произведен на исходных данных в диапазоне от 62 кв.м. до 1875 кв.м.

Тип объекта. Отдельно стоящее здание расположены на обособленной территории, и как правило имеют собственную парковку. В книге «Справочник оценщика недвижимости – 2022», «Коорректирующие коэффициенты для офисно-торговой недвижимости и сходных типов объектов», под редакцией Лейфера Л.А, стр. 78, в таблице ниже 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 №33

Наименование коэффициента	удельная цена/аренда				
	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	0,87	0,89	0,82	0,94

Тип площади. Исследование и анализ рынка показал, что площади под размещение терминалов, кофе-аппаратов и т.п. сдаются в аренду по ставке, превышающей удельную величину ставки торговых площадей в том же здании. В книге «Справочник оценщика недвижимости – 2020», «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», под редакцией Лейфера Л.А, - Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода (стр. 237-238), в таблице ниже приведены усредненные по городам России, значения корректировок цен предложений и арендных ставок, позволяющие производить переход от удельных арендных ставок за основные площади офисно-торговых объектов к арендным ставкам за площади предназначенные под размещение терминалов/банкоматов и под размещение вендинговых аппаратов.

Таблица №34

Наименование коэффициента	Удельная арендная ставка		
	Среднее	Доверительный интервал	Расширенный интервал

Отношение арендных ставок за площади под терминалы, банкоматы к удельным арендным ставкам за основные площади	2,69	2,51	2,87	1,86	3,52
Отношение арендных ставок за площади под вендинговые аппараты к удельным арендным ставкам за основные площади	2,47	2,29	2,66	1,68	3,26
Отношение арендных ставок за площади помещений, сдаваемые в виде блоков, к удельным арендным ставкам за основные площади	0,84	0,83	0,85	0,77	0,91
Отношение ставок за вспомогательные помещения и места общего пользования к ставкам за основные площади	0,68	0,65	0,71	0,50	0,88

Материал стен. При прочих равных условиях, как правило, потенциальный покупатель предпочитает кирпичные и железобетонные торгово-офисные 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 «Справочник оценщика недвижимости – 2022», «Коорректирующие коэффициенты для офисно-торговой недвижимости и сходных типов объектов», под редакцией Лейфера Л.А, стр. 118, в таблице ниже приведены усредненные по городам России значения корректировок аналогов для торгово-офисных объектов, в зависимости материал стен здания.

Таблица №35

Наименование коэффициента	удельная цена/аренда				
	Среднее	Доверительный интервал		Расширенный интервал	
Отношение удельной цены объекта, стены которого выполнены из панелей к удельной цене такого же кирпичного объекта	0,89	0,87	0,90	0,81	0,96
Отношение удельной цены объекта, стены которого выполнены из прочего материала к удельной цене такого же кирпичного объекта	0,76	0,75	0,77	0,69	0,83

Отдельный вход. У объекта облагающего отдельным входом, стоимость выше, чем у объекта без отдельного входа. В книге «Справочник оценщика недвижимости – 2022», «Коорректирующие коэффициенты для офисно-торговой недвижимости и сходных типов объектов», под редакцией Лейфера Л.А, стр. 90, в таблице ниже приведены усредненные по городам России значения корректировок аналогов для торгово-офисных объектов, в зависимости от наличия отдельного входа.

Таблица №36.

Наименование коэффициента	удельная цена/аренда				
	Среднее	Доверительный интервал		Расширенный интервал	
Отношение удельной цены объекта без отдельного входа к удельной цене такого же объекта с отдельным входом	0,92	0,91	0,93	0,86	0,97

Наличие подземной части. Существенное влияние на коммерческую привлекательность, а следовательно, и на цену нежилых помещений оказывает этаж расположения помещения в здании. Объекты, расположенные на первом этаже имеют более высокую степень коммерческой

привлекательности, по сравнению с объектами расположенными в подвалах, цоколях или верхних этажах.

В книге «Справочник оценщика недвижимости – 2022», «Коорректирующие коэффициенты для офисно-торговой недвижимости и сходных типов объектов», под редакцией Лейфера Л.А, стр. 72, в таблице ниже приведены усредненные по городам России значения корректировок цен/арендных ставок аналогов для офисно-торговых объектов, в зависимости от этажа расположения.

Таблица №37.

Наименование коэффициента	Удельная цена/ Удельная арендная ставка				
	Среднее	Доверительный интервал		Расширенный интервал	
Отношение удельной цена объекта в цоколе к удельной цене такого же объекта в наземной части здания	0,74	0,73	0,75	0,67	0,81
Отношение удельной цена объекта в подвале к удельной цене такого же объекта в наземной части здания	0,65	0,64	0,66	0,56	0,73

Этаж. Существенное влияние на коммерческую привлекательность, а следовательно, и на цену нежилых помещений оказывает этаж расположения помещения в здании. Объекты, расположенные на первом этаже имеют более высокую степень коммерческой привлекательности, по сравнению с объектами расположенными в подвалах, цоколях или верхних этажах.

В книге «Справочник оценщика недвижимости – 2022», «Коорректирующие коэффициенты для офисно-торговой недвижимости и сходных типов объектов», под редакцией Лейфера Л.А, стр. 84, в таблице ниже приведены усредненные по городам России значения корректировок цен/арендных ставок аналогов для офисно-торговых объектов, в зависимости от этажа расположения.

Таблица №38.

Наименование коэффициента	Удельная цена/ Удельная арендная ставка				
	Среднее	Доверительный интервал		Расширенный интервал	
Отношение удельной цены объекта в подвале к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,65	0,62	0,68	0,60	0,70
Отношение удельной цены объекта в цоколе к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,70	0,63	0,76	0,59	0,81
Отношение удельной цены объекта на 2 этаже и выше к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,94	0,93	0,95	0,91	0,97

Физическое состояние здания (возраст 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 «Справочник оценщика недвижимости – 2022», «Коорректирующие коэффициенты для офисно-торговой недвижимости и сходных типов объектов», под редакцией Лейфера Л.А, стр. 108-109, в таблице ниже приведены усредненные по городам России, значения корректировок цен предложений и арендных ставок для торгово-офисных объектов, в зависимости от физического состояния здания.

Таблица №39.

Офисные объекты класса С и ниже

Таблица 87. Матрица сопоставлений значений удельных или удельных и бетонных и железобетонных единиц класса С, по элементу сравнения «Возраст здания»

Объект оценки возрастом, лет	Аналог возрастом, лет							
	до 5	от 5 до 10	от 10 до 15	от 15 до 20	от 20 до 25	от 25 до 30	от 30 до 35	от 35 до 40
до 5	1,00	1,11	1,19	1,25	1,30	1,33	1,39	1,41
от 5 до 10	0,90	1,00	1,07	1,13	1,17	1,20	1,25	1,27
от 10 до 15	0,84	0,93	1,00	1,05	1,08	1,12	1,17	1,19
от 15 до 20	0,80	0,88	0,95	1,00	1,04	1,07	1,11	1,13
от 20 до 25	0,77	0,86	0,92	0,96	1,00	1,03	1,07	1,09
от 25 до 30	0,75	0,83	0,89	0,94	0,97	1,00	1,04	1,06
от 30 до 35	0,72	0,80	0,86	0,90	0,94	0,96	1,00	1,03
от 35 до 40	0,71	0,79	0,85	0,89	0,93	0,96	0,99	1,00
от 40	0,61	0,68	0,73	0,76	0,79	0,81	0,85	0,88

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 «Справочник оценщика недвижимости – 2022», «Коорректирующие коэффициенты для офисно-торговой недвижимости и сходных типов объектов», под редакцией Лейфера Л.А, стр. 108-109, в таблице ниже приведены усредненные по городам России значения корректировок цен и арендных ставок для торгово-офисных объектов, в зависимости от состояния отделки.

Таблица №40

8.10.2. Объекты торгово-офисной недвижимости

Таблица 91. Сопоставление удельных или объектов в разном состоянии

Состояние отделки объекта недвижимости	Аналог			
	коэффициент поправки (поправка +)	техническое состояние (поправка +)	требуется косметический ремонт	требуется полноценный ремонт (без отделки)
комфортный офис (отделка качественная)	1,00	1,25	1,00	1,00
хороший офис (отделка качественная)	0,80	1,00	0,75	1,00
требуется косметический ремонт	0,60	0,80	1,00	1,17
требуется полноценный ремонт (без отделки)	0,30	0,54	0,80	1,00

8.10.2. Объекты свободной планировки

Таблица 92. Сопоставление удельных или объектов в разном состоянии

Состояние отделки объекта недвижимости	Аналог			
	коэффициент поправки (поправка +)	техническое состояние (поправка +)	требуется косметический ремонт	требуется полноценный ремонт (без отделки)
комфортный офис (отделка качественная)	1,00	1,25	1,00	1,00
хороший офис (отделка качественная)	0,80	1,00	0,75	1,00
требуется косметический ремонт	0,60	0,80	1,00	1,17
требуется полноценный ремонт (без отделки)	0,30	0,54	0,80	1,00

Наличие и тип парковки. В книге «Справочник оценщика недвижимости – 2022», «Коорректирующие коэффициенты для офисно-торговой недвижимости и сходных типов объектов», под редакцией Лейфера Л.А, стр. 49-51, в таблице ниже приведены усредненные по городам России значения корректировок цен/арендных ставок аналогов для офисно-торговых объектов, в зависимости от типа парковки и наличия парковочного места.

Таблица №41

8.1.3. Объекты свободной планировки

Таблица 10. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные по городам России по удельной цене, в разносторонний интервал

Наименование коэффициента	Среднее значение	Разносторонний интервал
Отношение удельной цены объекта со стандартной парковкой к удельной цене объекта с отсутствующей парковкой	0,93	0,80 - 0,97
Отношение удельной цены объекта без парковки к удельной цене объекта с отсутствующей парковкой	0,90	0,80 - 0,94

8.1.2. Объекты торгово-офисной недвижимости

Таблица 9. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные по городам России по удельной цене, в разносторонний интервал

Наименование коэффициента	Среднее значение	Разносторонний интервал
Отношение удельной цены объекта со стандартной парковкой к удельной цене объекта с отсутствующей парковкой	0,90	0,80 - 0,90
Отношение удельной цены объекта без парковки к удельной цене объекта с отсутствующей парковкой	0,89	0,80 - 0,90

Таблица 11. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные по городам России по удельной цене, в разносторонний интервал

Наименование коэффициента	Среднее значение	Разносторонний интервал
Отношение удельной цены объекта со стандартной парковкой к удельной цене объекта с отсутствующей парковкой	0,93	0,87 - 0,99
Отношение удельной цены объекта без парковки к удельной цене объекта с отсутствующей парковкой	0,90	0,80 - 0,94

Справочник оценщика недвижимости 2022. Оценочные материалы

Таблица 6. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные по городам России по удельной цене, в разносторонний интервал

Наименование коэффициента	Среднее значение	Разносторонний интервал
Отношение удельной цены объекта со стандартной парковкой к удельной цене объекта с отсутствующей парковкой	0,90	0,87 - 0,90
Отношение удельной цены объекта без парковки к удельной цене объекта с отсутствующей парковкой	0,89	0,80 - 0,90

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. 51-52) «Операционные расходы, типовые расходы собственника и арендатора», в таблице ниже приведены типовые расходы арендатора.

Таблица №42

Таблица 6. Доля расходов арендатора в величине чистой арендной ставки объектов офисной недвижимости, усредненные по городам России, в границы доверительного интервала

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал
Коммунальные платежи		
Электроэнергия	5,7%	5,0% - 6,4%
Водоснабжение и канализация	3,9%	3,3% - 4,4%
Отопление	5,3%	4,8% - 6,1%
Итого коммунальные платежи	13,9%	11,3% - 16,9%
Эксплуатационные платежи		
Уборка внутренних помещений	3,2%	2,7% - 3,8%
Интернет и средства связи	2,5%	2,2% - 3,0%
Охрана и обеспечение безопасности	2,0%	1,7% - 3,2%
Тасовка (мусор) ремонт	3,3%	2,7% - 4,0%
Итого эксплуатационные платежи	12,0%	10,3% - 15,0%
Итого типовые расходы арендатора	25,9%	22,2% - 29,7%

Таблица 7. Доля расходов арендатора в величине чистой арендной ставки объектов офисной недвижимости, усредненные по городам России, в границы расширенного интервала

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал
Коммунальные платежи		
Электроэнергия	5,7%	2,8% - 7,2%
Водоснабжение и канализация	3,9%	0,0% - 4,1%
Отопление	5,3%	2,3% - 8,6%
Итого коммунальные платежи	13,9%	6,0% - 18,2%
Эксплуатационные платежи		
Уборка внутренних помещений	3,2%	1,6% - 4,4%
Интернет и средства связи	2,5%	0,6% - 3,2%
Охрана и обеспечение безопасности	2,0%	1,3% - 4,2%
Тасовка (мусор) ремонт	3,3%	1,4% - 4,6%
Итого эксплуатационные платежи	12,0%	5,6% - 16,6%
Итого типовые расходы арендатора	25,9%	11,6% - 34,8%

Часть 4. «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.

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 реализации⁸ ликвидность имеет следующие градации⁹.

Ликвидность может быть определена рядом показателей:

Период экспозиции

Период экспозиции – это период нахождения объекта на рынке с момента появления до момента его продажи (заключения сделки). Нахождение объекта на рынке больше или меньше указанного диапазона может означать нерыночность предлагаемой цены объекта. Типичный период экспозиции является показателем ликвидности объекта на рынке, т.е. способности актива превратиться в деньги.

Ликвидность объекта оценки определяется в зависимости от прогнозируемого срока реализации имущества на свободном рынке по рыночной стоимости.

Вид объекта	Типичные периоды экспозиции для объектов различного качества		
	Наиболее типичный период экспозиции, мес.	Минимальное значение, мес.	Максимальное значение, мес.
Торговая недвижимость	5,5	4	18

Тип сделки

Корректировка на тип сделки является экономической, призванной показать заложенный в цене предложения дисконт, повышающий цену в случае альтернативной сделки или снижающий её в случае срочной сделки.

- Срочная продажа – сделка, предполагающая быструю, ускоренную продажу со значительным снижением срока экспозиции объекта на рынке. Размер скидки, применяемая для увеличения ликвидности объекта (Rл) определяет снижение сроков экспозиции для попадания в интервал высокой ликвидности (1-3 мес.). Данный показатель используется для расчета ликвидационной стоимости объекта.

Вид объекта	Скидка на срочную продажу объектов
	Срочная продажа (Скидка, применяемая для увеличения ликвидности объекта (Rл)), %
Торговая недвижимость	15

Расходы на продажу

Расходы на продажу объекта (Rп) – это отражение затрат на реализацию объекта:

- подготовка документации на объект к сделке, в т.ч. юридическое сопровождение сделки и подготовка договора;
- комиссионные риэлторам;
- услуги нотариуса;
- государственная пошлина при регистрации;
- страхование и т.д.

Данный показатель участвует в расчете ликвидационной стоимости объекта. Услуги специализированных организаций, занимающихся переоформлением прав на объекты недвижимости, зачастую оказываются комплексно и тариф на них определяется на основе соотношения со стоимостью и сложностью самого объекта, однако, имеет определенные граничные интервалы.

Данный показатель имеет также границы в рублевом эквиваленте, определяемые разумностью затрат. По данным специалистов рынка недвижимости, работающих

⁸ Под сроком реализации понимается период времени с момента выставления объекта на рынок до достижения договоренности между продавцом и покупателем, выраженный в подписании соглашения о намерениях, без учета времени на проведение DueDiligence (если это необходимо), оформление и регистрацию сделки.

⁹ Градации ликвидности, ранее указанные в Рекомендациях АРБ от 02.04.2009 г., в данной части считать недействительными.

непосредственно в рамках сделок с недвижимостью, показали, что расходы на продажу объекта находятся в диапазоне от 30 000 до 500 000 рублей для каждого объекта.

Вид объекта	Значение расходов на продажу объектов в процентах от стоимости объекта		
	Наиболее типичное значение, %	Минимальное значение, %	Максимальное значение, %
Торговая недвижимость	2	1	7

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

Местоположение объекта. Объектом оценки является, здание в г. Удомле Тверской области. *Наличие необходимых правоустанавливающих документов и соответствие фактических данных, документам – соответствует (согласно перечню документов).*

Долгосрочные договора аренды: не выявлены.

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.

Вывод: Проанализировав данный сегмент рынка в Тверской области, а также согласно переговорам с риэлторами агентств недвижимости в Тверской области, такими как АН «Парамонов» (<http://anparamonov.ru/>), АН «Арбат» (<http://www.arbat-tver.ru/>), «Центральное агентство недвижимости» (<http://www.center-an.ru/>), АН «Аксиома» (<http://www.aksiomarealty.ru/>), а также Согласно расчета СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных (Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 17.04.2020 г.)), можно сделать вывод о том, что:

По срокам реализации ликвидность может быть:

Показатель ликвидности	Высокая	Средняя	Низкая	Отсутствует
Примерный срок реализации, календарных дней	Менее 60	61-270	271-720	Более 720 дней либо срок реализации не может быть определен

№	Объекты жилой недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ ¹ , мес.	По регионам ²		
					А группа	Б группа	В группа
	Объекты производственного назначения						
4	Гаражи и гаражные комплексы (на несколько грузовых и/или легковых автомобилей)	5	13	8	6	9	10
	Объекты общественного назначения						
13	Административные (офисные) помещения и здания	4	11	7	6	8	9

По степени влияния местоположения на корректировки сформированы группы населенных пунктов и прилегающих к ним земель:

- А-группа: город Москва и города-спутники: Балашиха, Дзержинский, Котельники, Реутов, Люберцы, Красногорск; Санкт-Петербург; Сочи; Ялта, а также земельные участки их прилегающих территорий.

- Б-группа: областные, республиканские и краевые города-центры с агломерациями и их города-спутники, расположенные в пределах 30-ти километровой зоны от регионального центра; города Московской области, не вошедшие в А-группу; города Ленинградской области; другие города Российской Федерации с численностью населения более 50 тысяч человек, не вошедшие в А-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.

- В-группа: остальные города и населенные пункты Российской Федерации, не вошедшие в А-группу и Б-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.

* - если срок реализации более 9 мес., данный факт необходимо указать в Отчете об оценке, при этом, ликвидность по вышеприведенной шкале оценивается как низкая.

Считается, что данные объекты недвижимости может быть представлен на рынке недвижимости к открытой продаже в течение 9-10 месяцев, т.к. объект оценки расположен в депрессивном районе области, в районном центре – м.г. Удомле Тверской области, разрушено. В связи с этим ликвидность объектов оценки низкая.

Часть 5. «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 предположках 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 обременяющего 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.

5.1. Содержание и объем работ, использованных для проведения оценки

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

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

Объем исследования

Для оценки рыночной стоимости рассматриваемого объекта нами предприняты следующие шаги:

Заключение договора, получение документов

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

Сбор общих данных и их анализ

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

Сбор специальных данных и их анализ

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

Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования объекта

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

Применение подходов и методов оценки

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

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

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

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

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

$$C = f(\text{Затраты}) = C_H \times \left(1 - \frac{IH}{100\%}\right) + C_{3У},$$

где:	C -	рыночная стоимость объекта оценки, ден. ед.;
	C_H -	затраты на замещение или воспроизводство, ден. ед.;
	IH -	величина накопленного износа, %;
	$C_{3У}$ -	рыночная стоимость прав на земельный участок, ден.ед.

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

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

В общем виде, расчет выполняется по следующей формуле:

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

где:	C -	рыночная стоимость объекта оценки, ден. ед.;
	$C_{A_i}^{CKOP}$ -	скорректированная цена i-го объекта-аналога, ден. ед.;
	d_i -	вес i-го аналога, доли ед.;
	C_{A_i} -	цена предложения (сделки) i-го объекта-аналога, ден. ед.;
	$k1, \dots, ki$ -	относительные корректировки цены объектов-аналогов, доли ед. (%);
	$k1, \dots, km$ -	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 общей ставки капитализации;
7. Определение чистой текущей стоимости будущих денежных потоков.

В общем виде, расчет выполняется по следующей формуле:

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

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

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

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

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

5.2. Обоснование применения подходов к оценке.

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

Доходный подход не применяется:

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

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

Сравнительный подход не применяется:

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

Затратный подход при оценке ОКС использовался.

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

5.3. 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 отличие от других средств производства в меньшей степени подвержена моральному и физическому износу, в связи с чем к стоимости земельных участков не применимы понятия «износа» и «амортизации» в отличие от стоимости улучшений.

7. *земля характеризуется постоянством местоположения и непремещаемая*), 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.

5.3.1. 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.

5.3.2. 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.

5.3.3. 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.

5.3.4. Методология оценки земельных участков.

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

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

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

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

Рассмотрим применимость вышеуказанных методов с учетом данной информации.

Метод количественных корректировок

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

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

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

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

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

Наиболее важными факторами стоимости, как правило, являются:

местоположение и окружение;

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

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

транспортная доступность;

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

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

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

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

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

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

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

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

Величины корректировок цен, как правило, определяются следующими способами:

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

прямым попарным сопоставлением дохода двух аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и 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.

Метод выделения

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

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

соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

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

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

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

расчет стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений оцениваемого земельного участка;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Метод распределения

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, с объектами - аналогами;
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;

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

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

- расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем умножения рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, на наиболее вероятное значение доли земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости.

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

Метод капитализации земельной ренты

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

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

Основными способами определения коэффициента капитализации являются:

- деление величины земельной ренты по аналогичным земельным участкам на цену их продажи;

- увеличение безрисковой ставки отдачи на капитал на величину премии за риск, связанный с инвестированием капитала в оцениваемый земельный участок.

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

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

Метод остатка

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- расчет стоимости воспроизводства или замещения улучшений, соответствующих наиболее эффективному использованию оцениваемого земельного участка;

- расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени на основе рыночных ставок арендной платы;

- расчет чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения, за определенный период времени как произведения стоимости воспроизводства или замещения улучшений на соответствующий коэффициент капитализации доходов от улучшений;

- расчет величины земельной ренты как разности чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени и чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения за соответствующий период времени;

- расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

Метод допускает также следующую последовательность действий:

- расчет стоимости воспроизводства или замещения улучшений, соответствующих наиболее эффективному использованию оцениваемого земельного участка;

- расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени на основе рыночных ставок арендной платы;

- расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости путем капитализации чистого операционного дохода за определенный период времени;

- расчет рыночной стоимости земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости стоимости воспроизводства или замещения улучшений.

