Отчет об оценке № 173/1022

«Определение рыночной стоимости земельного участка с нежилыми зданиями и сооружениями, расположенных по адресу: Тверская область, г. Нелидово, пер. Пугачева, д. 9»

Договор № 173 от «21» июня 2022 года

Дата составления Отчета об оценке: «03» октября 2022 года

ООО «Вондига»

123100, город Москва,
улица Сергея Макеева, дом 1
Тел./факс: +7 (925) 892-22-61
E-mail: 79258922261@yandex.ru

Конкурсному управляющему
ОАО «Нелидовский машиностроительный завод»

Артемову М.В.

Сопроводительное письмо
к Отчёту об оценке № 173/1022
от «03» октября 2022 года

Уважаемый Михаил Владимирович!

В соответствии с Договором № 173 оказания услуг по оценке имущества от «21» июня 2022 года между Конкурсным управляющим ОАО «Нелидовский машиностроительный завод» (ОГРН: 1026901778782; ИНН: 6912001940; КПП: 691201001; адрес места регистрации: 172524, Тверская обл., г. Нелидово, пер. Пугачева, д. 9) Артемовым Михаилом Владимировичем, действующего на основании Решения Арбитражного суда Тверской области по делу № А66-12502/2020 от 09.09.2021 г., и Обществом с ограниченной ответственностью «Вондига» (ООО «Вондига»; ОГРН: 1135042002677; ИНН: 5042128266; КПП: 770301001; адрес: 123100, город Москва, улица Сергея Макеева, дом 1, подвал 1, помещение II, комнаты 8, 10), Оценщиком ООО «Вондига» проведена работа по определению рыночной стоимости Объектов оценки по состоянию на «11» июля 2022 года (дата определения стоимости Объекта оценки, дата оценки Объекта оценки).

ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Общая информация, идентифицирующая Объект оценки

Объектами оценки являются нежилые здания, сооружения и земельные участки.

Таблица 1. Состав Объекта оценки.

№ п/п	Объект оценки	Назначение объекта	Единица измерения
1	Нежилое здание, общая площадь 805,7 кв.м., кадастровый № 69:44:0090104:84, адрес: Тверская обл., р-н Нелидовский, г. Нелидово, пер. Пугачева, д. 9	Нежилое здание	805,7 кв.м.
2	Нежилое здание, общая площадь 130,4 кв.м., кадастровый № 69:44:0090105:14, адрес: Тверская обл., р-н Нелидовский, г. Нелидово, пер. Пугачева, д. 9	Нежилое здание	130,4 кв.м.
3	Нежилое здание, общая площадь 119,7 кв.м., кадастровый № 69:44:0090105:15, адрес: Тверская обл., р-н Нелидовский, г. Нелидово, пер. Пугачева, д. 9	Нежилое здание	119,7 кв.м.
4	Нежилое здание, общая площадь 540,5 кв.м., кадастровый № 69:44:0090105:16, адрес: Тверская обл., р-н Нелидовский, городское поселение – город Нелидово, г. Нелидово, пер. Пугачева, д. 9	Нежилое здание	540,5 кв.м.
5	Нежилое здание, общая площадь 375,5 кв.м., кадастровый № 69:44:0090105:17, адрес: Тверская обл., р-н Нелидовский, гп г. Нелидово, г. Нелидово, пер. Пугачева, д. 9	Нежилое здание	375,5 кв.м.
6	Нежилое здание, общая площадь 11880,2 кв.м., кадастровый № 69:44:0090105:18, адрес: Тверская обл., р-н Нелидовский, гп г. Нелидово, г. Нелидово, пер. Пугачева, д. 9	Нежилое здание	11880,2 кв.м.
7	Земельный участок, общая площадь 60123,0 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения машзавода, кадастровый № 69:44:0090105:10, адрес: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Почтовый адрес ориентира: Тверская область, г. Нелидово, пер. Пугачева, д. 9	Земельный участок для размещения машзавода	60123,0 кв.м.
8	Автодорога на территории завода, общая площадь 256,0 кв.м., адрес: Тверская обл., р-н Нелидовский, г. Нелидово, пер. Пугачева, д. 9	Нежилое сооружение	256,0 кв.м.
9	Административно-бытовое помещение, общая площадь 600,24 кв.м., адрес: Тверская обл., р-н Нелидовский, г. Нелидово, пер. Пугачева, д. 9	Нежилое сооружение	600,24 кв.м.
10	Воздушная линия электропередач, протяженность 10 м, в количестве 5 шт., адрес: Тверская обл., р-н Нелидовский, г. Нелидово, пер. Пугачева, д. 9	Нежилое сооружение	10 м
11	Здание автогаража, общая площадь 390,0 кв.м., адрес: Тверская обл., р-н Нелидовский, г. Нелидово, пер. Пугачева, д. 9	Нежилое сооружение	390,0 кв.м.
12	Здание зарядной, общая площадь 59,0 кв.м., адрес: Тверская обл., р-н Нелидовский, г. Нелидово, пер. Пугачева, д. 9	Нежилое сооружение	59,0 кв.м.
13	Здание центральной проходной, общая площадь 25,0 кв.м., адрес: Тверская обл., р-н Нелидовский, г. Нелидово, пер. Пугачева, д. 9	Нежилое сооружение	25,0 кв.м.
14	Ливневая канализация, протяженность 10-12 м, в количестве 3 шт., адрес: Тверская обл., р-н Нелидовский, г. Нелидово, пер. Пугачева, д. 9	Нежилое сооружение	10-12 м
15	Переход в АБК, общая площадь 89,3, кв.м., адрес: Тверская обл., р-н Нелидовский, г. Нелидово, пер. Пугачева, д. 9	Нежилое сооружение	89,3 кв.м.
16	Площадка, общая площадь 3782,0 кв.м., адрес: Тверская обл., р-н Нелидовский, г. Нелидово, пер. Пугачева, д. 9	Нежилое сооружение	3782,0 кв.м.
17	Подъездная дорога, общая площадь 120,0 кв.м., адрес: Тверская обл., р-н Нелидовский, г. Нелидово, пер. Пугачева, д. 9	Нежилое сооружение	120,0 кв.м.

№ п/п	Объект оценки	Назначение объекта	Единица измерения
18	Склад секционный, общая площадь 536,8 кв.м., адрес: Тверская обл., р-н Нелидовский, г. Нелидово, пер. Пугачева, д. 9	Нежилое сооружение	536,8 кв.м.
19	Столярная мастерская, общая площадь 120,25 кв.м., адрес: Тверская обл., р-н Нелидовский, г. Нелидово, пер. Пугачева, д. 9	Нежилое сооружение	120,25 кв.м.
20	Корпус рядом с АБК, общая площадь 680,76 кв.м., адрес: Тверская обл., р-н Нелидовский, г. Нелидово, пер. Пугачева, д. 9	Нежилое сооружение	680,76 кв.м.

В качестве Заказчика настоящей оценки выступает Конкурсный управляющий ОАО «Нелидовский машиностроительный завод» (ОГРН: 1026901778782; ИНН: 6912001940; КПП: 691201001; адрес места регистрации: 172524, Тверская обл., г. Нелидово, пер. Пугачева, д. 9) Артемов Михаил Владимирович, действующий на основании Решения Арбитражного суда Тверской области по делу № А66-12502/2020 от 09.09.2021 г.

Реквизиты Заказчика:

ОАО «Нелидовский машиностроительный завод».
Адрес: 172524, Тверская обл., г. Нелидово, пер. Пугачева, д. 9.
ИНН: 6912001940.

Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости: результаты оценки достоверны только при их использовании в соответствии с договором и заданием на оценку с учетом допущений.

Краткое изложение содержания проведенных работ:

1. Сбор информации о деятельности объекта оценки и его окружения;
2. Осмотр объекта оценки;
3. Запрос документов для проведения оценки;
4. Обработка и анализ предоставленных документов и информации об объекте оценки;
5. Установление количественных и качественных характеристик объекта оценки;
6. Анализ рынка, к которому относится объект оценки;
7. Выбор и обоснование подходов к оценке и методов оценки в рамках каждого из подходов к оценке;
8. Расчет рыночной стоимости объекта оценки в рамках каждого из выбранных подходов к оценке;
9. Согласование (обобщение) результатов, полученных в рамках каждого из подходов к оценке, и определение итоговой величины рыночной стоимости объекта оценки;
10. Составление и передача Заказчику Отчета об оценке.

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке.

В рамках использованных подходов Оценщик получил величину рыночной стоимости Объектов оценки. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке, показали следующие значения стоимости недвижимого имущества:

Таблица 2. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке.

№ п/п	Наименование	Рыночная стоимость, определенная в рамках сравнительного подхода, руб. без НДС	Рыночная стоимость, определенная в рамках доходного подхода, руб. без НДС	Рыночная стоимость, определенная в рамках затратного подхода, руб. без НДС
1	Нежилое здание, общая площадь 805,7 кв.м., кадастровый № 69:44:0090104:84, адрес: Тверская обл., р-н Нелидовский, г. Нелидово, пер. Пугачева, д. 9	2 377 000	Не применяется	Не применяется
2	Нежилое здание, общая площадь 130,4 кв.м., кадастровый № 69:44:0090105:14, адрес: Тверская обл., р-н Нелидовский, г. Нелидово, пер. Пугачева, д. 9	385 000	Не применяется	Не применяется
3	Нежилое здание, общая площадь 119,7 кв.м., кадастровый № 69:44:0090105:15, адрес: Тверская обл., р-н Нелидовский, г. Нелидово, пер. Пугачева, д. 9	353 000	Не применяется	Не применяется
4	Нежилое здание, общая площадь 540,5 кв.м., кадастровый № 69:44:0090105:16, адрес: Тверская обл., р-н Нелидовский, городское поселение – город Нелидово, г. Нелидово, пер. Пугачева, д. 9	1 595 000	Не применяется	Не применяется
5	Нежилое здание, общая площадь 375,5 кв.м., кадастровый № 69:44:0090105:17, адрес: Тверская обл., р-н Нелидовский, гп г. Нелидово, г. Нелидово, пер. Пугачева, д. 9	1 108 000	Не применяется	Не применяется
6	Нежилое здание, общая площадь 11880,2 кв.м., кадастровый № 69:44:0090105:18, адрес: Тверская обл., р-н Нелидовский, гп г. Нелидово, г. Нелидово, пер. Пугачева, д. 9	35 052 000	Не применяется	Не применяется

№ п/п	Наименование	Рыночная стоимость, определенная в рамках сравнительного подхода, руб. без НДС	Рыночная стоимость, определенная в рамках доходного подхода, руб. без НДС	Рыночная стоимость, определенная в рамках затратного подхода, руб. без НДС
7	Земельный участок, общая площадь 60123,0 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения машзавода, кадастровый № 69:44:0090105:10, адрес: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Почтовый адрес ориентира: Тверская область, г. Нелидово, пер. Пугачева, д. 9	5 552 611	Не применяется	Не применяется
8	Автодорога на территории завода, общая площадь 256,0 кв.м., адрес: Тверская обл., р-н Нелидовский, г. Нелидово, пер. Пугачева, д. 9	Не применяется	Не применяется	76 447
9	Административно-бытовое помещение, общая площадь 600,24 кв.м., адрес: Тверская обл., р-н Нелидовский, г. Нелидово, пер. Пугачева, д. 9	Не применяется	Не применяется	4 035 565
10	Воздушная линия электропередач, протяженность 10 м, в количестве 5 шт., адрес: Тверская обл., р-н Нелидовский, г. Нелидово, пер. Пугачева, д. 9	Не применяется	Не применяется	102 367
11	Здание автогаража, общая площадь 390,0 кв.м., адрес: Тверская обл., р-н Нелидовский, г. Нелидово, пер. Пугачева, д. 9	Не применяется	Не применяется	1 254 839
12	Здание зарядной, общая площадь 59,0 кв.м., адрес: Тверская обл., р-н Нелидовский, г. Нелидово, пер. Пугачева, д. 9	Не применяется	Не применяется	152 174
13	Здание центральной проходной, общая площадь 25,0 кв.м., адрес: Тверская обл., р-н Нелидовский, г. Нелидово, пер. Пугачева, д. 9	Не применяется	Не применяется	395 485
14	Ливневая канализация, протяженность 10-12 м, в количестве 3 шт., адрес: Тверская обл., р-н Нелидовский, г. Нелидово, пер. Пугачева, д. 9	Не применяется	Не применяется	114 268
15	Переход в АБК, общая площадь 89,3, кв.м., адрес: Тверская обл., р-н Нелидовский, г. Нелидово, пер. Пугачева, д. 9	Не применяется	Не применяется	784 219
16	Площадка, общая площадь 3782,0 кв.м., адрес: Тверская обл., р-н Нелидовский, г. Нелидово, пер. Пугачева, д. 9	Не применяется	Не применяется	1 129 381
17	Подъездная дорога, общая площадь 120,0 кв.м., адрес: Тверская обл., р-н Нелидовский, г. Нелидово, пер. Пугачева, д. 9	Не применяется	Не применяется	35 834
18	Склад секционный, общая площадь 536,8 кв.м., адрес: Тверская обл., р-н Нелидовский, г. Нелидово, пер. Пугачева, д. 9	Не применяется	Не применяется	1 045 104
19	Столярная мастерская, общая площадь 120,25 кв.м., адрес: Тверская обл., р-н Нелидовский, г. Нелидово, пер. Пугачева, д. 9	Не применяется	Не применяется	918 558
20	Корпус рядом с АБК, общая площадь 680,76 кв.м., адрес: Тверская обл., р-н Нелидовский, г. Нелидово, пер. Пугачева, д. 9	Не применяется	Не применяется	6 357 690

Итоговая величина стоимости Объекта оценки

На основании анализа имеющейся в распоряжении Оценщика информации, допущений, описанных в настоящем Отчете, по состоянию на «11» июля 2022 года обоснованная рыночная стоимость Объектов оценки без учета обременений составляет:

62 824 542 (Шестьдесят два миллиона восемьсот двадцать четыре тысячи пятьсот сорок два) руб. без учёта НДС.

Таблица 3. Рыночная стоимость Объектов оценки.

№ п/п	Наименование	Рыночная стоимость Объекта оценки без учета ограничений и обременений, руб. без учета НДС не округленно
1	Нежилое здание, общая площадь 805,7 кв.м., кадастровый № 69:44:0090104:84, адрес: Тверская обл., р-н Нелидовский, г. Нелидово, пер. Пугачева, д. 9	2 377 000
2	Нежилое здание, общая площадь 130,4 кв.м., кадастровый № 69:44:0090105:14, адрес: Тверская обл., р-н Нелидовский, г. Нелидово, пер. Пугачева, д. 9	385 000
3	Нежилое здание, общая площадь 119,7 кв.м., кадастровый № 69:44:0090105:15, адрес: Тверская обл., р-н Нелидовский, г. Нелидово, пер. Пугачева, д. 9	353 000
4	Нежилое здание, общая площадь 540,5 кв.м., кадастровый № 69:44:0090105:16, адрес: Тверская обл., р-н Нелидовский, городское поселение – город Нелидово, г. Нелидово, пер. Пугачева, д. 9	1 595 000
5	Нежилое здание, общая площадь 375,5 кв.м., кадастровый № 69:44:0090105:17, адрес: Тверская обл., р-н Нелидовский, гп г. Нелидово, г. Нелидово, пер. Пугачева, д. 9	1 108 000
6	Нежилое здание, общая площадь 11880,2 кв.м., кадастровый № 69:44:0090105:18, адрес: Тверская обл., р-н Нелидовский, гп г. Нелидово, г. Нелидово, пер. Пугачева, д. 9	35 052 000
7	Земельный участок, общая площадь 60123,0 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения машзавода, кадастровый № 69:44:0090105:10, адрес: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Почтовый адрес ориентира: Тверская область, г. Нелидово, пер. Пугачева, д. 9	5 552 611
8	Автодорога на территории завода, общая площадь 256,0 кв.м., адрес: Тверская обл., р-н Нелидовский, г. Нелидово, пер. Пугачева, д. 9	76 447

№ п/п	Наименование	Рыночная стоимость Объекта оценки без учета ограничений и обременений, руб. без учета НДС не округленно
9	Административно-бытовое помещение, общая площадь 600,24 кв.м., адрес: Тверская обл., р-н Нелидовский, г. Нелидово, пер. Пугачева, д. 9	4 035 565
10	Воздушная линия электропередач, протяженность 10 м, в количестве 5 шт., адрес: Тверская обл., р-н Нелидовский, г. Нелидово, пер. Пугачева, д. 9	102 367
11	Здание автогаража, общая площадь 390,0 кв.м., адрес: Тверская обл., р-н Нелидовский, г. Нелидово, пер. Пугачева, д. 9	1 254 839
12	Здание зарядной, общая площадь 59,0 кв.м., адрес: Тверская обл., р-н Нелидовский, г. Нелидово, пер. Пугачева, д. 9	152 174
13	Здание центральной проходной, общая площадь 25,0 кв.м., адрес: Тверская обл., р-н Нелидовский, г. Нелидово, пер. Пугачева, д. 9	395 485
14	Ливневая канализация, протяженность 10-12 м, в количестве 3 шт., адрес: Тверская обл., р-н Нелидовский, г. Нелидово, пер. Пугачева, д. 9	114 268
15	Переход в АБК, общая площадь 89,3, кв.м., адрес: Тверская обл., р-н Нелидовский, г. Нелидово, пер. Пугачева, д. 9	784 219
16	Площадка, общая площадь 3782,0 кв.м., адрес: Тверская обл., р-н Нелидовский, г. Нелидово, пер. Пугачева, д. 9	1 129 381
17	Подъездная дорога, общая площадь 120,0 кв.м., адрес: Тверская обл., р-н Нелидовский, г. Нелидово, пер. Пугачева, д. 9	35 834
18	Склад секционный, общая площадь 536,8 кв.м., адрес: Тверская обл., р-н Нелидовский, г. Нелидово, пер. Пугачева, д. 9	1 045 104
19	Столярная мастерская, общая площадь 120,25 кв.м., адрес: Тверская обл., р-н Нелидовский, г. Нелидово, пер. Пугачева, д. 9	918 558
20	Корпус рядом с АБК, общая площадь 680,76 кв.м., адрес: Тверская обл., р-н Нелидовский, г. Нелидово, пер. Пугачева, д. 9	6 357 690
-	**Итого**	**62 824 542**

Основание для проведения оценки.

Договор № 173 от «21» июня 2022 года между Конкурсным управляющим ОАО «Нелидовский машиностроительный завод» (ОГРН: 1026901778782; ИНН: 6912001940; КПП: 691201001; адрес места регистрации: 172524, Тверская обл., г. Нелидово, пер. Пугачева, д. 9) Артемовым Михаилом Владимировичем, действующего на основании Решения Арбитражного суда Тверской области по делу № А66-12502/2020 от 09.09.2021 г. и Обществом с ограниченной ответственностью «Вондига».

Дата составления отчета.

Отчет составлен «03» октября 2022 года.

Порядковый номер отчета.

Порядковый номер Отчета об оценке – 173/1022.

ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ.

Объект оценки.

Объектами оценки являются нежилые здания, сооружения и земельные участки.

Таблица 4. Состав Объекта оценки.

№ п/п	Объект оценки	Назначение объекта	Единица измерения
1	Нежилое здание, общая площадь 805,7 кв.м., кадастровый № 69:44:0090104:84, адрес: Тверская обл., р-н Нелидовский, г. Нелидово, пер. Пугачева, д. 9	Нежилое здание	805,7 кв.м.
2	Нежилое здание, общая площадь 130,4 кв.м., кадастровый № 69:44:0090105:14, адрес: Тверская обл., р-н Нелидовский, г. Нелидово, пер. Пугачева, д. 9	Нежилое здание	130,4 кв.м.
3	Нежилое здание, общая площадь 119,7 кв.м., кадастровый № 69:44:0090105:15, адрес: Тверская обл., р-н Нелидовский, г. Нелидово, пер. Пугачева, д. 9	Нежилое здание	119,7 кв.м.
4	Нежилое здание, общая площадь 540,5 кв.м., кадастровый № 69:44:0090105:16, адрес: Тверская обл., р-н Нелидовский, городское поселение – город Нелидово, г. Нелидово, пер. Пугачева, д. 9	Нежилое здание	540,5 кв.м.
5	Нежилое здание, общая площадь 375,5 кв.м., кадастровый № 69:44:0090105:17, адрес: Тверская обл., р-н Нелидовский, гп г. Нелидово, г. Нелидово, пер. Пугачева, д. 9	Нежилое здание	375,5 кв.м.
6	Нежилое здание, общая площадь 11880,2 кв.м., кадастровый № 69:44:0090105:18, адрес: Тверская обл., р-н Нелидовский, гп г. Нелидово, г. Нелидово, пер. Пугачева, д. 9	Нежилое здание	11880,2 кв.м.
7	Земельный участок, общая площадь 60123,0 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения машзавода, кадастровый № 69:44:0090105:10, адрес: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Почтовый адрес ориентира: Тверская область, г. Нелидово, пер. Пугачева, д. 9	Земельный участок для размещения машзавода	60123,0 кв.м.

№ п/п	Объект оценки	Назначение объекта	Единица измерения
8	Автодорога на территории завода, общая площадь 256,0 кв.м., адрес: Тверская обл., р-н Нелидовский, г. Нелидово, пер. Пугачева, д. 9	Нежилое сооружение	256,0 кв.м.
9	Административно-бытовое помещение, общая площадь 600,24 кв.м., адрес: Тверская обл., р-н Нелидовский, г. Нелидово, пер. Пугачева, д. 9	Нежилое сооружение	600,24 кв.м.
10	Воздушная линия электропередач, протяженность 10 м, в количестве 5 шт., адрес: Тверская обл., р-н Нелидовский, г. Нелидово, пер. Пугачева, д. 9	Нежилое сооружение	10 м
11	Здание автогаража, общая площадь 390,0 кв.м., адрес: Тверская обл., р-н Нелидовский, г. Нелидово, пер. Пугачева, д. 9	Нежилое сооружение	390,0 кв.м.
12	Здание зарядной, общая площадь 59,0 кв.м., адрес: Тверская обл., р-н Нелидовский, г. Нелидово, пер. Пугачева, д. 9	Нежилое сооружение	59,0 кв.м.
13	Здание центральной проходной, общая площадь 25,0 кв.м., адрес: Тверская обл., р-н Нелидовский, г. Нелидово, пер. Пугачева, д. 9	Нежилое сооружение	25,0 кв.м.
14	Ливневая канализация, протяженность 10-12 м, в количестве 3 шт., адрес: Тверская обл., р-н Нелидовский, г. Нелидово, пер. Пугачева, д. 9	Нежилое сооружение	10-12 м
15	Переход в АБК, общая площадь 89,3, кв.м., адрес: Тверская обл., р-н Нелидовский, г. Нелидово, пер. Пугачева, д. 9	Нежилое сооружение	89,3 кв.м.
16	Площадка, общая площадь 3782,0 кв.м., адрес: Тверская обл., р-н Нелидовский, г. Нелидово, пер. Пугачева, д. 9	Нежилое сооружение	3782,0 кв.м.
17	Подъездная дорога, общая площадь 120,0 кв.м., адрес: Тверская обл., р-н Нелидовский, г. Нелидово, пер. Пугачева, д. 9	Нежилое сооружение	120,0 кв.м.
18	Склад секционный, общая площадь 536,8 кв.м., адрес: Тверская обл., р-н Нелидовский, г. Нелидово, пер. Пугачева, д. 9	Нежилое сооружение	536,8 кв.м.
19	Столярная мастерская, общая площадь 120,25 кв.м., адрес: Тверская обл., р-н Нелидовский, г. Нелидово, пер. Пугачева, д. 9	Нежилое сооружение	120,25 кв.м.
20	Корпус рядом с АБК, общая площадь 680,76 кв.м., адрес: Тверская обл., р-н Нелидовский, г. Нелидово, пер. Пугачева, д. 9	Нежилое сооружение	680,76 кв.м.

Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии).

В состав объекта оценки входят 1 земельный участок, 6 нежилых зданий и 13 сооружений.

Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики.

- ✓ Выписка из ЕГРП от 22.12.2015 г.
- ✓ Свидетельство о государственной регистрации права от 15.12.2015 г.
- ✓ Кадастровая выписка от 01.12.2015 г.
- ✓ Технический паспорт на здание сборно-разборного склада по состоянию на 14.04.1999 г.
- ✓ Свидетельство о государственной регистрации права от 17.11.2015 г.
- ✓ Кадастровая выписка от 25.11.2014 г.
- ✓ Технический паспорт на здание склада нефтепродуктов по состоянию на 08.09.2008 г.
- ✓ Свидетельство о государственной регистрации права от 25.11.2015 г.
- ✓ Кадастровая выписка от 29.10.2014 г.
- ✓ Технический паспорт на здание склада карбида и кислорода по состоянию на 13.11.2008 г.
- ✓ Кадастровый паспорт от 30.12.2014 г.
- ✓ Технический план здания по состоянию на 15.12.2014 г.
- ✓ Технический паспорт на автогараж по состоянию на 21.10.2014 г.
- ✓ Выписка из ЕГРН от 01.04.2019 г.
- ✓ Свидетельство о государственной регистрации права от 16.03.2016 г.
- ✓ Кадастровый паспорт от 25.02.2016 г.
- ✓ Технический план здания по состоянию на 05.02.2016 г.
- ✓ Свидетельство о государственной регистрации права от 16.03.2016 г.
- ✓ Кадастровый паспорт от 25.02.2016 г.
- ✓ Технический план здания по состоянию на 09.02.2016 г.
- ✓ Выписка из ЕГРП на земельный участок от 09.10.2015 г.
- ✓ Свидетельство о государственной регистрации права от 16.06.2011 г.
- ✓ Кадастровая выписка о земельном участке от 09.10.2014 г.
- ✓ План земельного участка.
- ✓ Договор залога недвижимости имущества от 28.08.2019 г.
- ✓ Выписка из ЕГРН от 21.06.2022 г.
- ✓ Решение Арбитражного суда Тверской области по делу номер № А66-12502/2020 от 09.09.2021 г.
- ✓ Акты результатов обследования сооружений.

Имущественные права на Объект оценки.

Оцениваемые объекты принадлежат ОАО «Нелидовский машиностроительный завод».

Реквизиты Собственника: ОАО «Нелидовский машиностроительный завод» (ОГРН: 1026901778782; ИНН: 6912001940; КПП: 691201001; адрес места регистрации: 172524, Тверская обл., г. Нелидово, пер. Пугачева, д. 9.

Таблица 5. Ограничения и обременения Объектов оценки. [1]

№ п/п	Наименование	Номер и дата государственной регистрации права собственности	Ограничение, обременение прав
1	Нежилое здание, общая площадь 805,7 кв.м., кадастровый № 69:44:0090104:84, адрес: Тверская обл., р-н Нелидовский, г. Нелидово, пер. Пугачева, д. 9	№ 69-44-2/1999-77 от 31.05.1997	Ипотека, запрещение регистрации
2	Нежилое здание, общая площадь 130,4 кв.м., кадастровый № 69:44:0090105:14, адрес: Тверская обл., р-н Нелидовский, г. Нелидово, пер. Пугачева, д. 9	№ 69-69/014-69/122/004/2015-944/1 от 17.11.2015	Ипотека, запрещение регистрации
3	Нежилое здание, общая площадь 119,7 кв.м., кадастровый № 69:44:0090105:15, адрес: Тверская обл., р-н Нелидовский, г. Нелидово, пер. Пугачева, д. 9	№ 69-69/014/122/005/2015-57/1 от 25.11.2015	Ипотека, запрещение регистрации
4	Нежилое здание, общая площадь 540,5 кв.м., кадастровый № 69:44:0090105:16, адрес: Тверская обл., р-н Нелидовский, городское поселение – город Нелидово, г. Нелидово, пер. Пугачева, д. 9	№ 69-69/014-69/122/001/2015-65/1 от 20.01.2015	Ипотека, запрещение регистрации
5	Нежилое здание, общая площадь 375,5 кв.м., кадастровый № 69:44:0090105:17, адрес: Тверская обл., р-н Нелидовский, гп г. Нелидово, г. Нелидово, пер. Пугачева, д. 9	№ 69-69/014-69/122/001/2016-384/1 от 16.03.2016	Ипотека, запрещение регистрации
6	Нежилое здание, общая площадь 11880,2 кв.м., кадастровый № 69:44:0090105:18, адрес: Тверская обл., р-н Нелидовский, гп г. Нелидово, г. Нелидово, пер. Пугачева, д. 9	№69-69/014-69/122/001/2016-381/1 от 16.03.2016	Ипотека, запрещение регистрации
7	Земельный участок, общая площадь 60123,0 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения машзавода, кадастровый № 69:44:0090105:10, адрес: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Почтовый адрес ориентира: Тверская область, г. Нелидово, пер. Пугачева, д. 9	№ 69-69-18/002/2010-053 от 03.02.2010	Ипотека, запрещение регистрации
8	Автодорога на территории завода, общая площадь 256,0 кв.м., адрес: Тверская обл., р-н Нелидовский, г. Нелидово, пер. Пугачева, д. 9	-	-
9	Административно-бытовое помещение, общая площадь 600,24 кв.м., адрес: Тверская обл., р-н Нелидовский, г. Нелидово, пер. Пугачева, д. 9	-	-
10	Воздушная линия электропередач, протяженность 10 м, в количестве 5 шт., адрес: Тверская обл., р-н Нелидовский, г. Нелидово, пер. Пугачева, д. 9	-	-
11	Здание автогаража, общая площадь 390,0 кв.м., адрес: Тверская обл., р-н Нелидовский, г. Нелидово, пер. Пугачева, д. 9	-	-
12	Здание зарядной, общая площадь 59,0 кв.м., адрес: Тверская обл., р-н Нелидовский, г. Нелидово, пер. Пугачева, д. 9	-	-
13	Здание центральной проходной, общая площадь 25,0 кв.м., адрес: Тверская обл., р-н Нелидовский, г. Нелидово, пер. Пугачева, д. 9	-	-
14	Ливневая канализация, протяженность 10-12 м, в количестве 3 шт., адрес: Тверская обл., р-н Нелидовский, г. Нелидово, пер. Пугачева, д. 9	-	-
15	Переход в АБК, общая площадь 89,3, кв.м., адрес: Тверская обл., р-н Нелидовский, г. Нелидово, пер. Пугачева, д. 9	-	-
16	Площадка, общая площадь 3782,0 кв.м., адрес: Тверская обл., р-н Нелидовский, г. Нелидово, пер. Пугачева, д. 9	-	-
17	Подъездная дорога, общая площадь 120,0 кв.м., адрес: Тверская обл., р-н Нелидовский, г. Нелидово, пер. Пугачева, д. 9	-	-
18	Склад секционный, общая площадь 536,8 кв.м., адрес: Тверская обл., р-н Нелидовский, г. Нелидово, пер. Пугачева, д. 9	-	-

[1] Источник информации: данные портала Росреестр (источник: https://rosreestr.ru/)

№ п/п	Наименование	Номер и дата государственной регистрации права собственности	Ограничение, обременение прав
19	Столярная мастерская, общая площадь 120,25 кв.м., адрес: Тверская обл., р-н Нелидовский, г. Нелидово, пер. Пугачева, д. 9	-	-
20	Корпус рядом с АБК, общая площадь 680,76 кв.м., адрес: Тверская обл., р-н Нелидовский, г. Нелидово, пер. Пугачева, д. 9	-	-

Цель оценки.

Цель оценки – определение рыночной стоимости.

Вид стоимости.

Вид стоимости – рыночная стоимость. Исполнитель определяет рыночную стоимость Объекта оценки, указанного в пункте 1 настоящего Задания на оценку, как наиболее вероятную цену, по которой 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.

Рыночная стоимость определяется без учета ограничении и обременений стоимости.

Стоимость определяется в рублях Российской Федерации, без учёта налога на добавленную стоимость.

Предполагаемое использование результата оценки (задача, назначение оценки) и связанные с этим ограничения и пределы применения полученного результата.

Предполагаемое использование результатов (задача) оценки и любые связанные с этим ограничения: рыночная стоимость имущества определяется для установления начальной цены продажи имущества на открытых торгах по реализации имущества в рамках дела № А66-12502/2020 Арбитражного суда Тверской области.

Дата оценки.

Оценка проводится по состоянию на «11» июля 2022 года.

Срок проведения оценки.

Оценка проводится с «21» июня 2022 года по «03» октября 2022 года.

Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка.

- Настоящий Отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях.
- Заказчик обеспечивает Исполнителя всей необходимой документацией для оценки. Исполнитель не несет ответственности за достоверность той информации, которая была получена от Заказчика. Исполнитель не несет ответственности за выводы, сделанные на основе документов и информации, содержащих недостоверные сведения.
- Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав на оцениваемую собственность. Оцениваемые права собственности рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме ограничений, оговоренных в Отчете.
- Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на результаты оценки. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых. Для выявления наличия или отсутствия подобных неблагоприятных факторов необходимо специальное экспертное обследование объекта, не входящее в задачу настоящего Отчета.
- Мнение Оценщика относительно стоимости объекта действительно только на дату определения стоимости Объекта оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на рыночную стоимость объекта.
- В рамках оказания услуг по оценке Исполнитель (если уместно, в зависимости от вида объекта оценки) не проводит специальных экспертиз в отношении объекта оценки, в том числе юридическую экспертизу правового положения объекта оценки, строительно- техническую, технологическую и экологическую экспертизу объекта оценки, а также инвентаризацию составных частей объекта оценки. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности на нее. Право оцениваемой собственности считается достоверным. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий либо ограничений, кроме оговоренных в Отчете.
- При составлении Отчета Исполнитель не обязан приводить обзорные материалы (фотографии, планы, чертежи и т.п.) по объекту оценки. Документы, предполагаемые к использованию Исполнителем и устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки, а также использованные при проведении оценки объекта оценки данные могут содержаться в архиве Исполнителя.

- Объект оценки рассматривается с учетом лишь тех ограничений, которые оговариваются в Отчете. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых (то есть таких, которые невозможно обнаружить при визуальном освидетельствовании объекта оценки) фактов, влияющих на оценку. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.
- Оценщик исходит из того, что вся предоставленная информация об объекте оценки является достоверной и полной. Оценщик опирался на исторические и фактические данные, предоставленные Заказчиком, и проводил анализ на предмет их полноты и точности в пределах своей компетенции. Оценщик не несет ответственности за характеристики объекта оценки, которые невозможно обнаружить иначе, кроме как путем изучения соответствующей документации. При наличии таких характеристик Оценщик не несет ответственности, в случае если ему не была предоставлена соответствующая подтверждающая документация.
- Фотографии предоставлены Заказчиком. Вся информация об объектах была предоставлена Заказчиком. Оценщик исходил из предположения о достоверности информации, предоставленной Заказчиком.
- Оценщик исходит из того, что все необходимые лицензии, правоподтверждающие (правоустанавливающие) документы на имущество, оценка которого будет проводиться при определении стоимости объекта оценки, и иная необходимая разрешительная документация существуют или могут быть получены или обновлены для исполнения любых предполагаемых функций на объекте.
- Оценщик считает достоверными общедоступные источники отраслевой и статистической информации, однако не делает никакого заключения относительно точности или полноты такой информации и принимает данную информацию как есть. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки
- Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено Договором на оценку.
- Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости объекта и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в данном Отчете.
- Оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом активе и действует непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам.
- Оценка Объекта оценки не может проводиться Оценщиком, если он является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица – Заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в Объекте оценки, либо состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.
- Оценщик не имеет вещные или обязательственные права вне Договора в отношении Объекта оценки. Оценщик не является участником (членом) или кредитором юридического лица – Заказчика, либо такое юридическое лицо не является кредитором или страховщиком Оценщика.
- Вознаграждение Оценщика не зависит от итоговой величины стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования Заказчиком или третьими лицами выводов и заключений, содержащихся в Отчете.
- Оценщик, принимавший участие в оказании услуг по оценке, обладает необходимым уровнем образования и квалификации, соответствующим требованиям законодательства Российской Федерации.
- Все аналитические исследования и выводы, приведенные в настоящем Отчете, выполнены в соответствии с принципами российских стандартов оценки.
- Не допускается вмешательство Заказчика либо иных заинтересованных лиц в деятельность Оценщика, если это может негативно повлиять на достоверность результата проведения оценки Объекта оценки, в том числе ограничение круга вопросов, подлежащих выяснению или определению при проведении оценки Объекта оценки.
- Оценка активов производится без учета залоговых обременений. В случае наличия в отношении активов обременений в виде договоров лизинга, нерыночных долгосрочных договоров аренды проводится оценка с учетом этих обременений.
- В случаях привлечения специалистов (экспертов) по отдельным вопросам для проведения оценки, в соответствующих разделах Отчета указана их квалификация, степень участия в проведении оценки, а также обоснована необходимость их привлечения.
- Заключение о стоимости, содержащееся в Отчете, относится к Объекту оценки в целом. Любое соотнесение части стоимости с какой-либо частью Объекта оценки является неправомерным, если таковое не оговорено в Отчете.
- Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика в отношении стоимости объекта оценки и не является гарантией того, что объект оценки будет реализован на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в Отчете об оценке.
- При оценке Исполнитель использовал общепринятое программное обеспечение – электронные таблицы Microsoft Excel. Все расчеты, приведенные в настоящем Отчете, выполнены в соответствии с функцией «точность как на экране».
- Оценщик прилагает в Приложении к отчету об оценке принт-скрины объявлений с предложениями продажи / аренды объектов недвижимости, выбранных в качестве объектов сравнения при определении рыночной

стоимости объекта оценки в рамках сравнительного и доходного подходов. Оценщик не несет ответственности за ошибки или неточности, которые могут содержаться в объявлениях с предложениями продажи / аренды объектов сравнения.

- Заказчик не предоставил информацию, о том, что объект оценки является памятником архитектуры. В рамках данного Отчета, Оценщик сделал допущение, что объект оценки на момент определения не является памятником архитектуры.

СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКАХ.

Сведения о Заказчике.

Заказчиком является Конкурсный управляющий ОАО «Нелидовский машиностроительный завод» (ОГРН: 1026901778782; ИНН: 6912001940; КПП: 691201001; адрес места регистрации: 172524, Тверская обл., г. Нелидово, пер. Пугачева, д. 9) Артемов Михаил Владимирович, действующий на основании Решения Арбитражного суда Тверской области по делу № А66-12502/2020 от 09.09.2021 г.

Реквизиты Заказчика: ОАО «Нелидовский машиностроительный завод» (ОГРН: 1026901778782; ИНН: 6912001940; КПП: 691201001.

Сведения об Оценщиках, сотрудниках Исполнителя

Оценщиком является:

ФИО специалиста	Садыков Владислав Владимирович
Должность, занимаемая в оценочной организации, с которой Оценщик заключил трудовой договор	Эксперт/оценщик
Почтовый адрес, местонахождение	123100, город Москва, улица Сергея Макеева, дом 1, подвал 1, помещение II, комнаты 8, 10
Документы и сведения о профессиональной квалификации	Диплом о профессиональной переподготовке 432403583536 выдан 22.07.2016 года. Вятский государственный университет. Оценка стоимости предприятия (бизнеса)
Квалификационный аттестат по направлению:	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 024758-1 от 15.07.2021 г. по направлению «Оценка недвижимости». Срок действия: до 15.07.2024 г.
Членство в саморегулируемой организации оценщиков	Включен в реестр членов «Ассоциации «РОО» 10 октября 2016 года, регистрационный номер 009993 (Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков № 0002945 от 22.07.2020 г.)
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Страховой полис (договор) № 0991R/776/20133/21, выдан АО «АльфаСтрахование», действителен с 01 сентября 2021 г. по 31 августа 2022 г., страховая сумма 5 000 000 (Пять миллионов) руб., дата выдачи: 24 августа 2021 г. Страховой полис (договор) № 0991R/776/40538/22, выдан АО «АльфаСтрахование», действителен с 01 сентября 2022 г. по 31 августа 2023 г., страховая сумма 5 000 000 (Пять миллионов) руб., дата выдачи: 23 августа 2022 г.
Контактный телефон Оценщика, адрес электронной почты:	Тел: 8-999-100-01-51 e-mail: vs-consult@bk.ru
Стаж работы в оценочной деятельности	с 2015 года
Сведения о независимости оценщика:	Настоящим Оценщик Садыков Владислав Владимирович подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего Заключения об оценке. Оценщик Садыков Владислав Владимирович не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - Заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве. Оценщик Садыков Владислав Владимирович не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – Заказчика, равно как и Заказчик не является кредитором или страховщиком Оценщика. Размер оплаты Оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем Заключении об оценке.

Сведения об Исполнителе.

Исполнителем является Общество с ограниченной ответственностью «Вондига».

Реквизиты Исполнителя: ООО «Вондига», ОГРН: 1135042002677, дата присвоения ОГРН 27.05.2013 года, ИНН: 5042128266, КПП: 770301001, адрес: 123100, город Москва, улица Сергея Макеева, дом 1, подвал 1, помещение II, комнаты 8, 10. р/с 40702810240020003802 ОАО «Сбербанк России» Москва, к/с 30101810400000000225, БИК 044525225.

Полис страхования ответственности Исполнителя: № 922/2028469525 страховщик: ОСАО «РЕСО-Гарантия», срок действия с 01.10.2021 года по 30.09.2022 года.

ООО «Вондига» подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». ООО «Вондига» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика. Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

Сведения о привлекаемых к проведению Оценки и подготовке Отчета об оценке организациях и специалистах.

Иные организации и специалисты к проведению оценки и подготовке Отчета об оценке не привлекались.

ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКАМИ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ.

- Данная оценка отражает рыночную стоимость Объекта оценки на «11» июля 2022 года. Изменение состояния рынка после даты оценки может привести к уменьшению или увеличению рыночной стоимости, которая может быть установлена на фактическую дату сделки с Объектом оценки.
- Данная оценка может быть использована только для целей, заявленных в Отчете. Любое другое использование Отчета без письменного согласия Оценщика недействительно.
- Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на оценку, на состояние собственности, конструкций. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.
- Объект оценки свободен от каких бы то ни было сервитутов, прав удержания имущества и долговых обязательств под заклад имущества, кроме тех, которые указаны в правоустанавливающих документах и оговорены в Отчете.
- Осмотр объектов оценки не проводился, фотографии предоставлены Заказчиком.

ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Согласно Федеральному закону об оценочной деятельности в Российской Федерации №135-ФЗ от 29.07.1998 года (в действующей редакции), Оценщик обязан:

- быть членом одной из саморегулируемых организаций оценщиков;
- иметь в наличии действующий квалификационный аттестат оценщика по соответствующим направлениям, выданный ФБУ «Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров»
- соблюдать требования настоящего Федерального закона, федеральных стандартов оценки и иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, а также требования стандартов и правил оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой он является.

Оценщик, участвующий в составлении настоящего Отчета, является членом «Ассоциации «РОО».

В рамках настоящей оценки применялись федеральные стандарты оценки, приведенные ниже:

- Федеральным Законом РФ от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» со всеми изменениями на дату оценки
- Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20.05.2015 № 297 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требованиями к проведению оценки» (ФСО № 1)
- Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. № 298 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО № 2)

- Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 299 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО № 3)
- Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 25 сентября 2014 года № 611 «Оценка недвижимости (ФСО № 7)
- Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «Русское общество оценщиков», утвержденные Советом РОО 29.12.2020 г., протокол № 29.

Применение ФСО обусловлено тем, что оценочная деятельность осуществляется на территории Российской Федерации и оценщик является членом саморегулируемой организации оценщиков («Ассоциации «РОО») и включен в реестр членов «Ассоциации «РОО». Используемые в настоящем Отчете стандарты «Ассоциации «РОО» не противоречат требованиям Федерального закона от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и Федеральным стандартам оценки, обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности. Применение стандартов «Ассоциации «РОО» обусловлено тем, что стандарты более подробно описывают основные понятия, определения и методы, используемые Исполнителем при проведении оценочных работ. Указанные федеральные стандарты оценки являются обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности.

ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ КОММЕНТАРИИ

Данное сопроводительное письмо подготовлено на основании Отчета об оценке и не может трактоваться иначе, чем в связи с полным текстом Отчета (с учетом всех принятых в Отчете допущений и ограничений).

ООО «Вондига» признательно ОАО «Нелидовский машиностроительный завод» за возможность оказать услуги по определению рыночной стоимости Объектов оценки - нежилые здания, сооружения и земельные участки.

При возникновении каких-либо вопросов по Отчету об оценке или необходимости в дополнительной информации Оценщики ООО «Вондига» готовы ответить на все вопросы.

Генеральный директор
ООО «Вондига» _____ Егоров В.В. МП

СОДЕРЖАНИЕ

1. ПЕРЕЧЕНЬ ТЕРМИНОВ, СОКРАЩЕНИЙ И УСЛОВНЫХ ОБОЗНАЧЕНИЙ. 15

1.1. ПОНЯТИЯ ОЦЕНКИ В СООТВЕТСТВИИ С ФЕДЕРАЛЬНЫМИ СТАНДАРТАМИ ОЦЕНКИ. 15
1.2. ПОНЯТИЯ ОЦЕНКИ В СООТВЕТСТВИИ СО СТАНДАРТАМИ САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ 16

2. ВВЕДЕНИЕ 17

2.1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ 17
2.1.1. Общая информация, идентифицирующая Объект оценки 17
2.1.2. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке 18
2.1.3. Итоговая величина стоимости Объекта оценки 18
2.1.4. Основание для проведения оценки 19
2.1.5. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости: 19
2.1.6. Дата составления Отчета 19
2.1.7. Порядковый номер Отчета 20
2.2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ 20
2.2.1. Объект оценки 20
2.2.2. Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии). 20
2.2.3. Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики 20
2.2.4. Имущественные права на Объект оценки 21
2.2.5. Цель оценки 22
2.2.6. Вид стоимости 22
2.2.7. Предполагаемое использование результата оценки (задача, назначение оценки) и связанные с этим ограничения и пределы применения полученного результата 22
2.2.8. Дата оценки 22
2.2.9. Срок проведения оценки 22
2.2.10. Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка 23
2.3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ И ОБ ОЦЕНЩИКАХ 24
2.3.1. Сведения о Заказчике 24
2.3.2. Сведения об Оценщиках, сотрудниках Исполнителя 24
2.3.3. Сведения об Исполнителе 25
2.3.4. Сведения о привлекаемых к проведению оценки и подготовке Отчета об оценке организациях и специалистах 25
2.4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКАМИ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ 25
2.5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ 26
2.6. ОЦЕНИВАЕМЫЕ ПРАВА 26
2.7. ПРИНЦИПЫ ОЦЕНКИ 27

3. ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ 29

3.1. ЭТАПЫ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ 29
3.2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 29
3.2.1. Количественные и качественные характеристики Объекта оценки 29
3.2.2. Фотографии Объекта оценки 49
3.3. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ 62
3.3.1. Перечень документов, предоставленных Заказчиком и устанавливающих качественные и количественные характеристики Объекта оценки 62
3.3.2. Перечень нормативных актов 63
3.3.3. Перечень методической литературы 63
3.3.4. Перечень источников внешней информации 63
3.4. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 63
3.5. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 65
3.5.1. Анализ макро- и микроэкономических факторов, влияющих на рынок объекта оценки в январе-ноябре 2021 года 65
3.5.2. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта в феврале 2022 года 69
3.5.3. Определение сегмента рынка, к которому принадлежат оцениваемые объекты 71
3.5.4. Анализ рынка недвижимости 73
3.5.5. Анализ ценообразующих факторов 81
3.5.6. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта 82
3.6. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ 83
3.6.1. Юридическая правомочность 83
3.6.2. Физическая осуществимость 83
3.6.3. Максимальная эффективность 83
3.7. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 84
3.7.1. Методическая основа расчета рыночной стоимости недвижимого имущества 84
3.7.2. Доходный подход (отказ от использования) 84
3.7.3. Затратный подход 85
3.7.4. Сравнительный подход 85

4. ЗАКЛЮЧЕНИЕ 139

4.1. СОГЛАСОВАНИЕ (ОБОБЩЕНИЕ) РЕЗУЛЬТАТОВ 139
4.2. ЗАЯВЛЕНИЕ О КАЧЕСТВЕ 141

5. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ 143

5.1. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫХ ЗАКАЗЧИКОМ И УСТАНАВЛИВАЮЩИХ КАЧЕСТВЕННЫЕ И КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 143

5.2. ПЕРЕЧЕНЬ НОРМАТИВНЫХ АКТОВ 143
5.3. ПЕРЕЧЕНЬ МЕТОДИЧЕСКОЙ ЛИТЕРАТУРЫ 143
5.4. ПЕРЕЧЕНЬ ИСТОЧНИКОВ ВНЕШНЕЙ ИНФОРМАЦИИ 144

ПРИЛОЖЕНИЕ 1 (ДОКУМЕНТЫ ИСПОЛНИТЕЛЯ) 145

ПРИЛОЖЕНИЕ 2 (ДОКУМЕНТЫ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ ПРИ ОЦЕНКЕ) 146

ПРИЛОЖЕНИЕ 3 (ИНФОРМАЦИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННАЯ ПРИ ОЦЕНКЕ) 147

1. ПЕРЕЧЕНЬ ТЕРМИНОВ, СОКРАЩЕНИЙ И УСЛОВНЫХ ОБОЗНАЧЕНИЙ.

1.1. ПОНЯТИЯ ОЦЕНКИ В СООТВЕТСТВИИ С ФЕДЕРАЛЬНЫМИ СТАНДАРТАМИ ОЦЕНКИ.

Понятие	Определение (трактовка)
Объект оценки	Объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.
Стоимость Объекта оценки	Определяется как расчетная величина цены Объекта оценки на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости.
Итоговая стоимость Объекта оценки	Определяется путем расчета стоимости Объекта оценки при использовании подходов к оценке и обоснованного Оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.
Подход к оценке	Совокупность методов оценки, объединенных общей методологией.
Метод оценки	Последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость Объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.
Дата оценки	Дата, по состоянию на которую определяется стоимость Объекта оценки.
Затраты на Объект оценки	Денежное выражение величины ресурсов, требуемых для создания или производства Объекта оценки, либо цена, уплаченная покупателем за Объект оценки.
Наиболее эффективное использование Объекта оценки	Использование Объекта оценки, при котором его стоимость будет наибольшей.
Срок экспозиции Объекта оценки	Срок, рассчитываемый с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) Объекта оценки до даты совершения сделки с ним.
Доходный подход	Совокупность методов оценки стоимости Объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования Объекта оценки.
Сравнительный подход	Совокупность методов оценки стоимости Объекта оценки, основанных на сравнении Объекта оценки с объектами - аналогами Объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах.
Объект - аналог Объекта оценки	Объект, сходный Объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.
Затратный подход	Совокупность методов оценки стоимости Объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения Объекта оценки с учетом износа и устареваний.
Затраты на воспроизводство Объекта оценки	Затраты, необходимые для создания точной копии Объекта оценки с использованием применявшихся при создании Объекта оценки материалов и технологий.
Затраты на замещение Объекта оценки	Затраты, необходимые для создания аналогичного Объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.
Цель оценки	Определение стоимости Объекта оценки, вид которой определяется в задании на оценку.
Результат оценки	Итоговая величина стоимости Объекта оценки.
Рыночная стоимость	Наиболее вероятная цена, по которой 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 чрезвычайные обстоятельства, т.е. когда: ▪ одна из сторон сделки не обязана отчуждать Объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение; ▪ стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах; ▪ Объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов; ▪ цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за Объект оценки, и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было; ▪ платеж за Объект оценки выражен в денежной форме.
Возможность отчуждения на открытом рынке	Означает, что Объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов, при этом срок экспозиции объекта на рынке должен быть достаточным для привлечения внимания достаточного числа потенциальных покупателей.
Разумность действия сторон сделки	Означает, что цена сделки – наибольшая из достижимых по разумным соображениям цен для продавца и наименьшая из достижимых по разумным соображениям цен для покупателей.
Полнота располагаемой информации	Означает, что стороны сделки в достаточной степени информированы о предмете сделки, действуют, стремясь достичь условий сделки, наилучших с точки зрения каждой из сторон, в соответствии с полным объемом информации о состоянии рынка и Объекте оценки, доступным на дату оценки.
Отсутствие чрезвычайных обстоятельств	Означает, что у каждой из сторон сделки имеются мотивы для совершения сделки, при этом в отношении сторон нет принуждения совершить сделку.
Инвестиционная стоимость	Стоимость для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования Объекта оценки.