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

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

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

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

Метод предполагаемого использования

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков.

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

- определение суммы и временной структуры расходов, необходимых для использования земельного участка в соответствии с вариантом его наиболее эффективного использования (например, затрат на создание улучшений земельного участка или затрат на разделение земельного участка на отдельные части, отличающиеся формами, видом и характером использования);

- определение величины и временной структуры доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;

- определение величины и временной структуры операционных расходов, необходимых для получения доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;

- определение величины ставки дисконтирования, соответствующей уровню риска инвестирования капитала в оцениваемый земельный участок;

- расчет стоимости земельного участка путем дисконтирования всех доходов и расходов, связанных с использованием земельного участка.

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

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

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

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

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

Часть 5. Расчет затратным подходом рыночной стоимости Объекта оценки

5.1. Общие положения

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

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

$$V = VI + Vb - In$$

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

Vb - стоимость восстановления или замещения улучшений земельного участка;

In - совокупный износ улучшений земельного участка.

Основные этапы оценки затратного подхода содержат следующую последовательность действий:

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

Стоимость замещения объекта оценки:

Существуют четыре способа расчета затрат на замещения:

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

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

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

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

Метод сравнительной единицы основан на сравнении стоимости единицы потребительских свойств оцениваемого объекта со стоимостью аналогичной единицы измерения подобного типового сооружения. Сущность метода состоит в том, что для

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

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

6.2. Расчет рыночной стоимости прав на земельный участок

Описание метода.

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

Наиболее важными факторами стоимости, как правило, являются:

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

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

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

Характер и степень отличий аналога от оцениваемого земельного участка устанавливаются в разрезе элементов сравнения путем прямого сопоставления каждого аналога

с объектом оценки. При этом предполагается, что сделка с объектом оценки будет совершена исходя из сложившихся на рынке характеристик сделок с земельными участками.

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

Величины корректировок цен, как правило, определяются следующими способами:

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

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

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

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

5) экспертным обоснованием корректировок цен аналогов.

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

6.2.Описание объектов-аналогов

Оценщик провел на дату оценки поиск примеров по продажам незастроенных земельных участков в Тверской области по состоянию на 2024 год, до даты оценки и выявил 3 аналога наиболее близких по своим характеристикам к оцениваемым объектам (источники информации: приложение стр. 101).

Критерии выбора объектов аналогов: категория земель: земли населенных пунктов, с разрешенным использованием: под коммерческое строительство: местонахождение в пределах Тверской области, в районах с не развитой инфраструктурой, расположением: рядом с основными автомагистралями районов, наличие всех необходимых коммуникаций, площадь в пределах 850-3000 кв.м, существенно не отличающихся друг от друга по стоимости в руб. за кв.м.

Таблица №43. Описание объектов-аналогов

Наименование показателя	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Местоположение	Тверская область, Конаково, ул. Свободы	Московская область, г.о. Шаховская, с. Раменье, Центральная ул. Новорижское шоссе, 123 км	Тверская область, Калининский, р-н, п. Савватьево, Савватьевское ш.
Район области	Райцентр с развитой промышленностью	Райцентр с/х районов	Райцентр с/х районов
Вид права на землю	собственность	собственность	собственность
Категория земли	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
Разрешенное использование	Под торгово-офисные объекты	Под торгово-офисные объекты	Под торгово-офисные объекты
Транспортная доступность (крупные автомагистрали)	Красная линия, свободный подъезд к участку	Красная линия, свободный подъезд к участку	Красная линия, свободный подъезд к участку
Наличие коммуникаций (точка подключения)	Без коммуникаций	Без коммуникаций	Без коммуникаций
Наличие строений на участке	нет	нет	нет
Дата предложения (дата звонка)	27.03.2024 года	27.03.2024 года	27.03.2024 года
Площадь земельного участка, кв. м.	3000	850	1000

Наименование показателя	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Цена предложения (сделки) за весь объект, руб.	4500000	1180000	1360000
Источник информации	https://www.avito.ru/konakovo/zemelnye_uchastki/uchastok_30sot._promnaznacheniya_2597478768/	https://www.avito.ru/lotoshino/zemelnye_uchastki/uchastok_85sot._promnaznacheniya_2727702703	https://www.avito.ru/tver/zemelnye_uchastki/uchastok_10sot._promnaznacheniya_2605257723

Определения поправок и порядок их внесения

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

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

6.3. 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.

6.4. Итоговая таблица расчета рыночной стоимости объекта оценки:

- земельный участок, для размещения магазина, площадью 5360 кв.м., под кадастровым номером: 69:48:0080217:52, расположенный по адресу: Тверская область, Удомельский р-н, г. Удомля, ул. Автодорожная, д. 3.

Таблица №44. Расчет рыночной стоимости земельного участка

Характеристики объектов сравнения	Объект оценки	Объект 1	Объект 2	Объект 3
Вид объекта	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок

Адрес объекта	Тверская область, Удомельский р-н, г. Удомля, ул. Автодорожная, д. 3	Тверская область, Конаково, ул. Свободы	Московская область, г.о. Шаховская, с. Раменье, Центральная ул. Новорижское шоссе, 123 км	Тверская область, Калининский, р-н, п. Савватьево, Савватьевское ш.
Общая площадь, кв.м.	5360	3000	850	1000
Цена, руб.		4500000	1180000	1360000
Цена за 1 кв.м./руб.		1 500	1 388	1 360
Право	собственность	собственность	собственность	собственность
Коэффициент		1	1	1
Цена 1 кв.м./руб. (скорректированная)		1 500	1 388	1 360
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка		0%	0%	0%
Цена 1 кв.м./руб. (скорректированная)		1 500	1 388	1 360
Условия продажи	продажа	предложение	предложение	предложение
Корректировка		-22,2%	-22,2%	-22,2%
Цена 1 кв.м./руб. (скорректированная)		1167	1080	1058
Период предложения к продаже	27.03.2024 года	27.03.2024 года	27.03.2024 года	27.03.2024 года
Корректировка		0%	0%	0%
Цена 1 кв.м./руб. (скорректированная)		1167	1080	1058
Корректировка на местоположение в Тверской области	Тверская область, Удомельский р-н, г. Удомля, ул. Автодорожная, д. 3	Тверская область, Конаково, ул. Свободы	Московская область, г.о. Шаховская, с. Раменье, Центральная ул. Новорижское шоссе, 123 км	Тверская область, Калининский, р-н, п. Савватьево, Савватьевское ш.
Корректировка		1,00	1,15	1,15
Цена 1 кв.м./руб. (скорректированная)		1167	1242	1217
Местоположение в населенном пункте	Окраина	Зоны автомагистралей	Зоны автомагистралей	Зоны автомагистралей
Корректировка		0,64/0,77=0,83	0,64/0,77=0,83	0,64/0,77=0,83
Цена 1 кв.м./руб. (скорректированная)		969	1031	1010
Транспортная доступность (крупные автомагистрали)	Красная линия, свободный подъезд к участку	Красная линия, свободный подъезд к участку	Красная линия, свободный подъезд к участку	Красная линия, свободный подъезд к участку

Корректировка		1,00	1,00	1,00
Цена 1 кв.м./руб. (скорректированная)		969	1031	1010
Корректировка на разрешенное использование	Для размещения магазина	Под торгово-офисные объекты	Под торгово-офисные объекты	Под торгово-офисные объекты
Корректировка		0%	0%	0%
Величина корректировки		969	1031	1010
Корректировка на площадь	5360	3000	850	1000
Корректировка		0,89	0,89	0,89
Цена 1 кв.м./руб. (скорректированная)		862	918	899
Корректировка на коммуникации	Без коммуникаций	Без коммуникаций	Без коммуникаций	Без коммуникаций
Величина корректировки		1,00	1,00	1,00
Цена 1 кв.м./руб. (скорректированная)		862	918	899
Количество корректировок, ед.		3	4	4
Весовой коэффициент, ед.		0,4	0,3	0,3
Скорректированное значение 1кв.м./руб. с округлением	890	<i>Весовые коэффициенты Оценщик расставил исходя из общего количества корректировок по формуле: $1/n_i - 1/1/n_1 + \dots + 1/n_i + 1$, где n – количество корректировок, i – номер объекта аналога,</i> <i>* Рынок коммерческой недвижимости, 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 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)</i>		
Площадь объекта оценки, кв.м	5 360,00			
Итоговая рыночная стоимость земельного участка, руб.	4770000			

Расчет корректировок:

Вид права. Все объекты-аналоги находятся 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 офисно-торговую застройку по передаваемым имущественным правам, в таблице №15 – анализ рынка, приведено усредненное по городам России отношение диапазона цен земельных участков под торгово-офисную застройку по передаваемым имущественным правам, согласно данным таблицы, корректировка для аналогов №1-3 – 1,00.

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

Условиями продажи Условиями продажи могут быть – продажа или предложение. Под продажей подразумевается цена совершенной сделки, а под предложением - цена предложения объекта к продаже (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» - Часть 2, стр. 268-269, 294-295.

Таблица №45

Скидка на торг %	Активный рынок					Неактивный рынок				
	Среднее	Доверительный интервал		Расширенный интервал		Среднее	Доверительный интервал		Расширенный интервал	
Цены объектов										
Земельные участки под офисно-торговую застройку	10,1%	9,3%	10,8%	5,5%	14,6%	15,7%	14,3%	17,0%	9,2%	22,2%

В данном случае объекты аналоги №1-3 относятся к землям под торгово-офисную застройку. Таким образом, скидка на торг принята на уровне 22,2% – условия финансового кризиса, неактивный рынок, на объект наложен арест – значение в диапазоне 10,1%-22,2%.

Время продажи. Аналоги №1,2,3 в апреле 2023 г. до даты оценки. Оценка производится по состоянию на апрель 2023 года. Корректировка не требуется.

Корректировка на местоположение в Тверской области. 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. Аналог №1 и объект оценки расположены в райцентрах с развитой промышленностью, аналоги №2,3 – райцентр с/х районов.

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 коммерческую застройку, по районам области по отношению к областному центру. Участки под торгово-офисную застройку.

Таблица №46

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	0,80	0,78	0,82	0,72	0,88
Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	0,71	0,69	0,74	0,63	0,80
Райцентры и поселки городского типа с сельскохозяйственных районов	0,58	0,55	0,62	0,48	0,68
Прочие населенные пункты	0,48	0,45	0,51	0,38	0,58

Согласно данной таблице, корректировка для аналогов №2,3 – $0,71/0,62=1,15$.

Корректировка на местоположение в городе. 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. Объект оценки – окраина, объекты аналоги №1,2,3 - Зоны автомагистралей.

В таблице №18 приведены усредненные по городам России отношения диапазона цен земельных участков под коммерческую застройку, местонахождение в пределах города. Корректировка: $0,64/0,77=0,83$.

Назначение (разрешенное использование). Аналоги №1-3 относятся к сегменту земель населенных пунктов и предназначен для размещения объектов торговли и для коммерческого строительства, размещение торгово-офисного объекта, под свободные земли городской застройки, объект оценки предназначен для эксплуатации и обслуживания нежилого здания и гаража (для размещения иных объектов общественно-делового назначения, обеспечивающих жизнь граждан). Корректировка для аналогов №1-3 по отношению к объекту оценки не требуется, так как объект оценки и объекты аналоги относятся к одному сегменту земель и не имеют различий предполагаемого использования.

Местоположение: транспортная доступность. Под местоположением объекта понимается расположение объекта относительно транспортных магистралей, наличие подъездных путей, удаленность от центра города. Выбранные аналоги №1-3 и объект оценки расположены на

красной линии, есть свободный подъезд к участку. В книге Лейфер Л.А. Земельные участки. «Справочник оценщика недвижимости - 2022» - Часть 1, стр. 285, в таблице ниже приведены усредненные по городам России отношения диапазона цен земельных участков под коммерческую застройку, расположенных на красных линиях, крупных автодорог (автомагистралей) к ценам аналогичных участков, расположенных на удалении от крупных автодорог.

Таблица №48

Наименование коэффициента	Цена				
	Среднее	Доверительный интервал		Доверительный интервал	
Отношение удельной цены земельных участков под коммерческую застройку, граничащих с красной линией, к удельной цене аналогичных участков, отдаленных от красной линии	1,17	1,12	1,21	1,06	1,28

Корректировка не требуется.

Оцениваемая площадь объекта (масштаб). Удельная стоимость 1 кв.м объекта зависит от всей площади объекта. Чем больше площадь объекта, тем ниже стоимость 1 кв.м. В книге Лейфер Л.А. Земельные участки. «Справочник оценщика недвижимости - 2022» - Часть 2, стр. 115, 117, 122, в таблице ниже приведены корректировки в зависимости от различия в площади.

Таблица №49

Таблица 34

Земельные участки. Справочник по г. Москве и Московской области¹

Площадь, сот.	до 25	25-50	50-75	75-100	100-150	150-200	200-300	300-400	400-500	500-600	600-700	700-800	800-900	900-1000	свыше 1000
до 25	1,00	1,13	1,22	1,29	1,34	1,37	1,40	1,43	1,45	1,47	1,49	1,50	1,51	1,52	1,53
25-50	0,89	1,00	1,06	1,14	1,18	1,22	1,25	1,27	1,29	1,31	1,32	1,33	1,34	1,35	1,36
50-75	0,82	0,90	1,00	1,06	1,10	1,13	1,15	1,16	1,18	1,19	1,20	1,21	1,22	1,23	1,24
75-100	0,78	0,88	0,95	1,00	1,04	1,07	1,09	1,11	1,12	1,14	1,15	1,16	1,17	1,18	1,19
100-150	0,75	0,84	0,91	0,96	1,00	1,03	1,05	1,07	1,08	1,10	1,11	1,12	1,13	1,14	1,15
150-200	0,73	0,82	0,89	0,94	0,97	1,00	1,02	1,04	1,05	1,07	1,08	1,09	1,10	1,11	1,12
200-300	0,71	0,80	0,87	0,92	0,95	0,98	1,00	1,02	1,03	1,05	1,06	1,07	1,08	1,09	1,10
300-400	0,70	0,79	0,86	0,90	0,93	0,96	0,98	1,00	1,01	1,03	1,04	1,05	1,06	1,07	1,08
400-500	0,69	0,78	0,84	0,89	0,92	0,95	0,97	0,99	1,00	1,02	1,03	1,04	1,05	1,06	1,07
500-600	0,68	0,77	0,83	0,87	0,90	0,93	0,95	0,97	0,98	1,00	1,01	1,02	1,03	1,04	1,05
600-700	0,67	0,76	0,82	0,86	0,89	0,92	0,94	0,96	0,97	0,99	1,00	1,01	1,02	1,03	1,04
700-800	0,66	0,75	0,81	0,85	0,88	0,91	0,93	0,95	0,96	0,98	0,99	1,00	1,01	1,02	1,03
800-900	0,65	0,74	0,80	0,84	0,87	0,90	0,92	0,94	0,95	0,97	0,98	0,99	1,00	1,01	1,02
900-1000	0,64	0,73	0,79	0,83	0,86	0,89	0,91	0,93	0,94	0,96	0,97	0,98	0,99	1,00	1,01
свыше 1000	0,63	0,72	0,78	0,82	0,85	0,88	0,90	0,92	0,93	0,95	0,96	0,97	0,98	0,99	1,00

Объект оценки расположен в диапазоне 50-100 сот, аналоги №1-3 расположены в диапазоне 0-50 сот, корректировка – 0,89.

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, аналоги №1-3 – не имеют коммуникаций. Корректировка не требуется.

Заключение о рыночной стоимости прав на земельные участки

На основании информации, представленной и проанализированной в расчете, Оценщик пришел к выводу, что рыночная стоимость земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения магазина, площадью 5360 кв.м., под кадастровым номером: 69:48:0080217:52, расположенный по адресу: Тверская область, Удомельский р-н, г. Удомля, ул. Автодорожная, д. 3, составит:

4770000 руб.

6.3. Расчет затрат на замещение объекта оценки:

магазин, площадью 1478,2 кв.м., под кадастровым номером: 69:48:0080309:274, расположенный по адресу: Тверская область, Удомельский р-н, г. Удомля, ул. Автодорожная, д. 3.

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

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

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

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

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

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

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

ЗНЗ - затраты на замещение объекта недвижимости;

P_0 - стоимость единицы измерения в сборнике УПВС;

Y - удельный вес;

$П_k$ - поправка на группу капитальности;

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

V - строительный объем, м³;

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

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

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

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

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

$П_{пр}$ - прибыль предпринимателя;

$K_{ндс}$ - НДС 20%.

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

Согласно приложению к вышеназванному Постановлению *индекс состоит из двух частей:*

■ **отраслевой; региональной.**

В данной работе использованы следующие индексы:

отрасль: «Другие министерства и ведомства»

Отраслевая составляющая индекса: 1,18

регион: «Калининская область»

Региональная составляющая индекса: 1,07

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

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

* **отраслевой; региональной.**

В данной работе использованы следующие индексы:

отрасль: «Строительство»

Отраслевая составляющая индекса: 1,58

регион: «Калининская область»

Региональная составляющая индекса: 0,92

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

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

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

Источник:

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

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

Расчет затрат на замещение в ценах на текущий момент.

Расчет затрат на замещения проводится методом сравнительной единицы с использованием информационной базы УПВС.

Индексы цен на строительно-монтажные работы приводятся в Межрегиональном информационно-аналитическом бюллетене КО-ИНВЕСТ №123 (выпуск №123 за апрель 2023 г.) в региональном и отраслевом разрезах.

Расчет региональных индексов основывается на межотраслевых ресурсно-технологических моделях и на результатах регистрации цен на ресурсы, проводимых в базовых организациях регионов.

Отраслевые индексы разрабатываются на основе отраслевых межрегиональных моделей, в которых уровень цен на ресурсы зависит от уровня цен в тех регионах, в которых размещено строительство объектов данной отрасли.

При этом следует иметь в виду, что пересчет базисной стоимости зимних удорожаний, затрат на временные здания и сооружения, на транспортировку работников строительства, надбавок за вахтовый метод работы, подвижной и разъездной характер труда, а так же учет затрат на содержание и развитие объектов инфраструктуры подрядчика, дорожного и транспортного налога, непредвиденных затрат, налога на добавленную стоимость производится дополнительно.

Основные вносимые при расчетах корректировки:

Поправка на группу капитальности

При переоценке жилых, административных, культурно-бытовых и торговых зданий (жилые дома, гостиницы, общежития, детские учреждения, учебные заведения, коммунальные здания, заводоуправления, магазины, рестораны, кафе, столовые, закусочные, пожарные депо, медпункты, бытовые помещения промзданий, веранды, холодные пристройки, сараи и другие здания аналогичного назначения), фактическая капитальность которых не соответствует капитальности, указанной в таблицах сборника, следует к укрупненным показателям, приведенным в сборниках, применять следующие поправочные коэффициенты:

Группа капитальности по сборникам укрупненных показателей
коэффициенты для перехода к другим группам капитальности:

Поправочные

	I	II	III	IV	V	VI
I	1,00	0,93	0,86	0,80	0,74	0,69
II	1,08	1,00	0,93	0,86	0,80	0,74
III	1,16	1,08	1,00	0,93	0,86	0,80
IV	1,25	1,16	1,08	1,00	0,93	0,86
V	1,35	1,25	1,16	1,08	1,00	0,93
VI	1,45	1,35	1,25	1,16	1,08	1,00

Коэффициент на изменение индексов.

ЭКСТРАПОЛИРОВАННЫЕ ТЕНДЕНЦИИ ИЗМЕНЕНИЯ ИНДЕКСОВ ЦЕН
на строительно-монтажные работы и технологическое оборудование
в среднем по Российской Федерации на 2023-2026 гг. (с учетом НДС)

год	Строительно-монтажные работы			год	Технологическое оборудование		
	Индекс	Изменение индекса	Индекс		Индекс	Изменение индекса	Индекс
2023	100,00	0,00	100,00	2023	100,00	0,00	100,00
2024	101,28	1,28	101,28	2024	101,28	1,28	101,28
2025	102,56	2,56	102,56	2025	102,56	2,56	102,56
2026	103,84	3,84	103,84	2026	103,84	3,84	103,84

Коэффициент на изменение индексов на строительно-монтажные работы в среднем по России (с учетом НДС) с апреля 2023 г. по февраль 2024 г., по КО-ИНВЕСТ №123 за апрель 2023 г. составляет: (индекс февраль 2024 г.:159,485-(1,286/3)=159,056) / (индекс апрель 2023 г.: 161,04+(-4,687/3)=159,478)= 159,478 / 159,056 = 0,997.

Прибыль предпринимателя

Для определения прибыли предпринимателя Оценщик воспользовался книгой «Справочник оценщика недвижимости – 2023», «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», под редакцией Лейфера Л.А., - Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода (стр. 50)

Прибыль предпринимателя при инвестициях в строительство объектов, % в год	Среднее	Расширенный интервал	
Офисные объекты класса С и ниже	16,1%	9,1%	23,0%

Учитывая специфику и назначение данного объекта оценки, его можно классифицировать, как универсальный офисный объект. В данном случае прибыль предпринимателя равна 0,0%, так как данная недвижимость не способна приносить высокий доход, школа.

Удельный вес. Удельный вес конструктивных элементов зданий рассчитывается на основании Таблиц удельных весов, представленных в УПВС в дополнение к основным расчетным Таблицам. Общий вес- 100%.

Конструктивные элементы	Коэффициент
Фундаменты	1,0
Стены	1,0
Перекрытия	1,0
Крыша	1,0
Полы	1,0
Окна, двери	1,0
Детали кровли	1,0
Внутренние перегородки	1,0
Потолки	1,0
Специальные материалы (стеклянные, металлические)	1,0
Электропроводка (15 %)	1,0
Сантехника (15 %)	1,0
Отопление (15 %)	1,0
Вентиляция (15 %)	1,0
Специальные материалы (15 %)	1,0
Итого	1,0

Удельный вес рассчитывается в соответствии наличия конструктивных элементов здания.