Понятие	Определение (трактовка)
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 для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества.
Кадастровая стоимость	Рыночная стоимость, установленная и утвержденная в соответствии с законодательством, регулирующим проведение государственной кадастровой оценки.
Отчет об оценке	Документ, содержащий сведения доказательственного значения, составленный в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе настоящим Федеральным стандартом оценки, нормативными правовыми актами уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, а также стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет.

1.2. ПОНЯТИЯ ОЦЕНКИ В СООТВЕТСТВИИ СО СТАНДАРТАМИ САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

Понятие	Определение (трактовка)
Объект-аналог	Объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость. Ценовые характеристики включают цены продаж, ставки аренды, доходы и расходы, а также полученные по данным рынка ставки капитализации и доходности/дисконтирования.
Элементы сравнения	Конкретные характеристики объектов имущества и сделок, которые приводят к вариациям в ценах, уплачиваемых за недвижимость.
Наиболее эффективное использование	Наиболее вероятное использование имущества, которое физически возможно, имеет надлежащее оправдание, юридически допустимо, финансово осуществимо и при котором оценка этого имущества дает максимальную величину стоимости.
Рынок	Среда, в которой товары, блага и услуги обмениваются между покупателями и продавцами посредством механизма цен.
Имущественные права	Права, которые связаны с собственностью на недвижимость. Они включают право развивать или не развивать земельный участок, сдавать его в аренду другим, продавать или дарить, возделывать его, производить на нем горные работы, изменять его топографию, делить его на части, собирать его воедино, использовать его для сброса отходов или право не осуществлять ни одного из этих действий. Имущественные права, как правило, связаны публичными или частными ограничениями, такими как сервитуты, права прохода, установленная плотность застройки, зонирование, или прочими ограничениями, которые могут обременять имущество.
Недвижимость (недвижимое имущество)	К недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства.. К недвижимым вещам относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания. Законом к недвижимым вещам может быть отнесено и иное имущество. Предприятием как объектом прав признается имущественный комплекс, используемый для осуществления предпринимательской деятельности. Понятие недвижимое имущество охватывает все права, интересы и выгоды, связанные с собственностью на недвижимость. Недвижимое имущество - это юридическое понятие, отличное от недвижимости, которая является физическим активом.
Единицы сравнения	Связывающие две составляющие коэффициенты, которые отражают точные различия между объектами имущества и облегчают проведение анализа во всех трех подходах к определению стоимости (например, цена за квадратный метр) либо отношения, которые получаются путем деления цены продажи имущества на приносимый им чистый доход (мультипликатор чистого дохода или годы покупки).

2. ВВЕДЕНИЕ

2.1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

2.1.1. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

Объектами оценки являются нежилые здания, сооружения и земельные участки.

Таблица 2.1–1. Состав Объекта оценки.

№ п/п	Объект оценки	Назначение объекта	Единица измерения
1	Нежилое здание, общая площадь 805,7 кв.м., кадастровый № 69:44:0090104:84, адрес: Тверская обл., р-н Нелидовский, г. Нелидово, пер. Пугачева, д. 9	Нежилое здание	805,7 кв.м.
2	Нежилое здание, общая площадь 130,4 кв.м., кадастровый № 69:44:0090105:14, адрес: Тверская обл., р-н Нелидовский, г. Нелидово, пер. Пугачева, д. 9	Нежилое здание	130,4 кв.м.
3	Нежилое здание, общая площадь 119,7 кв.м., кадастровый № 69:44:0090105:15, адрес: Тверская обл., р-н Нелидовский, г. Нелидово, пер. Пугачева, д. 9	Нежилое здание	119,7 кв.м.
4	Нежилое здание, общая площадь 540,5 кв.м., кадастровый № 69:44:0090105:16, адрес: Тверская обл., р-н Нелидовский, городское поселение – город Нелидово, г. Нелидово, пер. Пугачева, д. 9	Нежилое здание	540,5 кв.м.
5	Нежилое здание, общая площадь 375,5 кв.м., кадастровый № 69:44:0090105:17, адрес: Тверская обл., р-н Нелидовский, гп г. Нелидово, г. Нелидово, пер. Пугачева, д. 9	Нежилое здание	375,5 кв.м.
6	Нежилое здание, общая площадь 11880,2 кв.м., кадастровый № 69:44:0090105:18, адрес: Тверская обл., р-н Нелидовский, гп г. Нелидово, г. Нелидово, пер. Пугачева, д. 9	Нежилое здание	11880,2 кв.м.
7	Земельный участок, общая площадь 60123,0 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения машзавода, кадастровый № 69:44:0090105:10, адрес: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Почтовый адрес ориентира: Тверская область, г. Нелидово, пер. Пугачева, д. 9	Земельный участок для размещения машзавода	60123,0 кв.м.
8	Автодорога на территории завода, общая площадь 256,0 кв.м., адрес: Тверская обл., р-н Нелидовский, г. Нелидово, пер. Пугачева, д. 9	Нежилое сооружение	256,0 кв.м.
9	Административно-бытовое помещение, общая площадь 600,24 кв.м., адрес: Тверская обл., р-н Нелидовский, г. Нелидово, пер. Пугачева, д. 9	Нежилое сооружение	600,24 кв.м.
10	Воздушная линия электропередач, протяженность 10 м, в количестве 5 шт., адрес: Тверская обл., р-н Нелидовский, г. Нелидово, пер. Пугачева, д. 9	Нежилое сооружение	10 м
11	Здание автогаража, общая площадь 390,0 кв.м., адрес: Тверская обл., р-н Нелидовский, г. Нелидово, пер. Пугачева, д. 9	Нежилое сооружение	390,0 кв.м.
12	Здание зарядной, общая площадь 59,0 кв.м., адрес: Тверская обл., р-н Нелидовский, г. Нелидово, пер. Пугачева, д. 9	Нежилое сооружение	59,0 кв.м.
13	Здание центральной проходной, общая площадь 25,0 кв.м., адрес: Тверская обл., р-н Нелидовский, г. Нелидово, пер. Пугачева, д. 9	Нежилое сооружение	25,0 кв.м.
14	Ливневая канализация, протяженность 10-12 м, в количестве 3 шт., адрес: Тверская обл., р-н Нелидовский, г. Нелидово, пер. Пугачева, д. 9	Нежилое сооружение	10-12 м
15	Переход в АБК, общая площадь 89,3, кв.м., адрес: Тверская обл., р-н Нелидовский, г. Нелидово, пер. Пугачева, д. 9	Нежилое сооружение	89,3 кв.м.
16	Площадка, общая площадь 3782,0 кв.м., адрес: Тверская обл., р-н Нелидовский, г. Нелидово, пер. Пугачева, д. 9	Нежилое сооружение	3782,0 кв.м.
17	Подъездная дорога, общая площадь 120,0 кв.м., адрес: Тверская обл., р-н Нелидовский, г. Нелидово, пер. Пугачева, д. 9	Нежилое сооружение	120,0 кв.м.
18	Склад секционный, общая площадь 536,8 кв.м., адрес: Тверская обл., р-н Нелидовский, г. Нелидово, пер. Пугачева, д. 9	Нежилое сооружение	536,8 кв.м.
19	Столярная мастерская, общая площадь 120,25 кв.м., адрес: Тверская обл., р-н Нелидовский, г. Нелидово, пер. Пугачева, д. 9	Нежилое сооружение	120,25 кв.м.
20	Корпус рядом с АБК, общая площадь 680,76 кв.м., адрес: Тверская обл., р-н Нелидовский, г. Нелидово, пер. Пугачева, д. 9	Нежилое сооружение	680,76 кв.м.

В качестве Заказчика настоящей оценки выступает Конкурсный управляющий ОАО «Нелидовский машиностроительный завод» (ОГРН: 1026901778782; ИНН: 6912001940; КПП: 691201001; адрес места регистрации: 172524, Тверская обл., г. Нелидово, пер. Пугачева, д. 9) Артемов Михаил Владимирович, действующий на основании Решения Арбитражного суда Тверской области по делу № А66-12502/2020 от 09.09.2021 г.

Реквизиты Заказчика:

ОАО «Нелидовский машиностроительный завод».
Адрес: 172524, Тверская обл., г. Нелидово, пер. Пугачева, д. 9.
ИНН: 6912001940.

2.1.2. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

В рамках использованных подходов Оценщик получил величину рыночной стоимости Объекта оценки. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке, показали следующие значения стоимости недвижимого имущества.

Таблица 2.1–2. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке.

№ п/п	Наименование	Рыночная стоимость, определенная в рамках сравнительного подхода, руб. без НДС	Рыночная стоимость, определенная в рамках доходного подхода, руб. без НДС	Рыночная стоимость, определенная в рамках затратного подхода, руб. без НДС
1	Нежилое здание, общая площадь 805,7 кв.м., кадастровый № 69:44:0090104:84, адрес: Тверская обл., р-н Нелидовский, г. Нелидово, пер. Пугачева, д. 9	2 377 000	Не применяется	Не применяется
2	Нежилое здание, общая площадь 130,4 кв.м., кадастровый № 69:44:0090105:14, адрес: Тверская обл., р-н Нелидовский, г. Нелидово, пер. Пугачева, д. 9	385 000	Не применяется	Не применяется
3	Нежилое здание, общая площадь 119,7 кв.м., кадастровый № 69:44:0090105:15, адрес: Тверская обл., р-н Нелидовский, г. Нелидово, пер. Пугачева, д. 9	353 000	Не применяется	Не применяется
4	Нежилое здание, общая площадь 540,5 кв.м., кадастровый № 69:44:0090105:16, адрес: Тверская обл., р-н Нелидовский, городское поселение – город Нелидово, г. Нелидово, пер. Пугачева, д. 9	1 595 000	Не применяется	Не применяется
5	Нежилое здание, общая площадь 375,5 кв.м., кадастровый № 69:44:0090105:17, адрес: Тверская обл., р-н Нелидовский, гп г. Нелидово, г. Нелидово, пер. Пугачева, д. 9	1 108 000	Не применяется	Не применяется
6	Нежилое здание, общая площадь 11880,2 кв.м., кадастровый № 69:44:0090105:18, адрес: Тверская обл., р-н Нелидовский, гп г. Нелидово, г. Нелидово, пер. Пугачева, д. 9	35 052 000	Не применяется	Не применяется
7	Земельный участок, общая площадь 60123,0 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения машзавода, кадастровый № 69:44:0090105:10, адрес: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Почтовый адрес ориентира: Тверская область, г. Нелидово, пер. Пугачева, д. 9	5 552 611	Не применяется	Не применяется
8	Автодорога на территории завода, общая площадь 256,0 кв.м., адрес: Тверская обл., р-н Нелидовский, г. Нелидово, пер. Пугачева, д. 9	Не применяется	Не применяется	76 447
9	Административно-бытовое помещение, общая площадь 600,24 кв.м., адрес: Тверская обл., р-н Нелидовский, г. Нелидово, пер. Пугачева, д. 9	Не применяется	Не применяется	4 035 565
10	Воздушная линия электропередач, протяженность 10 м, в количестве 5 шт., адрес: Тверская обл., р-н Нелидовский, г. Нелидово, пер. Пугачева, д. 9	Не применяется	Не применяется	102 367
11	Здание автогаража, общая площадь 390,0 кв.м., адрес: Тверская обл., р-н Нелидовский, г. Нелидово, пер. Пугачева, д. 9	Не применяется	Не применяется	1 254 839
12	Здание зарядной, общая площадь 59,0 кв.м., адрес: Тверская обл., р-н Нелидовский, г. Нелидово, пер. Пугачева, д. 9	Не применяется	Не применяется	152 174
13	Здание центральной проходной, общая площадь 25,0 кв.м., адрес: Тверская обл., р-н Нелидовский, г. Нелидово, пер. Пугачева, д. 9	Не применяется	Не применяется	395 485
14	Ливневая канализация, протяженность 10-12 м, в количестве 3 шт., адрес: Тверская обл., р-н Нелидовский, г. Нелидово, пер. Пугачева, д. 9	Не применяется	Не применяется	114 268
15	Переход в АБК, общая площадь 89,3, кв.м., адрес: Тверская обл., р-н Нелидовский, г. Нелидово, пер. Пугачева, д. 9	Не применяется	Не применяется	784 219
16	Площадка, общая площадь 3782,0 кв.м., адрес: Тверская обл., р-н Нелидовский, г. Нелидово, пер. Пугачева, д. 9	Не применяется	Не применяется	1 129 381
17	Подъездная дорога, общая площадь 120,0 кв.м., адрес: Тверская обл., р-н Нелидовский, г. Нелидово, пер. Пугачева, д. 9	Не применяется	Не применяется	35 834
18	Склад секционный, общая площадь 536,8 кв.м., адрес: Тверская обл., р-н Нелидовский, г. Нелидово, пер. Пугачева, д. 9	Не применяется	Не применяется	1 045 104
19	Столярная мастерская, общая площадь 120,25 кв.м., адрес: Тверская обл., р-н Нелидовский, г. Нелидово, пер. Пугачева, д. 9	Не применяется	Не применяется	918 558
20	Корпус рядом с АБК, общая площадь 680,76 кв.м., адрес: Тверская обл., р-н Нелидовский, г. Нелидово, пер. Пугачева, д. 9	Не применяется	Не применяется	6 357 690

2.1.3. ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Итоговая величина стоимости Объекта оценки

На основании анализа имеющейся в распоряжении Оценщика информации, допущений, описанных в настоящем Отчете, по состоянию на «11» июля 2022 года обоснованная рыночная стоимость Объектов оценки без учета обременений составляет:

62 824 542 (Шестьдесят два миллиона восемьсот двадцать четыре тысячи пятьсот сорок два) руб. без учёта НДС.

Таблица 2.1-3. Рыночная стоимость Объектов оценки.

№ п/п	Наименование	Рыночная стоимость Объекта оценки без учета ограничений и обременений, руб. без учета НДС не округленно
1	Нежилое здание, общая площадь 805,7 кв.м., кадастровый № 69:44:0090104:84, адрес: Тверская обл., р-н Нелидовский, г. Нелидово, пер. Пугачева, д. 9	2 377 000
2	Нежилое здание, общая площадь 130,4 кв.м., кадастровый № 69:44:0090105:14, адрес: Тверская обл., р-н Нелидовский, г. Нелидово, пер. Пугачева, д. 9	385 000
3	Нежилое здание, общая площадь 119,7 кв.м., кадастровый № 69:44:0090105:15, адрес: Тверская обл., р-н Нелидовский, г. Нелидово, пер. Пугачева, д. 9	353 000
4	Нежилое здание, общая площадь 540,5 кв.м., кадастровый № 69:44:0090105:16, адрес: Тверская обл., р-н Нелидовский, городское поселение – город Нелидово, г. Нелидово, пер. Пугачева, д. 9	1 595 000
5	Нежилое здание, общая площадь 375,5 кв.м., кадастровый № 69:44:0090105:17, адрес: Тверская обл., р-н Нелидовский, гп г. Нелидово, г. Нелидово, пер. Пугачева, д. 9	1 108 000
6	Нежилое здание, общая площадь 11880,2 кв.м., кадастровый № 69:44:0090105:18, адрес: Тверская обл., р-н Нелидовский, гп г. Нелидово, г. Нелидово, пер. Пугачева, д. 9	35 052 000
7	Земельный участок, общая площадь 60123,0 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения машзавода, кадастровый № 69:44:0090105:10, адрес: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Почтовый адрес ориентира: Тверская область, г. Нелидово, пер. Пугачева, д. 9	5 552 611
8	Автодорога на территории завода, общая площадь 256,0 кв.м., адрес: Тверская обл., р-н Нелидовский, г. Нелидово, пер. Пугачева, д. 9	76 447
9	Административно-бытовое помещение, общая площадь 600,24 кв.м., адрес: Тверская обл., р-н Нелидовский, г. Нелидово, пер. Пугачева, д. 9	4 035 565
10	Воздушная линия электропередач, протяженность 10 м, в количестве 5 шт., адрес: Тверская обл., р-н Нелидовский, г. Нелидово, пер. Пугачева, д. 9	102 367
11	Здание автогаража, общая площадь 390,0 кв.м., адрес: Тверская обл., р-н Нелидовский, г. Нелидово, пер. Пугачева, д. 9	1 254 839
12	Здание зарядной, общая площадь 59,0 кв.м., адрес: Тверская обл., р-н Нелидовский, г. Нелидово, пер. Пугачева, д. 9	152 174
13	Здание центральной проходной, общая площадь 25,0 кв.м., адрес: Тверская обл., р-н Нелидовский, г. Нелидово, пер. Пугачева, д. 9	395 485
14	Ливневая канализация, протяженность 10-12 м, в количестве 3 шт., адрес: Тверская обл., р-н Нелидовский, г. Нелидово, пер. Пугачева, д. 9	114 268
15	Переход в АБК, общая площадь 89,3, кв.м., адрес: Тверская обл., р-н Нелидовский, г. Нелидово, пер. Пугачева, д. 9	784 219
16	Площадка, общая площадь 3782,0 кв.м., адрес: Тверская обл., р-н Нелидовский, г. Нелидово, пер. Пугачева, д. 9	1 129 381
17	Подъездная дорога, общая площадь 120,0 кв.м., адрес: Тверская обл., р-н Нелидовский, г. Нелидово, пер. Пугачева, д. 9	35 834
18	Склад секционный, общая площадь 536,8 кв.м., адрес: Тверская обл., р-н Нелидовский, г. Нелидово, пер. Пугачева, д. 9	1 045 104
19	Столярная мастерская, общая площадь 120,25 кв.м., адрес: Тверская обл., р-н Нелидовский, г. Нелидово, пер. Пугачева, д. 9	918 558
20	Корпус рядом с АБК, общая площадь 680,76 кв.м., адрес: Тверская обл., р-н Нелидовский, г. Нелидово, пер. Пугачева, д. 9	6 357 690
-	**Итого**	**62 824 542**

2.1.4. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

Договор № 173 от «21» июня 2022 года между Конкурсным управляющим ОАО «Нелидовский машиностроительный завод» (ОГРН: 1026901778782; ИНН: 6912001940; КПП: 691201001; адрес места регистрации: 172524, Тверская обл., г. Нелидово, пер. Пугачева, д. 9) Артемовым Михаилом Владимировичем, действующего на основании Решения Арбитражного суда Тверской области по делу № А66-12502/2020 от 09.09.2021 г. и Обществом с ограниченной ответственностью «Вондига».

2.1.5. ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОЙ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ:

Результаты оценки достоверны только при их использовании в соответствии с договором и заданием на оценку с учетом допущений.

2.1.6. ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА

Отчет составлен «03» октября 2022 года.

2.1.7. ПОРЯДКОВЫЙ НОМЕР ОТЧЕТА

Порядковый номер Отчета об оценке – 173/1022.

2.2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

2.2.1. ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

Объектами оценки являются нежилые здания, сооружения и земельные участки.

Таблица 2.2-1. Состав Объекта оценки.

№ п/п	Объект оценки	Назначение объекта	Единица измерения
1	Нежилое здание, общая площадь 805,7 кв.м., кадастровый № 69:44:0090104:84, адрес: Тверская обл., р-н Нелидовский, г. Нелидово, пер. Пугачева, д. 9	Нежилое здание	805,7 кв.м.
2	Нежилое здание, общая площадь 130,4 кв.м., кадастровый № 69:44:0090105:14, адрес: Тверская обл., р-н Нелидовский, г. Нелидово, пер. Пугачева, д. 9	Нежилое здание	130,4 кв.м.
3	Нежилое здание, общая площадь 119,7 кв.м., кадастровый № 69:44:0090105:15, адрес: Тверская обл., р-н Нелидовский, г. Нелидово, пер. Пугачева, д. 9	Нежилое здание	119,7 кв.м.
4	Нежилое здание, общая площадь 540,5 кв.м., кадастровый № 69:44:0090105:16, адрес: Тверская обл., р-н Нелидовский, городское поселение – город Нелидово, г. Нелидово, пер. Пугачева, д. 9	Нежилое здание	540,5 кв.м.
5	Нежилое здание, общая площадь 375,5 кв.м., кадастровый № 69:44:0090105:17, адрес: Тверская обл., р-н Нелидовский, гп г. Нелидово, г. Нелидово, пер. Пугачева, д. 9	Нежилое здание	375,5 кв.м.
6	Нежилое здание, общая площадь 11880,2 кв.м., кадастровый № 69:44:0090105:18, адрес: Тверская обл., р-н Нелидовский, гп г. Нелидово, г. Нелидово, пер. Пугачева, д. 9	Нежилое здание	11880,2 кв.м.
7	Земельный участок, общая площадь 60123,0 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения машзавода, кадастровый № 69:44:0090105:10, адрес: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Почтовый адрес ориентира: Тверская область, г. Нелидово, пер. Пугачева, д. 9	Земельный участок для размещения машзавода	60123,0 кв.м.
8	Автодорога на территории завода, общая площадь 256,0 кв.м., адрес: Тверская обл., р-н Нелидовский, г. Нелидово, пер. Пугачева, д. 9	Нежилое сооружение	256,0 кв.м.
9	Административно-бытовое помещение, общая площадь 600,24 кв.м., адрес: Тверская обл., р-н Нелидовский, г. Нелидово, пер. Пугачева, д. 9	Нежилое сооружение	600,24 кв.м.
10	Воздушная линия электропередач, протяженность 10 м, в количестве 5 шт., адрес: Тверская обл., р-н Нелидовский, г. Нелидово, пер. Пугачева, д. 9	Нежилое сооружение	10 м
11	Здание автогаража, общая площадь 390,0 кв.м., адрес: Тверская обл., р-н Нелидовский, г. Нелидово, пер. Пугачева, д. 9	Нежилое сооружение	390,0 кв.м.
12	Здание зарядной, общая площадь 59,0 кв.м., адрес: Тверская обл., р-н Нелидовский, г. Нелидово, пер. Пугачева, д. 9	Нежилое сооружение	59,0 кв.м.
13	Здание центральной проходной, общая площадь 25,0 кв.м., адрес: Тверская обл., р-н Нелидовский, г. Нелидово, пер. Пугачева, д. 9	Нежилое сооружение	25,0 кв.м.
14	Ливневая канализация, протяженность 10-12 м, в количестве 3 шт., адрес: Тверская обл., р-н Нелидовский, г. Нелидово, пер. Пугачева, д. 9	Нежилое сооружение	10-12 м
15	Переход в АБК, общая площадь 89,3, кв.м., адрес: Тверская обл., р-н Нелидовский, г. Нелидово, пер. Пугачева, д. 9	Нежилое сооружение	89,3 кв.м.
16	Площадка, общая площадь 3782,0 кв.м., адрес: Тверская обл., р-н Нелидовский, г. Нелидово, пер. Пугачева, д. 9	Нежилое сооружение	3782,0 кв.м.
17	Подъездная дорога, общая площадь 120,0 кв.м., адрес: Тверская обл., р-н Нелидовский, г. Нелидово, пер. Пугачева, д. 9	Нежилое сооружение	120,0 кв.м.
18	Склад секционный, общая площадь 536,8 кв.м., адрес: Тверская обл., р-н Нелидовский, г. Нелидово, пер. Пугачева, д. 9	Нежилое сооружение	536,8 кв.м.
19	Столярная мастерская, общая площадь 120,25 кв.м., адрес: Тверская обл., р-н Нелидовский, г. Нелидово, пер. Пугачева, д. 9	Нежилое сооружение	120,25 кв.м.
20	Корпус рядом с АБК, общая площадь 680,76 кв.м., адрес: Тверская обл., р-н Нелидовский, г. Нелидово, пер. Пугачева, д. 9	Нежилое сооружение	680,76 кв.м.

2.2.2. СОСТАВ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ СВЕДЕНИЙ, ДОСТАТОЧНЫХ ДЛЯ ИДЕНТИФИКАЦИИ КАЖДОЙ ИЗ ЕГО ЧАСТЕЙ (ПРИ НАЛИЧИИ).

В состав объекта оценки входят 1 земельный участок, 6 нежилых зданий и 13 сооружений.

2.2.3. ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ЕГО ОЦЕНИВАЕМЫХ ЧАСТЕЙ ИЛИ ССЫЛКИ НА ДОСТУПНЫЕ ДЛЯ ОЦЕНЩИКА ДОКУМЕНТЫ, СОДЕРЖАЩИЕ ТАКИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ

- ✓ Выписка из ЕГРП от 22.12.2015 г.
- ✓ Свидетельство о государственной регистрации права от 15.12.2015 г.
- ✓ Кадастровая выписка от 01.12.2015 г.
- ✓ Технический паспорт на здание сборно-разборного склада по состоянию на 14.04.1999 г.
- ✓ Свидетельство о государственной регистрации права от 17.11.2015 г.

- ✓ Кадастровая выписка от 25.11.2014 г.
- ✓ Технический паспорт на здание склада нефтепродуктов по состоянию на 08.09.2008 г.
- ✓ Свидетельство о государственной регистрации права от 25.11.2015 г.
- ✓ Кадастровая выписка от 29.10.2014 г.
- ✓ Технический паспорт на здание склада карбида и кислорода по состоянию на 13.11.2008 г.
- ✓ Кадастровый паспорт от 30.12.2014 г.
- ✓ Технический план здания по состоянию на 15.12.2014 г.
- ✓ Технический паспорт на автогараж по состоянию на 21.10.2014 г.
- ✓ Выписка из ЕГРН от 01.04.2019 г.
- ✓ Свидетельство о государственной регистрации права от 16.03.2016 г.
- ✓ Кадастровый паспорт от 25.02.2016 г.
- ✓ Технический план здания по состоянию на 05.02.2016 г.
- ✓ Свидетельство о государственной регистрации права от 16.03.2016 г.
- ✓ Кадастровый паспорт от 25.02.2016 г.
- ✓ Технический план здания по состоянию на 09.02.2016 г.
- ✓ Выписка из ЕГРП на земельный участок от 09.10.2015 г.
- ✓ Свидетельство о государственной регистрации права от 16.06.2011 г.
- ✓ Кадастровая выписка о земельном участке от 09.10.2014 г.
- ✓ План земельного участка.
- ✓ Договор залога недвижимости имущества от 28.08.2019 г.
- ✓ Выписка из ЕГРН от 21.06.2022 г.
- ✓ Решение Арбитражного суда Тверской области по делу номер № А66-12502/2020 от 09.09.2021 г.
- ✓ Акты результатов обследования сооружений.

2.2.4. ИМУЩЕСТВЕННЫЕ ПРАВА НА ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

Оцениваемые объекты принадлежат ОАО «Нелидовский машиностроительный завод».

Реквизиты Собственника: ОАО «Нелидовский машиностроительный завод» (ОГРН: 1026901778782; ИНН: 6912001940; КПП: 691201001; адрес места регистрации: 172524, Тверская обл., г. Нелидово, пер. Пугачева, д. 9.

Таблица 2.2-4. Ограничения и обременения Объектов оценки.

№ п/п	Наименование	Номер и дата государственной регистрации права собственности	Ограничение, обременение прав
1	Нежилое здание, общая площадь 805,7 кв.м., кадастровый № 69:44:0090104:84, адрес: Тверская обл., р-н Нелидовский, г. Нелидово, пер. Пугачева, д. 9	№ 69-44-2/1999-77 от 31.05.1997	Ипотека, запрещение регистрации
2	Нежилое здание, общая площадь 130,4 кв.м., кадастровый № 69:44:0090105:14, адрес: Тверская обл., р-н Нелидовский, г. Нелидово, пер. Пугачева, д. 9	№ 69-69/014-69/122/004/2015-944/1 от 17.11.2015	Ипотека, запрещение регистрации
3	Нежилое здание, общая площадь 119,7 кв.м., кадастровый № 69:44:0090105:15, адрес: Тверская обл., р-н Нелидовский, г. Нелидово, пер. Пугачева, д. 9	№ 69-69/014/122/005/2015-57/1 от 25.11.2015	Ипотека, запрещение регистрации
4	Нежилое здание, общая площадь 540,5 кв.м., кадастровый № 69:44:0090105:16, адрес: Тверская обл., р-н Нелидовский, городское поселение – город Нелидово, г. Нелидово, пер. Пугачева, д. 9	№ 69-69/014-69/122/001/2015-65/1 от 20.01.2015	Ипотека, запрещение регистрации
5	Нежилое здание, общая площадь 375,5 кв.м., кадастровый № 69:44:0090105:17, адрес: Тверская обл., р-н Нелидовский, гп г. Нелидово, г. Нелидово, пер. Пугачева, д. 9	№ 69-69/014-69/122/001/2016-384/1 от 16.03.2016	Ипотека, запрещение регистрации
6	Нежилое здание, общая площадь 11880,2 кв.м., кадастровый № 69:44:0090105:18, адрес: Тверская обл., р-н Нелидовский, гп г. Нелидово, г. Нелидово, пер. Пугачева, д. 9	№69-69/014-69/122/001/2016-381/1 от 16.03.2016	Ипотека, запрещение регистрации
7	Земельный участок, общая площадь 60123,0 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения машзавода, кадастровый № 69:44:0090105:10, адрес: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Почтовый адрес ориентира: Тверская область, г. Нелидово, пер. Пугачева, д. 9	№ 69-69-18/002/2010-053 от 03.02.2010	Ипотека, запрещение регистрации
8	Автодорога на территории завода, общая площадь 256,0 кв.м., адрес: Тверская обл., р-н Нелидовский,	-	-

№ п/п	Наименование	Номер и дата государственной регистрации права собственности	Ограничение, обременение прав
	г. Нелидово, пер. Пугачева, д. 9		
9	Административно-бытовое помещение, общая площадь 600,24 кв.м., адрес: Тверская обл., р-н Нелидовский, г. Нелидово, пер. Пугачева, д. 9	-	-
10	Воздушная линия электропередач, протяженность 10 м, в количестве 5 шт., адрес: Тверская обл., р-н Нелидовский, г. Нелидово, пер. Пугачева, д. 9	-	-
11	Здание автогаража, общая площадь 390,0 кв.м., адрес: Тверская обл., р-н Нелидовский, г. Нелидово, пер. Пугачева, д. 9	-	-
12	Здание зарядной, общая площадь 59,0 кв.м., адрес: Тверская обл., р-н Нелидовский, г. Нелидово, пер. Пугачева, д. 9	-	-
13	Здание центральной проходной, общая площадь 25,0 кв.м., адрес: Тверская обл., р-н Нелидовский, г. Нелидово, пер. Пугачева, д. 9	-	-
14	Ливневая канализация, протяженность 10-12 м, в количестве 3 шт., адрес: Тверская обл., р-н Нелидовский, г. Нелидово, пер. Пугачева, д. 9	-	-
15	Переход в АБК, общая площадь 89,3, кв.м., адрес: Тверская обл., р-н Нелидовский, г. Нелидово, пер. Пугачева, д. 9	-	-
16	Площадка, общая площадь 3782,0 кв.м., адрес: Тверская обл., р-н Нелидовский, г. Нелидово, пер. Пугачева, д. 9	-	-
17	Подъездная дорога, общая площадь 120,0 кв.м., адрес: Тверская обл., р-н Нелидовский, г. Нелидово, пер. Пугачева, д. 9	-	-
18	Склад секционный, общая площадь 536,8 кв.м., адрес: Тверская обл., р-н Нелидовский, г. Нелидово, пер. Пугачева, д. 9	-	-
19	Столярная мастерская, общая площадь 120,25 кв.м., адрес: Тверская обл., р-н Нелидовский, г. Нелидово, пер. Пугачева, д. 9	-	-
20	Корпус рядом с АБК, общая площадь 680,76 кв.м., адрес: Тверская обл., р-н Нелидовский, г. Нелидово, пер. Пугачева, д. 9	-	-

2.2.5. ЦЕЛЬ ОЦЕНКИ

Цель оценки — определение рыночной стоимости.

2.2.6. ВИД СТОИМОСТИ

Вид стоимости – рыночная стоимость. Исполнитель определяет рыночную стоимость Объекта оценки, указанного в пункте 1 настоящего Задания на оценку, как наиболее вероятную цену, по которой 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.

Рыночная стоимость определяется без учета ограничении и обременений стоимости.

Стоимость определяется в рублях Российской Федерации, без учёта налога на добавленную стоимость.

2.2.7. ПРЕДПОЛАГАЕМОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТА ОЦЕНКИ (ЗАДАЧА, НАЗНАЧЕНИЕ ОЦЕНКИ) И СВЯЗАННЫЕ С ЭТИМ ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОГО РЕЗУЛЬТАТА

Предполагаемое использование результатов (задача) оценки и любые связанные с этим ограничения: рыночная стоимость имущества определяется для установления начальной цены продажи имущества на открытых торгах по реализации имущества в рамках дела № А66-12502/2020 Арбитражного суда Тверской области.

2.2.8. ДАТА ОЦЕНКИ

Оценка проводится по состоянию на «11» июля 2022 года.

2.2.9. СРОК ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

Оценка проводится с «21» июня 2022 года по «03» октября 2022 года.

2.2.10. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ, НА КОТОРЫХ ДОЛЖНА ОСНОВЫВАТЬСЯ ОЦЕНКА

- Настоящий Отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях.
- Заказчик обеспечивает Исполнителя всей необходимой документацией для оценки. Исполнитель не несет ответственности за достоверность той информации, которая была получена от Заказчика. Исполнитель не несет ответственности за выводы, сделанные на основе документов и информации, содержащих недостоверные сведения.
- Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав на оцениваемую собственность. Оцениваемые права собственности рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме ограничений, оговоренных в Отчете.
- Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на результаты оценки. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых. Для выявления наличия или отсутствия подобных неблагоприятных факторов необходимо специальное экспертное обследование объекта, не входящее в задачу настоящего Отчета.
- Мнение Оценщика относительно стоимости объекта действительно только на дату определения стоимости Объекта оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на рыночную стоимость объекта.
- В рамках оказания услуг по оценке Исполнитель (если уместно, в зависимости от вида объекта оценки) не проводит специальных экспертиз в отношении объекта оценки, в том числе юридическую экспертизу правового положения объекта оценки, строительно- техническую, технологическую и экологическую экспертизу объекта оценки, а также инвентаризацию составных частей объекта оценки. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности на нее. Право оцениваемой собственности считается достоверным. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий либо ограничений, кроме оговоренных в Отчете.
- При составлении Отчета Исполнитель не обязан приводить обзорные материалы (фотографии, планы, чертежи и т.п.) по объекту оценки. Документы, предполагаемые к использованию Исполнителем и устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки, а также использованные при проведении оценки объекта оценки данные могут содержаться в архиве Исполнителя.
- Объект оценки рассматривается с учетом лишь тех ограничений, которые оговариваются в Отчете. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых (то есть таких, которые невозможно обнаружить при визуальном освидетельствовании объекта оценки) фактов, влияющих на оценку. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.
- Оценщик исходит из того, что вся предоставленная информация об объекте оценки является достоверной и полной. Оценщик опирался на исторические и фактические данные, предоставленные Заказчиком, и проводил анализ на предмет их полноты и точности в пределах своей компетенции. Оценщик не несет ответственности за характеристики объекта оценки, которые невозможно обнаружить иначе, кроме как путем изучения соответствующей документации. При наличии таких характеристик Оценщик не несет ответственности, в случае если ему не была предоставлена соответствующая подтверждающая документация.
- Фотоматериалы предоставлены Заказчиком. Вся информация об объектах была предоставлена Заказчиком. Оценщик исходил из предположения о достоверности информации, предоставленной Заказчиком.
- Оценщик исходит из того, что все необходимые лицензии, правоподтверждающие (правоустанавливающие) документы на имущество, оценка которого будет проводиться при определении стоимости объекта оценки, и иная необходимая разрешительная документация существуют или могут быть получены или обновлены для исполнения любых предполагаемых функций на объекте.
- Оценщик считает достоверными общедоступные источники отраслевой и статистической информации, однако не делает никакого заключения относительно точности или полноты такой информации и принимает данную информацию как есть. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки
- Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено Договором на оценку.
- Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости объекта и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в данном Отчете.
- Оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом активе и действует непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам.
- Оценка Объекта оценки не может проводиться Оценщиком, если он является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица – Заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в Объекте оценки, либо состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.
- Оценщик не имеет вещные или обязательственные права вне Договора в отношении Объекта оценки. Оценщик не является участником (членом) или кредитором юридического лица – Заказчика, либо такое юридическое лицо не является кредитором или страховщиком Оценщика.

- Вознаграждение Оценщика не зависит от итоговой величины стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования Заказчиком или третьими лицами выводов и заключений, содержащихся в Отчете.
- Оценщик, принимавший участие в оказании услуг по оценке, обладает необходимым уровнем образования и квалификации, соответствующим требованиям законодательства Российской Федерации.
- Все аналитические исследования и выводы, приведенные в настоящем Отчете, выполнены в соответствии с принципами российских стандартов оценки.
- Не допускается вмешательство Заказчика либо иных заинтересованных лиц в деятельность Оценщика, если это может негативно повлиять на достоверность результата проведения оценки Объекта оценки, в том числе ограничение круга вопросов, подлежащих выяснению или определению при проведении оценки Объекта оценки.
- Оценка активов производится без учета залоговых обременений. В случае наличия в отношении активов обременений в виде договоров лизинга, нерыночных долгосрочных договоров аренды проводится оценка с учетом этих обременений.
- В случаях привлечения специалистов (экспертов) по отдельным вопросам для проведения оценки, в соответствующих разделах Отчета указана их квалификация, степень участия в проведении оценки, а также обоснована необходимость их привлечения.
- Заключение о стоимости, содержащееся в Отчете, относится к Объекту оценки в целом. Любое соотнесение части стоимости с какой-либо частью Объекта оценки является неправомерным, если таковое не оговорено в Отчете.
- Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика в отношении стоимости объекта оценки и не является гарантией того, что объект оценки будет реализован на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в Отчете об оценке.
- Осмотр объектов оценки не проводился, фотографии предоставлены Заказчиком.
- При оценке Исполнитель использовал общепринятое программное обеспечение – электронные таблицы Microsoft Excel. Все расчеты, приведенные в настоящем Отчете, выполнены в соответствии с функцией «точность как на экране».
- Оценщик прилагает в Приложении к отчету об оценке принт-скрины объявлений с предложениями продажи / аренды объектов недвижимости, выбранных в качестве объектов сравнения при определении рыночной стоимости объекта оценки в рамках сравнительного и доходного подходов. Оценщик не несет ответственности за ошибки или неточности, которые могут содержаться в объявлениях с предложениями продажи / аренды объектов сравнения.
- Заказчик не предоставил информацию, о том, что объект оценки является памятником архитектуры. В рамках данного Отчета, Оценщик сделал допущение, что объект оценки на момент определения не является памятником архитектуры.

2.3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ И ОБ ОЦЕНЩИКАХ

2.3.1. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ

Заказчиком является Конкурсный управляющий ОАО «Нелидовский машиностроительный завод» (ОГРН: 1026901778782; ИНН: 6912001940; КПП: 691201001; адрес места регистрации: 172524, Тверская обл., г. Нелидово, пер. Пугачева, д. 9) Артемов Михаил Владимирович, действующий на основании Решения Арбитражного суда Тверской области по делу № А66-12502/2020 от 09.09.2021 г.

Реквизиты Заказчика: ОАО «Нелидовский машиностроительный завод».
Адрес: 172524, Тверская обл., г. Нелидово, пер. Пугачева, д. 9.

ИНН: 6912001940.

2.3.2. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКАХ, СОТРУДНИКАХ ИСПОЛНИТЕЛЯ

Оценщиком является:

ФИО специалиста	Садыков Владислав Владимирович
Должность, занимаемая в оценочной организации, с которой Оценщик заключил трудовой договор	Эксперт/оценщик
Почтовый адрес, местонахождение	123100, город Москва, улица Сергея Макеева, дом 1, подвал 1, помещение II, комнаты 8, 10
Документы и сведения о профессиональной квалификации	Диплом о профессиональной переподготовке 432403583536 выдан 22.07.2016 года. Вятский государственный университет. Оценка стоимости предприятия (бизнеса)
Квалификационный аттестат по направлению:	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 024758-1 от 15.07.2021 г. по направлению «Оценка недвижимости». Срок действия: до 15.07.2024 г.

ФИО специалиста	Садыков Владислав Владимирович
Членство в саморегулируемой организации оценщиков	Включен в реестр членов «Ассоциации «РОО» 10 октября 2016 года, регистрационный номер 009993 (Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков № 0002945 от 22.07.2020 г.)
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Страховой полис (договор) № 0991R/776/20133/21, выдан АО «АльфаСтрахование», действителен с 01 сентября 2021 г. по 31 августа 2022 г., страховая сумма 5 000 000 (Пять миллионов) руб., дата выдачи: 24 августа 2021 г. Страховой полис (договор) № 0991R/776/40538/22, выдан АО «АльфаСтрахование», действителен с 01 сентября 2022 г. по 31 августа 2023 г., страховая сумма 5 000 000 (Пять миллионов) руб., дата выдачи: 23 августа 2022 г.
Контактный телефон Оценщика, адрес электронной почты:	Тел: 8-999-100-01-51 e-mail: vs-consult@bk.ru
Стаж работы в оценочной деятельности	с 2015 года
Сведения о независимости оценщика:	Настоящим Оценщик Садыков Владислав Владимирович подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего Заключения об оценке. Оценщик Садыков Владислав Владимирович не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - Заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве. Оценщик Садыков Владислав Владимирович не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – Заказчика, равно как и Заказчик не является кредитором или страховщиком Оценщика. Размер оплаты Оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем Заключении об оценке.

2.3.3. СВЕДЕНИЯ ОБ ИСПОЛНИТЕЛЕ

Исполнителем является Общество с ограниченной ответственностью «Вондига».

Реквизиты Исполнителя: ООО «Вондига», ОГРН: 1135042002677, дата присвоения ОГРН 27.05.2013 года, ИНН: 5042128266, КПП: 770301001, адрес: 123100, город Москва, улица Сергея Макеева, дом 1, подвал 1, помещение II, комнаты 8, 10. р/с 40702810240020003802 ОАО «Сбербанк России» Москва, к/с 30101810400000000225, БИК 044525225.

Полис страхования ответственности Исполнителя: № 922/2028469525 страховщик: ОСАО «РЕСО-Гарантия», срок действия с 01.10.2021 года по 30.09.2022 года.

ООО «Вондига» подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». ООО «Вондига» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика. Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

2.3.4. СВЕДЕНИЯ О ПРИВЛЕКАЕМЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ

Иные организации и специалисты к проведению оценки и подготовке Отчета об оценке не привлекались.

2.4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКАМИ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

- Данная оценка отражает рыночную стоимость Объекта оценки «11» июля 2022 года. Изменение состояния рынка после даты оценки может привести к уменьшению или увеличению рыночной стоимости, которая может быть установлена на фактическую дату сделки с Объектом оценки.
- Данная оценка может быть использована только для целей, заявленных в Отчете. Любое другое использование Отчета без письменного согласия Оценщиков недействительно.
- Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на оценку, на состояние собственности, конструкций. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.

- Объект оценки свободен от каких бы то ни было сервитутов, прав удержания имущества и долговых обязательств под заклад имущества, кроме тех, которые указаны в правоустанавливающих документах и оговорены в Отчете.

2.5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Согласно Федеральному закону об оценочной деятельности в Российской Федерации №135-ФЗ от 29.07.1998 года (в действующей редакции), Оценщик обязан:

- быть членом одной из саморегулируемых организаций оценщиков;
- иметь в наличии действующий квалификационный аттестат оценщика по соответствующим направлениям, выданный ФБУ «Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров»
- соблюдать требования настоящего Федерального закона, федеральных стандартов оценки и иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, а также требования стандартов и правил оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой он является.

Оценщик, участвующий в составлении настоящего Отчета, является членом «Ассоциации «РОО».

В рамках настоящей оценки применялись федеральные стандарты оценки, приведенные ниже:

- Федеральным Законом РФ от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» со всеми изменениями на дату оценки
- Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20.05.2015 № 297 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требованиями к проведению оценки» (ФСО № 1)
- Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. № 298 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО № 2)
- Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 299 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО № 3)
- Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 25 сентября 2014 года № 611 «Оценка недвижимости (ФСО № 7)
- Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «Русское общество оценщиков», утвержденные Советом РОО 29.12.2020 г., протокол № 29.

Применение ФСО обусловлено тем, что оценочная деятельность осуществляется на территории Российской Федерации и оценщик является членом саморегулируемой организации оценщиков («Ассоциации «РОО») и включен в реестр членов «Ассоциации «РОО». Используемые в настоящем Отчете стандарты «Ассоциации «РОО» не противоречат требованиям Федерального закона от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и Федеральным стандартам оценки, обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности. Применение стандартов «Ассоциации «РОО» обусловлено тем, что стандарты более подробно описывают основные понятия, определения и методы, используемые Исполнителем при проведении оценочных работ. Указанные федеральные стандарты оценки являются обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности.

2.6. ОЦЕНИВАЕМЫЕ ПРАВА

Задачей настоящей оценки является определение рыночной стоимости земельного участка, нежилых зданий и сооружений, принадлежащих ОАО «Нелидовский машиностроительный завод».

Статья 130 Гражданского кодекса Российской Федерации. Недвижимые и движимые вещи:

1. К недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства. (в ред. Федеральных законов от 30.12.2004 г. № 213-ФЗ, от 03.06.2006 г. № 73-ФЗ, от 04.12.2006 г. № 201-ФЗ) К недвижимым вещам относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты. Законом к недвижимым вещам может быть отнесено и иное имущество.

2. Вещи, не относящиеся к недвижимости, включая деньги и ценные бумаги, признаются движимым имуществом. Регистрация прав на движимые вещи не требуется, кроме случаев, указанных в законе.

Статья 209 Гражданского кодекса Российской Федерации. Содержание права собственности:

1. Собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом.

2. 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.
3. Владение, пользование и распоряжение землей и другими природными ресурсами в той мере, в какой их оборот допускается законом (статья 129), осуществляются их собственником свободно, если это не наносит ущерба окружающей среде и не нарушает прав и законных интересов других лиц.
4. Собственник может передать свое имущество в доверительное управление другому лицу (доверительному управляющему). Передача имущества в доверительное управление не влечет перехода права собственности к доверительному управляющему, который обязан осуществлять управление имуществом в интересах собственника или указанного им третьего лица.

2.7. ПРИНЦИПЫ ОЦЕНКИ

Теоретическим фундаментом процесса оценки является единый набор оценочных принципов, в основу которых положены модели наблюдавшегося ранее экономического поведения людей, имевших дело с имуществом. Принципы оценки имущества могут быть объединены в следующие четыре группы:

- *принципы, основанные на представлениях покупателя-инвестора;*
- *принципы, связанные с производством;*
- *принципы, связанные с рыночной средой;*
- *принцип наиболее эффективного использования.*

Принципы, основанные на представлениях покупателя-инвестора, включают следующие: полезность, замещение и предвидение.

Полезность – это способность актива удовлетворять потребности пользователя в данном месте и в течение данного периода времени. Полезность для каждого собственника индивидуальна и выражается в способности актива приносить доход его потенциальному владельцу.

Замещение. Принцип замещения гласит, что расчетливый и осведомленный покупатель не заплатит за объект собственности больше, чем он может заплатить за другую собственность эквивалентного качества и полезности. Этот принцип лежит в основе всех трех подходов к оценке любого актива: затратного, рыночного и доходного.

Предвидение – стоимость создается ожиданием выгод, которые могут быть получены в будущем. Это очень важный принцип, определяющий логику любого покупателя-инвестора. Действительно имеет смысл сегодня вкладывать деньги в тот объект, который в будущем гарантирует определенную выгоду, причем будущий доход, пересчитанный к сегодняшнему дню, должен оправдать сегодняшнее вложение. На этом принципе базируется доходный подход.

Принципы, связанные с производством:

Вклад. Стоимость отдельного компонента измеряется его вкладом в стоимость всего объекта собственности или той величиной, которая должна быть вычтена из стоимости всего объекта в случае его отсутствия. Стоимость самого компонента может не равняться величине вклада. Могут быть случаи, когда наличие компонента уменьшает стоимость всего объекта, а не увеличивает.

Сбалансированность. Все факторы производства должны находиться в таком соотношении, чтобы доходы от объекта были максимальны.

Принципы, связанные с рыночной средой. Они включают: соответствие, спрос и предложение, конкуренцию и изменение.

Соответствие. Стоимость объекта создается и сохраняется тогда, когда его характеристики соответствуют потребностям рынка.

Предложение и спрос. Цена собственности растет при увеличении спроса и снижается при увеличении предложения, а когда предложение и спрос сбалансированы, рыночная стоимость обычно отражает затраты на производство.

Конкуренция. Существуют взаимовлияющие усилия двух или более покупателей по обеспечению покупки, а между продавцами – взаимовлияющие усилия двух или более потенциальных продавцов по совершению продажи. Конкуренция – основа максимизации прибыли и экономического развития. Более высокие, чем обычно, прибыли стимулируют обострение конкуренции.

Изменение. Стоимость объекта не остается постоянной и меняется с течением времени и под воздействием других факторов, влияющих на объект

Принцип наиболее эффективного использования – это синтез принципов всех групп, которые были рассмотрены ранее.

Наиболее эффективное использование. Тот вариант использования, который обеспечит объекту наибольший чистый доход в течение заданного периода времени, т.е. тот вариант использования, выбранный среди разумных, возможных и законных альтернативных вариантов, который является физически возможным, достаточно обоснованным и финансово осуществимым и приводит к наивысшей стоимости объекта.

3. ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ

3.1. ЭТАПЫ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

Процесс оценки состоит из нескольких последовательно выполняемых этапов:

1. заключение Договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
2. установление количественных и качественных характеристик Объекта оценки;
3. анализ рынка, к которому относится Объект оценки;
4. выбор и обоснование подходов к оценке и методов оценки в рамках каждого из подходов к оценке;
5. расчет рыночной стоимости Объекта оценки в рамках каждого из выбранных подходов к оценке;
6. согласование (обобщение) результатов, полученных в рамках каждого из подходов к оценке, и определение итоговой величины рыночной стоимости Объекта оценки;
7. составление и передача Заказчику Отчета об оценке.

3.2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

3.2.1. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объектами оценки являются нежилые здания, сооружения и земельные участки.

Таблица 3.2-1. Состав Объекта оценки.