Расчет затрат на замещение:

№	Наименование статей расчета		Здание
1	2		3
1.	Сборник УПВС	СБОРНИК № 36 УКРУПНЕННЫХ ПОКАЗАТЕЛЕЙ ВОССТАНОВИТЕЛЬНОЙ СТОИМОСТИ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ ПОТРЕБИТЕЛЬСКОЙ КООПЕРАЦИИ ДЛЯ ПЕРЕОЦЕНКИ ОСНОВНЫХ ФОНДОВ Отдел I МАГАЗИНЫ МАГАЗИНЫ ОДНОЭТАЖНЫЕ. Таблица №2	
2.	Единица измерения		куб. м
3.	Величина единицы измерения, в руб. за куб.м		33,3
4.	Удельный вес		0,48
5.	Поправка на разницу в объеме		1,00
6.	Переход в другую группу капитальности		1,00
7.	Величина после поправок		15,98
8.	Строительный объем, куб.м. – по основному строению		4287
9.	Затраты на замещение в ценах сборника УПВС		68502,74
10.	Коэффициент перехода к 1984г		1,26
11.	Затраты в ценах 1984г.		86313,45
12.	Коэффициент перехода к 1991г		1,50
13.	Затраты в ценах 1991г.		129470,18
14.	Коэффициент перехода к 2000г.		6,9
15.	Затраты в ценах 2000г.		893344,24
16.	Тип основных материалов по КО-ИНВЕСТ №123		Стеновые материалы
17.	Индекс перехода на апрель 2023 г. (Ко-Инвест «Индексы цен в строительстве №123 от 01.10.2023 г. стр. 134)		6,512
18.	Региональный коэффициент (Ко-Инвест «Индексы цен в строительстве №123 от 01.10.2023 г. стр. 138)		0,943
19.	Затраты на апрель 2022 г.		5485862,60
20.	Индекс перехода с апреля 2023 г. по февраль 2024 г.		0,997
21.	Затраты на замещение		5471918,17
22.	Прибыль предпринимателя		1,00
23.	Затраты на замещение с учетом прибыли предпринимателя,		5471918,17

	руб.	
24.	Величина НДС	1,20
25.	Затраты на замещение с учетом НДС, руб.	6 566 301,80

Расчет накопленного износа.

Накопленный, или совокупный износ, состоит из трех видов износа:

- *физический;*
- *функциональный;*
- *внешний.*

$$И = 1 - (1 - И_{\text{физический}}) * (1 - И_{\text{функциональный}}) * (1 - И_{\text{экономический}});$$

Где: И – совокупный износ.

Физический износ

В данном случае физический износ объекта оценки рассчитывается методом срока жизни, так как:

а) Весь расчет выполняется в одно арифметическое действие;

б) Расчет основан всего на двух показателях: хронологический возраст объекта оценки (берется из технических документов на объект оценки) и нормативный срок эксплуатации (экономической жизни) – данный показатель берется из нормативных документов по эксплуатации зданий. Таким образом, с точки зрения доказательности исходных данных для расчета оценщик полностью застрахован от погрешности в вычислениях.

Под **физическим износом** конструкций, элементов, системы инженерного оборудования, и объекта в целом следует понимать утрату ими первоначальных технико-эксплуатационных качеств (прочности, устойчивости, надежности и др.) в результате воздействия природно-климатических факторов и жизнедеятельности человека. Физический износ на момент его оценки выражается соотношением стоимости объективно необходимых ремонтных мероприятий, устраняющих повреждения конструкций, элемента, системы или объекта в целом, и их восстановительной стоимости.

По данным учебного пособия (Рутгайзер В.М. Оценка рыночной стоимости недвижимости. / серия «Оценочная деятельность». Учебное и практическое пособие. – М.: Дело, 1998г. – 384с.), стр.83, а также в соответствии с Ведомственными строительными нормами (ВСН 53-86(р) «Правила оценки физического износа жилых зданий», утв. приказом Госстроя СССР 24.12.1986 г. №446) для снижения субъективности метода экспертизы состояния составлена шкала экспертных оценок для определения физического износа в таблице ниже.

Ориентировочная оценка физического износа

Физический износ, %	Оценка состояния	Общая характеристика технического состояния	Состояние внутренних конструктивных элементов
1	2	3	4
0 – 10	Новое здание	Повреждений и деформаций нет. Имеются отдельные устраняемые при текущем ремонте мелкие дефекты, не влияющие на эксплуатацию конструктивного элемента. Капитальный ремонт может производиться на отдельных участках, имеющих относительный износ.	Полы и потолки ровные, горизонтальные, трещины в покрытиях и отделке отсутствуют.
11 – 30	Хорошее	Повреждений и дефектов, в том числе и искривлений, нет. Имеются места следы различных ремонтов, в том числе небольших трещин в простенках и перемычках, конструктивные элементы в целом пригодны для эксплуатации, но требуют некоторого капитального ремонта, который наиболее целесообразен именно на данной стадии.	Полы и потолки ровные, на потолках возможны волосяные трещины. На ступенях лестниц небольшое число повреждений. Окна и двери открываются с некоторым усилием.
31 – 60	Удовлетворительное	Имеется много следов ремонтов, трещин и участков наружной отделки, имеются места искривлений горизонтальных линий и следы	Полы в отдельных местах зыбкие и с отклонениями от горизонтали. В потолках

		их ликвидации. Износ кладки стен характеризуется трещинами между блоками. Эксплуатация конструктивных элементов возможна лишь при условии значительного капитального ремонта.	много трещин, ранее заделанных и появившихся вновь. Отдельные отставания покрытия пола (паркета, плиток). Большое число повреждений ступеней.
61 - 80	Неудовлетворительное	Имеются открытые трещины различного происхождения, в том числе и от износа и перегрузки кладки поперек кирпичей. Большое искривление горизонтальных линий и местами отклонение стен от вертикали. Состояние несущих конструктивных элементов близкое к аварийному, а несущих – весьма ветхое. Ограниченное выполнение конструктивными элементами своих функций возможно лишь по проведении охранных мероприятий или полной смены конструктивного элемента.	Большое число отклонений от горизонтали в полах, зыбкость, массовое повреждение и отсутствие покрытия пола. В потолках много мест с обвалившейся штукатуркой. Много перекошенных окон и дверей. Большое число поврежденных ступеней.
81 - 100	Плохое / Аварийное	Здание в опасном состоянии. Участки стен разрушены, деформированы в проемах. Трещины по перемычкам простенкам и по всей поверхности стен. Возможны большие искривления горизонтальных линий и выпучивание стен.	Поля с большими перекосами и уклонами. Заметные прогибы потолков. Окна и дверь с гнилью в узлах и брусках. В маршах лестниц не хватает ступеней и перил. Внутренняя отделка полностью разрушена.

Таким образом, И=97%.

Функциональный износ. Функциональный износ или функциональное устаревание, вызывается несоответствием характеристик зданий или сооружений современным рыночным стандартам и представлениям о характеристиках рассматриваемого типа недвижимости (несовременный дизайн, отсутствие полноценного технического обеспечения и пр.).

Функциональный износ отсутствует, так как Объект оценки можно использовать по прямому назначению - магазин.

Внешний износ. Внешний (экономический) износ - это обесценивание объекта, обусловленное негативным по отношению к объекту оценки влиянием внешней среды: рыночной ситуации, накладываемых сервитуты на определенное использование недвижимости, изменений окружающей инфраструктуры, финансовых и законодательных решений, изменение положения по отношению к основным транспортным, коммунальным, коммерческим и другим сооружениям. Внешний износ обычно считается неустраняемым, поскольку величина потенциальных затрат делает нерациональной или невозможной приобретение окружающих объектов, а так же удаление снижающих стоимость факторов для того, чтобы увеличить стоимость объекта.

Внешнее (экономическое) устаревание вызывается изменением ситуации на рынке, изменением финансовых и законодательных условий. Объектом оценки является нежилое здание (гостиница), поскольку у Оценщика нет необходимой открытой информации о сделках совершенных с подобного рода объектами и об инвестиционной привлекательности объекта, поэтому было принято значение внешнего (экономического) устаревания по данным «СПРАВОЧНИКА РАСЧЕТНЫХ ДАННЫХ ДЛЯ ОЦЕНКИ И КОНСАЛТИНГА» СРД № 27, 2020 г., ООО "Научно-практический Центр Профессиональной Оценки (НЦПО)" Под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича, п. стр. 12, 1.1. Мониторинг прибыли предпринимателя и внешнего износа по городам РФ, таб 1.1.2., и составляет 24%, данный коэффициент взят в среднем по Тверской области и областному центру, как наиболее близкий к объекту оценки.



4.7.1.27, май 2018 г.

№ п/п	Город, область, устанавливающий объект	Тип недвижимости	Констр. система (КС), кв.м	Рыночная прибыль при продаже (НП) Накопленный износ, %	
				Июль 2018 г.	Июль 2020 г.
	Орлов	Жилое строение	1, «С»	14	37
	Дзерж	Магазин	1,4, «С»	27	31
	Орлов	Магазин	1,4, «С»	14	35
	Орлов	Средн. торговля	1,4, «С»	15	35
	Средн	Тяжелое здание	4, «С»	28	31
21	Тверь				
	Орлов	Магазин	0, «В»	23	28
	Средн	Офисно-торговая	1, «С»	18	26
	Орлов	Средн. здание	4, «С»	14	31
	Средн	Тяжелое здание	4, «С», «В»	28	31

$I = 1 - (1 - \text{И физический}) * (1 - \text{И функциональный}) * (1 - \text{И экономический})$
 Общий накопленный износ, равен: $I = 1 - (1 - 97\%) * (1 - 0\%) * (1 - 24\%) = 97,72\%$.

Расчет затрат на замещение и рыночной стоимости

Затраты на замещение объекта оценки (округленно), в руб.	6 566 301,80
Накопленный износ, %	97,72%
Затраты на замещение объекта оценки (округленно), с учетом НДС (20%), с учетом накопительного износа, в руб.	150000
Рыночная стоимость объекта оценки (округленно), с учетом НДС (20%), с учетом земельного участка и округления, в руб.	4 920 000

6.4. Вывод о рыночной стоимости объекта оценки

Рыночная стоимость объекта оценки: отдельно стоящее здание с земельным участком, по состоянию на дату оценки «27» марта 2024 г., составляет:

№	Наименование	Адрес	Рыночная стоимость, руб. РФ	
1.	земельный участок, для размещения магазина, площадью 5360 кв.м., под кадастровым номером: 69:48:0080217:52	Тверская область, Удомельский р-н, г. Удомля, ул. Автодорожная, д. 3	4 770 000	
№	Наименование	Адрес	Рыночная стоимость, руб. РФ с НДС	Рыночная стоимость, руб. РФ без НДС
1.	магазин, площадью 1478,2 кв.м., под кадастровым номером: 69:48:0080309:274	Тверская область, Удомельский р-н, г. Удомля, ул. Автодорожная, д. 3	150 000	125 000
Итого			4 920 000	4 895 000

Часть 7. Согласование результатов рыночной стоимости объектов 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.

Согласование результатов рыночной стоимости объекта оценки – земельный участок не требуется, был применен один подход сравнительный, также и по арендной плате, был применен один подход доходный.

Согласование результатов рыночной стоимости объектов оценки – нежилые помещения.

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	-

Все значения величин приведены в округленном виде.

Согласование результатов рыночной стоимости объекта оценки не требуется, применен один подход – затратный

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. 30 не определялись.

Часть 8. «Заключение о величине рыночной стоимости»

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. 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 06.10.2015 г.);
 - все материалы, использованные при проведении оценки, находятся в архиве Оценщика;
 - стоимость признается действительной на дату оценки – "27" марта 2024 года.

Рыночная стоимость объекта оценки: отдельно стоящее здание с земельным участком, по состоянию на дату оценки «27» марта 2024 г., составляет:

№	Наименование	Адрес	Рыночная стоимость, руб. РФ	
1.	земельный участок, для размещения магазина, площадью 5360 кв.м., под кадастровым номером: 69:48:0080217:52	Тверская область, Удомельский р-н, г. Удомля, ул. Автодорожная, д. 3	4 770 000	
№	Наименование	Адрес	Рыночная стоимость, руб. РФ с НДС	Рыночная стоимость, руб. РФ без НДС
1.	магазин, площадью 1478,2 кв.м., под кадастровым номером: 69:48:0080309:274	Тверская область, Удомельский р-н, г. Удомля, ул. Автодорожная, д. 3	150 000	125 000

Итого	4 920 000	4 895 000
-------	-----------	-----------

**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.

Список литературы

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). Утвержденные Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 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 НП СРО "РАО ЮФО" от 06.10.2015 г.);
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-2022» Земельные участки, Лейфер Л.А.;
15. Лейфер Л.А. «Справочник оценщика недвижимости-2022, 2020, 2019». Торгово-офисная недвижимость

Фотографии объекта оценки:



Рыночная стоимость ЗУ

Участок 30 сот. (промназначения)

4 500 000 ₽

500 000 м² участка
индустриальное назначение

Почтовый индекс: 190000
Республика и область: Республика Б. Б. Т. (Татарстан)

В 500 630-26-27

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Есть вопросы? Нет вопросов?

Хотели бы посмотреть?

Попросить
Посмотреть фото

Подписаться на продавца

Об участке

Участок 30 сот.

Площадь участка: 5 сот.

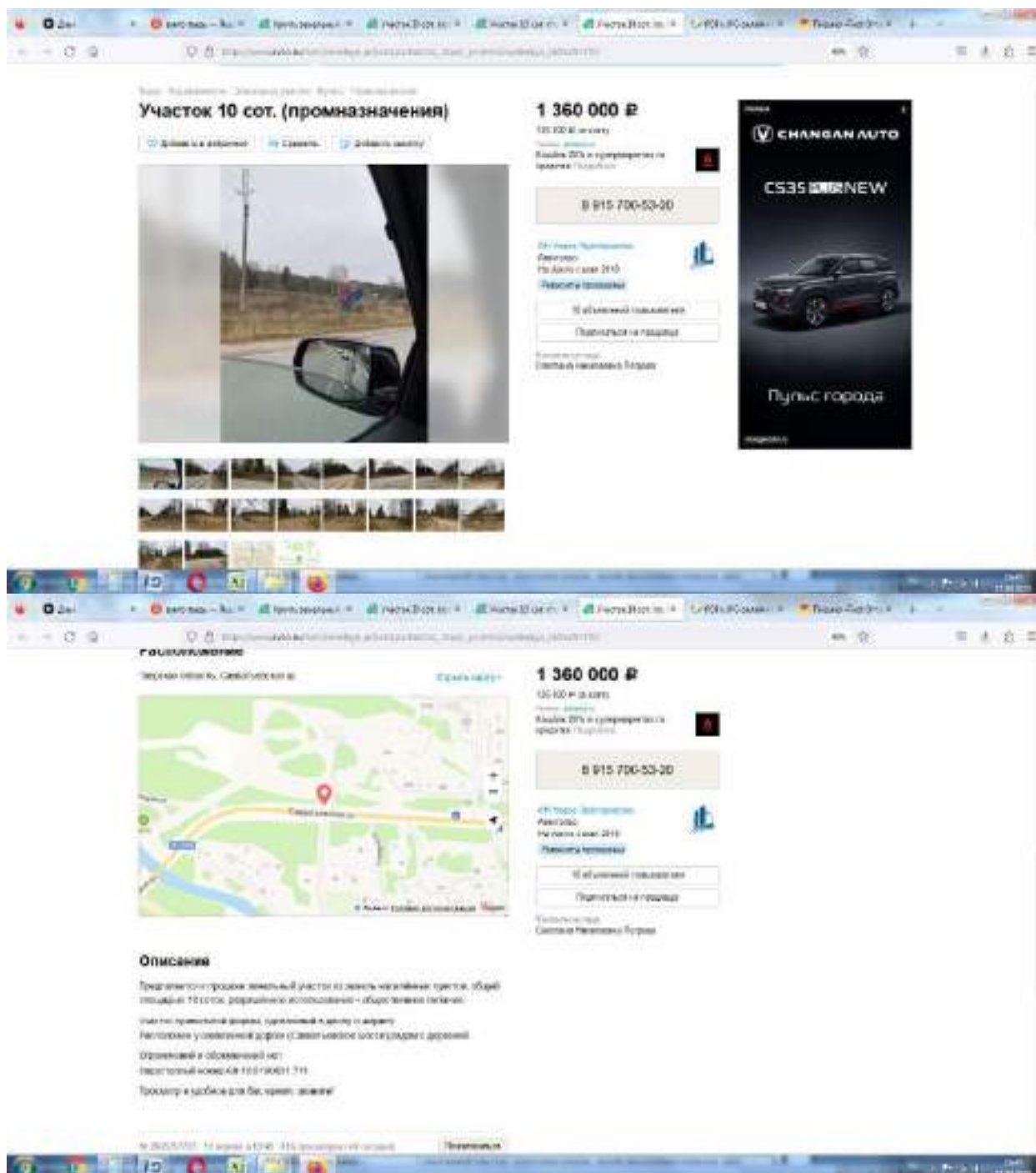
Расположение

вблизи реки, школы

Описание

Продается участок 30 соток в составе участка 210 сот. который является кадастровым участком "Под. (Среднего) Мамаева" площадью 1000

https://www.avito.ru/konakovo/zemelnye_uchastki/uchastok_30sot_promnaznacheniya_2597478768



https://www.avito.ru/tver/zemelnye_uchastki/uchastok_10sot_promnaznacheniya_2605257723

УТВЕРЖДЕНА
приказом ФНС России от
18.04.2015
№ 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
(дата формирования выписки)

№ 695458

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

Выписка составлена **МЕКРЕГИОНАЛЬНАЯ ИНСПЕКЦИЯ ФНС РОССИИ ПО ЦОД (9985)**

(полное наименование инспекции ФНС России)

Сведения о российской организации

1	Основной государственный регистрационный номер записи о государственной регистрации организации	10215011448060
2	Дата внесения записи в ЕГРЮЛ о государственной регистрации организации	25.03.2002
3	ИНН	6016006549
4	ОГРН	6016010011
Наименование и адрес		
5	Полное наименование	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ИИП"
6	Сокращенное наименование	ООО "ИИП"
7	Адрес (место нахождения) организации	171543, РОССИЯ, ТВЕРСКАЯ ОБЛ., УДОМЛЯ, Г.ЭНТУЗИАСТОВ УЛИЦА, 2, —

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	18.09.2003
10	Серия, номер свидетельства о постановке на учет в налоговом органе, дата	60 000004715, 29.03.2008
11	Код территории муниципального образования по справочнику ОКМО 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	ОГРН	601600605
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	18.09.2003
Сведения о принадлежащем организации объекте недвижимого имущества (в том числе земельном участке)		
Сведения о земельном участке		
15	Кадастровый номер	60:48:0070134:17
16	Условный номер	60:48:0070134:17
17	Категория земель	ЗЕМЛИ НАСЕЛЕННЫХ ПУНКТОВ
18	Вид разрешенного использования	для размещения производственных зданий
19	Код по ОКМО территории муниципального образования по месту нахождения земельного участка	28751000
20	Адрес места нахождения (таксом), либо наименование, ориентира или описание местоположения ЗУ на ДНХ	171543, РОССИЯ, ТВЕРСКАЯ ОБЛ., г. УДОМЛЯ, пер. Сухова, 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	03.03.2008
30	Номер регистрации права	68-68-27/003/2008-000
Результаты 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	62
33	Дата правоустанавливающего документа	18.12.2008
1.1.2		
34	Наименование правоустанавливающего документа	Передачный акт
35	Номер правоустанавливающего документа	61
36	Дата правоустанавливающего документа	18.12.2008
2		
37	ИПТ	680808015
38	Наименование и код налогового органа, в котором осуществлена постановка на учет организации	Исхажинский ИФНС России по Тверской области, код: 6800
39	Дата постановки на учет организации в налоговом органе	18.09.2023
40	Дата снятия учета организации в налоговом органе	30.09.2023
Сведения о принадлежащей 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	68-48-0080288-2-18
46	Код по ОКТИО территории муниципального образования по месту нахождения объекта	20751000
47	Адрес места нахождения (текстом)	171041, РГОСНБ, Тверская обл., Удомля с. Октябрьская ул. 8,
48	Номер строения (сооружения)	0
49	Признак многоквартирного дома	0
50	Вид жилого помещения	0
51	Площадь (протяженность)	387,6
52	Единица измерения	Квадратный метр
53	Год ввода в эксплуатацию	1998
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 объекте недвижимого имущества		
2.1		
58	Наименование вида права	Собственность
59	Размер доли в праве (числитель)	1
60	Размер доли в праве (знаменатель)	1
61	Размер доли в праве (текстом)	1
62	Дата права	28.08.1998
63	Дата прекращения права	28.08.2023
64	Номер регистрации права	68-48-01-61
Результаты правоустанавливающего документа		
2.1.1		
65	Наименование правоустанавливающего документа	Учредительный договор Общества с ограниченной ответственностью "КИТАСМО"
2.1.2		
66	Наименование правоустанавливающего документа	Акт приема-передачи имущества в уставной капитал ООО "КИТАСМО" от ОАО "ТАСМО" и ОАО "СМЗ"
2.1.3		
67	Наименование правоустанавливающего документа	Акт приема-передачи имущества в уставной капитал ООО "КИТАСМО" от ОАО "ТАСМО" и ОАО "СМЗ"
68	Номер правоустанавливающего документа	61
69	Дата правоустанавливающего документа	12.02.1998
2.1.4		
70	Наименование правоустанавливающего документа	Учредительный договор Общества с ограниченной ответственностью "КИТАСМО"
71	Номер правоустанавливающего документа	61

72	Дата правоустанавливающего документа	04.02.1998
3		
73	И/П	691606044
74	Наименование и код налогового органа, в котором осуществлена постановка на учет организации	Управление ФНС России по Тверской области, код: 6900
75	Дата постановки на учет организации в налоговом органе	18.08.2023
76	Дата снятия учета организации в налоговом органе	28.08.2023
Сведения о приближении организации объекту недвижимого имущества (в том числе земельном участке)		
Сведения об объекте недвижимого имущества		
77	Наименование объекта	здание цеха, выполненные работы с цехом по производству блоков, осыпкой сыпучих и штучных материалов, бытовыми помещениями
78	Вид объекта	иные строения, помещения и сооружения
79	Назначение объекта	2
80	Назначение (показом)	нежилые
81	Кадастровый номер	69-48-0080238-2-17
82	Код по ОКТМО территории муниципального образования по месту нахождения объекта	287510011
83	Адрес места нахождения (показом)	171841, РОССИЯ, Тверская обл., г. Удомля, ул. Энгельсов, 8
84	Номер строения (сооружения)	8
85	Признак многоэтапности д/ма	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 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 (показом)	1
98	Дата права	28.08.1998
99	Дата прекращения права	28.08.2023
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 "И" и ТАСМО" от ОАО "ТАСМО" и ОАО "ОМЗ"
102	Номер правоустанавливающего документа	69
103	Дата правоустанавливающего документа	12.02.1998
3.1.2		
104	Наименование правоустанавливающего документа	Учредительный договор Общества с ограниченной ответственностью "И" и ТАСМО"
105	Номер правоустанавливающего документа	69
106	Дата правоустанавливающего документа	04.02.1998
3.1.3		
107	Наименование правоустанавливающего документа	Учредительный договор Общества с ограниченной ответственностью "И" и ТАСМО"
108	Номер правоустанавливающего документа	69
109	Дата правоустанавливающего документа	04.02.1998
3.1.4		
110	Наименование правоустанавливающего документа	Акт приема-передачи имущества в уставной капитал ООО "И" и ТАСМО" от ОАО "ТАСМО" и ОАО "ОМЗ"
111	Номер правоустанавливающего документа	69
112	Дата правоустанавливающего документа	12.02.1998
4		
113	И/П	691606037
114	Наименование и код налогового органа, в котором осуществлена постановка на учет организации	Управление ФНС России по Тверской области, код: 6900
115	Дата постановки на учет организации в налоговом органе	18.08.2023
Сведения о приближении организации объекту недвижимого имущества (в том числе земельном участке)		
Сведения об объекте недвижимого имущества		
116	Наименование объекта	Здание цехового участка с подсобными складами
117	Вид объекта	иные строения, помещения и сооружения
118	Назначение объекта	2
119	Назначение (показом)	нежилые

120	Кадастровый номер	69-48-007013553
121	Условно-кадастровый номер	69-48-00701355009-1-1574-1000/9
122	Код по ОКТМО территории муниципального образования по месту нахождения объекта	28751008
123	Адрес места нахождения (текстом)	171845, РОССИЯ, Тверская обл., г. Удомля, пер. Гусева, 2
124	Номер строения (означения)	2
125	Признак многоквартирного дома	0
126	Вид жилого помещения	0
127	Площадь (протяженность)	455.2
128	Единица измерения	Квадратный метр
129	Год ввода в эксплуатацию	1998
130	Материал наружных стен	Из прочих материалов
131	Этажность	1
132	Признак ликвидации объекта	0
133	Кадастровая стоимость, руб	3335480.13
134	Дата утверждения кадастровой стоимости	01.01.2015
135	Инвентаризационная стоимость	3400010
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	69-48-01-115
Реквизиты правоустанавливающего документа		
4.1.1		
143	Наименование правоустанавливающего документа	Акт приема-передачи имущества и уставный капитал ООО "ИмТасмо" от ОАО "Тасмо" и ОАО "ОМЗ"
144	Номер правоустанавливающего документа	5/н
145	Дата правоустанавливающего документа	04.02.1998
4.1.2		
146	Наименование правоустанавливающего документа	Учредительный договор Общества с ограниченной ответственностью "Им. ТАСМО"
147	Номер правоустанавливающего документа	5/н
148	Дата правоустанавливающего документа	04.02.1998
5		
149	ИНП	601606040
150	Наименование и код налогового органа, в котором осуществлена постановка на учет организации	Управление ФНС России по Тверской области, код: 69/00
151	Дата постановки на учет организации в налоговом органе	18.08.2023
152	Дата снятия учета организации в налоговом органе	29.08.2025
Сведения о приближении организации объекту 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)	не жилое
157	Кадастровый номер	69-48-0080238215
158	Код по ОКТМО территории муниципального образования по месту нахождения объекта	28751008
159	Адрес места нахождения (текстом)	171841, РОССИЯ, Тверская обл., г. Удомля, ул. Энтузиастов, 11
160	Номер строения (означения)	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	1998
166	Материал наружных стен	Кирпичные
167	Этажность	1
168	Кадастровая стоимость, руб	1756216.81
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	69-48-01-307

Реквизиты правоустанавливающего документа		
6.1.1		
177	Наименование правоустанавливающего документа	Акт приема передачи имущества в уставной капитал ООО "К и ТАСМО" от ОАО "ТАСМО" и ОАО "СМЗ"
178	Номер правоустанавливающего документа	54
179	Дата правоустанавливающего документа	12.02.1998
6.1.2		
180	Наименование правоустанавливающего документа	Учредительный договор Общества с ограниченной ответственностью "К и ТАСМО"
181	Номер правоустанавливающего документа	54
182	Дата правоустанавливающего документа	04.02.1998
6.1.3		
183	Наименование правоустанавливающего документа	Учредительный договор Общества с ограниченной ответственностью "К и ТАСМО"
184	Номер правоустанавливающего документа	54
185	Дата правоустанавливающего документа	04.02.1998
6.1.4		
186	Наименование правоустанавливающего документа	Акт приема передачи имущества в уставной капитал ООО "К и ТАСМО" от ОАО "ТАСМО" и ОАО "СМЗ"
187	Номер правоустанавливающего документа	54
188	Дата правоустанавливающего документа	12.02.1998
6		
189	ИНП	591606001
190	Наименование и код налогового органа, в котором осуществлена постановка на учет организации	Микрофинансовая организация России 59 по Тверской области, код: 5910
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 принадлежности организации объектам недвижимого имущества (в том числе земельным участкам)		
Сведения о земельном участке		
193	Кадастровый номер	59-35-0160702-02
194	Условный номер	59-35-0160702-02
195	Категория земель	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 (текстом), либо наименование ориентира или описание местоположения ЗУ на ДКК	171645, РОССИЯ, Тверская обл., Здомлевский р-н., д. Гайново, ...
199	Площадь	4750
200	Единица измерения площади	квадратный метр
201	Кадастровая стоимость, руб.	591021
202	Дата утверждения кадастровой стоимости	01.01.2023
Сведения о регистрации права земельного участка		
6.1		
203	Наименование вида права	Собственность
204	Размер доли в праве (числитель)	1
205	Размер доли в праве (знаменатель)	1
206	Размер доли в праве (текстом)	1
207	Дата права	25.08.2009
208	Дата прекращения права	01.04.2022
209	Номер регистрации права	59-59-17/003/2009-449
Реквизиты правоустанавливающего документа		
6.1.1		
210	Наименование правоустанавливающего документа	Передачный акт
211	Номер правоустанавливающего документа	54
212	Дата правоустанавливающего документа	19.06.2009
6.1.2		
213	Наименование правоустанавливающего документа	Договор купли-продажи
214	Номер правоустанавливающего документа	12
215	Дата правоустанавливающего документа	16.06.2009
6.1.3		
216	Наименование правоустанавливающего документа	Договор купли-продажи
217	Номер правоустанавливающего документа	12
218	Дата правоустанавливающего документа	16.06.2009
6.1.4		
219	Наименование правоустанавливающего документа	Передачный акт
220	Номер правоустанавливающего документа	54
221	Дата правоустанавливающего документа	19.06.2009
7		
222	ИНП	591606008

225	Наименование и код налогового органа, в котором осуществлена постановка на учет организации	Управление ФНС России по Тверской области, код: 6900
226	Дата постановки на учет организации в налоговом органе	10.08.2023
Сведения о приближении организации объекту 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)	склад
229	Кадастровый номер	69-08-0070106-09
230	Условный номер	69-08-0070106-0007-3-1575-1000/A
231	Код по ОКМТО территории муниципального образования по месту нахождения объекта	26751000
232	Адрес места нахождения (текстом)	171843, РОССИЯ, Тверская обл., Удомля г., Санной пер, 22,
233	Номер строения (сооружения)	22
234	Признак многоквартирного дома	0
235	Площадь (протяженность)	1323.4
236	Единица измерения	квадратный метр
237	Год ввода в эксплуатацию	1938
238	Материал наружных стен	Бетонные
239	Этажность	1
240	Кадастровая стоимость, руб.	11169046.97
241	Дата утверждения кадастровой стоимости	01.01.2015
Сведения о регистрации права объекту 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	69-08-01-130
Реквизиты правоустанавливающего документа		
7.1.1		
248	Наименование правоустанавливающего документа	Акт приема-передачи имущества в уставной капитал ООО "Т" и ТАСМО" от ОАО "ТАСМО" и ОАО "ОМЗ"
249	Номер правоустанавливающего документа	0/и
250	Дата правоустанавливающего документа	12.02.1998
7.1.2		
251	Наименование правоустанавливающего документа	Учредительный договор общества с ограниченной ответственностью "и ТАСМО"
252	Номер правоустанавливающего документа	0/и
253	Дата правоустанавливающего документа	04.02.1998
8		
254	КПП	691806020
255	Наименование и код налогового органа, в котором осуществлена постановка на учет организации	Управление ФНС России по Тверской области, код: 6900
256	Дата постановки на учет организации в налоговом органе	10.08.2023
Сведения о приближении организации объекту 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)	магазин
261	Кадастровый номер	69-08-0010019-276
262	Код по ОКМТО территории муниципального образования по месту нахождения объекта	26751000
263	Адрес места нахождения (текстом)	171842, РОССИЯ, Тверская обл., г. Удомля, ул. Агдодерманная, 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	1938
271	Материал наружных стен	Кирпичные
272	Этажность	1
273	Признак ликвидации объекта	0
274	Кадастровая стоимость, руб.	645841.89
275	Дата утверждения кадастровой стоимости	01.01.2017
276	Инвентаризационная стоимость	664981
277	Дата определения инвентаризационной стоимости	01.01.2009
Сведения о регистрации права объекту 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
Результаты правоустанавливающего документа		
8.1.1		
284	Наименование правоустанавливающего документа	Учредительный договор Общества с ограниченной ответственностью "Кл ТАСМО"
285	Номер правоустанавливающего документа	54
286	Дата правоустанавливающего документа	04.02.1998
8.1.2		
287	Наименование правоустанавливающего документа	Акт приема-передачи имущества в уставной капитал ООО "Кл ТАСМО" от ОАО "ТАСМО" и ОАО "ОМЗ"
288	Номер правоустанавливающего документа	5н
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 принадлежащих организации объекте недвижимого имущества (в том числе земельном участке)		
Сведения о земельном участке		
293	Кадастровый номер	69-48-0070135-9
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 ДКУ	171845, РОССИЯ, Тверская обл., г. Удомля, пер. Бусева, 2
299	Площадь	13853
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	03.02.2000
308	Номер регистрации права	69-69-270027009-067
Результаты правоустанавливающего документа		
9.1.1		
309	Наименование правоустанавливающего документа	Передачный акт
310	Номер правоустанавливающего документа	5н
311	Дата правоустанавливающего документа	18.12.2008
9.1.2		
312	Наименование правоустанавливающего документа	Договор купли-продажи находящегося в государственной собственности земельного участка, на котором расположен объект недвижимого имущества, находящийся в собственности ООО "КлТ"
313	Номер правоустанавливающего документа	37
314	Дата правоустанавливающего документа	18.12.2008
10		
315	КПП	690808015
316	Наименование и код налогового органа, в котором осуществлена постановка на учет организации	Микрофинансовая организация ФНС 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 принадлежащих организации объекте недвижимого имущества (в том числе земельном участке)		
Сведения об объекте недвижимого имущества		
319	Наименование объекта	Здание ситуационного центра
320	Вид объекта	Иные строения, помещения и сооружения
321	Назначение объекта	2
322	Назначение (текстом)	нежилые
323	Кадастровый номер	69-48-0080236-3-06
324	Условный номер	69-48-0080236-3-107-1-1567-10604

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	1998
332	Материал наружных стен	и/о прочих материалов
333	Этажность	1
334	Кадастровая стоимость, руб	87312.13
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	28.08.1998
341	Дата прекращения права	28.08.2025
342	Номер регистрации права	88-48-01-86
Актами, правоустанавливающими документ		
10.1.1		
343	Наименование правоустанавливающего документа	Акт приема-передачи имущества в уставной капитал ООО "К и ТАСМО" от ОАО "ТАСМО" и ОАО "СМЗ"
344	Номер правоустанавливающего документа	5н
345	Дата правоустанавливающего документа	12.02.1998
10.1.2		
346	Наименование правоустанавливающего документа	Учредительный договор Общества с ограниченной ответственностью "К и ТАСМО"
347	Номер правоустанавливающего документа	5н
348	Дата правоустанавливающего документа	04.02.1998
10.1.3		
349	Наименование правоустанавливающего документа	Учредительный договор Общества с ограниченной ответственностью "К и ТАСМО"
350	Номер правоустанавливающего документа	5н
351	Дата правоустанавливающего документа	04.02.1998
10.1.4		
352	Наименование правоустанавливающего документа	Акт приема-передачи имущества в уставной капитал ООО "К и ТАСМО" от ОАО "ТАСМО" и ОАО "СМЗ"
353	Номер правоустанавливающего документа	5н
354	Дата правоустанавливающего документа	12.02.1998
11		
355	ИНН	603806001
356	Наименование и код налогового органа, в котором осуществлена постановка на учет организации	Управление ФНС России по Тверской области, код: 6000
357	Дата постановки на учет организации в налоговом органе	18.08.2023
358	Дата снятия учета организации в налоговом органе	30.08.2023
Сведения о приближении организации объекте недвижимого имущества (в том числе земельном участке)		
Сведения об объекте недвижимого имущества		
359	Наименование объекта	здание цеха раскиски стекла
360	Вид объекта	иные строения, помещения и сооружения
361	Назначение объекта	2
362	Назначение (текстом)	наличие
363	Кадастровый номер	88-48-0080238.213
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	1926
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 (текстов)	1
380	Дата права	28.08.1998
381	Дата прекращения права	30.08.2023
382	Номер регистрации права	89-48-01-80
Реквизиты правоустанавливающего документа		
11.1.1		
383	Наименование правоустанавливающего документа	Учредительный договор Общества с ограниченной ответственностью "Ю и ТАСМО"
384	Номер правоустанавливающего документа	54
385	Дата правоустанавливающего документа	04.02.1998
11.1.2		
386	Наименование правоустанавливающего документа	Акт приема передачи имущества в уставной капитал ООО "Ю и ТАСМО" от ОАО "ТАСМО" и ОАО "ОМЗ"
387	Номер правоустанавливающего документа	54
388	Дата правоустанавливающего документа	12.02.1998
11.1.3		
389	Наименование правоустанавливающего документа	Учредительный договор Общества с ограниченной ответственностью "Ю и ТАСМО"
390	Номер правоустанавливающего документа	54
391	Дата правоустанавливающего документа	04.02.1998
11.1.4		
392	Наименование правоустанавливающего документа	Акт приема передачи имущества в уставной капитал ООО "Ю и ТАСМО" от ОАО "ТАСМО" и ОАО "ОМЗ"
393	Номер правоустанавливающего документа	54
394	Дата правоустанавливающего документа	12.02.1998
12		
395	ИЛП	601806000
396	Наименование и код налогового органа, в котором осуществлена постановка на учет организации	Управление ФНС России по Тверской области, код: 6900
397	Дата постановки на учет организации в налоговом органе	18.08.2023
398	Дата снятия учета организации в налоговом органе	31.08.2023
Сведения о локализации 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)	нежилые
403	Кадастровый номер	69-48-0080238-220
404	Код по ОКНМО территории муниципального образования по месту нахождения объекта	28751000
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)	305.3
409	Единица измерения	Квадратный метр
410	Год ввода в эксплуатацию	1998
411	Материал наружных стен	Кирпичные
412	Этажность	2
413	Кадастровая стоимость, руб	31388586.74
414	Дата утверждения кадастровой стоимости	01.01.2018
Сведения о регистрации права объекте 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 (текстов)	1
419	Дата права	28.08.1998
420	Дата прекращения права	31.08.2023
421	Номер регистрации права	89-48-01-87
Реквизиты правоустанавливающего документа		
12.1.1		
422	Наименование правоустанавливающего документа	Учредительный договор Общества с ограниченной ответственностью "Ю и ТАСМО"
423	Номер правоустанавливающего документа	54
424	Дата правоустанавливающего документа	04.02.1998
12.1.2		
425	Наименование правоустанавливающего документа	Акт приема передачи имущества в уставной капитал ООО "Ю и ТАСМО" от ОАО "ТАСМО" и ОАО "ОМЗ"
426	Номер правоустанавливающего документа	54
427	Дата правоустанавливающего документа	12.02.1998

12.1.3		
428	Наименование правоустанавливающего документа	Учредительный договор Общества с ограниченной ответственностью "К и ТАСМО"
429	Номер правоустанавливающего документа	54
430	Дата правоустанавливающего документа	04.02.1996
12.1.4		
431	Наименование правоустанавливающего документа	Акт приема передачи имущества в уставной капитал ООО "К и ТАСМО" от ОАО "ТАСМО" и ОАО "ОМЗ"
432	Номер правоустанавливающего документа	54
433	Дата правоустанавливающего документа	12.02.1998
13		
434	ИПТ	590806012
435	Наименование и код налогового органа, в котором осуществлена постановка на учет организации	Управление ФНС России по Тверской области, код: 6900
436	Дата постановки на учет организации в налоговом органе	10.09.2023
Сведения о приближении организации объекту 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)	наличие
441	Кадастровый номер	59:48:0070135:25
442	Код по ОКТМО территории муниципального образования, месту нахождения объекта	28751000
443	Адрес места нахождения (текстом)	171843, РОССИЯ, Тверская обл., Удомля (Гусева пер, 2 корп. 1,
444	Номер строения (сооружения)	2
445	Признак многоквартирного дома	0
446	Вид жилого помещения	0
447	Площадь (протяженность)	121.5
448	Единица измерения	квадратный метр
449	Год ввода в эксплуатацию	1998
450	Материал наружных стен	Дерево бревно
451	Этажность	1
452	Признак ликвидации объекта	0
453	Кадастровая стоимость, руб	872933.38
454	Дата утверждения кадастровой стоимости	01.01.2015
455	Инвентаризационная стоимость	163879
456	Дата определения инвентаризационной стоимости	01.01.2011
Сведения о регистрации прав на объект недвижимого имущества		
13.1		
457	Наименование вида права	Собственность
458	Размер доли в праве (числитель)	1
459	Размер доли в праве (знаменатель)	1
460	Размер доли в праве (текстом)	1
461	Дата права	28.08.1998
462	Номер регистрации права	59-48-01-115
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	54
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	54
468	Дата правоустанавливающего документа	04.02.1996
14		
469	ИПТ	590806005
470	Наименование и код налогового органа, в котором осуществлена постановка на учет организации	Управление ФНС России по Тверской области, код: 6900
471	Дата постановки на учет организации в налоговом органе	10.09.2023
Сведения о приближении организации объекту недвижимого имущества (в том числе земельном участке)		
Сведения об объекте недвижимого имущества		
472	Наименование объекта	Административно-бытовое здание в междо-оборочном участке
473	Вид объекта	Иные строения, помещения и сооружения
474	Назначение объекта	2
475	Назначение (текстом)	наличие
476	Кадастровый номер	59:48:0070108:41

477	Условный номер	09-48-0070100-0007-1-1579-1000A
478	Код по ОКМТО территории муниципального образования по месту нахождения объекта	2875-1000
479	Адрес места нахождения (текстом)	171843, РОССИЯ, Тверская обл., Удомля г., Санной пер, 22,
480	Номер строения (сооружения)	22
481	Признак многоквартирного дома	0
482	Вид жилого помещения	0
483	Площадь (протяженность)	14.97 кв
484	Единица измерения	Квадратный метр
485	Год ввода в эксплуатацию	1998
486	Материал наружных стен	Бетонные
487	Этажность	1
488	Признак ликвидации объекта	0
489	Кадастровая стоимость, руб	12186433.58
490	Дата утверждения кадастровой стоимости	01.01.2015
Сведения о регистрации прав 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	09-48-01-131
Результаты представившего документа		
14.1.1		
497	Наименование представившего документа	Акт приема-передачи имущества в уставной капитал ООО "К" и ТАСМО" от ОАО "ТАСМО" и ОАО "СМЗ"
498	Номер представившего документа	5/и
499	Дата представившего документа	12.02.1998
14.1.2		
500	Наименование представившего документа	Учредительный договор Общества с ограниченной ответственностью "К" и ТАСМО"
501	Номер представившего документа	5/и
502	Дата представившего документа	04.02.1998
15		
503	ИНП	091600647
504	Наименование и код налогового органа, в котором осуществлена постановка на учет организации	Управление ФНС России по Тверской области, код: 6500
505	Дата постановки на учет организации в налоговом органе	18.09.2023
506	Дата снятия учета организации в налоговом органе	29.08.2023
Сведения о приобщении организации объекту недвижимого имущества (в том числе земельным участкам)		
Сведения об объекте недвижимого имущества		
507	Наименование объекта	здание склада газов и красок
508	Вид объекта	Иные строения, помещения и сооружения
509	Назначение объекта	2
510	Назначение (текстом)	нежилое
511	Кадастровый номер	09-48-0080230-211
512	Код по ОКМТО территории муниципального образования по месту нахождения объекта	2875-1000
513	Адрес места нахождения (текстом)	171841, РОССИЯ, Тверская обл., г.Удомля, ул. Энтузиастов, 8,
514	Номер строения (сооружения)	8
515	Признак многоквартирного дома	0
516	Вид жилого помещения	0
517	Площадь (протяженность)	76.5
518	Единица измерения	Квадратный метр
519	Год ввода в эксплуатацию	1998
520	Материал наружных стен	Кирпичные
521	Этажность	1
522	Кадастровая стоимость, руб	428343.68
523	Дата утверждения кадастровой стоимости	01.01.2015
Сведения о регистрации прав 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	28.06.1998
529	Дата прекращения права	29.06.2023
530	Номер регистрации права	09-48-01-02
Результаты представившего документа		

15.1.1		
531	Наименование правоустанавливающего документа	Акт приема-передачи имущества в уставной капитал ООО "К" и ТАСМО" от ОАО "ТАСМО" и ОАО "ОМЗ"
532	Номер правоустанавливающего документа	5/и
533	Дата правоустанавливающего документа	12.02.1998
15.1.2		
534	Наименование правоустанавливающего документа	Учредительный договор Общества с ограниченной ответственностью "К" и ТАСМО"
535	Номер правоустанавливающего документа	5/и
536	Дата правоустанавливающего документа	04.02.1998
15.1.3		
537	Наименование правоустанавливающего документа	Акт приема-передачи имущества в уставной капитал ООО "К" и ТАСМО" от ОАО "ТАСМО" и ОАО "ОМЗ"
538	Номер правоустанавливающего документа	5/и
539	Дата правоустанавливающего документа	12.02.1998
15.1.4		
540	Наименование правоустанавливающего документа	Учредительный договор Общества с ограниченной ответственностью "К" и ТАСМО"
541	Номер правоустанавливающего документа	5/и
542	Дата правоустанавливающего документа	04.02.1998