№ п/п	Объект оценки	Назначение объекта	Единица измерения
1	Нежилое здание, общая площадь 805,7 кв.м., кадастровый № 69:44:0090104:84, адрес: Тверская обл., р-н Нелидовский, г. Нелидово, пер. Пугачева, д. 9	Нежилое здание	805,7 кв.м.
2	Нежилое здание, общая площадь 130,4 кв.м., кадастровый № 69:44:0090105:14, адрес: Тверская обл., р-н Нелидовский, г. Нелидово, пер. Пугачева, д. 9	Нежилое здание	130,4 кв.м.
3	Нежилое здание, общая площадь 119,7 кв.м., кадастровый № 69:44:0090105:15, адрес: Тверская обл., р-н Нелидовский, г. Нелидово, пер. Пугачева, д. 9	Нежилое здание	119,7 кв.м.
4	Нежилое здание, общая площадь 540,5 кв.м., кадастровый № 69:44:0090105:16, адрес: Тверская обл., р-н Нелидовский, городское поселение – город Нелидово, г. Нелидово, пер. Пугачева, д. 9	Нежилое здание	540,5 кв.м.
5	Нежилое здание, общая площадь 375,5 кв.м., кадастровый № 69:44:0090105:17, адрес: Тверская обл., р-н Нелидовский, гп г. Нелидово, г. Нелидово, пер. Пугачева, д. 9	Нежилое здание	375,5 кв.м.
6	Нежилое здание, общая площадь 11880,2 кв.м., кадастровый № 69:44:0090105:18, адрес: Тверская обл., р-н Нелидовский, гп г. Нелидово, г. Нелидово, пер. Пугачева, д. 9	Нежилое здание	11880,2 кв.м.
7	Земельный участок, общая площадь 60123,0 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения машзавода, кадастровый № 69:44:0090105:10, адрес: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Почтовый адрес ориентира: Тверская область, г. Нелидово, пер. Пугачева, д. 9	Земельный участок для размещения машзавода	60123,0 кв.м.
8	Автодорога на территории завода, общая площадь 256,0 кв.м., адрес: Тверская обл., р-н Нелидовский, г. Нелидово, пер. Пугачева, д. 9	Нежилое сооружение	256,0 кв.м.
9	Административно-бытовое помещение, общая площадь 600,24 кв.м., адрес: Тверская обл., р-н Нелидовский, г. Нелидово, пер. Пугачева, д. 9	Нежилое сооружение	600,24 кв.м.
10	Воздушная линия электропередач, протяженность 10 м, в количестве 5 шт., адрес: Тверская обл., р-н Нелидовский, г. Нелидово, пер. Пугачева, д. 9	Нежилое сооружение	10 м
11	Здание автогаража, общая площадь 390,0 кв.м., адрес: Тверская обл., р-н Нелидовский, г. Нелидово, пер. Пугачева, д. 9	Нежилое сооружение	390,0 кв.м.
12	Здание зарядной, общая площадь 59,0 кв.м., адрес: Тверская обл., р-н Нелидовский, г. Нелидово, пер. Пугачева, д. 9	Нежилое сооружение	59,0 кв.м.
13	Здание центральной проходной, общая площадь 25,0 кв.м., адрес: Тверская обл., р-н Нелидовский, г. Нелидово, пер. Пугачева, д. 9	Нежилое сооружение	25,0 кв.м.
14	Ливневая канализация, протяженность 10-12 м, в количестве 3 шт., адрес: Тверская обл., р-н Нелидовский, г. Нелидово, пер. Пугачева, д. 9	Нежилое сооружение	10-12 м
15	Переход в АБК, общая площадь 89,3, кв.м., адрес: Тверская обл., р-н Нелидовский, г. Нелидово, пер. Пугачева, д. 9	Нежилое сооружение	89,3 кв.м.
16	Площадка, общая площадь 3782,0 кв.м., адрес: Тверская обл., р-н Нелидовский, г. Нелидово, пер. Пугачева, д. 9	Нежилое сооружение	3782,0 кв.м.
17	Подъездная дорога, общая площадь 120,0 кв.м., адрес: Тверская обл., р-н Нелидовский, г. Нелидово, пер. Пугачева, д. 9	Нежилое сооружение	120,0 кв.м.
18	Склад секционный, общая площадь 536,8 кв.м., адрес: Тверская обл., р-н Нелидовский, г. Нелидово, пер. Пугачева, д. 9	Нежилое сооружение	536,8 кв.м.
19	Столярная мастерская, общая площадь 120,25 кв.м., адрес: Тверская обл., р-н Нелидовский, г. Нелидово, пер. Пугачева, д. 9	Нежилое сооружение	120,25 кв.м.
20	Корпус рядом с АБК, общая площадь 680,76 кв.м., адрес: Тверская обл., р-н Нелидовский, г. Нелидово, пер. Пугачева, д. 9	Нежилое сооружение	680,76 кв.м.

Оцениваемые объекты принадлежат ОАО «Нелидовский машиностроительный завод» на праве собственности.

Реквизиты Собственника: ОАО «Нелидовский машиностроительный завод».
Адрес: 172524, Тверская обл., г. Нелидово, пер. Пугачева, д. 9.
ИНН: 6912001940.

Таблица 3.2-2. Ограничения и обременения Объектов оценки.

№ п/п	Наименование	Номер и дата государственной регистрации права собственности	Ограничение, обременение прав
1	Нежилое здание, общая площадь 805,7 кв.м., кадастровый № 69:44:0090104:84, адрес: Тверская обл., р-н Нелидовский, г. Нелидово, пер. Пугачева, д. 9	№ 69-44-2/1999-77 от 31.05.1997	Ипотека, запрещение регистрации
2	Нежилое здание, общая площадь 130,4 кв.м., кадастровый № 69:44:0090105:14, адрес: Тверская обл., р-н Нелидовский, г. Нелидово, пер. Пугачева, д. 9	№ 69-69/014-69/122/004/2015-944/1 от 17.11.2015	Ипотека, запрещение регистрации
3	Нежилое здание, общая площадь 119,7 кв.м., кадастровый № 69:44:0090105:15, адрес: Тверская обл., р-н Нелидовский, г. Нелидово, пер. Пугачева, д. 9	№ 69-69/014/122/005/2015-57/1 от 25.11.2015	Ипотека, запрещение регистрации
4	Нежилое здание, общая площадь 540,5 кв.м., кадастровый № 69:44:0090105:16, адрес: Тверская обл., р-н Нелидовский, городское поселение – город Нелидово, г. Нелидово, пер. Пугачева, д. 9	№ 69-69/014-69/122/001/2015-65/1 от 20.01.2015	Ипотека, запрещение регистрации
5	Нежилое здание, общая площадь 375,5 кв.м., кадастровый № 69:44:0090105:17, адрес: Тверская обл., р-н Нелидовский, гп г. Нелидово, г. Нелидово, пер. Пугачева, д. 9	№ 69-69/014-69/122/001/2016-384/1 от 16.03.2016	Ипотека, запрещение регистрации
6	Нежилое здание, общая площадь 11880,2 кв.м., кадастровый № 69:44:0090105:18, адрес: Тверская обл., р-н Нелидовский, гп г. Нелидово, г. Нелидово, пер. Пугачева, д. 9	№69-69/014-69/122/001/2016-381/1 от 16.03.2016	Ипотека, запрещение регистрации
7	Земельный участок, общая площадь 60123,0 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения машзавода, кадастровый № 69:44:0090105:10, адрес: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Почтовый адрес ориентира: Тверская область, г. Нелидово, пер. Пугачева, д. 9	№ 69-69-18/002/2010-053 от 03.02.2010	Ипотека, запрещение регистрации
8	Автодорога на территории завода, общая площадь 256,0 кв.м., адрес: Тверская обл., р-н Нелидовский, г. Нелидово, пер. Пугачева, д. 9	-	-
9	Административно-бытовое помещение, общая площадь 600,24 кв.м., адрес: Тверская обл., р-н Нелидовский, г. Нелидово, пер. Пугачева, д. 9	-	-
10	Воздушная линия электропередач, протяженность 10 м, в количестве 5 шт., адрес: Тверская обл., р-н Нелидовский, г. Нелидово, пер. Пугачева, д. 9	-	-
11	Здание автогаража, общая площадь 390,0 кв.м., адрес: Тверская обл., р-н Нелидовский, г. Нелидово, пер. Пугачева, д. 9	-	-
12	Здание зарядной, общая площадь 59,0 кв.м., адрес: Тверская обл., р-н Нелидовский, г. Нелидово, пер. Пугачева, д. 9	-	-
13	Здание центральной проходной, общая площадь 25,0 кв.м., адрес: Тверская обл., р-н Нелидовский, г. Нелидово, пер. Пугачева, д. 9	-	-
14	Ливневая канализация, протяженность 10-12 м, в количестве 3 шт., адрес: Тверская обл., р-н Нелидовский, г. Нелидово, пер. Пугачева, д. 9	-	-
15	Переход в АБК, общая площадь 89,3, кв.м., адрес: Тверская обл., р-н Нелидовский, г. Нелидово, пер. Пугачева, д. 9	-	-
16	Площадка, общая площадь 3782,0 кв.м., адрес: Тверская обл., р-н Нелидовский, г. Нелидово, пер. Пугачева, д. 9	-	-
17	Подъездная дорога, общая площадь 120,0 кв.м., адрес: Тверская обл., р-н Нелидовский, г. Нелидово, пер. Пугачева, д. 9	-	-
18	Склад секционный, общая площадь 536,8 кв.м.,	-	-

№ п/п	Наименование	Номер и дата государственной регистрации права собственности	Ограничение, обременение прав
	адрес: Тверская обл., р-н Нелидовский, г. Нелидово, пер. Пугачева, д. 9		
19	Столярная мастерская, общая площадь 120,25 кв.м., адрес: Тверская обл., р-н Нелидовский, г. Нелидово, пер. Пугачева, д. 9	-	-
20	Корпус рядом с АБК, общая площадь 680,76 кв.м., адрес: Тверская обл., р-н Нелидовский, г. Нелидово, пер. Пугачева, д. 9	-	-

Объекты оценки находятся по адресу: Тверская обл., р-н Нелидовский, г. Нелидово.

Тверская область[2] (с 1935 по 1990 год — Калининская область) — субъект Российской Федерации[9]. Входит в состав Центрального федерального округа, является частью Центрального экономического района.

Тверская область — крупнейший регион Центральной России. Расположена в пределах Восточно-Европейской равнины. Граничит с Московской, Ярославской, Вологодской, Новгородской, Смоленской и Псковской областями.

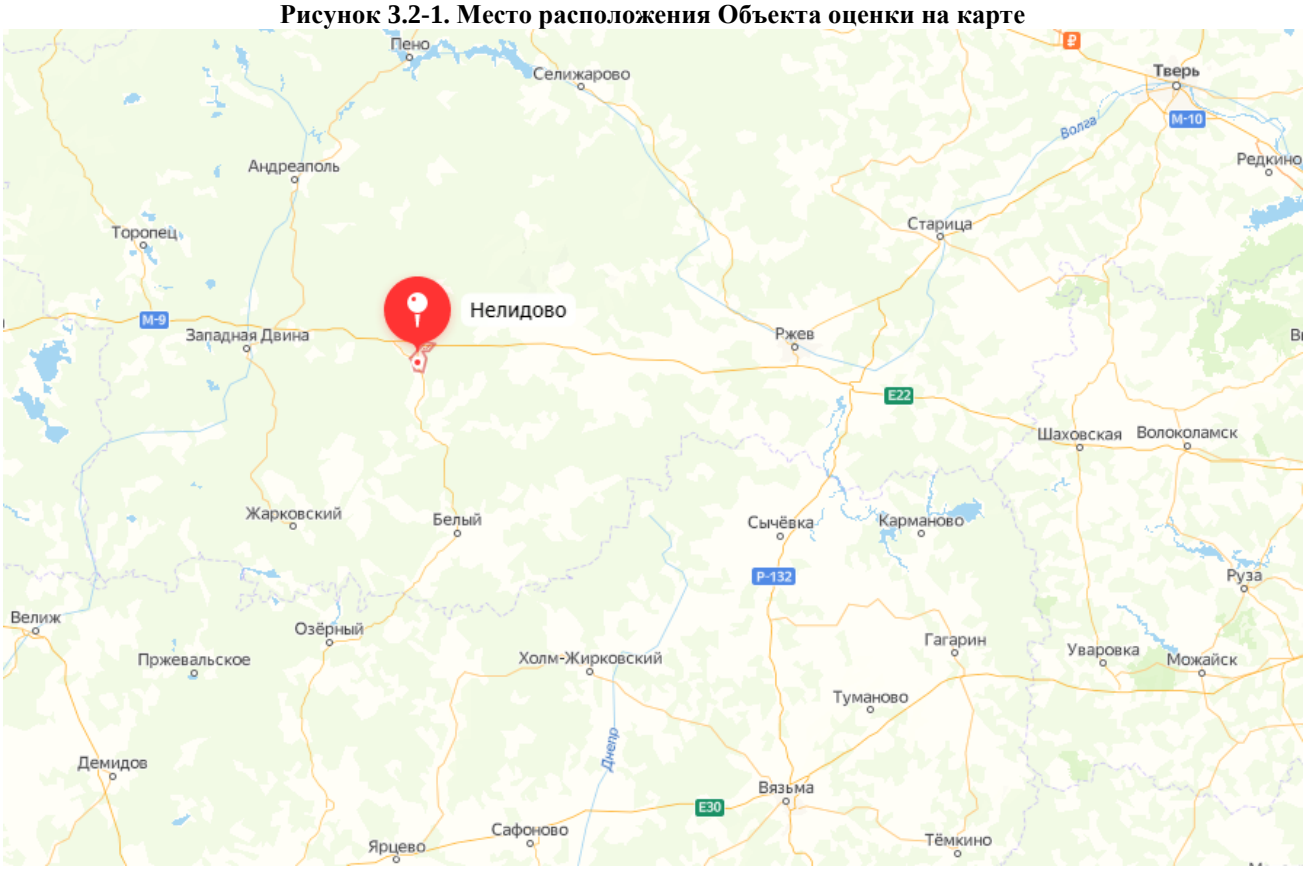
В составе Российской империи и РСФСР до 1929 года существовала Тверская губерния. 29 января 1935 года была образована Калининская область, с 1990 года область называется Тверской.

Административный центр и крупнейший город — Тверь.

Нелидово[3] — город (с 1949[2]) в России, административный центр Нелидовского района (городского округа) Тверской области.

Население — 17 639[1] чел. (2021).

Рисунок 3.2-1. Место расположения Объекта оценки на карте

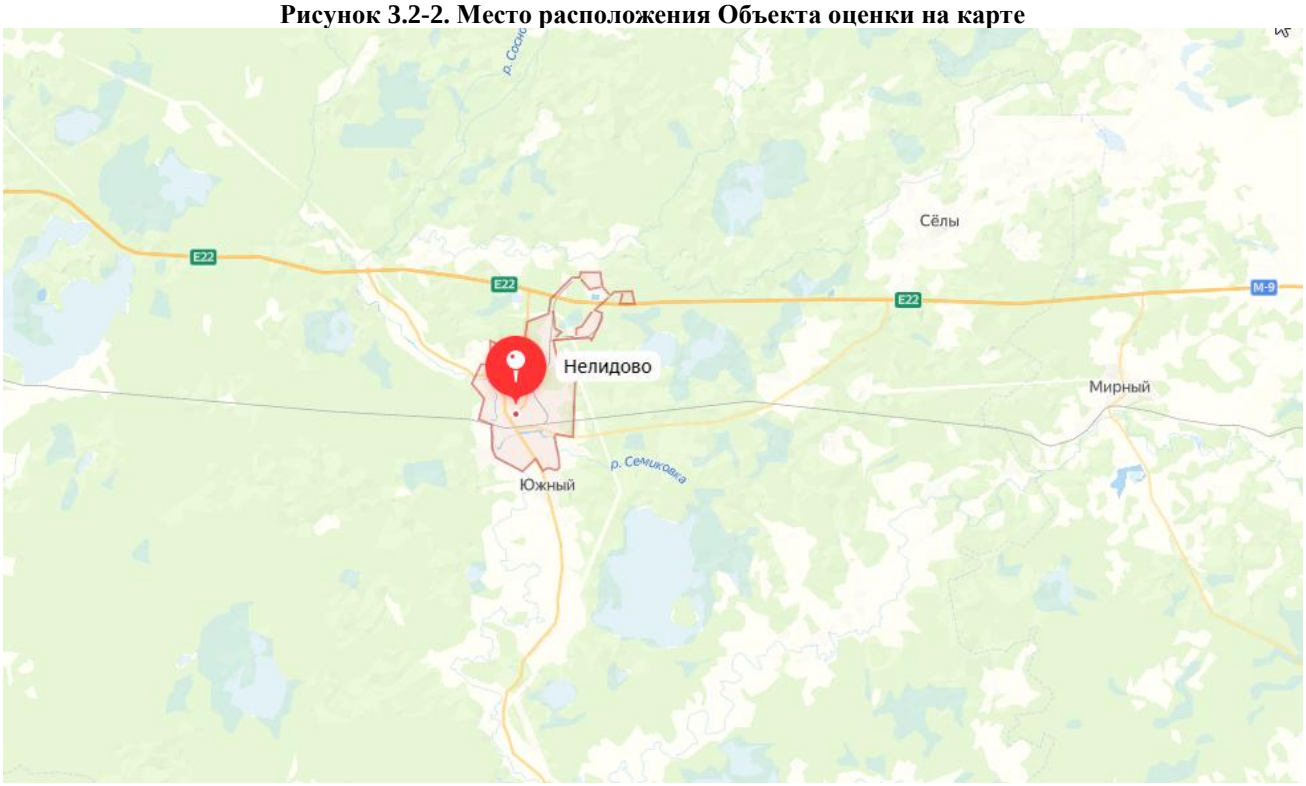


Источник: https://yandex.ru/maps

[2]https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%A2%D0%B2%D0%B5%D1%80%D1%81%D0%BA%D0%B0%D1%8F_%D0%BE%D0%B1%D0%BB%D0%B0%D1%81%D1%82%D1%8C

[3] https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%9D%D0%B5%D0%BB%D0%B8%D0%B4%D0%BE%D0%B2%D0%BE

Рисунок 3.2-2. Место расположения Объекта оценки на карте



Источник: https://yandex.ru/maps

Рисунок 3.2-3. Место расположения Объекта оценки на карте

Источник: https://yandex.ru/maps

Расположение объекта оценки характеризуется средним уровнем развитости инфраструктуры. Уровень автомобильного и пешеходного потока – низкий.

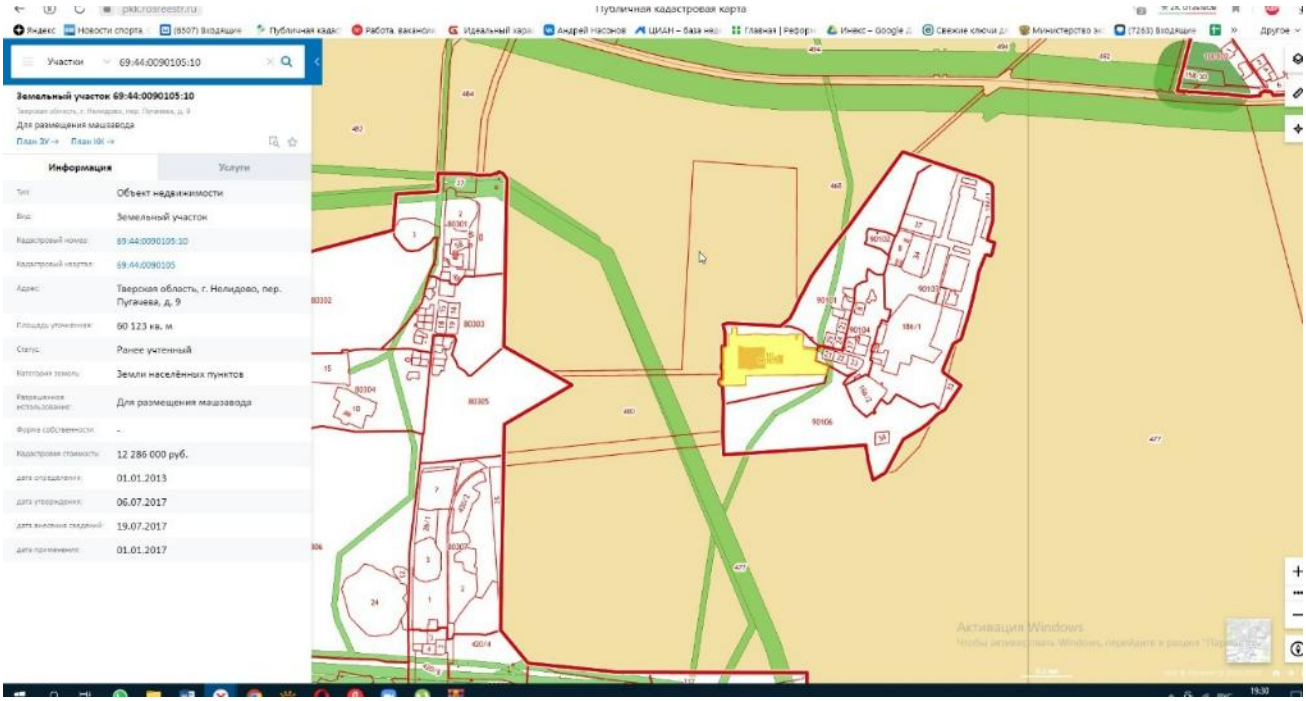
Описание Объектов оценки осуществлялось на основании документов, представленных Заказчиком, а также данные портала Росреестр (источник: https://rosreestr.ru/) и данных Кадастровой карты (источник: https://pkk.rosreestr.ru/).

Таблица 3.2-3. Описание земельного участка с кадастровым № 69:44:0090105:10[4]

Параметр	Описание
Назначение объекта	Земельный участок
Кадастровый номер	69:44:0090105:10
Адрес	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Почтовый адрес ориентира: Тверская область, г. Нелидово, пер. Пугачева, д. 9
Площадь, кв.м.	60123
Категория земель	Земли населённых пунктов
Разрешенное использование	Для размещения машзавода
Разрешенное использование (по данным Росреестра)	Для размещения машзавода
Кадастровая стоимость, руб.	12 286 000
Рельеф	Земельный участок с ровным спланированным рельефом, сухой
Форма	Правильная
Коммуникации	По границе
План земельного участка	

[4] Источник информации: Документы, предоставленные Заказчиком, а также данные портала Росреестр (источник: https://rosreestr.ru/)

Рисунок 3.2-4. Информация об объекте недвижимости – земельном участке, входящем в состав Объекта оценки.



Источник информации: https://pkk.rosreestr.ru/

Рисунок 3.2-5. Информация об объекте недвижимости – земельном участке, входящем в состав Объекта оценки.

Земельный участок
Дата обновления информации: 22.04.2022

ДЕЙСТВИЯ ···

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	69:44:0090105:10
Дата присвоения кадастрового номера	28.03.2006

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	Тверская область, г. Нелидово, пер. Пугачева, д. 9
Площадь, кв.м	60123
Категория земель	Земли населенных пунктов

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	12286000.00
Дата определения	01.01.2013
Дата внесения	19.07.2017

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 69-69-18/002/2010-053 от 03.02.2010
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Ипотека № 69:44:0090105:10-69/081/2019-1 от 17.10.2019 Запрещение регистрации № 69:44:0090105:10-69/083/2021-10 отсутствует Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации от 30.07.2015

Источник информации: https://rosreestr.ru/

Таблица 3.2-4. Описание нежилых зданий[5]

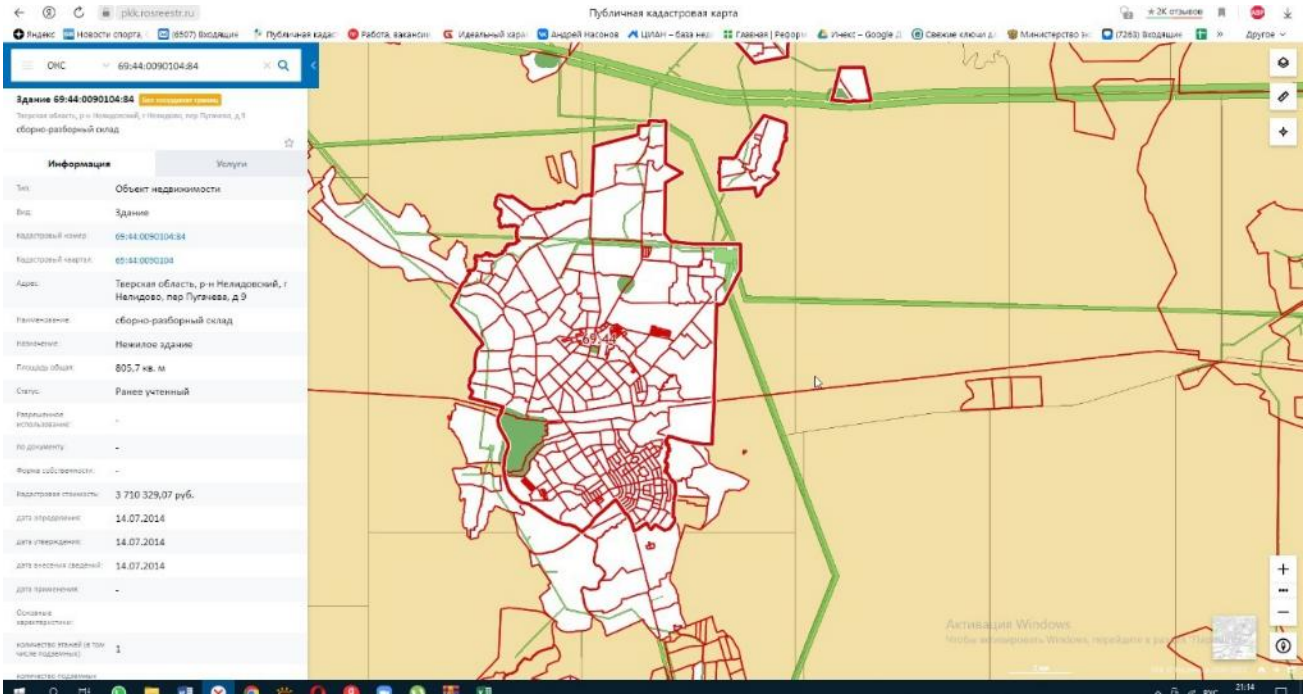
№ п/п	Объект оценки	Назначение объекта	Адрес	Кадастровый №	Площадь, кв.м.	Год постройки	Эт-сть	Кадастровая стоимость, руб.
1	Нежилое здание	Нежилое здание	Тверская обл., р-н Нелидовский, г. Нелидово, пер. Пугачева, д. 9	69:44:0090104:84	805,7	1981	1	3 710 329,07
2	Нежилое здание	Нежилое здание	Тверская обл., р-н Нелидовский, г. Нелидово, пер. Пугачева, д. 9	69:44:0090105:14	130,4	1965	1	694 771,20
3	Нежилое здание	Нежилое здание	Тверская обл., р-н Нелидовский, г. Нелидово, пер. Пугачева, д. 9	69:44:0090105:15	119,7	1965	1	638 489,38
4	Нежилое здание	Нежилое здание	Тверская обл., р-н Нелидовский, городское поселение – город Нелидово, г. Нелидово, пер. Пугачева, д. 9	69:44:0090105:16	540,5	1979	1	2 689 544,22
5	Нежилое здание	Нежилое здание	Тверская обл., р-н Нелидовский, гп г. Нелидово, г. Нелидово, пер. Пугачева, д. 9	69:44:0090105:17	375,5	1965	2	1 868 499,27
6	Нежилое здание	Нежилое здание	Тверская обл., р-н Нелидовский, гп г. Нелидово, г. Нелидово, пер. Пугачева, д. 9	69:44:0090105:18	11880,2	1965	2	59 116 231,61

Таблица 3.2-5. Описание нежилых зданий и помещений (продолжение)

№ п/п	Объект оценки	Назначение объекта	Фундаменты	Стены	Перегородки	Перекрытия	Крыша	Наличие коммуникаций	Физическое состояние
1	Нежилое здание	Нежилое здание	Кирпичный ленточный	Кирпичные	Кирпичные	-	Совмещенная двускатная с утеплителем	Электроснабжение, водопровод, канализация	Удовлетворительное
2	Нежилое здание	Нежилое здание	Бетонный монолитный	Кирпичные	Ж/б	Ж/б	Рулонная	-	Удовлетворительное
3	Нежилое здание	Нежилое здание	Ж/б плиты	Кирпичные	Ж/б плиты	Ж/б плиты	Рулонная	-	Удовлетворительное
4	Нежилое здание	Нежилое здание	Бутовый ленточный	Кирпичные	Ж/б	Ж/б	Рулонная	Скрытая проводка	Удовлетворительное
5	Нежилое здание	Нежилое здание	Бутовый ленточный	Кирпичные	Ж/б	Ж/б	Рулонная	Электроснабжение, водопровод, канализация	Удовлетворительное
6	Нежилое здание	Нежилое здание	Бутовый ленточный	Кирпичные	Ж/б	Ж/б	Рулонная	Электроснабжение, водопровод, канализация	Удовлетворительное

[5] Источник информации: Документы, предоставленные Заказчиком, а также данные портала Росреестр (источник: https://rosreestr.ru/)

Рисунок 3.2-6. Информация об объекте недвижимости, входящем в состав Объекта оценки.