16		
543	ИГП	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	16.08.2025
Сведения о приближении организации объекту недвижимого имущества (в том числе земельного участка)		
Сведения о земельном участке		
546	Кадастровый номер	69.48.0080217.5.3
547	Условный номер	69.48.0080217.5.2
548	Категория земель	ЗЕМЛИ НАСЕЛЕННЫХ ПУНКТОВ
549	Вид разрешенного использования	Для размещения производственных зданий
550	Код по ОКНТО территории муниципального образования, месту нахождения земельного участка	26751000
551	Адрес места нахождения (текстом), либо наименование ориентира или описание местоположения ЗУ на ДУК	171842, РОССИЯ, Тверская обл., г. Удомля, ул. Агродорожная, 5..
552	Площадь	5350
553	Единица измерения площади	Квадратный метр
554	Кадастровая стоимость, руб	13773163.2
555	Дата утверждения кадастровой стоимости	01.01.2025
Сведения о регистрации права земельного участка		
16.1		
556	Наименование вида права	Собственность
557	Размер доли в праве (числитель)	1
558	Размер доли в праве (знаменатель)	1
559	Размер доли в праве (текстом)	1
560	Дата права	17.04.2012
561	Номер регистрации права	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	2-89-12
564	Дата правоустанавливающего документа	14.02.2012
16.1.2		
565	Наименование правоустанавливающего документа	Передаточный акт
566	Номер правоустанавливающего документа	5/и
567	Дата правоустанавливающего документа	14.02.2012

17		
568	ИГП	690808015
569	Наименование и код налогового органа, в котором осуществлена постановка на учет организации	Микрофинансовая организация ФНС 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 приближении организации объекту недвижимого имущества (в том числе земельного участка)		
Сведения об объекте недвижимого имущества		
572	Наименование объекта	здание скотного двора
573	Вид объекта	Иные строения, помещения и сооружения
574	Назначение объекта	2
575	Назначение (текстом)	нежилые
576	Кадастровый номер	69.35.0160702.7.0
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)	171055, ТВЕРСКАЯ ОБЛАСТЬ, р-н. Удомельский, дп. Паросенский, д. Гайново, ...
580	Признак многоквартирного дома	0
581	Площадь (протяженность)	417.9
582	Единица измерения	Квадратный метр
583	Год ввода в эксплуатацию	1998
584	Материал наружных стен	Рубленый
585	Этажность	1
586	Кадастровая стоимость, руб	315226.15
587	Дата утверждения кадастровой стоимости	01.01.2015
Сведения о регистрации прав на объект недвижимого имущества		
17.1		
588	Наименование вида права	Собственность
589	Размер доли в праве (числитель)	1
590	Размер доли в праве (знаменатель)	1
591	Размер доли в праве (текстом)	1
592	Дата права	28.06.1998
593	Дата прекращения права	01.04.2022
594	Номер репозитория права	68-09-01-135
Реквизиты правоустанавливающего документа		
17.1.1		
595	Наименование правоустанавливающего документа	Зачредительный договор Общества с ограниченной ответственностью "Ки ТАСМО"
596	Номер правоустанавливающего документа	5/н
597	Дата правоустанавливающего документа	04.02.1998
17.1.2		
598	Наименование правоустанавливающего документа	Акт приема-передачи имущества в уставной капитал ООО "Ки Тасмо" от ООО "Тасмо" и ОАО "ОМЗ"
599	Номер правоустанавливающего документа	5/н
600	Дата правоустанавливающего документа	17.02.1998
17.1.3		
601	Наименование правоустанавливающего документа	Зачредительный договор Общества с ограниченной ответственностью "Ки ТАСМО"
602	Номер правоустанавливающего документа	5/н
603	Дата правоустанавливающего документа	04.02.1998
17.1.4		
604	Наименование правоустанавливающего документа	Акт приема-передачи имущества в уставной капитал ООО "Ки Тасмо" от ООО "Тасмо" и ОАО "ОМЗ"
605	Номер правоустанавливающего документа	5/н
606	Дата правоустанавливающего документа	17.02.1998
18		
607	КТП	681606010
608	Наименование и код налогового органа, в котором осуществлена постановка на учет организации	Управление ФНС России по Тверской области, код: 6800
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)	нежилые
614	Кадастровый номер	68-48-0070106-38
615	Условный номер	68-48-0070106-5007-1-1576-1000A
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)	1037.1
623	Единица измерения	Квадратный метр
624	Год ввода в эксплуатацию	1998
625	Материал наружных стен	Металлический
626	Этажность	1
627	Признак планировки объекта	0
628	Кадастровая стоимость, руб	8250213.68
629	Дата утверждения кадастровой стоимости	01.01.2015
Сведения о регистрации прав на объект недвижимого имущества		

18.1		
630	Наименование вида права	Собственность
631	Размер доли в праве (числитель)	1
632	Размер доли в праве (знаменатель)	1
633	Размер доли в праве (текстом)	1
634	Дата права	28.08.1998
635	Номер регистрации права	69-48-01-118
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	64
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	64
641	Дата правоустанавливающего документа	04.02.1998
19		
642	КТП	69161004-1
643	Наименование и код налогового органа, в котором осуществлена постановка на учет организации	управление ФНС России по Тверской области, код: 6900
644	Дата постановки на учет организации в налоговом органе	18.09.2023
645	Дата снятия учета организации в налоговом органе	29.08.2023
Сведения о приближении организации объекту недвижимого имущества (в том числе земельный участок)		
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)	котельная
650	Кадастровый номер	69-48-0080238-4-10
651	Условный номер	69-48-0080238-0-107-3-1300-10801С
652	Код по ОКТМО территории муниципального образования по месту нахождения объекта	28751000
653	Адрес объекта нахождения (текстом)	171841, РОССИЯ, Тверская обл., Гусинский, ул. Энтузиастов, 9
654	Номер строения (сооружения)	8
655	Признак многоквартирного дома	0
656	Вид жилого помещения	0
657	Площадь (протяженность)	24,4
658	Единицы измерения	Квадратный метр
659	Год ввода в эксплуатацию	1998
660	Материал наружных стен	И/в прочих материалах
661	Этажность	1
662	Кадастровая стоимость, руб	115385,65
663	Дата утверждения кадастровой стоимости	01.01.2015
Сведения о регистрации права объекта недвижимого имущества		
19.1		
664	Наименование вида права	Собственность
665	Размер доли в праве (числитель)	1
666	Размер доли в праве (знаменатель)	1
667	Размер доли в праве (текстом)	1
668	Дата права	28.08.1998
669	Дата прекращения права	29.08.2023
670	Номер регистрации права	69-48-01-98
Реквизиты правоустанавливающего документа		
19.1.1		
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	64
673	Дата правоустанавливающего документа	12.02.1998
19.1.2		
674	Наименование правоустанавливающего документа	Учредительный договор Общества с ограниченной ответственностью "К" и ТАСМО"
675	Номер правоустанавливающего документа	64
676	Дата правоустанавливающего документа	04.02.1998
19.1.3		
677	Наименование правоустанавливающего документа	Учредительный договор Общества с ограниченной ответственностью "К" и ТАСМО"
678	Номер правоустанавливающего документа	64
679	Дата правоустанавливающего документа	04.02.1998

19.1.4		
690	Наименование правоустанавливающего документа	Акт приема-передачи имущества в уставной капитал ООО "Ю и ТАСМО" от ОАО "ТАСМО" и ОАО "ОМЗ"
691	Номер правоустанавливающего документа	5/н
692	Дата правоустанавливающего документа	12.02.1998
20		
693	КТП	591606046
694	Наименование и код налогового органа, в котором осуществлена постановка на учет организации	Справление ФНС России по Тверской области, код: 6900
695	Дата постановки на учет организации в налоговом органе	18.08.2023
696	Дата снятия учета организации в налоговом органе	29.08.2023
Сведения о приближении организации объекту недвижимого имущества (в том числе земельном участке)		
Сведения об объекте недвижимого имущества		
697	Наименование объекта	Здание механической мастерской
698	Вид объекта	Чисто строения, помещения и сооружения
699	Назначение объекта	2
700	Назначение (текстом)	нежилые
701	Кадастровый номер	59:45:0060206:4:18
702	Условный номер	59:45:0060206:0:107:4-1568:ТОБСА
703	Код по ОКТМО территории муниципального образования по месту нахождения объекта	28751000
704	Адрес места нахождения (текстом)	171641, РОССИЯ, Тверская обл., г.Удомля, ул. Энтузиастов, 9
705	Номер строения (сооружения)	9
706	Признак многоквартирного дома	0
707	Вид жилого помещения	0
708	Площадь (протяженность)	561,2
709	Единица измерения	квадратный метр
710	Год ввода в эксплуатацию	1998
711	Материал наружных стен	И-прочие материалы
712	Этажность	1
713	Кадастровая стоимость, руб.	2853869,9
714	Дата утверждения кадастровой стоимости	01.01.2015
Сведения о регистрации права объекту недвижимого имущества		
20.1		
715	Наименование вида права	Собственность
716	Размер доли в праве (числитель)	1
717	Размер доли в праве (знаменатель)	1
718	Размер доли в праве (текстом)	1
719	Дата права	20.08.1998
720	Дата прекращения права	29.08.2023
721	Номер регистрации права	59:45:01-04
Реализация правоустанавливающего документа		
20.1.1		
722	Наименование правоустанавливающего документа	Акт приема-передачи имущества в уставной капитал ООО "Ю и ТАСМО" от ОАО "ТАСМО" и ОАО "ОМЗ"
723	Номер правоустанавливающего документа	5/н
724	Дата правоустанавливающего документа	12.02.1998
20.1.2		
725	Наименование правоустанавливающего документа	Учредительный договор Общества с ограниченной ответственностью "Ю и ТАСМО"
726	Номер правоустанавливающего документа	5/н
727	Дата правоустанавливающего документа	04.02.1996
20.1.3		
728	Наименование правоустанавливающего документа	Акт приема-передачи имущества в уставной капитал ООО "Ю и ТАСМО" от ОАО "ТАСМО" и ОАО "ОМЗ"
729	Номер правоустанавливающего документа	5/н
730	Дата правоустанавливающего документа	12.02.1998
20.1.4		
731	Наименование правоустанавливающего документа	Учредительный договор Общества с ограниченной ответственностью "Ю и ТАСМО"
732	Номер правоустанавливающего документа	5/н
733	Дата правоустанавливающего документа	04.02.1996
21		
734	КТП	591606002
735	Наименование и код налогового органа, в котором осуществлена постановка на учет организации	Справление ФНС России по Тверской области, код: 6900
736	Дата постановки на учет организации в налоговом органе	18.08.2023
Сведения о приближении организации объекту недвижимого имущества (в том числе земельном участке)		
Сведения о земельном участке		
737	Кадастровый номер	59:35:0080076:388

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 ДК	171845, РОССИЯ, Тверская обл., Удомельский р-н., д. Гайново, ...
732	Площадь	5300
733	Единица измерения площади	Квадратный метр
734	Кадастровая стоимость, руб	13203
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	26.08.2009
741	Номер регистрации права	69-69-17/003/2009-450
Результаты правоустанавливающего документа		
21.1.1		
742	Наименование правоустанавливающего документа	Договор купли-продажи находящегося в государственной собственности до разграничения государственной собственности на землю неогороженного 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	60
747	Дата правоустанавливающего документа	23.07.2009
22		
748	ИН	691808045
749	Наименование и код налогового органа, в котором осуществлена постановка на учет организации	Управление ФНС России по Тверской области, код: 6900
750	Дата постановки на учет организации в налоговом органе	16.08.2023
751	Дата снятия учета организации в налоговом органе	29.08.2023
Сведения о приближении организации объекту недвижимого имущества (в том числе земельному участку)		
Сведения об объекте недвижимого имущества		
752	Наименование объекта	Здание гаражей с бытовыми помещениями
753	Вид объекта	Гаражи
754	Назначение объекта	2
755	Назначение (текстом)	нежилые
756	Кадастровый номер	69-48-0080258-917
757	Условно-номер	69-48-0080258-0107-4-1500-10030
758	Код по ОКТМО территории муниципального образования по месту нахождения объекта	28751000
759	Адрес места нахождения (текстом)	171841, РОССИЯ, Тверская обл., г. Удомля, д/п. Энтузиастов, д. ...
760	Номер строения (сооружения)	5
761	Признак многоквартирного дома	0
762	Вид жилого помещения	0
763	Площадь (протяженность)	2318
764	Единица измерения	Квадратный метр
765	Под ввода в эксплуатацию	1956
766	Материал наружных стен	1/6 про-ект: материалы
767	Этажность	1
768	Кадастровая стоимость, руб	1095217.67
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	26.08.2009
775	Дата прекращения права	26.08.2023
776	Номер регистрации права	69-48-17-105
Результаты правоустанавливающего документа		
22.1.1		
777	Наименование правоустанавливающего документа	Учредительный договор Общества с ограниченной ответственностью "Ю.И. ТАСМО"
22.1.2		
778	Наименование правоустанавливающего документа	Акт приема-передачи имущества в уставной капитал ООО "Ю.И. ТАСМО" от ОАО "ТАСМО" и ОАО "СМЗ"

22.1.3		
779	Наименование правоустанавливающего документа	Учредительный договор Общества с ограниченной ответственностью "См. ТАСМО"
780	Номер правоустанавливающего документа	54
781	Дата правоустанавливающего документа	04.02.1996
22.1.4		
782	Наименование правоустанавливающего документа	Акт приема-передачи имущества в уставной капитал ООО "К и ТАСМО" от ОАО "ТАСМО" и ОАО "СМО"
783	Номер правоустанавливающего документа	54
784	Дата правоустанавливающего документа	12.02.1998
23		
785	ИНТ	591608007
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	19.09.2023
Сведения о принадлежности организации объекту недвижимого имущества (в том числе земельному участку)		
Сведения о земельном участке		
788	Кадастровый номер	59:48:0080308:62
789	Условный номер	59:48:0080308:62
790	Категория земель	ЗЕМЛИ НАСЕЛЕННЫХ ПУНКТОВ
791	Вид разрешенного использования	Для сельскохозяйственного производства
792	Код по ОКТМО территории муниципального образования по месту нахождения земельного участка	26751000
793	Адрес места нахождения (текстом), либо наименование ориентира или описание местоположения ЗУ на ДУК	171841, РОССИЯ, Тверская обл., г.Удомля, ул.Тепличная, 1
794	Площадь	20029
795	Единица измерения площади	Квадратный метр
796	Кадастровая стоимость, руб.	7355650,35
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 (таксист)	1
802	Дата права	12.02.2010
803	Номер регистрации права	59-59-27/003/2010-162
Результаты правоустанавливающего документа		
23.1.1		
804	Наименование правоустанавливающего документа	Передаточный акт
805	Номер правоустанавливающего документа	54
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	ИНТ	591608005
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	09.03.2009
813	Дата отнятия учета организации в налоговом органе	29.08.2023
Сведения о принадлежности организации объекту недвижимого имущества (в том числе земельному участку)		
Сведения о земельном участке		
814	Кадастровый номер	59:48:0080236:107
815	Условный номер	59:48:0080236:107
816	Категория земель	ЗЕМЛИ НАСЕЛЕННЫХ ПУНКТОВ
817	Вид разрешенного использования	Для размещения производственных зданий
818	Код по ОКТМО территории муниципального образования по месту нахождения земельного участка	26751000
819	Адрес места нахождения (текстом), либо наименование ориентира или описание местоположения ЗУ на ДУК	171841, РОССИЯ, Тверская обл., г.Удомля, ул.Энтузиастов, 9
820	Площадь	20250
821	Единица измерения площади	Квадратный метр
822	Кадастровая стоимость, руб.	6658681
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	03.02.2008
829	Дата прекращения права	29.06.2023
830	Номер регистрации права	59-59-27/002/2008-066
Результаты 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	Передачный акт
838	Номер правоустанавливающего документа	5лн
839	Дата правоустанавливающего документа	18.12.2008
24.1.4		
840	Наименование правоустанавливающего документа	Передачный акт
841	Номер правоустанавливающего документа	5лн
842	Дата правоустанавливающего документа	18.12.2008
25		
843	ИП	501806014
844	Наименование и код налогового органа, в котором осуществлена постановка на учет организации	Управление ФНС России по Тверской области, код: 6300
845	Дата постановки на учет организации в налоговом органе	10.09.2023
Сведения о принадлежащей 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	59:48:0080308:2
851	Условный номер	59:48:0080308:2:21
852	Инвентарный номер	1-1221
853	Код по ОКМТО 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	A, A1, A2, A
858	Площадь (протяженность)	7126,6
859	Единица измерения	Квадратный метр
860	Год ввода в эксплуатацию	1998
861	Материал наружных стен	Кирпичные
862	Этажность	1
863	Признак ликвидации объекта	0
864	Кадастровая стоимость, руб	28043924,33
865	Дата утверждения кадастровой стоимости	01.01.2015
866	Инвентаризационная стоимость	2055308
867	Дата определения инвентаризационной стоимости	01.01.2008
Сведения о регистрации права объекте недвижимого имущества		
25.1		
868	Наименование вида права	Собственность
869	Размер доли в праве (числитель)	1
870	Размер доли в праве (знаменатель)	1
871	Размер доли в праве (текстом)	1
872	Дата права	24.12.1999
873	Номер регистрации права	59-48-5/1999-173
Результаты правоустанавливающего документа		
25.1.1		
874	Наименование правоустанавливающего документа	Закредитовый договор Общества с ограниченной ответственностью "КИТ ТАСМО"
875	Номер правоустанавливающего документа	5лн
876	Дата правоустанавливающего документа	04.02.1998

25.1.2		
877	Наименование правоустанавливающего документа	Исполнительный договор общества с ограниченной ответственностью "Ии ТАСМО"
878	Номер правоустанавливающего документа	5и
879	Дата правоустанавливающего документа	21.12.1998
26		
880	ИП	581801006
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	18.08.2023
Сведения о приближении организации объекту недвижимого имущества (в том числе земельного участка)		
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)	не жилое
887	Кадастровый номер	58:48:0070106:40
888	Условный номер	58:48:0070106:0007:1-1575:1000А
889	Код по ОКТМО территории муниципального образования по месту нахождения объекта	26751000
890	Адрес места нахождения (текстом)	171843, РОССИЯ, Тверская обл., Удомля г., Санной пар, 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	1998
897	Материал наружных стен	Кирпичные
898	Этажность	1
899	Кадастровая стоимость, руб	509836.56
900	Дата утверждения кадастровой стоимости	01.01.2015
Сведения о регистрации права объекту 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	58:48001-128
Результаты правоустанавливающего документа		
26.1.1		
907	Наименование правоустанавливающего документа	Акт приема-передачи имущества в уставной капитал ООО "Ии ТАСМО" от ОАО "ТАСМО" и ОАО "СМЗ"
908	Номер правоустанавливающего документа	5и
909	Дата правоустанавливающего документа	12.02.1998
26.1.2		
910	Наименование правоустанавливающего документа	Учредительный договор общества с ограниченной ответственностью "Ии ТАСМО"
911	Номер правоустанавливающего документа	5и
912	Дата правоустанавливающего документа	04.02.1998
27		
913	ИП	581801006
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	18.08.2023
Сведения о приближении организации объекту недвижимого имущества (в том числе земельного участка)		
Сведения о земельном участке		
916	Кадастровый номер	58:48:0070106:7
917	Условный номер	58:48:0070106:7
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	26751000
921	Адрес места нахождения (текстом), либо наименование ориентира или описание местоположения ЗУ на ДК	171843, РОССИЯ, Тверская обл., Удомля г., пар Санной, 22,
922	Площадь	61.230
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
Реализиты 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 "ЮТ"
933	Номер правоустанавливающего документа	27
934	Дата правоустанавливающего документа	17.11.2008
27.1.2		
935	Наименование правоустанавливающего документа	Передачный акт
936	Номер правоустанавливающего документа	54
937	Дата правоустанавливающего документа	17.11.2008
28		
938	КГП	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	16.08.2023
Сведения о приближении организации объекте недвижимого имущества (о всех числящихся земельных участках)		
Сведения об объекте недвижимого имущества		
941	Наименование объекта	Здание спально-боронного цеха с механизмами участка, экспериментальным участком и бытовыми помещениями
942	Вид объекта	Иные строения, помещения и сооружения
943	Назначение объекта	2
944	Назначение (текстом)	жилище
945	Кадастровый номер	69-48-0070135-54
946	Условный номер	69-48-0070135-009-1-250-100005
947	Код по ОКПД О территории муниципального образования по месту нахождения объекта	26751000
948	Адрес места нахождения (текстом)	171843, РОССИЯ, Тверская обл., г.Здмля, пер. Гусева, 2.
949	Номер строения (сооружения)	2
950	Признак многоквартирного дома	0
951	Вид жилого помещения	0
952	Площадь (протяженность)	2238.3
953	Единица измерения	Квадратный метр
954	Год ввода в эксплуатацию	1938
955	Материал наружных стен	Их прочих материалов
956	Этажность	1
957	Позиция ликвидации объекта	0
958	Кадастровая стоимость, руб	40778218.35
959	Дата утверждения кадастровой стоимости	01.01.2015
Сведения о регистрации права объекте 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
Реализиты правоустанавливающего документа		
28.1.1		
966	Наименование правоустанавливающего документа	Акт приема передачи имущества в уставной капитал ООО "Ю и ТАСМО" от ОАО "ТАСМО" и ОАО "ЮМЗ"
967	Номер правоустанавливающего документа	54
968	Дата правоустанавливающего документа	12.02.1998
28.1.2		
969	Наименование правоустанавливающего документа	Учредительный договор Общества с ограниченной ответственностью "Ю и ТАСМО"
970	Номер правоустанавливающего документа	54
971	Дата правоустанавливающего документа	04.02.1998
29		
972	КГП	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	16.08.2023

975	Дата снятия учета организации в налоговом органе	30.08.2023
Сведения о принадлежности организации объекту недвижимого имущества (в том числе земельном участке)		
Сведения об объекте недвижимого имущества		
976	Наименование объекта	Здание столпного цеха
977	Вид объекта	Иные строения, помещения и сооружения
978	Назначение объекта	2
979	Назначение (текстом)	накопное
980	Кадастровый номер	59:48:0080208:2:12
981	Код по ОКТМО территории муниципального образования по месту нахождения объекта	38751000
982	Адрес места нахождения (текстом)	171841, РОССИЯ, Тверская обл., г.Удомля, ул.Энтузиастов, 8.
983	Номер строения (сооружения)	2
984	Признак многоквартирного дома	0
985	Вид жилого помещения	0
986	Площадь (протяженность)	424,2
987	Единица измерения	квадратный метр
988	Год ввода в эксплуатацию	1998
989	Материал наружных стен	каменные/бетонные
990	Этажность	1
991	Кадастровая стоимость, руб.	2252420,85
992	Дата утверждения кадастровой стоимости	01.01.2015
Сведения о регистрации права объекта недвижимого имущества		
25.1		
993	Наименование вида права	Собственность
994	Размер доли в праве (числитель)	1
995	Размер доли в праве (знаменатель)	1
996	Размер доли в праве (полностью)	1
997	Дата права	26.08.1998
998	Дата прекращения права	30.08.2023
999	Номер регистрации права	59:48:01-89
Результаты правоустанавливающего документа		
25.1.1		
1000	Наименование правоустанавливающего документа	Акт приема-передачи имущества в уставной капитал ООО "К" и ТАСМО" от ОАО "ТАСМО" и ОАО "СМЗ"
1001	Номер правоустанавливающего документа	5/и
1002	Дата правоустанавливающего документа	12.02.1998
25.1.2		
1003	Наименование правоустанавливающего документа	Учредительный договор Общества с ограниченной ответственностью "К" и ТАСМО"
1004	Номер правоустанавливающего документа	5/и
1005	Дата правоустанавливающего документа	04.02.1998
25.1.3		
1006	Наименование правоустанавливающего документа	Учредительный договор Общества с ограниченной ответственностью "К" и ТАСМО"
1007	Номер правоустанавливающего документа	5/и
1008	Дата правоустанавливающего документа	04.02.1998
25.1.4		
1009	Наименование правоустанавливающего документа	Акт приема-передачи имущества в уставной капитал ООО "К" и ТАСМО" от ОАО "ТАСМО" и ОАО "СМЗ"
1010	Номер правоустанавливающего документа	5/и
1011	Дата правоустанавливающего документа	12.02.1998
30		
1012	ИГЛП	591606025
1013	Наименование и код налогового органа, в котором осуществлена постановка на учет организации	Управление ФНС России по Тверской области, код: 0900
1014	Дата постановки на учет организации в налоговом органе	10.08.2023
1015	Дата снятия учета организации в налоговом органе	05.09.2023
Сведения о принадлежности организации объекту недвижимого имущества (в том числе земельном участке)		
Сведения об объекте недвижимого имущества		
1016	Наименование объекта	Здание коллоидного цеха с цехом вскрытия ливоролума и складами сыпучих материалов
1017	Вид объекта	Иные строения, помещения и сооружения
1018	Назначение объекта	2
1019	Назначение (текстом)	накопное
1020	Кадастровый номер	59:48:0080208:2:18
1021	Код по ОКТМО территории муниципального образования по месту нахождения объекта	38751000
1022	Адрес места нахождения (текстом)	171841, РОССИЯ, Тверская обл., г.Удомля, ул.Энтузиастов, 8.
1023	Номер строения (сооружения)	9
1024	Признак многоквартирного дома	0
1025	Вид жилого помещения	0

1026	Площадь (протяженность)	553,4
1027	Единица измерения	Квадратный метр
1028	Год ввода в эксплуатацию	1998
1029	Материал наружных стен	Кирпичные
1030	Этажность	1
1031	Поманка ликвидации объекта	0
1032	Кадастровая стоимость, руб	2937617,74
1033	Дата утверждения кадастровой стоимости	01.01.2015
1034	Инвентаризационная стоимость	1
1035	Дата определения инвентаризационной стоимости	01.01.2014
Сведения о регистрации прав на объект недвижимого имущества		
30.1		
1036	Наименование вида права	Собственность
1037	Размер доли в праве (числитель)	1
1038	Размер доли в праве (знаменатель)	1
1039	Размер доли в праве (текстом)	1
1040	Дата права	29.08.1998
1041	Дата прекращения права	05.09.2023
1042	Номер регистрации права	59-48-11-38
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 "ОМЗ"
1044	Номер правоустанавливающего документа	5/н
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	5/н
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	5/н
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 "ОМЗ"
1053	Номер правоустанавливающего документа	5/н
1054	Дата правоустанавливающего документа	12.02.1998
31		
1055	ИГП	691806036
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	18.08.2023
Сведения о принадлежащей организации объекте недвижимого имущества (в том числе земельном участке)		
Сведения об объекте недвижимого имущества		
1058	Наименование объекта	Здание приельцового склада
1059	Вид объекта	Иные строения, помещения и сооружения
1060	Назначение объекта	2
1061	Назначение (текстом)	склад
1062	Кадастровый номер	69-48-0020001-14
1063	Условный номер	69-48-0020001-0-1
1064	Код по ОКПМО территории муниципального образования по месту нахождения объекта	28751000
1065	Адрес места нахождения (текстом)	171643, РОССИЯ, Тверская обл., г.Удомля, ул.Ленина, 9/1
1066	Номер строения (сооружения)	9/1
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	1998
1072	Материал наружных стен	Металлические
1073	Этажность	1
1074	Кадастровая стоимость, руб	425459,82
1075	Дата утверждения кадастровой стоимости	01.01.2015
Сведения о регистрации прав на объект недвижимого имущества		
31.1		
1076	Наименование вида права	Собственность
1077	Размер доли в праве (числитель)	1
1078	Размер доли в праве (знаменатель)	1
1079	Размер доли в праве (текстом)	1

1080	Дата приема	28.08.1998
1081	Номер регистрации права	60-48-01-110
Результаты правоустанавливающего документа		
31.1.1		
1082	Наименование правоустанавливающего документа	Акт приема-передачи имущества в уставный капитал ООО "ЮТасмо" от ОАО "Тасмо" и ОАО "ОМЗ"
1083	Номер правоустанавливающего документа	60
1084	Дата правоустанавливающего документа	04.02.1998
31.1.2		
1085	Наименование правоустанавливающего документа	Учредительный договор ООО "ЮТасмо"
1086	Номер правоустанавливающего документа	60
1087	Дата правоустанавливающего документа	04.02.1998
32		
1088	КПП	601606043
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 принадлежащей организации объекте недвижимого имущества (в том числе земельном участке)		
Сведения об объекте недвижимого имущества		
1091	Наименование объекта	Здание электростанции
1092	Вид объекта	иные строения, помещения и сооружения
1093	Назначение объекта	2
1094	Назначение (текстом)	нежилые
1095	Кадастровый номер	60-48-0070106-42
1096	Местный номер	60-48-0070106-0007-1-1577-1003/А
1097	Код по ОКМТО территории муниципального образования по месту нахождения объекта	28751000
1098	Адрес места нахождения (текстом)	171841, РОССИЯ, Тверская обл., Удомля с/пос., Санной 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	1998
1105	Материал наружных стен	Кирпичные
1106	Этажность	1
1107	Кадастровая стоимость, руб	426444.22
1108	Дата утверждения кадастровой стоимости	01.01.2015
Сведения о регистрации права объекта недвижимого имущества		
32.1		
1109	Наименование вида права	Собственность
1110	Размер доли в праве (числитель)	1
1111	Размер доли в праве (знаменатель)	1
1112	Размер доли в праве (текстом)	1
1113	Дата приема	28.08.1998
1114	Номер регистрации права	60-48-01-132
Результаты правоустанавливающего документа		
32.1.1		
1115	Наименование правоустанавливающего документа	Акт приема-передачи имущества в уставный капитал ООО "ЮТасмо" от ОАО "ТАСМО" и ОАО "ОМЗ"
1116	Номер правоустанавливающего документа	60
1117	Дата правоустанавливающего документа	12.02.1998
32.1.2		
1118	Наименование правоустанавливающего документа	Учредительный договор Общества с ограниченной ответственностью "ЮТасмо"
1119	Номер правоустанавливающего документа	60
1120	Дата правоустанавливающего документа	04.02.1998
33		
1121	КПП	601606010
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 отнесения учета организации в налоговом органе	29.08.2023
Сведения о принадлежащей 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)	нежилые
1129	Кадастровый номер	60-48-0080208-214

1130	Код по ОКТМО территории муниципального образования по месту нахождения объекта	28751000
1131	Адрес места нахождения (текстом)	171841, РОССИЯ, Тверская обл., Удомля с, Энтузиастов ул.8,
1132	Номер строения (сооружения)	2
1133	Признак многоквартирного дома	0
1134	Площадь (протяженность)	423
1135	Единица измерения	Квадратный метр
1136	Год ввода в эксплуатацию	1998
1137	Материал наружных стен	Металлическая
1138	Этажность	1
1139	Кадастровая стоимость, руб	2276323.21
1140	Дата утверждения кадастровой стоимости	01.01.2015
Сведения о регистрации прав на объект недвижимого имущества		
33.1		
1141	Наименование вида права	Собственность
1142	Размер доли в праве (числитель)	1
1143	Размер доли в праве (знаменатель)	1
1144	Размер доли в праве (текстом)	1
1145	Дата права	28.08.1998
1146	Дата прекращения права	28.08.2025
1147	Номер регистрации права	89-48-01-88
Акт о признании права собственности на объект недвижимости		
33.1.1		
1148	Наименование правоустанавливающего документа	Акт приема-передачи имущества в уставной капитал ООО "И" и ТАСМО" от ОАО "ТАСМО" и ОАО "ОМЗ"
1149	Номер правоустанавливающего документа	5н
1150	Дата правоустанавливающего документа	12.02.1998
33.1.2		
1151	Наименование правоустанавливающего документа	Учредительный договор Общества с ограниченной ответственностью "И и ТАСМО"
1152	Номер правоустанавливающего документа	5н
1153	Дата правоустанавливающего документа	04.02.1998
33.1.3		
1154	Наименование правоустанавливающего документа	Акт приема-передачи имущества в уставной капитал ООО "И" и ТАСМО" от ОАО "ТАСМО" и ОАО "ОМЗ"
1155	Номер правоустанавливающего документа	5н
1156	Дата правоустанавливающего документа	12.02.1998
33.1.4		
1157	Наименование правоустанавливающего документа	Учредительный договор Общества с ограниченной ответственностью "И и ТАСМО"
1158	Номер правоустанавливающего документа	5н
1159	Дата правоустанавливающего документа	04.02.1998
34		
1160	ИНП	603806001
1161	Наименование и код налогового органа, в котором осуществлено постановка на учет организации	Управление ФНС России по Тверской области, код: 6000
1162	Дата постановки на учет организации в налоговом органе	18.08.2023
Сведения о принадлежащем организации объекте недвижимого имущества (в том числе земельном участке)		
Сведения об объекте недвижимого имущества		
1163	Наименование объекта	Здание управления ОПМ
1164	Вид объекта	иные строения, помещения и сооружения
1165	Назначение объекта	2
1166	Назначение (текстом)	нежилое
1167	Кадастровый номер	69-48-0070135-52
1168	Условный номер	69-48-0070135-0009-3-1572-1000A
1169	Код по ОКТМО территории муниципального образования по месту нахождения объекта	28751000
1170	Адрес места нахождения (текстом)	171843, РОССИЯ, Тверская обл., Удомля с, Луговая пер.2,,
1171	Номер строения (сооружения)	2
1172	Признак многоквартирного дома	0
1173	Вид жилого помещения	0
1174	Площадь (протяженность)	75.8
1175	Единица измерения	Квадратный метр
1176	Год ввода в эксплуатацию	1998
1177	Материал наружных стен	и др. про-екс материалов
1178	Этажность	1
1179	Признак ликвидации объекта	0
1180	Кадастровая стоимость, руб	1332182.7
1181	Дата утверждения кадастровой стоимости	01.01.2015
1182	Инвентаризационная стоимость	2001.11
1183	Дата определения инвентаризационной стоимости	01.01.2011
Сведения о регистрации прав на объект недвижимого имущества		

34.1		
1184	Наименование вида права	Собственность
1185	Размер доли в праве (числитель)	1
1186	Размер доли в праве (знаменатель)	1
1187	Размер доли в праве (текстов)	1
1188	Дата права	28.08.1998
1189	Номер регистрации права	69-48-01-123
Результаты предоставления документа		
34.1.1		
1190	Наименование предоставляющего документа	Акт приема-передачи имущества в уставной капитал ООО "К" и ТАСМО" от ОАО "ТАСМО" и ОАО "ОМЗ"
1191	Номер предоставляющего документа	64
1192	Дата предоставляющего документа	12.02.1998
34.1.2		
1193	Наименование предоставляющего документа	Учредительный договор Общества с ограниченной ответственностью "К и ТАСМО"
1194	Номер предоставляющего документа	64
1195	Дата предоставляющего 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	18.09.2025
Сведения о предоставлении организации объекте недвижимого имущества (в том числе земельном участке)		
Сведения об объекте недвижимого имущества		
1200	Наименование объекта	Здание проходной
1201	Вид объекта	Иные строения, помещения и сооружения
1202	Назначение объекта	3
1203	Назначение (текстов)	жилища
1204	Кадастровый номер	69-48-0070135-55
1205	Условно-номер	69-48-0070135-0009-1-1573-10004
1206	Код по ОКМО территории муниципального образования по месту нахождения объекта	2875 1000
1207	Адрес места нахождения (текстов)	171043, РОССИЯ, Тверская обл., г.Удомля, пер.Бусова, 2,
1208	Номер строения (сооружения)	2
1209	Признак многоквартирного дома	0
1210	Вид жилого помещения	0
1211	Площадь (протяженность)	14.2
1212	Единица измерения	Квадратный метр
1213	Год ввода в эксплуатацию	1998
1214	Материал наружных стен	Иные прочие материалы
1215	Этажность	1
1216	Подземная этажность	0
1217	Признак ликвидации объекта	0
1218	Кадастровая стоимость, руб	25961633
1219	Дата утверждения кадастровой стоимости	01.01.2015
1220	Инвентаризационная стоимость	2406018
1221	Дата определения инвентаризационной стоимости	01.01.2008
Сведения о регистрации права объекте 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 (текстов)	1
1225	Дата права	28.08.1998
1226	Номер регистрации права	69-48-01-122
Результаты предоставления документа		
35.1.1		
1227	Наименование предоставляющего документа	Учредительный договор Общества с ограниченной ответственностью "К и ТАСМО"
1228	Номер предоставляющего документа	64
1229	Дата предоставляющего документа	04.02.1998
35.1.2		
1230	Наименование предоставляющего документа	Акт приема-передачи имущества в уставной капитал ООО "К" и ТАСМО" от ОАО "ТАСМО" и ОАО "ОМЗ"
1231	Номер предоставляющего документа	64
1232	Дата предоставляющего документа	12.02.1998
36		
1233	КПП	690806002
1234	Наименование и код налогового органа, в котором осуществлена постановка на учет организации	Микрорайонная ИФНС России №3 по Тверской области, код: 6908

1235	Дата постановки на учет организации в налоговом органе	28.08.1998
1236	Дата снятия учета организации в налоговом органе	30.08.2023
Сведения о приближающей организации объекте недвижимого имущества (в том числе земельном участке)		
Сведения об объекте недвижимого имущества		
1237	Наименование объекта	Здание теплого зала
1238	Вид объекта	Иные строения, помещения и сооружения
1239	Назначение объекта	2
1240	Назначение (текстом)	нежилые
1241	Кадастровый номер	50:48:0080238:408
1242	Условный номер	50:48:0080238:0107-1-1500-1000П
1243	Код по ОКТМО территории муниципального образования по месту нахождения объекта	28751000
1244	Адрес места нахождения (текстом)	171841, РОССИЯ, Тверская обл., г Удомля, ул Энгельса, 8
1245	Номер строения (сооружения)	0
1246	Признак многоквартирного дома	0
1247	Вид жилого помещения	0
1248	Площадь (протяженность)	11.0
1249	Единица измерения	квадратный метр
1250	Год ввода в эксплуатацию	1998
1251	Материал наружных стен	иы прочие материалы
1252	Этажность	1
1253	Кадастровая стоимость, руб	56274.15
1254	Дата утверждения кадастровой стоимости	01.01.2015
Сведения о регистрации прав на объект недвижимого имущества		
36.1		
1255	Наименование вида права	Собственность
1256	Размер доли в праве (числитель)	1
1257	Размер доли в праве (знаменатель)	1
1258	Размер доли в праве (текстом)	1
1259	Дата права	28.08.1998
1260	Дата прекращения права	30.08.2023
1261	Номер регистрации права	50:48:01-104
Результаты правоустанавливающего документа		
36.1.1		
1262	Наименование правоустанавливающего документа	Акт приема-передачи имущества в уставной капитал ООО "К и ТАСМО" от ОАО "ТАСМО" и ОАО "ОМЗ"
1263	Номер правоустанавливающего документа	54
1264	Дата правоустанавливающего документа	12.02.1998
36.1.2		
1265	Наименование правоустанавливающего документа	Закредитовый договор Общества с ограниченной ответственностью "К и ТАСМО"
1266	Номер правоустанавливающего документа	54
1267	Дата правоустанавливающего документа	04.02.1998
36.1.3		
1268	Наименование правоустанавливающего документа	Закредитовый договор Общества с ограниченной ответственностью "К и ТАСМО"
1269	Номер правоустанавливающего документа	54
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	54
1273	Дата правоустанавливающего документа	12.02.1998
37		
1274	КПП	505606004
1275	Наименование и код налогового органа, в котором осуществлена постановка на учет организации	Управление ФНС России по Тверской области, код: 0500
1276	Дата постановки на учет организации в налоговом органе	18.08.2023
1277	Дата снятия учета организации в налоговом органе	30.08.2023
Сведения о приближающей организации объекте недвижимого имущества (в том числе земельном участке)		
Сведения об объекте недвижимого имущества		
1278	Наименование объекта	Здание проходной
1279	Вид объекта	Иные строения, помещения и сооружения
1280	Назначение объекта	2
1281	Назначение (текстом)	нежилые
1282	Кадастровый номер	50:48:0080238:216
1283	Код по ОКТМО территории муниципального образования по месту нахождения объекта	28751000
1284	Адрес места нахождения (текстом)	171841, РОССИЯ, Тверская обл., г Удомля, ул Энгельса, 8
1285	Номер строения (сооружения)	0
1286	Признак многоквартирного дома	0

1287	Вид жилого помещения	0
1288	Площадь (протяженность)	73.4
1289	Единица измерения	Квадратный метр
1290	Год ввода в эксплуатацию	1998
1291	Материал наружных стен	Кирпичные
1292	Этажность	1
1293	Признак ликвидации объекта	0
1294	Кадастровая стоимость, руб	408205
1295	Дата утверждения кадастровой стоимости	01.01.2015
Сведения о регистрации прав объекта недвижимого имущества		
37.1		
1296	Наименование вида права	Собственность
1297	Размер доли в праве (числитель)	1
1298	Размер доли в праве (знаменатель)	1
1299	Размер доли в праве (текстов)	1
1300	Дата права	28.08.1998
1301	Дата прекращения права	29.08.2023
1302	Номер регистрации права	09-40-01-00
Результаты 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	54
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	54
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	54
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	54
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	501616020
1316	Наименование и код налогового органа, в котором осуществлена постановка на учет организации	Межрайонная ИФНС России № 3 по Тверской области, код: 5038
1317	Дата постановки на учет организации в налоговом органе	20.11.2003
1318	Дата снятия учета организации в налоговом органе	21.03.2012
Сведения о принадлежащей организации транспортном средстве		
1319	Переносный ГТС (уникальный номер регистрации)	593T7107181510193802
1320	Регистрационный знак (серия, номер) ТС	E715BE09
1321	Идентификационный номер (VIN)	XJT150J20050033754
1322	Марка, модель (модификация)	YAZ3862
1323	Вид транспортного средства	Автомобили грузовые
1324	Год выпуска	1995
1325	Дата замены двигателя	23.03.2012
1326	Заводской номер машины (рамы, шасси)	S0327364
1327	Номер кузова	S0033754
1328	Мощность двигателя кВт	67.0
1329	Мощность двигателя лс	92
1330	Рабочий объем двигателя в куб. см	2445
Сведения документа регистрации (учета) транспортного средства		
1331	Серия и номер	591У344911
1332	Дата выдачи	20.11.2003
1333	Дата регистрации (учета) в регистрирующем органе	20.11.2003

2		
1334	КПП	501616023
1335	Наименование и код налогового органа, в котором осуществлена постановка на учет организации	Межрайонная ИФНС России № 3 по Тверской области, код: 5038
1336	Дата постановки на учет организации в налоговом органе	18.03.2008
1337	Дата снятия учета организации в налоговом органе	24.12.2015
Сведения о принадлежащей организации транспортном средстве		
1338	Переносный ГТС (уникальный номер регистрации)	70TE570157

1339	Регистрационный знак (серия, номер) ТС	С003MO88
1340	Идентификационный номер (VIN)	1FMPU18L0YLW01652
1341	Марка, модель (модификация)	FORD EXPEDITION
1342	Вид транспортного средства	Автомобиль легковой
1343	Год выпуска	2010
1344	Дата замены двигателя	15.03.2008
1345	Номер кузова	1FMPU18L0YLW01652
1346	Мощность двигателя кВт	171.3
1347	Мощность двигателя лс	233
1348	Рабочий объем двигателя в куб. см	1
Сведения документа регистрации (учета) транспортного средства		
1349	Вид документа	Документ государственной регистрации учета транспортного средства
1350	Дата выдачи	18.03.2008
1351	Дата регистрации (учета) в регистрирующем органе	18.03.2008

3

1352	ИП	591616024
1353	Наименование и код налогового органа, в котором осуществлена постановка на учет организации	Межрайонная ИФНС России № 3 по Тверской области, код: 5908
1354	Дата постановки на учет организации в налоговом органе	16.11.2007
1355	Дата снятия учета организации в налоговом органе	08.08.2012
Сведения о принадлежащем организации транспортном средстве		
1356	Перенятый ГТС (уникальный номер регистрации)	77TMC0105272905200222
1357	Регистрационный знак (серия, номер) ТС	MO07MN69
1358	Идентификационный номер (VIN)	ACB1400571A275689
1359	Марка, модель (модификация)	MERCEDES-BENZ S800
1360	Вид транспортного средства	Автомобиль легковой
1361	Год выпуска	1025
1362	Дата замены двигателя	27.10.2007
1363	Номер кузова	ACB1400571A275689
1364	Мощность двигателя кВт	295.9
1365	Мощность двигателя лс	405
1366	Рабочий объем двигателя в куб. см	5957
Сведения документа регистрации (учета) транспортного средства		
1367	Серия и номер	697X 514801
1368	Дата выдачи	16.11.2007
1369	Дата регистрации (учета) в регистрирующем органе	16.11.2007