Источник информации: https://pkk.rosreestr.ru/

Рисунок 3.2-7. Информация об объекте недвижимости, входящем в состав Объекта оценки.

Здание
Дата обновления информации: 02.04.2019

ДЕЙСТВИЯ ···

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Здание
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	69:44:0090104:84
Дата присвоения кадастрового номера	19.02.2014

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	Тверская область, р-н Нелидовский, г Нелидово, пер Пугачева, д 9
Площадь, кв.м	805.7
Назначение	Нежилое
Количество этажей	1
Материал наружных стен	Из прочих материалов

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	3710329.07
Дата определения	14.07.2014
Дата внесения	14.07.2014

Ранее присвоенные номера

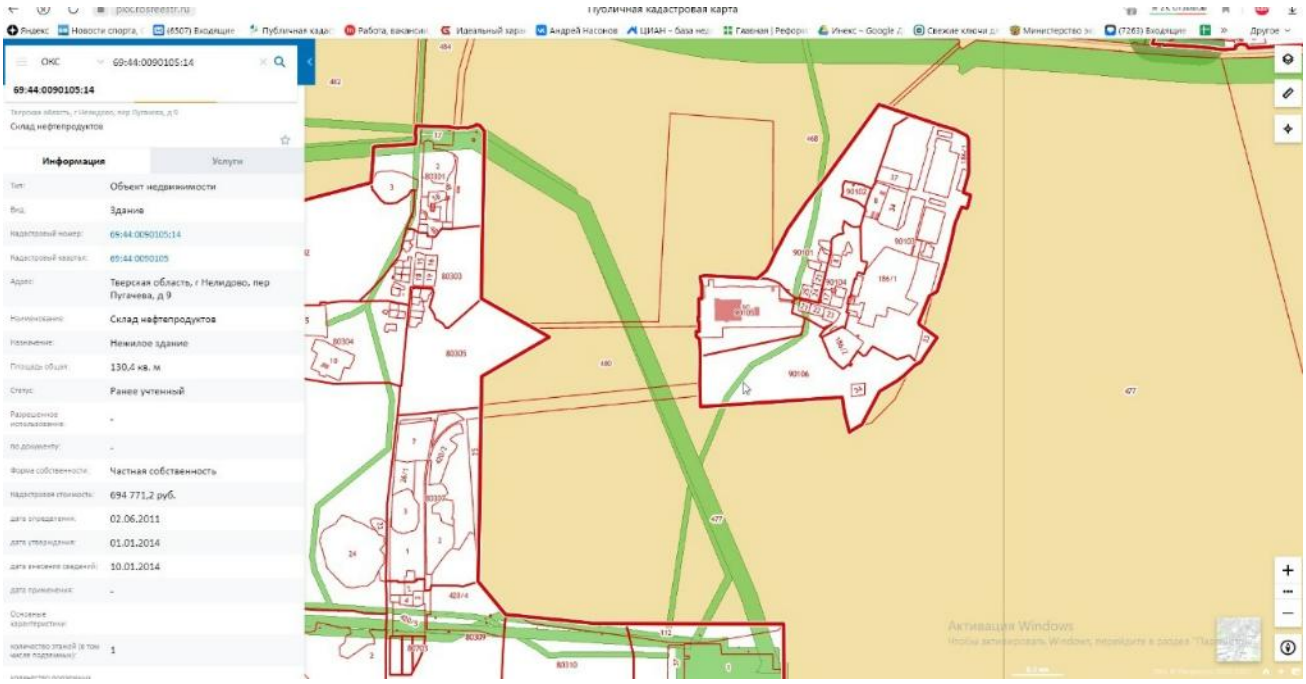
Условный номер	69:44:0:0:2/91/23:1001/А;
Инвентарный номер	91

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 69-44-2/1999-77 от 31.05.1999
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Ипотека № 69:44:0090104:84-69/081/2019-1 от 17.10.2019 Запрещение регистрации № 69:44:0090104:84-69/083/2021-10 отсутствует

Источник информации: https://rosreestr.ru/

Рисунок 3.2-8. Информация об объекте недвижимости, входящем в состав Объекта оценки.



Источник информации: https://pkk.rosreestr.ru/

Рисунок 3.2-9. Информация об объекте недвижимости, входящем в состав Объекта оценки.

Здание
Дата обновления информации: 24.11.2017

ДЕЙСТВИЯ ...

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Здание
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	69:44:0090105:14
Дата присвоения кадастрового номера	12.11.2008
Форма собственности	Частная

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	Тверская область, г Нелидово, пер Пугачева, д 9
Площадь, кв.м	130.4
Назначение	Нежилое
Количество этажей	1
Материал наружных стен	Кирпичные
Год завершения строительства	1965

Сведения о кадастровой стоимости

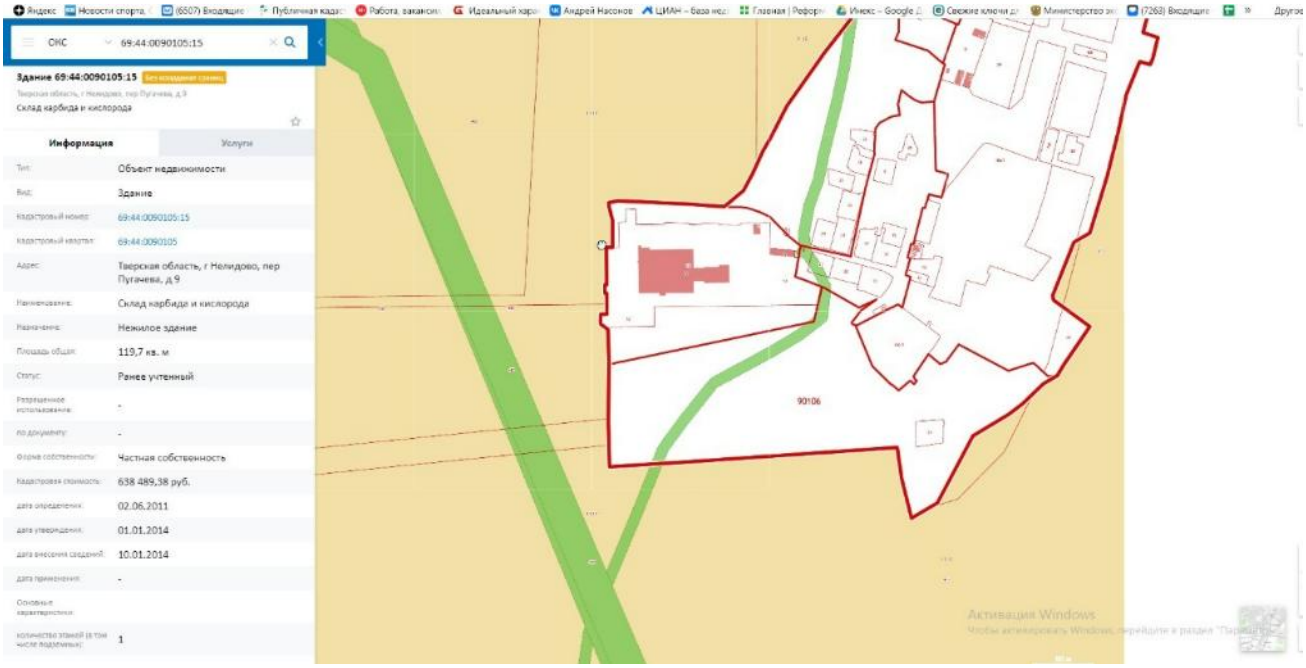
Кадастровая стоимость (руб)	694771.20
Дата определения	02.06.2011
Дата внесения	10.01.2014

Ранее присвоенные номера

Кадастровый номер	69:44:0090105:10:1
Инвентарный номер	1-3002

Источник информации: https://rosreestr.ru/

Рисунок 3.2-10. Информация об объекте недвижимости, входящем в состав Объекта оценки.



Источник информации: https://pkk.rosreestr.ru/

Рисунок 3.2-11. Информация об объекте недвижимости, входящем в состав Объекта оценки.

Здание
Дата обновления информации: 24.11.2017

ДЕЙСТВИЯ ···

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Здание
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	69:44:0090105:15
Дата присвоения кадастрового номера	13.11.2008
Форма собственности	Частная

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	Тверская область, г Нелидово, пер Пугачева, д 9
Площадь, кв.м	119.7
Назначение	Нежилое
Количество этажей	1
Материал наружных стен	Кирпичные
Год завершения строительства	1965

Сведения о кадастровой стоимости

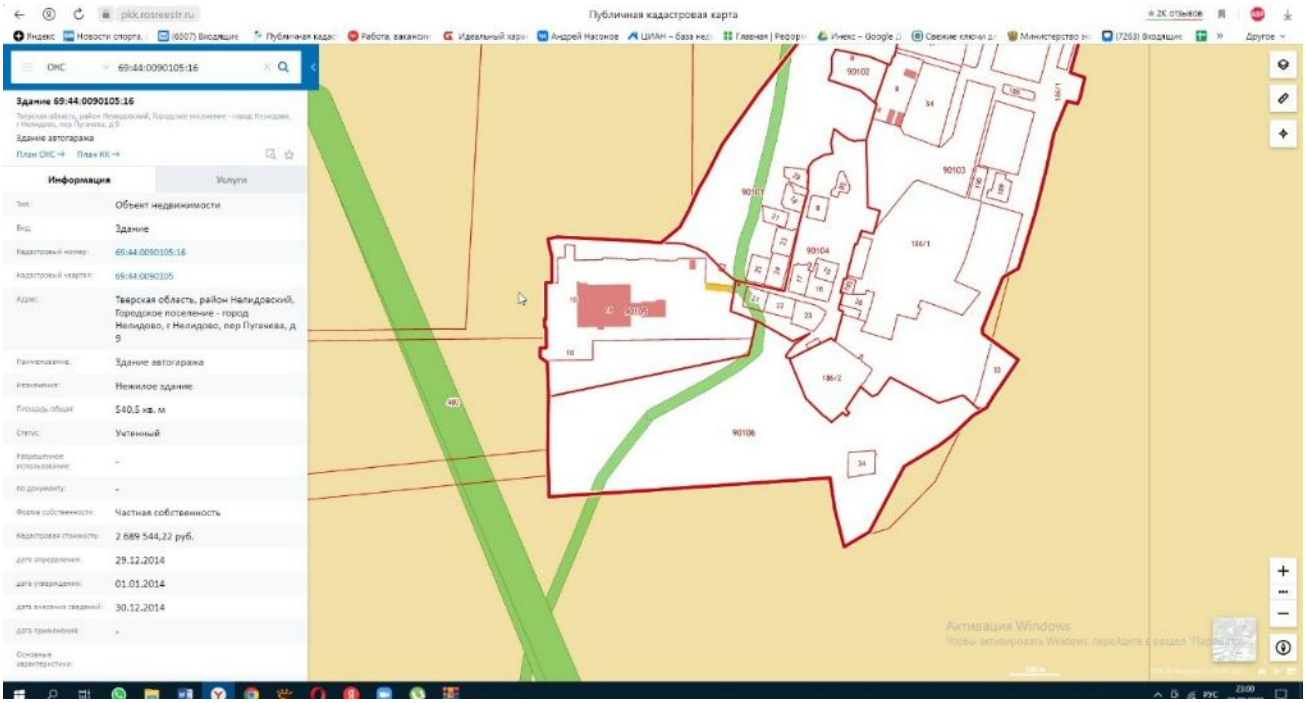
Кадастровая стоимость (руб)	638489.38
Дата определения	02.06.2011
Дата внесения	10.01.2014

Ранее присвоенные номера

Кадастровый номер	69:44:0090105:10:2
Инвентарный номер	1-3002

Источник информации: https://rosreestr.ru/

Рисунок 3.2-12. Информация об объекте недвижимости, входящем в состав Объекта оценки.



Источник информации: https://pkk.rosreestr.ru/

Рисунок 3.2-13. Информация об объекте недвижимости, входящем в состав Объекта оценки.

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Здание
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	69:44:0090105:16
Дата присвоения кадастрового номера	29.12.2014
Форма собственности	Частная

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	Тверская область, район Нелидовский, Городское поселение - город Нелидово, г Нелидово, пер Пугачева, д 9
Площадь, кв.м	540.5
Назначение	Нежилое
Количество этажей	1
Материал наружных стен	Кирпичные

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	2689544.22
Дата определения	29.12.2014
Дата внесения	30.12.2014

Ранее присвоенные номера

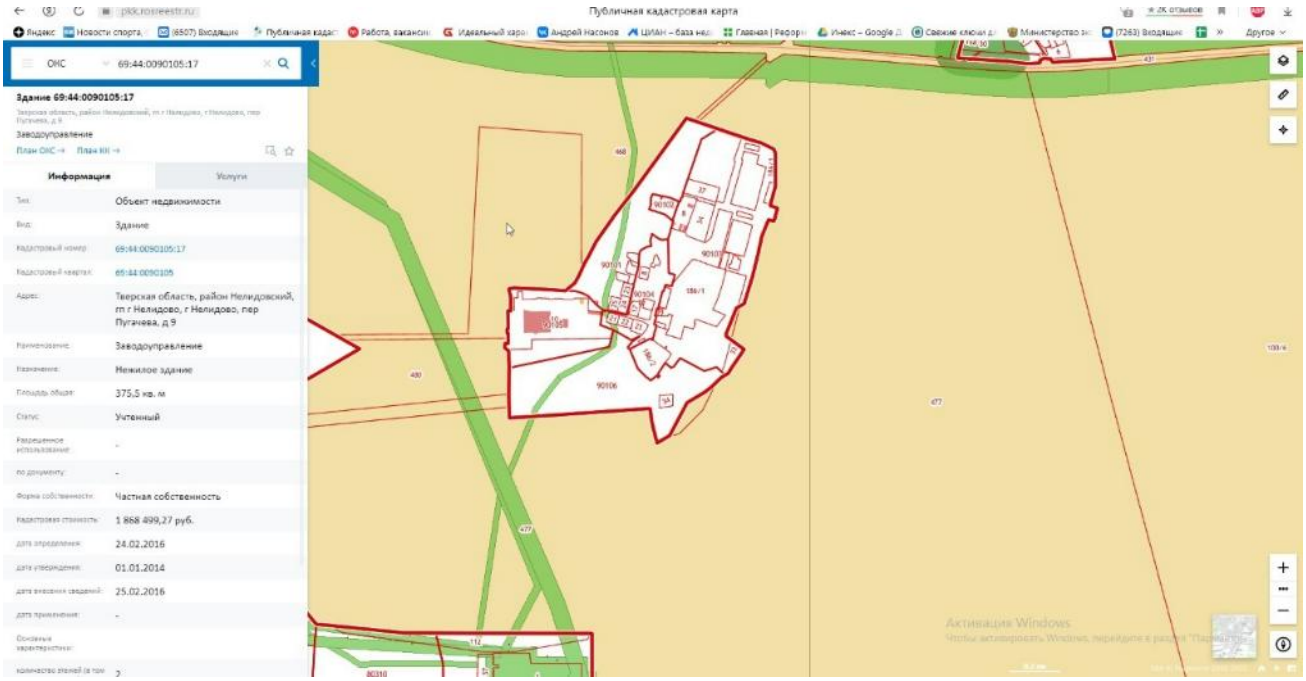
Инвентарный номер	1-3002

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 69-69/014-69/122/001/2015-65/1 от 20.01.2015
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Ипотека № 69:44:0090105:16-69/081/2019-3 от 17.10.2019 Запрещение регистрации № 69:44:0090105:16-69/083/2021-12 отсутствует

Источник информации: https://rosreestr.ru/

Рисунок 3.2-14. Информация об объекте недвижимости, входящем в состав Объекта оценки.



Источник информации: https://pkk.rosreestr.ru/

Рисунок 3.2-15. Информация об объекте недвижимости, входящем в состав Объекта оценки.

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Здание
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	69:44:0090105:17
Дата присвоения кадастрового номера	24.02.2016
Форма собственности	Частная

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	Тверская область, район Нелидовский, гп г Нелидово, г Нелидово, пер Пугачева, д 9
Площадь, кв.м	375.5
Назначение	Нежилое
Количество этажей	2
Материал наружных стен	Кирпичные
Год завершения строительства	1965

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	1868499.27
Дата определения	24.02.2016
Дата внесения	25.02.2016

Ранее присвоенные номера

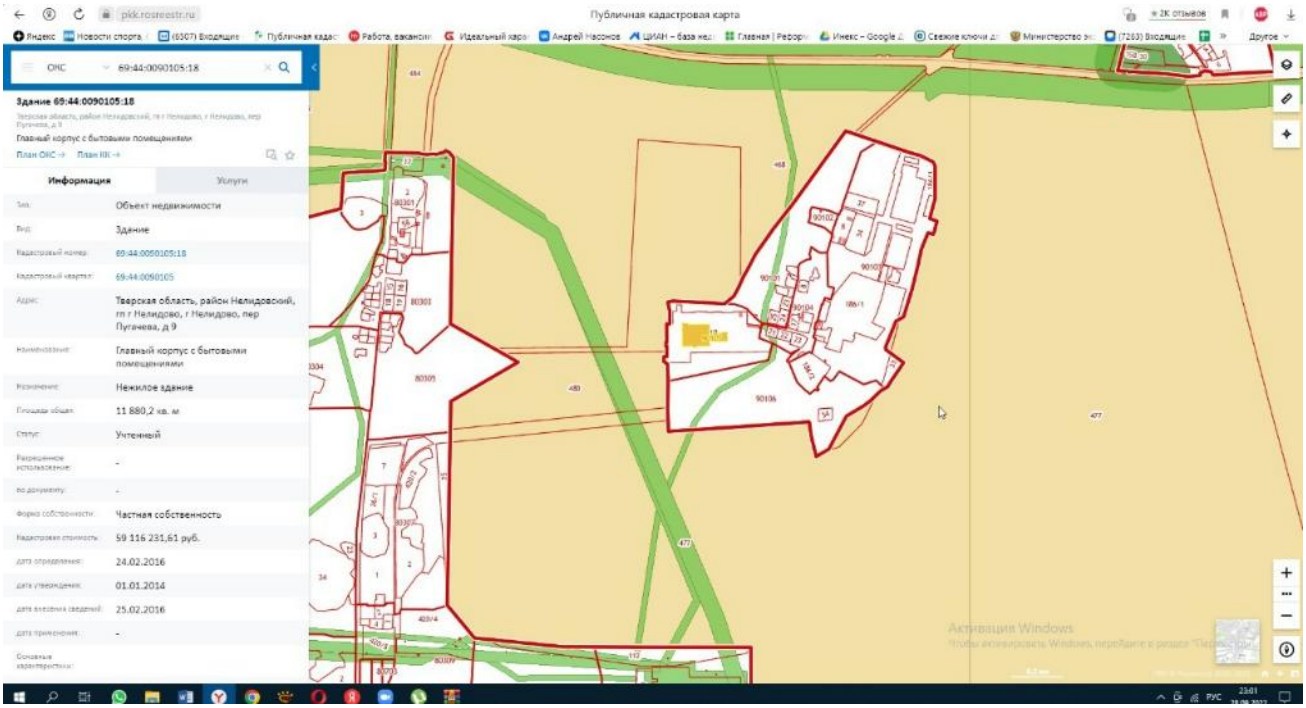
Инвентарный номер	1-3002

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 69-69/014-69/122/001/2016-384/1 от 16.03.2016
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Ипотека № 69:44:0090105:17-69/081/2019-1 от 17.10.2019 Запрещение регистрации № 69:44:0090105:17-69/083/2021-10 отсутствует

Источник информации: https://rosreestr.ru/

Рисунок 3.2-16. Информация об объекте недвижимости, входящем в состав Объекта оценки.



Источник информации: https://pkk.rosreestr.ru/

Рисунок 3.2-17. Информация об объекте недвижимости, входящем в состав Объекта оценки.

Здание
Дата обновления информации: 24.11.2017

ДЕЙСТВИЯ ...

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Здание
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	69:44:0090105:18
Дата присвоения кадастрового номера	24.02.2016
Форма собственности	Частная

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	Тверская область, район Нелидовский, гп г Нелидово, г Нелидово, пер Пугачева, д 9
Площадь, кв.м	11880.2
Назначение	Нежилое
Количество этажей	2
Материал наружных стен	Кирпичные
Год завершения строительства	1965

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	59116231.61
Дата определения	24.02.2016
Дата внесения	25.02.2016

Ранее присвоенные номера

Инвентарный номер	1-3002

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 69-69/014-69/122/001/2016-383/1 от 16.03.2016
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Ипотека № 69:44:0090105:18-69/081/2019-1 от 17.10.2019 Запрещение регистрации № 69:44:0090105:18-69/083/2021-10 отсутствует

Источник информации: https://rosreestr.ru/

3.2.2. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Нежилое здание, общая площадь 805,7 кв.м., кадастровый № 69:44:0090104:84, адрес: Тверская обл., р-н Нелидовский, г. Нелидово, пер. Пугачева, д. 9

Нежилое здание, общая площадь 130,4 кв.м., кадастровый № 69:44:0090105:14, адрес: Тверская обл., р-н Нелидовский, г. Нелидово, пер. Пугачева, д. 9

Нежилое здание, общая площадь 119,7 кв.м., кадастровый № 69:44:0090105:15, адрес: Тверская обл., р-н Нелидовский, г. Нелидово, пер. Пугачева, д. 9

Нежилое здание, общая площадь 540,5 кв.м., кадастровый № 69:44:0090105:16, адрес: Тверская обл., р-н Нелидовский, городское поселение – город Нелидово, г. Нелидово, пер. Пугачева, д. 9

Нежилое здание, общая площадь 375,5 кв.м., кадастровый № 69:44:0090105:17, адрес: Тверская обл., р-н Нелидовский, гп г. Нелидово, г. Нелидово, пер. Пугачева, д. 9

Нежилое здание, общая площадь 11880,2 кв.м., кадастровый № 69:44:0090105:18, адрес: Тверская обл., р-н Нелидовский, гп г. Нелидово, г. Нелидово, пер. Пугачева, д. 9

Земельный участок, общая площадь 60123,0 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения машзавода, кадастровый № 69:44:0090105:10, адрес: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Почтовый адрес ориентира: Тверская область, г. Нелидово, пер. Пугачева, д. 9

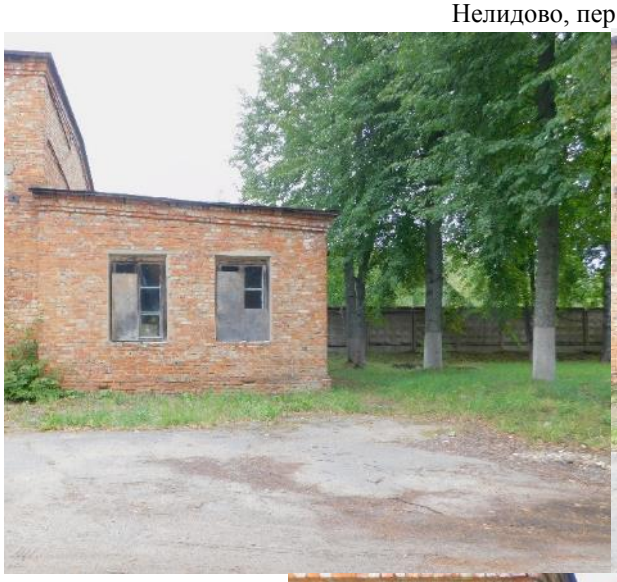
Нежилое сооружение: Автодорога на территории завода, общая площадь 256,0 кв.м., адрес: Тверская обл., р-н Нелидовский, г. Нелидово, пер. Пугачева, д. 9

Нежилое сооружение: Административно-бытовое помещение, общая площадь 600,24 кв.м., адрес: Тверская обл., р-н Нелидовский, г. Нелидово, пер. Пугачева, д. 9

Нежилое сооружение: Воздушная линия электропередач, протяженностью 10 м., адрес: Тверская обл., р-н Нелидовский, г. Нелидово, пер. Пугачева, д. 9

Нежилое сооружение: Здание автогаража, общая площадь 390 кв.м., адрес: Тверская обл., р-н Нелидовский, г. Нелидово, пер. Пугачева, д. 9

Нежилое сооружение: Здание зарядной, общая площадь 59 кв.м., адрес: Тверская обл., р-н Нелидовский, г. Нелидово, пер. Пугачева, д. 9