4

1370	ИП	591616001
1371	Наименование и код налогового органа, в котором осуществлена постановка на учет организации	Межрайонная ИФНС России № 3 по Тверской области, код: 5908
1372	Дата постановки на учет организации в налоговом органе	22.02.2002
1373	Дата снятия учета организации в налоговом органе	22.11.2012
Сведения о принадлежащем организации транспортном средстве		
1374	Перенятый ГТС (уникальный номер регистрации)	59PK514104
1375	Регистрационный знак (серия, номер) ТС	A000BK09
1376	Идентификационный номер (VIN)	XPO122170010009150
1377	Марка, модель (модификация)	PAS 2217
1378	Вид транспортного средства	Автомобиль
1379	Год выпуска	2001
1380	Дата замены двигателя	23.01.2002
1381	Заводской номер машины (рамы, шасси)	22170010030150
1382	Номер кузова	22170010053896
1383	Мощность двигателя кВт	69.0
1384	Мощность двигателя лс	95
1385	Рабочий объем двигателя в куб. см	2300
Сведения документа регистрации (учета) транспортного средства		
1386	Серия и номер	59AK 245280
1387	Дата выдачи	15.01.2002
1388	Дата регистрации (учета) в регистрирующем органе	15.01.2002

5

1389	ИП	591616011
1390	Наименование и код налогового органа, в котором осуществлена постановка на учет организации	Межрайонная ИФНС России № 3 по Тверской области, код: 5908
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	Перенятый ГТС (уникальный номер регистрации)	59BY0665942612199100
1394	Регистрационный знак (серия, номер) ТС	E908BE69
1395	Предыдущий регистрационный знак (серия, номер) ТС	M26VAE69

1395	Идентификационный номер(VIN)	ХТС532000S1077367
1397	Марка, модель (модификация)	КАМА3532000
1398	Вид транспортного средства	Автомобили грузовые
1399	Год выпуска	1995
1400	Дата замены двигателя	20.11.2003
1401	Заводской номер машины(рамы, шасси)	ХТС532000S1077367
1402	Номер кузова	КАБ.1682732
1403	Мощность двигателя кВт	210
1404	Мощность двигателя лс	153
1405	Рабочий объем двигателя в куб. см	0
Сведения документа регистрации (учета) транспортного средства		
1406	Вид документа	Свидетельство о регистрации ТС организаций
1407	Дата выдачи	20.11.2003
1408	Кем выдан	УГИБДД УВД ПО ТВЕРСКОЙ
1409	Дата регистрации (учета) в регистрирующем органе	20.11.2003

6

1410	КПП	091616014
1411	Наименование и код налогового органа, в котором осуществлена постановка на учет организации	Межрайонная ИФНС России № 3 по Тверской области, код: 0908
1412	Дата постановки на учет организации в налоговом органе	20.11.2003
1413	Дата снятия учета организации в налоговом органе	23.03.2006
Сведения о принадлежащем организации транспортном средстве		
1414	Перенятый ГТС (уникальный номер регистрации)	585Y086802230419390
1415	Регистрационный знак (серия, номер) ТС	R174638632
1416	Идентификационный номер(VIN)	ХТБ4332100T0215349
1417	Марка, модель (модификация)	GA332210
1418	Вид транспортного средства	Автомобили грузовые
1419	Год выпуска	1998
1420	Дата замены двигателя	20.11.2003
1421	Заводской номер машины(рамы, шасси)	0015340
1422	Номер кузова	КА033350
1423	Мощность двигателя кВт	73.5
1424	Мощность двигателя лс	100
1425	Рабочий объем двигателя в куб. см	0
Сведения документа регистрации (учета) транспортного средства		
1426	Вид документа	Документы государственной регистрации учета транспортных средств
1427	Дата выдачи	20.11.2003
1428	Дата регистрации (учета) в регистрирующем органе	20.11.2003

7

1429	КПП	091616018
1430	Наименование и код налогового органа, в котором осуществлена постановка на учет организации	Межрайонная ИФНС России № 3 по Тверской области, код: 0908
1431	Дата постановки на учет организации в налоговом органе	29.06.2004
1432	Дата снятия учета организации в налоговом органе	14.08.2010
Сведения о принадлежащем организации транспортном средстве		
1433	Перенятый ГТС (уникальный номер регистрации)	77TMC14010031220020
1434	Регистрационный знак (серия, номер) ТС	X339EC89
1435	Идентификационный номер(VIN)	SED58MM4T5612622
1436	Марка, модель (модификация)	ОПЕЛЬ ФРОНТЕРА
1437	Вид транспортного средства	Автомобили легковые
1438	Год выпуска	1998
1439	Дата замены двигателя	29.06.2004
1440	Номер кузова	SED58MM4T5612622
1441	Мощность двигателя кВт	83.1
1442	Мощность двигателя лс	113
1443	Рабочий объем двигателя в куб. см	2771
Сведения документа регистрации (учета) транспортного средства		
1444	Вид документа	Документы государственной регистрации учета транспортных средств
1445	Дата выдачи	29.06.2004
1446	Дата регистрации (учета) в регистрирующем органе	29.06.2004

8

1447	КПП	091616005
1448	Наименование и код налогового органа, в котором осуществлена постановка на учет организации	Межрайонная ИФНС России № 3 по Тверской области, код: 0908
1449	Дата постановки на учет организации в налоговом органе	26.12.2003
1450	Дата снятия учета организации в налоговом органе	26.08.2013
Сведения о принадлежащем организации транспортном средстве		
1451	Перенятый ГТС (уникальный номер регистрации)	58TK3206T11311100602

1452	Регистрационный знак (серия, номер) ТС	M799EO69
1453	Идентификационный номер (VIN)	WDB140021A120907
1454	Марка, модель (модификация)	MERCEDES BENZ 320
1455	Вид транспортного средства	Автомобиль легковой
1456	Год выпуска	1993
1457	Дата замены двигателя	17.10.2009
1458	Номер кузова	WDB140021A120907
1459	Мощность двигателя кВт	161.7
1460	Мощность двигателя лс	220
1461	Рабочий объем двигателя в куб. см	3199
Сведения документа регистрации (учета) транспортного средства		
1462	Вид документа	Свидетельство о регистрации ТС организаций
1463	Дата выдан	17.10.2009
1464	Кем выдан	УГИБДД УВД ПО ТВЕРСКОЙ
1465	Дата регистрации (учета) в регистрирующем органе	17.10.2009

9

1466	КПП	091616026
1467	Наименование и код налогового органа, в котором осуществлена постановка на учет организации	Межрайонная ИФНС России № 3 по Тверской области, код: 0908
1468	Дата постановки на учет организации в налоговом органе	01.12.1998
1469	Дата снятия учета организации в налоговом органе	08.06.2012
Сведения о принадлежащем организации транспортном средстве		
1470	Переносный ГТС (уникальный номер регистрации)	8897086525061710080
1471	Регистрационный знак (серия, номер) ТС	E880B0399
1472	Предварительный регистрационный знак (серия, номер) ТС	M120AB00
1473	Идентификационный номер (VIN)	X1T330800R0293104
1474	Марка, модель (модификация)	VAZ3303
1475	Вид транспортного средства	Автомобиль грузовой
1476	Год выпуска	1994
1477	Дата замены двигателя	20.11.2009
1478	Заводской номер машины (рамы, шасси)	R0250101
1479	Номер кузова	KAB 21465
1480	Мощность двигателя кВт	59
1481	Мощность двигателя лс	80
1482	Рабочий объем двигателя в куб. см	0
Сведения документа регистрации (учета) транспортного средства		
1483	Вид документа	Свидетельство о регистрации ТС организаций
1484	Дата выдан	01.12.1998
1485	Кем выдан	УГИБДД УВД ПО ТВЕРСКОЙ
1486	Дата регистрации (учета) в регистрирующем органе	01.12.1998

10

1487	КПП	090816001
1488	Наименование и код налогового органа, в котором осуществлена постановка на учет организации	Межрайонная ИФНС России № 3 по Тверской области, код: 0908
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	Переносный ГТС (уникальный номер регистрации)	89991128390060582162
1492	Регистрационный знак (серия, номер) ТС	У300B0399
1493	Предварительный регистрационный знак (серия, номер) ТС	T004AN09
1494	Идентификационный номер (VIN)	XTH310300S0041344
1495	Марка, модель (модификация)	GAZ310200
1496	Вид транспортного средства	Автомобиль легковой
1497	Год выпуска	1996
1498	Дата замены двигателя	26.07.2006
1499	Заводской номер машины (рамы, шасси)	027548
1500	Номер кузова	0041344
1501	Мощность двигателя кВт	110.3
1502	Мощность двигателя лс	150
1503	Рабочий объем двигателя в куб. см	2445
Сведения документа регистрации (учета) транспортного средства		
1504	Вид документа	Документы государственной регистрации учета транспортных средств
1505	Дата выдан	07.12.1999
1506	Дата регистрации (учета) в регистрирующем органе	07.12.1999

11

1507	КПП	091616026
1508	Наименование и код налогового органа, в котором осуществлена постановка на учет организации	Межрайонная ИФНС России № 3 по Тверской области, код: 0908
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 приписывающей организации транспортного средства		
1511	Регистрационный знак (серия, номер) ТС	E898FE59
1512	Марка, модель (модификация)	MAZ 64220
1513	Вид транспортного средства	Автомобили грузовые (кроме исключенных по коду 57000)
1514	Год выпуска	1996
1515	Дата замены двигателя	01.07.1998
1516	Мощность двигателя кВт	342.7
1517	Мощность двигателя лс	330
1518	Рабочий объем двигателя в куб. см	24000
Сведения документа регистрации (учета) транспортного средства		
1519	Дата выдачи	13.11.2017
1520	Дата регистрации (учета) в регистрирующем органе	13.11.2017

12

1521	ИП	681616025
1522	Наименование и код налогового органа, в котором осуществлена постановка на учет организации	Межрайонная ИФНС России № 3 по Тверской области, код: 6908
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 приписывающей организации транспортного средства		
1525	Параметры ГТС (уникальный номер регистрации)	681Y06853201219300Z
1526	Регистрационный знак (серия, номер) ТС	B130BM62
1527	Марка, модель (модификация)	3911131
1528	Вид транспортного средства	Автомобили грузовые
1529	Год выпуска	1998
1530	Дата замены двигателя	26.11.2003
1531	Заводской номер машины (рамы, шасси)	040891
1532	Номер кузова	12429
1533	Мощность двигателя кВт	150
1534	Мощность двигателя лс	113
1535	Рабочий объем двигателя в куб. см	0
Сведения документа регистрации (учета) транспортного средства		
1536	Серия и номер	681H 250788
1537	Дата выдачи	10.04.1999
1538	Дата регистрации (учета) в регистрирующем органе	10.04.1999

13

1539	ИП	681616005
1540	Наименование и код налогового органа, в котором осуществлена постановка на учет организации	Межрайонная ИФНС России № 3 по Тверской области, код: 6908
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 приписывающей организации транспортного средства		
1543	Параметры ГТС (уникальный номер регистрации)	32UM869101240120010Z
1544	Регистрационный знак (серия, номер) ТС	CG54H059
1545	Идентификационный номер (VIN)	X9031105071382324
1546	Марка, модель (модификация)	FA3 3.1105
1547	Вид транспортного средства	Автомобили легковые
1548	Год выпуска	2007
1549	Дата замены двигателя	16.02.2007
1550	Номер кузова	31105070144655
1551	Мощность двигателя кВт	100.7
1552	Мощность двигателя лс	137
1553	Рабочий объем двигателя в куб. см	1
Сведения документа регистрации (учета) транспортного средства		
1554	Вид документа	Документы государственной регистрации учета транспортных средств
1555	Дата выдачи	16.02.2007
1556	Дата регистрации (учета) в регистрирующем органе	16.02.2007

14

1557	ИП	681616010
1558	Наименование и код налогового органа, в котором осуществлена постановка на учет организации	Межрайонная ИФНС России № 3 по Тверской области, код: 6908
1559	Дата постановки на учет организации в налоговом органе	26.11.2003
1560	Дата снятия учета организации в налоговом органе	04.12.2015
Сведения о приписывающей организации транспортного средства		
1561	Параметры ГТС (уникальный номер регистрации)	681Y068532201219300Z
1562	Регистрационный знак (серия, номер) ТС	B130BM62
1563	Идентификационный номер (VIN)	X1F830210351534210
1564	Марка, модель (модификация)	FA3 330210
1565	Вид транспортного средства	Автомобили грузовые (кроме исключенных по коду 57000)

1565	Год выпуска	1995
1566	Дата замены двигателя	20.08.2006
1568	Заводской номер машины(рамы, шасси)	1534218
1569	Номер кузова	КАБ.38861
1570	Мощность двигателя кВт	83.2
1571	Мощность двигателя лс	86
1572	Рабочий объем двигателя в куб. см	2445
Сведения документа регистрации (учета) транспортного средства		
1573	Вид документа	Документы государственной регистрации учета транспортных средств
1574	Дата выдан	20.11.2003
1575	Дата регистрации (учета) в регистрирующем органе	20.11.2003

16

1576	ИТП	591616037
1577	Наименование и код налогового органа, в котором осуществлена постановка на учет организации	Межрайонная ИФНС России № 3 по Тверской области, код: 5908
1578	Дата постановки на учет организации в налоговом органе	01.01.2001
1579	Дата снятия учета организации в налоговом органе	01.01.2001
Сведения о принадлежащем организации транспортном средстве		
1580	Регистрационный знак (серия, номер) ТС	2246/И09
1581	Марка, модель (модификация)	T-40AM
1582	Вид транспортного средства	Тракторы
1583	Год выпуска	1992
1584	Дата замены двигателя	01.01.2001
1585	Заводской номер машины(рамы, шасси)	500149
1586	Мощность двигателя кВт	37.29
1587	Мощность двигателя лс	50.7
1588	Рабочий объем двигателя в куб. см	0
Сведения документа регистрации (учета) транспортного средства		
1589	Серия и номер	ВН.345060
1590	Дата выдан	01.01.2001
1591	Кем выдан	Инспекция Госстаннадзора Тверской области
1592	Дата регистрации (учета) в регистрирующем органе	01.01.2001

16

1593	ИТП	591616032
1594	Наименование и код налогового органа, в котором осуществлена постановка на учет организации	Межрайонная ИФНС России № 3 по Тверской области, код: 5908
1595	Дата постановки на учет организации в налоговом органе	20.11.2003
1596	Дата снятия учета организации в налоговом органе	16.01.2018
Сведения о принадлежащем организации транспортном средстве		
1597	Перенятый ГТС (уникальный номер регистрации)	59EM555310071218990
1598	Регистрационный знак (серия, номер) ТС	У4208Н09
1599	Идентификационный номер(VIN)	XJTT315140Y0015910
1600	Марка, модель (модификация)	3M3 31514-031
1601	Вид транспортного средства	Автомобили легковые
1602	Год выпуска	1997
1603	Дата замены двигателя	05.07.2007
1604	Заводской номер машины(рамы, шасси)	0613303
1605	Номер кузова	V0015110
1606	Мощность двигателя кВт	55.9
1607	Мощность двигателя лс	76
1608	Рабочий объем двигателя в куб. см	2445
Сведения документа регистрации (учета) транспортного средства		
1609	Дата выдан	05.07.2007
1610	Дата регистрации (учета) в регистрирующем органе	20.11.2003

17

1611	ИТП	591616036
1612	Наименование и код налогового органа, в котором осуществлена постановка на учет организации	Межрайонная ИФНС России № 3 по Тверской области, код: 5908
1613	Дата постановки на учет организации в налоговом органе	23.05.2002
1614	Дата снятия учета организации в налоговом органе	23.05.2002
Сведения о принадлежащем организации транспортном средстве		
1615	Регистрационный знак (серия, номер) ТС	0180ТМ09
1616	Приоритетный регистрационный знак (серия, номер) ТС	3280из
1617	Марка, модель (модификация)	T-40 трактор
1618	Вид транспортного средства	Прочие сельскохозяйственные транспортные средства, машины и механизмы на пневматическом и гусеничном ходу
1619	Год выпуска	1992
1620	Дата замены двигателя	23.05.2002
1621	Заводской номер машины(рамы, шасси)	500149

Страница 32 из 35

1622	Мощность двигателя кВт	30.8
1623	Мощность двигателя лс	50
1624	Рабочий объем двигателя в куб. см	0
Сведения документа регистрации (учета) транспортного средства		
1625	Дата выдачи	23.05.2002
1626	Дата регистрации (учета) в регистрирующем органе	23.05.2002

18

1627	ИГП	6816716004
1628	Наименование и код налогового органа, в котором осуществлена постановка на учет организации	Межрайонная ИФНС России № 3 по Тверской области, код: 6808
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 принадлежащей организации транспортном средстве		
1631	Первичный ГТС (уникальный) номер регистрации	52MKS268010711200002
1632	Регистрационный знак (серия, номер) ТС	E903KT69
1633	Идентификационный номер (VIN)	X9631105871364003
1634	Марка, модель (модификация)	GA331105
1635	Вид транспортного средства	Автомобили легковые
1636	Год выпуска	2006
1637	Дата замены двигателя	13.01.2007
1638	Номер кузова	31103070140240
1639	Мощность двигателя кВт	105.7
1640	Мощность двигателя лс	137
1641	Рабочий объем двигателя в куб. см	1
Сведения документа регистрации (учета) транспортного средства		
1642	Вид документа	Документы государственной регистрации учета транспортных средств
1643	Дата выдачи	13.01.2007
1644	Дата регистрации (учета) в регистрирующем органе	13.01.2007

19

1645	ИГП	6816716029
1646	Наименование и код налогового органа, в котором осуществлена постановка на учет организации	Межрайонная ИФНС России № 3 по Тверской области, код: 6808
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 принадлежащей организации транспортном средстве		
1649	Регистрационный знак (серия, номер) ТС	0130TMS9
1650	Марка, модель (модификация)	T-40AM
1651	Вид транспортного средства	Тракторы
1652	Год выпуска	1992
1653	Дата замены двигателя	01.01.2001
1654	Заводской номер машины (рамы, шасси)	500149
1655	Мощность двигателя кВт	36.77
1656	Мощность двигателя лс	50
1657	Рабочий объем двигателя в куб. см	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	ИГП	6816716031
1663	Наименование и код налогового органа, в котором осуществлена постановка на учет организации	Межрайонная ИФНС России № 3 по Тверской области, код: 6808
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 принадлежащей организации транспортном средстве		
1666	Первичный ГТС (уникальный) номер регистрации	688Y0665230611120002
1667	Регистрационный знак (серия, номер) ТС	E801BE559
1668	Марка, модель (модификация)	XAC31512
1669	Вид транспортного средства	Автомобили легковые
1670	Год выпуска	1993
1671	Дата замены двигателя	20.11.2003
1672	Заводской номер машины (рамы, шасси)	415981
1673	Номер кузова	4632
1674	Мощность двигателя кВт	56
1675	Мощность двигателя лс	76
1676	Рабочий объем двигателя в куб. см	2445

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

21

1680	КПП	591616027
1681	Наименование и код налогового органа, в котором осуществлена постановка на учет организации	Межрайонная ИФНС России №3 по Тверской области, код: 5908
1682	Дата постановки на учет организации в налоговом органе	07.07.1998
1683	Дата снятия учета организации в налоговом органе	14.11.2017

Сведения о принадлежащем организации транспортном средстве

1684	Переносный ГТТС (уникальный номер регистрации)	093T7047660-07195802
1685	Регистрационный знак (серия, номер) ТС	E808FE99
1686	Присядающий регистрационный знак (серия, номер) ТС	T744J399
1687	Идентификационный номер (VIN)	XTM642290T0011412
1688	Марка, модель (модификация)	MAZ 64229 002
1689	Вид транспортного средства	Автомобили грузовые (кроме включенных по коду 57000)
1690	Год выпуска	1998
1691	Дата замены двигателя	07.07.1998
1692	Заводской номер машины (рамы, шасси)	XTM642290T0011412
1693	Номер кузова	1134.1
1694	Мощность двигателя кВт	242.6
1695	Мощность двигателя лс	330
1696	Рабочий объем двигателя в куб. см	1

Сведения документа регистрации (учета) транспортного средства

1697	Серия и номер	093KT52269
1698	Дата выдачи	07.07.1998
1699	Кем выдан	УГАБДД УВД по Тверской
1700	Дата регистрации (учета) в регистрирующем органе	07.07.1998

22

1701	КПП	591616012
1702	Наименование и код налогового органа, в котором осуществлена постановка на учет организации	Межрайонная ИФНС России №3 по Тверской области, код: 5908
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	Переносный ГТТС (уникальный номер регистрации)	093Y0667842014195902
1706	Регистрационный знак (серия, номер) ТС	P173BM69
1707	Идентификационный номер (VIN)	XTM555100R0050987
1708	Марка, модель (модификация)	MAZ 5551
1709	Вид транспортного средства	Автомобили грузовые (кроме включенных по коду 57000)
1710	Год выпуска	1994
1711	Дата замены двигателя	11.09.2000
1712	Заводской номер машины (рамы, шасси)	XTM555100R0050987
1713	Номер кузова	КАВ.17501
1714	Мощность двигателя кВт	137.3
1715	Мощность двигателя лс	185
1716	Рабочий объем двигателя в куб. см	11150

Сведения документа регистрации (учета) транспортного средства

1717	Вид документа	Документы государственной регистрации учета транспортных средств
1718	Дата выдачи	20.11.2003
1719	Дата регистрации (учета) в регистрирующем органе	20.11.2003

23

1720	КПП	591616034
1721	Наименование и код налогового органа, в котором осуществлена постановка на учет организации	Межрайонная ИФНС России №3 по Тверской области, код: 5908
1722	Дата постановки на учет организации в налоговом органе	07.10.1996
1723	Дата снятия учета организации в налоговом органе	20.08.2018

Сведения о принадлежащем организации транспортном средстве

1724	Регистрационный знак (серия, номер) ТС	2870TT69
1725	Присядающий 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 8 апреля 2011 г. № 63-ФЗ «Об электронной подписи»).



**АРБИТРАЖНЫЙ СУД ТВЕРСКОЙ ОБЛАСТИ**

170100, г. Тверь, ул. Советская, д. 23

<http://tver.arbitr.ru>**ОПРЕДЕЛЕНИЕ**

26 мая 2022г.