Нежилое сооружение: Здание центральной проходной, общая площадь 25 кв.м., адрес: Тверская обл., р-н Нелидовский, г. Нелидово, пер. Пугачева, д. 9

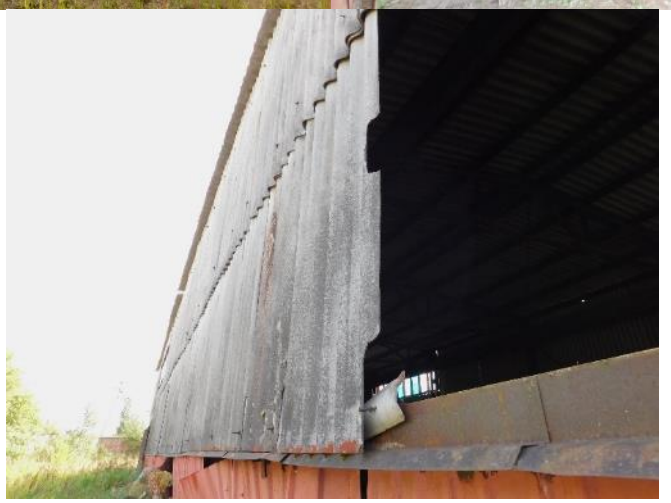
Нежилое сооружение: Ливневая канализация, протяженностью 10-12 м., адрес: Тверская обл., р-н Нелидовский, г. Нелидово, пер. Пугачева, д. 9

Нежилое сооружение: Переход в АБК, общая площадь 89,3 кв.м., адрес: Тверская обл., р-н Нелидовский, г. Нелидово, пер. Пугачева, д. 9

Нежилое сооружение: Площадка, общая площадь 3782 кв.м., адрес: Тверская обл., р-н Нелидовский, г. Нелидово, пер. Пугачева, д. 9

Нежилое сооружение: Подъездная дорога, общая площадь 120 кв.м., адрес: Тверская обл., р-н Нелидовский, г. Нелидово, пер. Пугачева, д. 9

Нежилое сооружение: Склад секционный, общая площадь 536,8 кв.м., адрес: Тверская обл., р-н Нелидовский, г. Нелидово, пер. Пугачева, д. 9



Нежилое сооружение: Столярная мастерская, общая площадь 120,25 кв.м., адрес: Тверская обл., р-н Нелидовский, г. Нелидово, пер. Пугачева, д. 9

Нежилое сооружение: Корпус рядом с АБК, общая площадь 680,76 кв.м., адрес: Тверская обл., р-н Нелидовский, г. Нелидово, пер. Пугачева, д. 9

Источник информации: фотоматериалы предоставлены Заказчиком

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

3.3.1. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫХ ЗАКАЗЧИКОМ И УСТАНАВЛИВАЮЩИХ КАЧЕСТВЕННЫЕ И КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

- ✓ Выписка из ЕГРП от 22.12.2015 г.
- ✓ Свидетельство о государственной регистрации права от 15.12.2015 г.
- ✓ Кадастровая выписка от 01.12.2015 г.
- ✓ Технический паспорт на здание сборно-разборного склада по состоянию на 14.04.1999 г.
- ✓ Свидетельство о государственной регистрации права от 17.11.2015 г.
- ✓ Кадастровая выписка от 25.11.2014 г.
- ✓ Технический паспорт на здание склада нефтепродуктов по состоянию на 08.09.2008 г.
- ✓ Свидетельство о государственной регистрации права от 25.11.2015 г.
- ✓ Кадастровая выписка от 29.10.2014 г.
- ✓ Технический паспорт на здание склада карбида и кислорода по состоянию на 13.11.2008 г.
- ✓ Кадастровый паспорт от 30.12.2014 г.
- ✓ Технический план здания по состоянию на 15.12.2014 г.
- ✓ Технический паспорт на автогараж по состоянию на 21.10.2014 г.
- ✓ Выписка из ЕГРН от 01.04.2019 г.
- ✓ Свидетельство о государственной регистрации права от 16.03.2016 г.
- ✓ Кадастровый паспорт от 25.02.2016 г.
- ✓ Технический план здания по состоянию на 05.02.2016 г.
- ✓ Свидетельство о государственной регистрации права от 16.03.2016 г.
- ✓ Кадастровый паспорт от 25.02.2016 г.
- ✓ Технический план здания по состоянию на 09.02.2016 г.

- ✓ Выписка из ЕГРП на земельный участок от 09.10.2015 г.
- ✓ Свидетельство о государственной регистрации права от 16.06.2011 г.
- ✓ Кадастровая выписка о земельном участке от 09.10.2014 г.
- ✓ План земельного участка.
- ✓ Договор залога недвижимости имущества от 28.08.2019 г.
- ✓ Выписка из ЕГРН от 21.06.2022 г.
- ✓ Решение Арбитражного суда Тверской области по делу номер № А66-12502/2020 от 09.09.2021 г.
- ✓ Акты результатов обследования сооружений.

3.3.2. ПЕРЕЧЕНЬ НОРМАТИВНЫХ АКТОВ

- ✓ Налоговый кодекс РФ.
- ✓ Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г. (в действующей редакции).
- ✓ Федеральный закон Российской Федерации «О внесении изменений в Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.2006 г. №157-ФЗ
- ✓ Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденный Приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 г. №297;
- ✓ Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденный Приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 г №298;
- ✓ Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденный Приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 г. №299;
- ✓ Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 г. №611;

3.3.3. ПЕРЕЧЕНЬ МЕТОДИЧЕСКОЙ ЛИТЕРАТУРЫ

- ✓ Коростылев С.П., «Основы теории и практики оценки недвижимости», Учебное пособие, М., Русская Деловая Литература, 1998.
- ✓ Грязнова А. Г., Федотова М. А., «Оценка недвижимости», Учебное пособие, М., Финансы и статистика, 2008;
- ✓ «Справочник оценщика недвижимости – 2022. Земельные участки. Часть 2. Нижний Новгород, 2022 г.» под ред. Л. А. Лейфера, - НН.: Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2022;
- ✓ «Справочник оценщика недвижимости – 2020. Земельные участки. Часть 1. Нижний Новгород, 2020 г.» под ред. Л. А. Лейфера, - НН.: Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2020;
- ✓ «Справочник оценщика недвижимости – 2020. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Нижний Новгород, 2020 г.» под ред. Л. А. Лейфера, - НН.: Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2020.

3.3.4. ПЕРЕЧЕНЬ ИСТОЧНИКОВ ВНЕШНЕЙ ИНФОРМАЦИИ

- ✓ Интернет-ресурсы: www.domofond.ru, www.cian.ru/, https://www.avito.ru, https://statrielt.ru и др.

3.4. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Процесс оценки основан на научном методе, и применим к решению широкого круга оценочных задач. Основными этапами определения стоимости Объекта оценки являются:

1. Подготовка информации для проведения оценки

1.1. Анализ полученных документов на предмет полноты и достаточности информации. Выявление специфических особенностей Объекта (-ов) оценки.

1.2. Сбор и анализ внешней информации, необходимой для оценки. Обзор региона (экономический, территориальный, экологический, политический, правовой и т.д.), анализ рынка, к которому относится Объект оценки и т.д.

2. Анализ наиболее эффективного использования.

3. Выбор подходов и методов оценки.

4. Расчет рыночной стоимости объекта (-ов) в рамках затратного подхода.

5. Расчет рыночной стоимости объекта (-ов) в рамках сравнительного подхода

6. Расчет рыночной стоимости недвижимого (-ов) имущества в рамках доходного подхода

7. Анализ полученных на основе трех подходов результатов с целью выявления наиболее/наименее достоверных. Согласование результатов.

При согласовании результатов расчета стоимости Объекта оценки учитывается вид стоимости, установленный в Задании на оценку, а также выводы Оценщика о качестве результатов, полученных в рамках примененных подходов.

Производится обоснование выбранного Оценщиком способа согласования, допущений и использованной информации. В случае применения для согласования процедуры взвешивания, производится обоснование выбора использованных весов.

8. Составление Отчета об оценке.

В качестве последнего этапа, Оценщик пишет Отчет о своих выводах и суждениях и передают Заказчику.

В рамках настоящего Отчета при выполнении работ по определению рыночной стоимости Объекта оценки были использованы:

- ✓ Затратный подход (Метод сравнительной единицы)

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

Метод сравнительной единицы предполагает использование данных о стоимости какого-либо параметра (единицы сравнения, единицы «мощности») объекта, например, 1 куб. м строительного объема или 1 кв. м общей площади в зданиях определенного типа, 1 п. м линейно-плоскостных сооружений и т.д.

- ✓ Доходный подход (отказ от использования);

Доходный подход - совокупность методов оценки стоимости Объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования Объекта оценки.

- ✓ Сравнительный подход (метод сравнительного анализа продаж).

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

Метод сравнительного анализа продаж основывается на определении статистическим выборочным методом рыночной стоимости недвижимого имущества на вторичном рынке на дату оценки в месте оценки.

3.5. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

3.5.1. АНАЛИЗ МАКРО- И МИКРОЭКОНОМИЧЕСКИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА РЫНОК ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В I ПОЛУГОДИЕ 2022 ГОДА[6]

Оценка рыночной стоимости начинается с изучения соответствующего сегмента рынка недвижимости. Двигаясь «от общего к частному», оценщик определяет состояние рынка, его тенденции, динамику и перспективы. Для этого необходимо проанализировать условия, в которых находится рынок, политические и экономические факторы, влияющие на состояние и динамику рынка: внешнеполитические события и международные отношения, общественно-экономический строй страны, макроэкономические показатели и их динамика, состояние и уровень развития финансово-кредитной системы, изучаются основные внутренние политические и экономические события, перспективы экономики, инвестиционные условия, а также уровень и тенденции социально-экономического развития региона местонахождения объекта, прямо и косвенно влияющие на предпринимательскую активность, на поведение участников рынка, на доходы и накопления населения и бизнеса. Так выявляется перспективы рынка недвижимости, рамки стоимости объекта, достоверность и адекватность оценки.

Положение России в мире

Россия занимает центральное место на крупнейшем материке Земли и обладает самой большой территорией с транспортными выходами в любую страну мира и самыми крупными запасами ключевых природных и энергетических ресурсов. Наша страна лидирует среди всех стран мира по площади лесов, чернозёмов и запасам пресной воды, по количеству запасов природного газа и древесины, занимает второе место в мире по запасам угля, третье - по месторождениям золота, первое – по добыче палладия, третье - по добыче никеля, первое - по производству неона, второе - по редкоземельным минералам и другим ресурсам, являющимся основой развития самых передовых современных технологий.

Российская Федерация унаследовала от СССР вторую по мощности в мире после США энергетическую систему (электростанции, месторождения нефтегазового сектора, геологоразведка, магистральные, распределительные сети и трубопроводы), развитую тяжёлую и машиностроительную индустрию, самую передовую оборонную промышленность, сильнейший научно-исследовательский потенциал, одну из самых лучших высшую школу, всеобщее универсальное среднее и профессиональное образование, системное здравоохранение и социальное обеспечение граждан.

Россия, как правопреемница СССР, победившего германский фашизм, является одним из пяти постоянных членов Совета безопасности ООН и, имея мощнейший военный потенциал, играет ведущую геополитическую роль в мире наряду с США, Китаем, Великобританией и Францией.

Наша страна интегрирована в мировую экономику. Построены и работают трансграничные газо- и нефтепроводы: в Западную Европу, Юго-Восточную Азию и на Дальний Восток. В 2021 году из РФ приходило 27% всей покупаемой странами ЕС нефти, 45% газа и 46% угля. Россия – крупнейший поставщик черных и цветных металлов, удобрений, зерна, подсолнечного масла, урана, вооружений и военной техники. Это позволяет исполнять социальные обязательства и федеральные программы развития, накапливать золотовалютные резервы и фонд национального благосостояния, даёт огромные возможности экономического развития страны.

Однако, эта же интегрированность в мировую экономику и высокая импортозависимость создали и критически высокие риски для отечественной экономики и дальнейшего социального развития страны. И сегодня мы наблюдаем, как мировые финансово-экономические «пузыри», основанные на переоцененности доллара, избытке спекулятивного финансового капитала, скопившиеся в последние 7-10 лет, в условиях высокой инфляции и разбалансированности национальных экономик и логистики привели к началу мирового структурного экономического кризиса.

Всё это происходит на фоне ожесточенной борьбы США за сохранение политического и финансового доминирования в мире, за ресурсные и сбытовые рынки. Массовые беспорядки, «цветные революции» и военные конфликты, организованные и финансированные США и другими странами Запада во всех частях мира: в Чехословакии и Югославии, в Тунисе и Ливии, в Ираке и Сирии, в Белорусии и Казахстане, а также нацистский переворот 2014 года на Украине и подготовка к войне против России, подстрекательство неонацистов Украины к силовому захвату республик ЛНР и ДНР подтверждают, что глобальному капиталу США нужны войны с целью разрешения своих экономических проблем (ограниченность природных ресурсов, высокая стагфляция, огромный госдолг, отраслевые дисбалансы, падение производства) и внутриполитических кризисов. С целью сдерживания экономического развития России, как главного геополитического конкурента, Запад односторонне вводит всё новые и новые экономические, финансовые и политические санкции против нашей страны.

[6] https://statrielt.ru/arkhiv-analizov

Чтобы избежать повторения «22 июня 1941» (когда европейские страны во главе с фашистской Германией под знаменами германского нацизма без объявления войны всей своей военной и экономической мощью обрушились на СССР, захватили и разрушили огромную часть нашей страны) после заявления нацистской Украины об отказе от безъядерного статуса и объявления всеобщей мобилизации на Украине (что означало фактическое начало войны) 24 февраля 2022 года Россия превентивно начала специальную военную операцию по демилитаризации и освобождению Украины от нацизма. Вооруженные силы РФ, республик ЛНР и ДНР, уничтожают все военные объекты, военную инфраструктуру и нацистские воинские формирования Украины. В ходе спецоперации подтвердились данные об агрессивных планах Украины, выявлены три десятка биологических военных лабораторий США, открытых в нарушение международной Конвенции по запрещению биологического оружия.

Используя это как повод, нарушая международные торгово-экономические соглашения и частные контракты, США совместно с другими странами Запада односторонне ввели санкции, направленные на полную экономическую и политическую блокаду России, с целью дестабилизации всей российской экономики и финансовой системы: фактически арестовали российские международные валютные резервы в сумме около 300 млрд. долл., размещенные за рубежом, отключили крупнейшие российские банки от международной системы расчетов SWIFT, блокируют российскую внешнюю торговлю, арестовывают собственность, закрыли небо для российских авиакомпаний; обязывают частные компании, связанные с Западом, покинуть российский рынок. Такие «пиратские» действия стран Запада окончательно компрометируют доллар и евро, как валюты международных сделок и накопления резервов.

Защищая свою экономику, Президент и Правительство РФ приняли ряд ответных мер по обеспечению гарантированной оплаты экспорта российских товаров, по заморозке бесконтрольного вывода капиталов из страны и замещению уходящих с российского рынка западных компаний.

Агрессивное наступление Запада по всему миру (военное, в политике и экономике) и ответные защитные меры России на фоне структурного, сырьевого и энергетического кризисов мировой капиталистической системы, на фоне высокого уровня технологического и информационного развития мирового сообщества, на фоне неравномерного развития национальные государств, ведут к изменениям сложившихся международных отношений.

Происходящие события показывают, что мир окончательно сползает к длительной глобальному противостоянию между крупнейшими мировыми центрами и разделяется на новые зоны влияния: США, Китай, Россия. При этом, хотя ещё не дошло до открытой войны между этими центрами, перспективы для разрешения этого противостояния в ближайшие годы не просматриваются. Значит, пока не установятся новые принципы международных взаимоотношений, валютные и торговые правила, пока не стабилизируются экономики этих центральных полюсов, мир и многие регионы будут испытывать большие политические и экономические изменения.

Учитывая гарантированную обороноспособность и полную кадровую, энергетическую и ресурсную обеспеченность, считаем, что Россия находится в лучшем положении по сравнению с другими центрами влияния и останется политически и экономически стабильной и самой перспективной страной.

Положение России в мире

Таблица 3.5-1. Основные экономические и социальные показатели

-	2021 г.		1 кв. 2022 г.
	млрд. руб.	+/- % г/г	+/- % г/г
Валовой внутренний продукт	131 015,0	+4,7	+3,5
Инвестиции в основной капитал	22 945,4	+7,7	+12,8
Реальные располагаемые денежные доходы населения (за вычетом выплат по кредитам и страховых)	-	-1,2	-1,2

Таблица 3.5-2. Основные экономические и социальные показатели

-	2021 г.	Янв-май 2022 г.
	+/- % г/г	+/- % г/г
Индекс промышленного производства	+5,3	+2,8
Продукция сельского хозяйства	+1,9	+2,3
Строительство (объем СМР в сопоставимых ценах)	+6,0	+5,1
Введено в эксплуатацию общей площади зданий, млн. кв.м.	+8,2	
- жилых помещений	+12,7	+54,6
- нежилых помещений	+10,5	нет данных
Пассажирооборот транспорта общего пользования, млрд пасс-км	+39,6	+6,9
Грузооборот транспорта, млрд т-км	+5,3	+1,8
в том числе, железнодорожного транспорта	+3,4	+2,0
трубопроводного	+7,4	+1,8
автомобильного	+5,0	+2,3
Оборот розничной торговли, млрд рублей	+7,3	-2,1
Объем платных услуг населению, млрд. руб.	+14,1	+5,3

-	2021 г.	Янв-май 2022 г.
	+/- % г/г	+/- % г/г
Оборот общественного питания, млрд. руб.	+23,5	+2,3
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций за январь-февраль 2022, руб.:		
- номинальная	+9,8	+13,6
- реальная (учитывает инфляцию)	+2,9	+0,4
Ключевая ставка с 14.06.2022г. составляет, %:	+8,5	+9,5
Инфляция (годовая) на конец мая 2022 года (г/г)	+8,7	+17,1

Таблица 3.5-3. Основные экономические и социальные показатели

-	2021/2020, %	2022/2021, %
Сальдированный финансовый результат организаций (без субъектов малого предпринимательства, кредитных организаций, государственных (муниципальных) учреждений, некредитных финансовых организаций) в действующих ценах за январь-апрель 2022 г.	+2,6р (в основном за счет сырьевых отраслей 2,6-6,4 р)	+51,3
Кредиторская задолженность организаций на 01.05.22	+18,8	+23,6
просроченная	5,0 % от кредиторск задолж	-1,5
Сумма средств организаций на счетах в кредитных организациях на 01.05.22	+19,5	+21,5
Средства (вклады, депозиты) физических лиц, привлечённые банками, на 01.05.22	+5,5	+2,0
Кредиты и прочие размещённые средства, предоставленные организациям на 01.05.22	+15,0	+10,2
Задолженность по кредитам, выданным физическим лицам на 01.05.22	+23,9	+17,5
- задолженность по ипотечным жил. кредитам	+25,1	+23,5
- просроченная задолженность по ипотечным кредитам от общей задолженности по ипотечным кредитам	0,6%	0,5%
Международные резервы (ЗВР), на 24.06.22г. 586,1 млрд. долл. США	+8,3	-1,1
Фонд национального благосостояния, на 01.06.22г. 12,5 трлн. руб. или 197,72 млрд. долл. США (9,4% от ВВП)	-0,5	+4,4
Государственный внешний долг, на 01.06.22г. 56,5 млрд. долл. США	+5,3	-2,8

Выводы и перспективы российской экономики

Основные макроэкономические показатели России в период 2000 - 2022 годы были положительные. За исключением периодов мировых кризисов 2009 (-7,8%), 2015 (-2,0%) и 2020 (-2,7%) средний ежегодный прирост ВВП составлял +4,6%. Рост показателей в 2021 году демонстрировал восстановление экономики после кризисного спада 2020 пандемийного года. В 2022 году налицо негативные тенденции, выразившиеся в стремительном росте инфляции, высокой задолженности организаций и физических лиц, снижении реальных доходов населения.

Пандемия 2020 года принесла с собой остановки работы многих предприятий и отраслевые дисбалансы в мировой экономике и логистике, что привело к экономически необеспеченному росту денежной массы, росту инфляции и росту задолженности предприятий, организаций и физических лиц во всех странах. Раздача денег и дешевых кредитов населению и бизнесу в связи с коронавирусной пандемией в 2020-2021 годах повлекла за собой: с одной стороны - восстановление спроса на энергию, сырье и все другие товары и стимулировало начало восстановления мировой экономики, с другой – значительное увеличение денежной массы и снижение объемов строительства в начале 2020 года, что привело к взрывному спросу и росту цен на рынке жилой недвижимости. Дисбалансы между отраслями и нарушение логистических связей, неизбежно возникшие в связи с этим, а также в связи с введением Западом экономической и политической блокады против России, требуют роста обслуживающей денежной массы, что вызывает инфляцию. Резкое ужесточение государством кредитной политики повышением ключевой ставки в целом сдержало инфляцию, но и тормозит кредитование и развитие бизнеса. В этих условиях государство принимает адресные меры финансовой поддержки и контроля, госрегулирования, стимулирования, помощи и поддержки производящих и других перспективных отраслей и предприятий, восстановление и развитие которых станет основой развития остальных отраслей экономики. Структурная перестройка экономики потребует времени и средств, что отрицательно отразится на занятости и доходах бизнеса и населения в ближайшие 3-5 лет. Для большинства населения более востребованными будут продукты питания и промышленные товары первой необходимости, нежели товары роскоши. Элитарная прослойка общества сократится. Следовательно, активность и спрос на рынке недвижимости снизятся, цены будут постоянно корректироваться в соответствии с себестоимостью строительства, инфляцией и спросом.

Считаем, что перед лицом небывалого мирового экономического и политического кризиса, учитывая высокую обороноспособность, огромные ресурсные возможности, низкий государственный внешний долг и значительные накопленные средства Фонда национального благосостояния, Россия находится в менее уязвимом положении по сравнению с другими крупнейшими странами. Россия является и останется одной из самых влиятельных, политически и экономически стабильных и инвестиционно перспективных стран.

Ситуация, тенденции и перспективы рынка недвижимости

По данным Росреестра за 2021 год:

- общее количество зарегистрированных ипотечных сделок составило 3,8 млн. (+9,5% к 2020г.),

- договоров участия в долевом строительстве – 898,6 тыс. (+17%),
- на вторичном рынке жилья зарегистрировано 4,2 млн. сделок (+14,5%).

За 1 кв. 2022 года договоров участия в долевом строительстве – 247,1 тыс. (+30,2% к 1 кв. 2021г.), ипотечных сделок – 862 тыс. (+2,3% г/г), сделок купли-продажи – 941 тыс. (+15% г/г).

Тенденции и перспективы на рынке недвижимости

1. Ресурсные возможности страны (кадровые, научные, энергетические, сырьевые) и крепкое государство, обеспечивающее национальную безопасность и внутреннюю стабильность, развитие территорий и инфраструктуры, а также лучшее положение России по сравнению с другими странами в условиях мирового экономического и политического кризиса, дают все возможности в ближайшее время восстановить финансовую стабильность и отраслевую сбалансированность экономики. Сокращение импортозависимости и бóльшая автономизация российской экономики в условиях исчерпания мировых природных ресурсов позволят рационализировать отраслевую структуру, обеспечить активность на всех рынках (включая рынок недвижимости) и стабильность роста доходов населения и бизнеса.

2. Большая территория страны и полная обеспеченность всеми необходимыми минералами дают широкую возможность развития промышленности стройматериалов, строительства жилья, складов, объектов торговли и сферы услуг, производственных цехов, коммунальных и других вспомогательных зданий, инженерной инфраструктуры и транспортных коммуникаций.

По мере повышения благосостояния народа предъявляются повышенные требования к качеству строительства, нормам жилой площади и функциональным свойствам зданий. По мере восстановления сбалансированной отраслевой структуры экономики восстановится спрос на новые и реконструированные здания и помещения, востребованными будут качественные комфортабельное квартиры и индивидуальные жилые дома с возможностью онлайн-работы и полноценного отдыха, уличных прогулок и занятий спортом.

3. Ситуация с быстрым распространением пандемии и закрытием границ стран и показала большие перспективы развития внутреннего туризма, индустрии краткосрочного отдыха выходного дня, водного отдыха, что влечёт развитие и строительство отечественной рекреационной инфраструктуры (гостиницы, дома отдыха и санатории, пляжи и аттракционы, внутренние дороги, придорожный и прибрежный сервис, рекреационное благоустройство и инфраструктура населенных пунктов).

4. Следовательно, в условиях начала структурного экономического кризиса и высокой инфляции к вопросу приобретения недвижимости нужно подходить особенно взвешенно: имеющиеся избыточные средства смело можно инвестировать в необходимую недвижимость в перспективной плотной городской застройке (земельные участки, комфортабельные квартиры («первичку» и качественную «вторичку»), индивидуальные дома в городе и пригороде со всей инфраструктурой, перспективную коммерческую недвижимость (нежилые помещения в узловых городских зонах, склады с развитой инфраструктурой, энергетически обеспеченные цеха и комплексы).

Источники:

1. Социально-экономическое положение России

https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-05-2022.pdf,

2. http://www.cbr.ru/, http://www.cbr.ru/statistics/macro_itm/svs/,

3. https://minfin.gov.ru/ru/perfomance/public_debt/external/structure/?id_38=69444-gosudarstvennyi_vneshnii_dolg_rossiiskoi_federatsii_2011-2022_gg.

4. https://romir.ru/studies/ceny-na-tovary-fmcg-za-god-vyrosli-na-17,

Анализ подготовлен специалистами СтатРиелт и основан на последних официальных данных по состоянию на 04.07.2022 года.

3.5.2. АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА РЫНОК ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА В ФЕВРАЛЕ 2022 ГОДА[7]

Основные экономические и социальные показатели Тверской области в феврале 2022 года

Годовая инфляция в Тверской области в феврале 2022 г. ускорилась до 10,51% после 9,76% в январе. При этом ее значение было выше, чем в Центральном федеральном округе и России в целом (9,26% и 9,15% соответственно), где также наблюдалось ускорение инфляции.