г. Тверь

Дело № А66-2684/2017

Арбитражный суд Тверской области в составе судьи Матвеева А.В., при ведении протокола судебного заседания помощником судьи Зломиной С.С., при участии представителей (согласно протоколу судебного заседания), рассмотрев в открытом судебном заседании с использованием системы веб-конференции информационного сервера «Картотека арбитражных дел» заявление от 11.03.2022 арбитражного управляющего Атнабаева Дмитрия Родиевича об освобождении его от исполнения обязанностей конкурсного управляющего Акционерного общества «ТАСМО» (170021, г.Тверь, ул. Плеханова, д.59, 13, ИНН 6916001645, ОГРН 1026901945971); вопрос об утверждении конкурсного управляющего должника,

УСТАНОВИЛ:

10 марта 2017 года в Арбитражный суд Тверской области поступило заявление Общества с ограниченной ответственностью «Архитектурная практика», г.Южноуральск Челябинской области, о признании несостоятельным (банкротом) Акционерного общества «ТАСМО» (170021, г.Тверь, ул. Плеханова, д.59, пом.13, ИНН 6916001645, ОГРН 1026901945971).

Определением суда от 17 марта 2017 года заявление кредитора принято к производству с присвоением делу номера А66-2684/2017.

Определением Арбитражного суда Тверской области от 04 мая 2017 года по делу № А66-2684/2017 в отношении Акционерного общества «ТАСМО» (170021, г.Тверь, ул. Плеханова, д.59, пом.13, ИНН 6916001645, ОГРН 1026901945971) введена процедура, применяемая в деле о банкротстве, наблюдение, временным управляющим утверждена Молчанова Татьяна Алексеевна, являющаяся членом Союза арбитражных управляющих «Возрождение».

Информация о введении в отношении должника процедуры наблюдения опубликована 20.05.2017.

Решением Арбитражного суда Тверской области от 26 сентября 2017г. по делу № А66-2684/2017 должник Акционерное общество «ТАСМО» (170021, г.Тверь, ул. Плеханова, д.59, 13, ИНН 6916001645, ОГРН 1026901945971) признано несостоятельным (банкротом), в отношении должника открыто конкурсное производство сроком на шесть месяцев, конкурсным управляющим утверждена Молчанова Татьяна Алексеевна.

Информация о признании должника несостоятельным (банкротом) и открытии конкурсного производства опубликована 21.10.2017.

Определением Арбитражного суда Тверской области от 30 октября 2019г. (резолютивная часть объявлена 25 октября 2019г.) по делу № А66-2684/2017 арбитражный управляющий Молчанова Татьяна Алексеевна отстранена от исполнения обязанностей конкурсного управляющего Акционерного общества «ТАСМО» (170021, г.Тверь, ул. Плеханова, д.59, 13, ИНН 6916001645, ОГРН 1026901945971), в связи с исключением арбитражного управляющего из числа членов Союза арбитражных управляющих «Возрождение», г.Москва.

Определением Арбитражного суда Тверской области от 22 ноября 2019г. по делу № А66-2684/2017 конкурсным управляющим Акционерного общества «ТАСМО» (170021, г.Тверь, ул. Плеханова, д.59, 13, ИНН 6916001645, ОГРН 1026901945971)

утвержден Атнабаев Дмитрий Ролевич, являющийся членом Союза арбитражных управляющих «Возрождение», г.Москва.

Определением суда от 27 декабря 2021г. срок конкурсного производства в отношении должника продлен до 26 июля 2022г., с одновременным назначением к рассмотрению вопроса о возможности продления либо завершения конкурсного производства в отношении должника.

16 марта 2022г. в Арбитражный суд Тверской области поступило заявление от 11.03.2022 арбитражного управляющего Атнабаева Дмитрия Ролевича об освобождении его от исполнения обязанностей конкурсного управляющего Акционерного общества «ТАСМО» (170021, г.Тверь, ул. Плеханова, д.59, 13, ИНН 6916001645, ОГРН 1026901945971).

Определением суда от 23 марта 2022г. заявление принято к рассмотрению с назначением даты судебного разбирательства, одновременно судом назначен к рассмотрению вопрос об утверждении конкурсного управляющего должника.

В ходе рассмотрения дела конкурсным управляющим представлен протокол собрания кредиторов должника, состоявшегося 22.04.2022, на котором кредиторами принято решение об утверждении конкурсным управляющим должника арбитражного управляющего Сёмина Андрея Геннадьевича, являющегося членом Саморегулируемой организации арбитражных управляющих Некоммерческого партнерства «Сибирская гильдия антикризисных управляющих» (юридический адрес: 628011, Ханты-Мансийский Автономный округ – Югра АО, г.Ханты-Мансийск, ул.Промышленная, д.2, оф.2; почтовый адрес: 121059, г.Москва, Бережковская наб., д.10, оф.200).

К моменту рассмотрения дела в настоящем судебном заседании Саморегулируемой организацией арбитражных управляющих Некоммерческого партнерства «Сибирская гильдия антикризисных управляющих» (юридический адрес: 628011, Ханты-Мансийский Автономный округ – Югра АО, г.Ханты-Мансийск, ул.Промышленная, д.2, оф.2; почтовый адрес: 121059, г.Москва, Бережковская наб., д.10, оф.200) представлены в материалы дела документы, характеризующие арбитражного управляющего Сёмина Андрея Геннадьевича.

В настоящем судебном заседании – заседании представителем конкурсного управляющего Атнабаева Дмитрия Ролевича 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 Ролевича, выражено мнение о возможности утверждения арбитражного управляющего Сёмина Андрея Геннадьевича конкурсным управляющим должника.

Иные лица, участвующие в деле, о времени и месте рассмотрения дела извещены надлежаще, явку представителей не обеспечили, возражений против рассмотрения дела в их отсутствие не заявили.

Проанализировав материалы дела, исследовав собранные по делу доказательства в отдельности, а также достаточность и взаимную связь доказательств в их совокупности, арбитражный суд пришел к следующим выводам:

В соответствии с пунктом 1 статьи 32 Закона о банкротстве дела о банкротстве юридических лиц и граждан, в том числе индивидуальных предпринимателей, рассматриваются арбитражным судом по правилам, предусмотренным Арбитражным процессуальным кодексом Российской Федерации, с особенностями, установленными указанным федеральным законом.

В соответствии с частью 1 статьи 144 Закона о банкротстве конкурсный управляющий может быть освобожден арбитражным судом от исполнения возложенных на него обязанностей в деле о банкротстве по его заявлению.

В случае освобождения конкурсного управляющего от исполнения возложенных на него обязанностей арбитражный суд утверждает нового конкурсного управля-

ющего в порядке, установленном пунктом 1 статьи 127 настоящего Федерального закона (часть 2 статьи 144).

В силу статьи 37 Конституции Российской Федерации труд свободен. Каждый имеет право свободно распоряжаться своими способностями к труду. Выбирать род деятельности и профессию. Принудительный труд запрещен.

Как следует из заявления от 11.03.2022 арбитражного управляющего Атнабаева Дмитрия Ролыевича, оно подано по его воле, выраженной письменно.

С учетом изложенного, арбитражным судом первой инстанции не усмотрено правовых препятствий для удовлетворения данного заявления.

Кредиторами должника к дате рассмотрения дела представлен протокол собрания кредиторов должника о выборе арбитражного управляющего Сёмина Андрея Геннадьевича, являющегося членом Саморегулируемой организации арбитражных управляющих Некоммерческого партнерства «Сибирская гильдия антикризисных управляющих» (юридический адрес: 628011, Ханты-Мансийский Автономный округ - Югра АО, г.Ханты-Мансийск, ул.Промышленная, д.2, оф.2; почтовый адрес: 121059, г.Москва, Бережковская наб., д.10, оф.200), для утверждения конкурсным управляющим должника.

Саморегулируемой организацией представлены в материалы дела документы, характеризующие арбитражного управляющего Сёмина Андрея Геннадьевича.

Арбитражный суд 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 Ролыевича удовлетворить.

Освободить арбитражного управляющего Атнабаева Дмитрия Ролыевича от исполнения обязанностей конкурсного управляющего Акционерного общества «ТАСМО» (170021, г.Тверь, ул. Плеханова, д.59, 13, ИНН 6916001645, ОГРН 1026901945971).

Утвердить конкурсным управляющим должника Сёмина Андрея Геннадьевича, ИНН 502770556820, регистрационный номер в едином государственном реестре арбитражных управляющих 20734 от 25.06.2021, адрес для направления корреспонденции 140032, ОПС Малаховка-2, а/я 15, являющегося членом Саморегулируемой организации арбитражных управляющих Некоммерческого партнерства «Сибирская гильдия антикризисных управляющих» (юридический адрес: 628011, Ханты-Мансийский Автономный округ - Югра АО, г.Ханты-Мансийск, ул.Промышленная, д.2, оф.2; почтовый адрес: 121059, г.Москва, Бережковская наб., д.10, оф.200).

Конкурсному управляющему незамедлительно приступить к своим обязанностям.

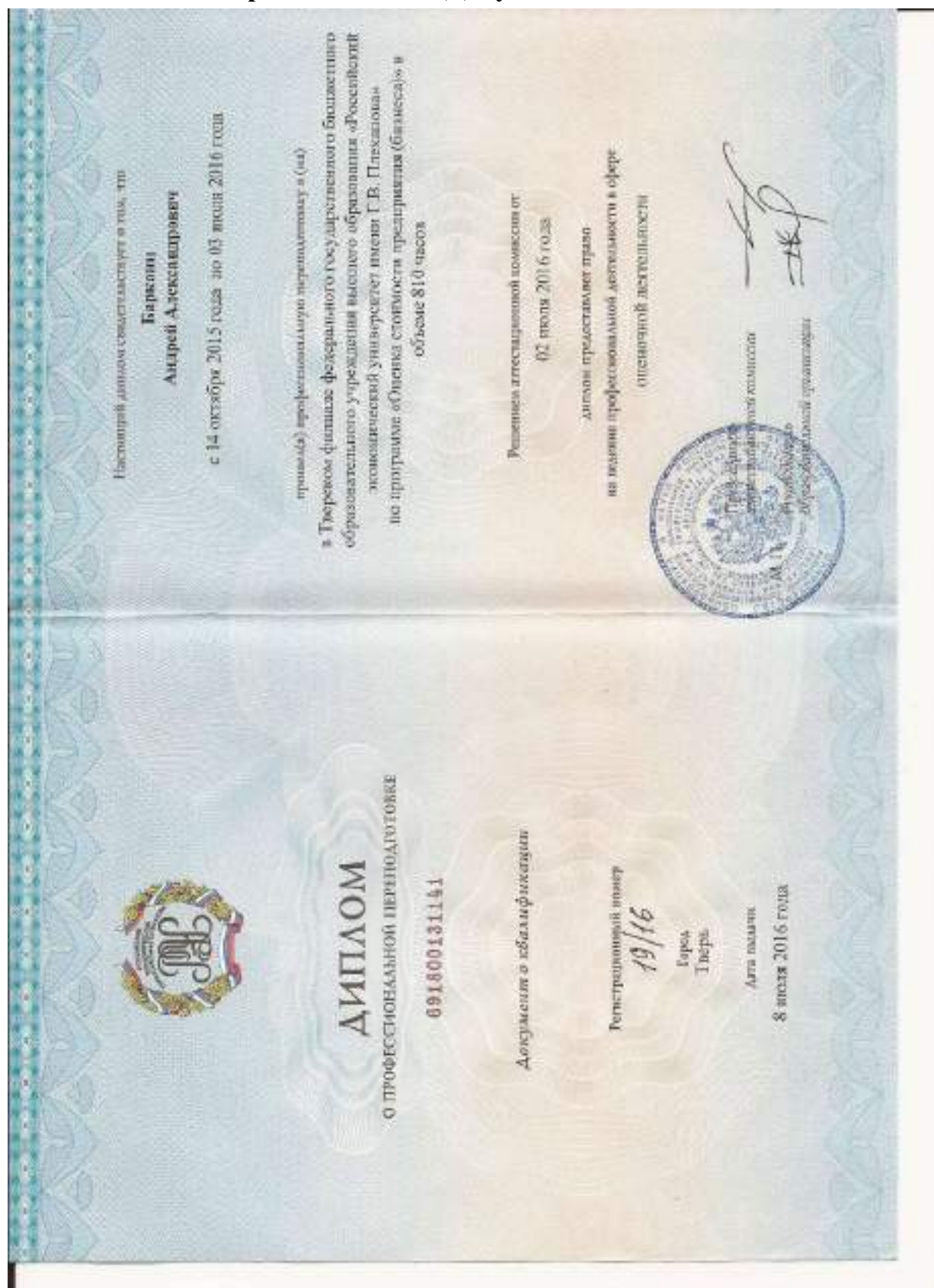
Обязать арбитражного управляющего Атнабаева Дмитрия Ролыевича в течение трех рабочих дней передать конкурсному управляющему должника Сёмину Андрею Геннадьевичу всю бухгалтерскую и иную документацию должника, товарно-материальные ценности, печати, штампы должника (в случае наличия таковых).

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

Судья Электронная подпись действительна А.В. Матвеев

Действителен: Подтвержденный документ Электронной подписи
Дата 30.12.2021 9:37:57
Коммуникация Матвеев Андрей Владимирович

Приложение №3 Документы Оценщика



САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
РЕГИОНАЛЬНАЯ АССОЦИАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ
Регистрационный номер № 0013 в ЕГР СРО от 30.12.2011г.

СВИДЕТЕЛЬСТВО

«20» июня 2019 г.
дата выдачи свидетельства

№ 01246
номер свидетельства

Барканц
Андрей Александрович
ИНН 695206455212

Россия, 170021, г. Тверь, ул. Марата, д.34

Паспорт 2813 № 261116, выдан ОУФМС России по Тверской области
в Заволжском районе г. Твери, 29.06.2013
код подразделения 690-001

является членом СРО Региональная ассоциация оценщиков и имеет
право на
осуществление оценочной деятельности на территории
Российской Федерации

Президент СРО РАО



К.И. Овчинников

В случае прекращения членства данное Свидетельство подлежит возврату в СРО РАО по адресу: Краснодар, ул. Адигейская набережная, д.98

**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 033326-1

« 22 » апреля 20 22 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной
деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан

Барканц Андрею Александровичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 22 » апреля 20 22 г. № 248

Директор

 А.С. Бужкин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 22 » апреля 20 25 г.

М. «ОЦЕНКА» № 033326-1

ПОЛИС № 922/2385804819
страхования ответственности оценщика

ОАО «РЕСО-ГАРАНТИЯ» (ОГРН 1027700042413; ИНН/КПП: 7710045520/775001001, р/с: 407018104014000000014, «Альфа-Банк» ОАО г.Москва, БИК: 44525593, корр.счет 301018102000000000593), 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 <u>Отделением УФМС России по Тверской области в Заволжском районе г. Твери</u> Член СРО оценщиков: <u>Саморегулируемая организация «Региональное Общество Оценщиков»</u> E-mail: <u>Andrey_6993@mail.ru</u> тел. <u>8-904-012-13-85</u>
Представитель страховщика:	ЖУКОВ КОНСТАНТИН ВЛАДИМИРОВИЧ Код 15337526

1. Срок действия полиса:	С 00 часов 00 минут 07.06.2023г., но не ранее 00 часов 00 минут дня, следующего за днем уплаты страховой премии, по 24 часа 00 минут 06.06.2024г.
2. Объекты страхования:	Не противоречащее законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском его ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему со Страхователем договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам
3. Застрахованные работы:	Действие настоящего Полиса распространяется на работы в рамках оценочной деятельности, которые были выполнены Страхователем согласно договорам, заключенным с заказчиками, а 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 наступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанным Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействия) 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), возникших 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 переездку или доставку работ.
8. Страховая премия:	3.500 (Три тысячи пятьсот) рублей
9. Порядок оплаты страховой премии:	Единовременный платеж по 07.06.2023г. 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 инициации против него иска в суд: 10.3.1. Письменно в ТЕЧЕНИЕ ТРЕХ РАБОЧИХ ДНЕЙ уведомить Страховщика об этом. 10.3.2. Осуществлять Страховщику содействие в проведении расследования, урегулировании, судебной и внесудебной защите. 10.4. Страхователь не должен без согласия Страховщика признавать частично или полностью любые требования, добровольно (кроме как за свой собственный счет) осуществлять платежи, принимать на себя какие-либо обязательства перед третьими лицами, или нести какие-либо издержки в их пользу.
11. Условия страховой выплаты:	11.1. Условия и порядок осуществления страховой выплаты определяются Правилами страхования и настоящим Полисом. 11.2. При отсутствии спора по факту наличия страхового случая, наличия у заказчика договора на проведение оценки (или иного третьего лица) права требовать от Страхователя возмещения ущерба и обязанности Страхователя его возместить, причиной связи между действиями (бездействием) Страхователя (оценщика) и возникшим ущербом, а также споры по размеру такого ущерба, заявленные требования удовлетворяются и страховая выплата производится во внесудебном порядке. 11.3. При урегулировании иска 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.

Засканируйте Правила страхования и получите. С упомянутыми Правилами страхования ознакомлен и одобжаю.

Страхователь:

Баркан Андрей Александрович

М31 (подпись)

Страховщик

Сидорова Татьяна Александровна



19.03.22 от 25.04.2022

ПОЛИС

к договору страхования гражданской ответственности организации, заключающей договоры на проведение оценки № 922/2424150662

Настоящий полис подтверждает факт вступления в силу договора страхования, заключенного между САО «РЕСО-Гарантия» (ОГРН 1027700042413; ИНН 7710045520) с указанным ниже Страхователем, в соответствии с «Правилами страхования ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 21 июля 2021 года (далее по тексту – «Правила страхования»)

Дата оформления полиса «01» августа 2023 г.

Валюта страхования: Российские рубли

Страхователь:	Наименование организации / ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "АВАНГАРД - ОЦЕНКА" Юридический адрес: 170028, Тверская область, Г. ТВЕРЬ, ПР-КТ ПОБЕДЫ, Д. 65, КВ. 65 Индекс область, город, улица, дом ОГРН 1186952011762 ИНН: 6952315164 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 17.08.2023г. по 24 часа 00 минут 16.08.2024г.
2. Объект страхования:	2.1. Не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском ответственности по обязательствам, возникающим вследствие нарушения договора на проведение оценки, и связанные с риском ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. 2.2. Действие Договора страхования (Полиса) распространяется на работы (исключая кадастровую оценку), которые были выполнены Страхователем и были приняты Заказчиком Страхователя в период, начиная с 17.08.2022 года.
3. Страховой случай:	3.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда, или признанный Страховщиком, факт возникновения обязанности Страхователя возместить убытки, возникшие вследствие нарушения им договора на проведение оценки, и вред (ущерб), причиненный имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности. 3.2. Предъявление нескольких претензий (исков), явившихся следствием одного обстоятельства, стороны рассматривают в рамках одного страхового случая.
4. Страховая сумма:	5.000.000 (Пять миллионов) рублей, лимиты ответственности согласно Договору страхования
5. Франшиза:	Страхование осуществляется без франшизы
6. Страховая премия:	5.200 (Пять тысячи двести) рублей
7. Порядок оплаты страховой премии:	Согласно Договору страхования
8. Прилагаемые документы:	- Приложение 1: Заявление на страхование - Договор страхования гражданской ответственности №922/2424150662 от 01.08.2023г - Правила страхования.
Представитель страховщика:	ЖУКОВ КОНСТАНТИН ВЛАДИМИРОВИЧ
	Код [15337526]

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



Страховщик

Директор филиала САО «РЕСО-Гарантия» в г. Тверь
КОЗЛОВ МАКСИМ СЕРГЕЕВИЧ

М.П. подпись

По Доверенности РГ-Д-3027/22 от 28.03.2022г.

ПОЛИС
к договору страхования ответственности оценщика
№ 922/2222416556

Настоящий полис подтверждает факт вступления в силу договора страхования, заключенного между САО «РЕСО-Гарантия» (ОГРН 1027700042413; ИНН 7710045520) и указанным ниже Страхователем, в соответствии с «Правилами страхования ответственности оценщика», утвержденными Страховщиком 21 июля 2021 года (далее по тексту – «Правила страхования»)

Дата выдачи полиса «29» июля 2022 г.

Валюта страхования: Российские рубли

Страхователь:	Ф.И.О. полностью <i>Монахов Михаил Юрьевич</i> Дата рождения: <i>19.07.1984</i> Адрес по месту регистрации: <i>РФ, Тверская обл., г. Тверь, ул. Новая, д. 7. Блок 4</i> <i>индекс область, город, улица, дом</i> Паспорт: <i>№2818586292</i> , выдан: <i>05.06.2018</i> УМВД России по Тверской области E – mail <i>centr-ocenki@bk.ru</i> тел. <i>+79036955137</i>
----------------------	---

1. Срок действия полиса:	С 00 часов 00 минут 06.08.2022г. по 24 часа 00 минут 05.08.2023г.
2. Объект страхования:	2.1. 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 (исключая кадастровую оценку), и (или) третьим лицам 2.2. Действие Договора страхования (Полиса) распространяется на работы, которые были выполнены Страхователем согласно договорам, заключенным с заказчиками, в соответствии с квалификацией, подтвержденной дипломами (сертификатами) об образовании, и были приняты заказчиками в период, начиная с 06.08.2021 года.
3. Страховой случай:	3.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя (оценщика) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь (оценщик) на момент причинения ущерба. 3.2. Урегулирование нескольких претензий (исков), явившихся следствием одного действия Страхователя, производится в рамках одного страхового случая.
4. Страховая сумма:	30.000.000 (Тридцать миллионов) рублей
5. Франшиза:	Страхование осуществляется без франшизы
6. Страховая премия:	6.700 (Шесть тысяч семьсот) рублей
7. Порядок оплаты страховой премии:	Согласно Договору страхования
8. Прилагаемые документы:	- Приложение 1: Заявление на страхование ответственности оценщика - Договор страхования ответственности оценщика №922/2222416556 от 29 июля 2022г - Правила страхования.
Представитель страховщика: Жуков Константин Владимирович	Код 15337526

Экземпляр Правил страхования получен, с упомянутыми Правилами страхования ознакомлен и согласен.

Страхователь

М.П. _____ / Монахов М.Ю./
(подпись)

Страховщик

Директор филиала САО «РЕСО-Гарантия»
в г. Тверь

_____ /Козлов М. С./
По договору №922/2222416556 от 29.07.2022г.