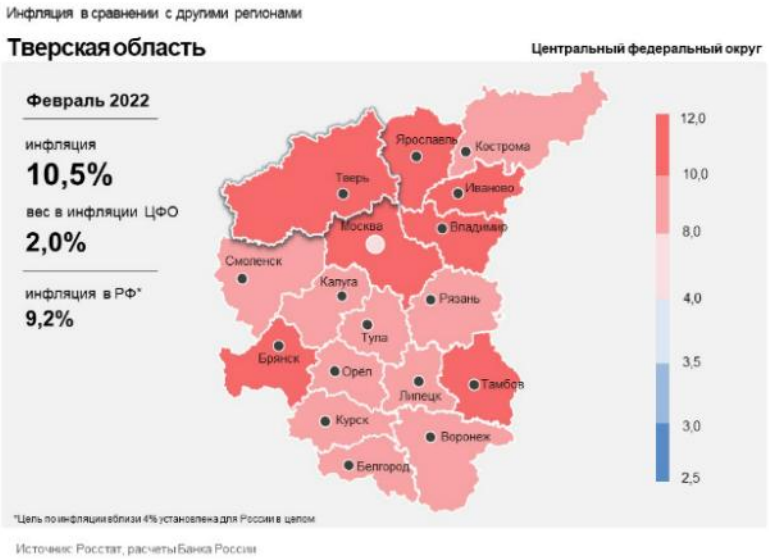
На динамику цен продовольственных и непродовольственных товаров влияли преимущественно общероссийские факторы. Повышательное давление на годовые темпы прироста цен оказывали ослабление рубля в конце февраля, рост издержек производства и ограничение предложения некоторых товаров, а также рост спроса на отдельных товарных рынках. Кроме того, в регионе на динамику цен повлияли перенос накопленных поставщиками отдельных услуг издержек в цены и рост спроса на некоторые услуги на фоне ухудшения эпидемической обстановки.

Инфляционные тенденции, вызванные усилением внешнего санкционного давления в конце февраля, не успели в полной мере найти отражение в статистике за месяц. По оперативным данным, в конце февраля – начале марта увеличение темпов прироста цен на отдельных рынках определялось изменениями в поведении покупателей и компаний из-за повышения инфляционных ожиданий и роста общей неопределенности, а также ослаблением рубля.

Основные показатели инфляции в Тверской области

в % к соответствующему месяцу предыдущего года

	Октябрь 2021	Ноябрь 2021	Декабрь 2021	Январь 2022	Февраль 2022
Инфляция	9,30	9,37	9,12	9,76	10,51
Базовая инфляция	9,67	10,26	10,03	10,53	11,26
Прирост цен на					
Продовольственные товары	12,51	12,29	11,99	12,30	13,48
из них:					
- плодоовощная продукция	34,43	27,96	23,32	24,33	28,65
Непродовольственные товары	9,38	9,44	9,09	9,44	9,92
Услуги	3,47	4,07	3,91	5,51	5,76
из них:					
- ЖКХ	1,73	1,73	1,82	2,00	2,13
- пассажирский транспорт	3,77	3,75	3,91	6,26	6,39



Продовольственные товары

Годовой темп прироста потребительских цен на продовольственные товары повысился до 13,48% в феврале с 12,30% в январе.

[7] https://cbr.ru/press/reginfl/?id=22154

Эффект низкой базы февраля предыдущего года и ослабление рубля в конце февраля текущего года привели к ускорению роста цен на помидоры. Годом ранее наблюдалось замедление роста цен на помидоры вследствие увеличения предложения после снятия временных ограничений на поставки из некоторых стран-экспортеров.

Из-за усиления контроля ввозимых импортных овощей и фруктов в связи с проверкой их качества временно увеличились сроки проведения таможенных процедур. Это сказалось на некотором снижении предложения и, соответственно, ускорении роста цен на груши и апельсины.

Удорожание сырья из-за произошедшего ранее роста мировых цен на какао, обусловленного снижением урожая в странах-производителях, ослабление рубля в конце февраля и рост затрат на упаковку и транспортировку привели к ускорению годового роста цен на кондитерские изделия.

Непродовольственные товары

Годовой темп прироста цен на непродовольственные товары в регионе повысился с 9,44% в январе до 9,92% в феврале.

Недостаточное предложение, обусловленное нехваткой электронных компонентов, на фоне устойчивого спроса и ослабление рубля в конце февраля послужили причиной ускорения годового роста цен на легковые автомобили.

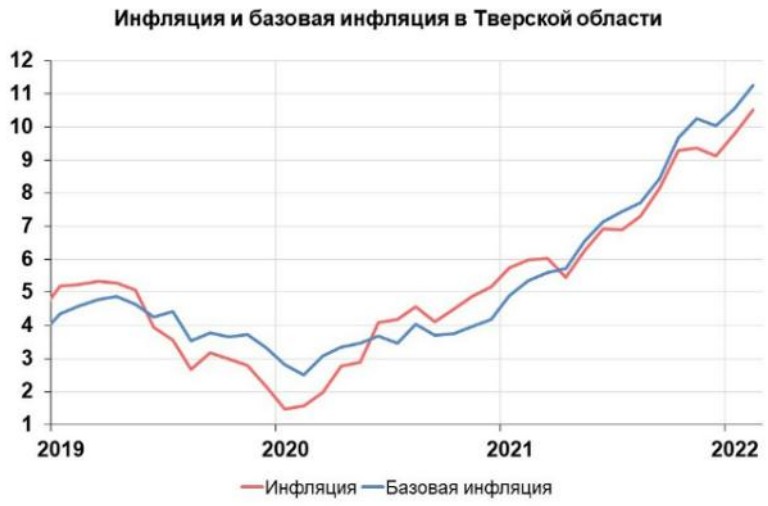
Ослабление рубля в конце февраля 2022 года и временное увеличение спроса из-за возможных ограничений поставок на российский рынок способствовали ускорению роста цен на электротовары и другие бытовые приборы, а также удорожанию в годовом выражении смартфонов после их удешевления в январе. Ослабление рубля, а также ухудшение эпидемической обстановки в регионе обусловили ускорение удорожания медицинских товаров.

Услуги

Годовой темп прироста цен на услуги в регионе повысился до 5,76% в феврале после 5,51% в январе.

Перенос операторами связи в регионе накопленных издержек на развитие и модернизацию сетей в стоимость услуг привел к ускорению роста абонентской платы за пакет услуг сотовой связи.

Рост спроса на медицинские услуги, обусловленный ухудшением эпидемической обстановки в регионе в феврале, оказал влияние на ускорение роста цен на них.



Источник: Росстат, расчеты Банка России

Инфляция в Центральном федеральном округе и России

Базовая инфляция в Тверской области ускорилась с 10,53% в январе до 11,26% в феврале 2022 г., превысив общий индекс потребительских цен в регионе (10,51%).

Годовая инфляция в Центральном федеральном округе в феврале возросла до 9,26% после 8,50% в январе, а инфляция по России в целом составила 9,15%. На ускорение инфляции в ЦФО повлияли общероссийские факторы: продолжающийся рост издержек производителей и поставщиков в сфере продовольствия, а также опережающая динамика спроса относительно предложения на некоторых товарных рынках. Значимое влияние на показатель инфляции в округе оказала техническая корректировка статистического наблюдения по отдельным видам услуг, произошедшая в некоторых регионах округа.

Последствия резких изменений внешних условий в последние дни месяца частично нашли отражение в статистике за февраль.

В целом по России в феврале инфляционное давление существенно усилилось, в том числе вследствие резкого изменения внешних условий в последние дни месяца. Ослабление рубля, повышение инфляционных ожиданий домохозяйств привели к всплеску спроса на отдельные группы товаров и услуг. В результате резко повысились цены на бытовую технику и электронику, зарубежные туры. Годовая инфляция увеличилась до 9,15%, месячный прирост потребительских цен – до 1,01% (с поправкой на сезонность), почти сравнявшись с пиковым значением октября 2021 года. По данным недельного наблюдения, в первой декаде марта быстрый рост цен продолжился.

Российская экономика входит в фазу масштабной структурной перестройки, которая будет сопровождаться временным, но неизбежным периодом повышенной инфляции, связанным с подстройкой относительных цен по широкому кругу товаров и услуг. Проводимая Банком России денежно-кредитная политика создаст условия для постепенной адаптации экономики к новым условиям и возвращения годовой инфляции к 4% в 2024 году.

3.5.3. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖАТ ОЦЕНИВАЕМЫЕ ОБЪЕКТЫ

Согласно п. V Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России №611 от 25.09.2014 г.: для определения стоимости недвижимости оценщик исследует рынок в тех его сегментах, к которым относятся фактическое использование оцениваемого объекта и другие виды использования, необходимые для определения его стоимости.

Сегментация (сегментирование) – это процесс разделения рынка на группы потребителей по заранее определенным признакам, позволяет сконцентрировать средства на наиболее эффективном направлении (наиболее привлекательном сегменте – по правилу Парето). Сегмент рынка – это однородная совокупность потребителей, одинаково реагирующих на товар и маркетинговые действия. Целевой сегмент (рынок) – сегмент, выбранный в результате исследования рынков сбыта, той или иной продукции или услуги, характеризующийся минимальными расходами на маркетинг и обеспечивающий для собственника основную долю результата ее деятельности (прибыли или других критериев цели вывода на рынок товара или услуги).

Под сегментацией понимается разделение рынка на сегменты, различающиеся своими параметрами или реакцией на разные виды деятельности на рынке. Необходимым условием сегментации является неоднородность ожидания покупателей и покупательских состояний. Сегмент рынка - это его часть, определенная особым образом, которая может быть эффективно обслужена.

В части рынка недвижимого имущества, его структура определяется объемами недвижимости, требующимися для нормального функционирования в зависимости от экономического развития города, района, региона, государства.

Рынок недвижимости подразделяется на следующие сегменты:

- рынок жилой недвижимости;

Рынок жилья подразделяется на рынок городского жилья и рынок загородного жилья. Городской жилой фонд делится на несколько групп: жилье низкого качества, типовое жилье, застройки сталинских времен, дома улучшенной планировки, элитное жилье. При этом качество жилья и его местоположение являются основными параметрами, влияющими на спрос на рынке жилья и учитываемыми в ценах на жилье. Формирование рынка загородного жилья связано со снятием ограничений на индивидуальное загородное строительство. Спрос на загородное жилье в первую очередь зависит от его месторасположения.

- рынок коммерческой недвижимости;

Рынок нежилых помещений или рынок коммерческой недвижимости гораздо меньше, чем рынок жилья, количество проводимых операций невелико, но в связи с высокой стоимостью объектов является привлекательным для компаний, работающих на данном рынке. На рынке коммерческой недвижимости преобладают сделки аренды, а не купли-продажи или мены, как на рынке жилья.

Этот рынок подразделяется на несколько сегментов, которые дифференцируются по функциональному назначению: офисные, торговые, гостиницы (дома отдыха), складские, производственные. Данный сегмент недвижимого имущества является приносящим доход (недвижимость для бизнеса).

Для целей оценки земля, здания и сооружения подразделяют на два класса: неспециализированная и специализированная недвижимость.

Неспециализированная недвижимость - это недвижимость, на которую существует всеобщий спрос и которая обычно покупается, продается или арендуется на открытом рынке с целью использования ее для существующих или аналогичных целей, в качестве инвестиции или для развития и освоения.

Специализированная недвижимость - это недвижимость, которая в силу своего специального характера редко продается на открытом рынке (если вообще когда-либо продается) для продолжения существующего использования одним владельцем, кроме случаев, когда она реализуется как часть использующего ее бизнеса. Специальный характер недвижимости обычно обусловлен ее конструктивными особенностями, специализацией, размером, местом расположения или сочетанием этих факторов:

- здания, сооружения и помещения социальной сферы и городской инфраструктуры, не приносящие дохода от эксплуатации (больницы, детские сады и т.п.);

- рынок земельных участков.

Земля является составной частью объектов недвижимого имущества (зданий и сооружений). Земельный рынок как сложный самостоятельный вид рынка принято делить на относительно однородные подвиды или разновидности по целевому назначению земель, которые затем подразделяются по размеру участков, местоположению, формам собственности, качеству земель, расстоянию от промышленных центров и т. д. Спрос и цена реализуемых участков зависит от назначения участка, удаленности от города, престижности местоположения, наличия поблизости водоемов и леса.

В соответствии с общепринятой классификацией профессиональных операторов рынка недвижимости все объекты недвижимости можно отнести к какому-либо сегменту рынка. В таблице ниже приведена одна из общепринятых классификаций рынков недвижимости.

Таблица 3.5-4. Классификация рынков недвижимости

Признак классификации	Виды рынков
Вид объекта	Земельный, зданий, сооружений, имущественных комплексов, помещений, многолетних насаждений, вещных прав, иных объектов
Географический (территориальный)	Местный, городской, региональный, национальный, мировой
Функциональное назначение	Производственных и складских помещений, жилищный, непроизводственных зданий и помещений (офисных, торговых)
Степень готовности к эксплуатации	Существующих объектов, незавершенного строительства, нового строительства
Тип участников	Индивидуальных продавцов и покупателей, промежуточных продавцов, муниципальных образований, коммерческих организаций
Вид сделок	Купли – продажи, аренды, ипотеки, вещных прав
Отраслевая принадлежность	Промышленных объектов, сельскохозяйственных объектов, общественных зданий, другие
Форма собственности	Государственных и муниципальных объектов, частных
Способ совершения сделок	Первичный и вторичный, организованный и неорганизованный, биржевой и внебиржевой, традиционный и компьютеризированный

Представленная классификация в достаточной степени характеризует рынок недвижимости в зависимости от классификационного признака.

Объектами оценки являются нежилые здания, сооружения и земельные участки.

Таблица 3.5-5. Определение сегмента рынка, к которому принадлежат оцениваемые объекты.

№ п/п	Объект оценки	Назначение объекта
1	Нежилое здание, общая площадь 805,7 кв.м., кадастровый № 69:44:0090104:84, адрес: Тверская обл., р-н Нелидовский, г. Нелидово, пер. Пугачева, д. 9	Нежилое здание
2	Нежилое здание, общая площадь 130,4 кв.м., кадастровый № 69:44:0090105:14, адрес: Тверская обл., р-н Нелидовский, г. Нелидово, пер. Пугачева, д. 9	Нежилое здание
3	Нежилое здание, общая площадь 119,7 кв.м., кадастровый № 69:44:0090105:15, адрес: Тверская обл., р-н Нелидовский, г. Нелидово, пер. Пугачева, д. 9	Нежилое здание
4	Нежилое здание, общая площадь 540,5 кв.м., кадастровый № 69:44:0090105:16, адрес: Тверская обл., р-н Нелидовский, городское поселение – город Нелидово, г. Нелидово, пер. Пугачева, д. 9	Нежилое здание
5	Нежилое здание, общая площадь 375,5 кв.м., кадастровый № 69:44:0090105:17, адрес: Тверская обл., р-н Нелидовский, гп г. Нелидово, г. Нелидово, пер. Пугачева, д. 9	Нежилое здание
6	Нежилое здание, общая площадь 11880,2 кв.м., кадастровый № 69:44:0090105:18, адрес: Тверская обл., р-н Нелидовский, гп г. Нелидово, г. Нелидово, пер. Пугачева, д. 9	Нежилое здание
7	Земельный участок, общая площадь 60123,0 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения машзавода, кадастровый № 69:44:0090105:10, адрес: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Почтовый адрес ориентира: Тверская область, г. Нелидово, пер. Пугачева, д. 9	Земельный участок для размещения машзавода
8	Автодорога на территории завода, общая площадь 256,0 кв.м., адрес: Тверская обл., р-н Нелидовский, г. Нелидово, пер. Пугачева, д. 9	Нежилое сооружение
9	Административно-бытовое помещение, общая площадь 600,24 кв.м., адрес: Тверская обл., р-н Нелидовский, г. Нелидово, пер. Пугачева, д. 9	Нежилое сооружение
10	Воздушная линия электропередач, длина 10 м, в количестве 3 шт., адрес: Тверская обл., р-н Нелидовский, г. Нелидово, пер. Пугачева, д. 9	Нежилое сооружение

№ п/п	Объект оценки	Назначение объекта
11	Здание автогаража, общая площадь 390,0 кв.м., адрес: Тверская обл., р-н Нелидовский, г. Нелидово, пер. Пугачева, д. 9	Нежилое сооружение
12	Здание зарядной, общая площадь 59,0 кв.м., адрес: Тверская обл., р-н Нелидовский, г. Нелидово, пер. Пугачева, д. 9	Нежилое сооружение
13	Здание центральной проходной, общая площадь 25,0 кв.м., адрес: Тверская обл., р-н Нелидовский, г. Нелидово, пер. Пугачева, д. 9	Нежилое сооружение
14	Ливневая канализация, глубина 10-12 м, в количестве 3 шт., адрес: Тверская обл., р-н Нелидовский, г. Нелидово, пер. Пугачева, д. 9	Нежилое сооружение
15	Переход в АБК, общая площадь 89,3, кв.м., адрес: Тверская обл., р-н Нелидовский, г. Нелидово, пер. Пугачева, д. 9	Нежилое сооружение
16	Площадка, общая площадь 3782,0 кв.м., адрес: Тверская обл., р-н Нелидовский, г. Нелидово, пер. Пугачева, д. 9	Нежилое сооружение
17	Подъездная дорога, общая площадь 120,0 кв.м., адрес: Тверская обл., р-н Нелидовский, г. Нелидово, пер. Пугачева, д. 9	Нежилое сооружение
18	Склад секционный, общая площадь 536,8 кв.м., адрес: Тверская обл., р-н Нелидовский, г. Нелидово, пер. Пугачева, д. 9	Нежилое сооружение
19	Столярная мастерская, общая площадь 120,25 кв.м., адрес: Тверская обл., р-н Нелидовский, г. Нелидово, пер. Пугачева, д. 9	Нежилое сооружение
20	Корпус рядом с АБК, общая площадь 680,76 кв.м., адрес: Тверская обл., р-н Нелидовский, г. Нелидово, пер. Пугачева, д. 9	Нежилое сооружение

3.5.4. АНАЛИЗ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ

Анализ рынка недвижимости включает в себя анализ фактических данных о ценах сделок или предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым относится оцениваемый объект, с указанием интервала значений цен.

Таблица 3.5-6. Анализ фактических данных о ценах предложения производственно-складских комплексов

Источник	Местоположение	Описание	Площадь, кв.м.	Стоимость, руб.	Удельная стоимость, руб./кв.м.
https://tver.cian.ru/sale/commercial/278223396/	Тверская область, Ржев, Осташковское ш., 3	Продажа комплекса производственных зданий. Здания полностью функционируют. На территории 9670 квадратных метра находится 6 зданий (гаражи, склады и административные) . Внутри типовой ремонт, участок находится в собственности. На производстве есть все коммуникации. Все вопросы по телефону. Площадь земельного участка 96 соток. Торг уместен. [#4112318#]	1937	17 000 000	8 776
https://tver.cian.ru/sale/commercial/255490498/	Тверская область, Оленино пгт	Собственник. Цена за 3 участка, возможна продажа отдельно по участкам 1,2,3 Видео по запросу 1) Производственная база по адресу:Тверская обл., Оленинский р-н, п. Оленино Площадь: 50 613 кв. м Категория земель: земли населенных пунктов Разрешенное использование: Для производственной деятельности На земельном участке расположены здания: 1. Здание -5702,7кв.м с кранбалками 2. Производственное помещение 158 кв.м На земельный участок и все здания есть свидетельства о собственности. Все цеха в здание оборудованы кран-балками. Имеется следующее оборудование (станки): - 2 импортных сушильных камеры по 100 куб. м - 2 станка LAIMET 130 - 2 ленточные пилорамы - многопильный станок - кромкообрезной станок - строгальный станок (4-хсторонний) - линия торцовки - углевыжигательная печь для утилизации отходов производительностью 150 т древесного угля в месяц, 700 кВт тепла для сушильных камер -2 погрузчика - система аспирации - подстанция мощностью 1000 кВт. 42,5млн 2) Производственная база по адресу:Тверская обл., Оленинский р-н, п. Оленино Площадь: 32 416 кв. м Категория земель: земли населенных пунктов Разрешенное использование: Для производственной деятельности На земельном участке расположены здания: 1. Административно-производственный корпус 2757,9 кв.м 2. Помещение для ремонта лесозаготовительной техники 324,6 кв.м На земельный участок и все здания есть свидетельства о собственности. Здания используются для ремонта и обслуживания автотранспорта и лесозаготовительной техники. Помещения в зданиях отапливаемые (собственная подстанция на 400 кВт), есть все необходимые станки и оборудование для ремонта а/м и спецтехники (в т.ч. металлообрабатывающие). 20млн	6000	64 000 000	10 667

Источник	Местоположение	Описание	Площадь, кв.м.	Стоимость, руб.	Удельная стоимость, руб./кв.м.
		3) Промзона адресу:Тверская обл., Оленинский р-н, п. Оленино Площадь: 110 512 кв. м Категория земель: земли населенных пунктов Разрешенное использование: Для производственной деятельности На земельном участке отсутствуют строения. Ранее на данном земельном участке был железнодорожный тупик. 1,5млн Торг			
https://tver.cian.ru/sale/commercial/275519047/	Тверская область, Западная Двина, ул. Ленина, 44А	Продается имущественный комплекс(здание хлебокомбината), расположенный на земельном участке общей площадью 6300 кв.м.в центре города Западная Двина Тверской области. Общая площадь административно-производственного здания: 1539 кв.м, высота 6,2 метра; материал стен: кирпич; Состоит: 1 этаж: проходная; производственные цеха; 2 этаж: административные помещения; На территории комплекса имеется собственная котельная, гаражи, складские помещения, магазин, примыкающий к центральной улице. Все строения требуют капитальной реконструкции. Имеется возможность подключения всех центральных коммуникаций. Территория комплекса ровная, полностью асфальтирована, ограждена по периметру глухим бетонным забором. Имеется собственный въезд на территорию с центральной части города. Основное преимущество данного комплекса - местоположение: центр города с удобной транспортной доступностью, 200 м железнодорожная ветка Октябрьской железной дороги Москва-Балтия (Рига). Земля и недвижимость находится в собственности без обременения. Кадастровый номер здания: 69:08:0070123:69 Кадастровый номер земельного участка 1: 69:08:0070123:61 Кадастровый номер земельного участка 2: 69:08:0070123:62 Расстояние до трассы М-9 (Новорижское шоссе) - 9 км; Тверь - 240 км; Москва (МКАД) - 360 км; Санкт-Петербург - 550 км. На сегодняшний день отлично подойдет под гостиницу, бизнес-центр, автосервис, склад и др	1538	11 300 000	7 347
https://tver.cian.ru/sale/commercial/269220001/	Тверская область, Тверь, р-н Пролетарский, Бригадная ул., 1	НЗ (административное) 386,1 кв.м., НЗ (склад) 388,2 кв.м., НЗ (склад) 586,5 кв.м., НЗ (склад) 2539,1 кв.м., ЗУ 1 370 кв.м., ЗУ 6 461 кв.м., Тверская обл., г. Тверь, ул. Бригадная, д. 1 (асфальтовое покрытие 735,1 кв.м., ж/б забор длина 30м, система ограничения доступа (турникет), система умягчения воды, телефонная станция, шлагбаум автоматический, стеллажи метал. 70м*2м, перегородки ПВХ 25.5*2м, линия электропередачи). НЗ (386.1) 69:40:0300309:77 НЗ (388.2) 69:40:0300309:354 НЗ (586.5) 69:40:0300309:353 НЗ (2539.1) 69:40:0300309:78 ЗУ (1370) 69:40:0300309:462 ЗУ (6461) 69:40:0300309:369	6461	59 497 360	9 209
https://tver.cian.ru/sale/commercial/271402498/	Тверская область, Торжок, ул. Луначарского, 105	Продается действующее предприятие по производству хлебобулочной продукции. Общая площадь: 670 м2 Производственные помещения: 620 м2 Офисные помещения: 50 м2 Земельный участок: 0,4 га Высота потолков: 3,6 4,5 м Крановое оборудование: нет	670	6 000 000	8 955

Источник	Местоположение	Описание	Площадь, кв.м.	Стоимость, руб.	Удельная стоимость, руб./кв.м.
		Коммуникации: Водопровод: есть Канализация: есть Отопление: есть Электричество: 15 кВт Газ: есть Земельный участок и строения в собственности. В состав производственного комплекса входит два смежных цеха площадью 310 и 360 м2. Высота потолков от 3,6 до 4,5 м. Часть производственных помещений отремонтировано и задействовано в производственном процессе. Часть помещений не задействовано и требует ремонта. Имеются бытовые и офисные помещения. Вода и канализация центральные сети. Отопление от городской газовой котельной. Лимиты по газу 32,5 тыс. м3. в год. Залогов и обременений нет. Территория частично огорожена. В состав лота входит следующее технологическое оборудование: Печь Агро 2 шт. Расточный шкаф 1 шт. Тестоделитель 2 шт. Миксер промышленный - 1 шт. Тестомес 2 шт. Хлеборезка 2 шт. Округлитель конусный - 2 шт. Просеиватель 1 шт. Оперативная организация просмотра. Юридическое сопровождение сделки. Ведущий специалист департамента индустриальной недвижимости Крупенин Борис			
https://tver.cian.ru/sale/commercial/253688325/	Тверская область, Лихославль, Бежецкая ул.	Продается производственный комплекс 4200 м² в пригороде Лихославля (18 км. от трассы М11, 60 км. от Твери, 4 км от Лихославля). Общая площадь: 4200 м2 Производственные помещения: 3600 м2 Офисные помещения: 200 м2 Земельный участок: 2,6 га Высота потолков: 8 м Крановое оборудование: 3 5 т. Коммуникации: Водопровод: есть Канализация: есть Отопление: есть Электричество: 250 кВт Газ: нет Основной производственный корпус 2250 м² Территория асфальтирована, огорожена забором. Земельный участок 2,6 га. Удобная локация, хорошая, транспортная доступность. Удачное место для организации вашего производства. Ведущий специалист департамента индустриальной недвижимости компании Айрес Групп Гапонцев Артем	4200	47 000 000	11 190

Источник	Местоположение	Описание	Площадь, кв.м.	Стоимость, руб.	Удельная стоимость, руб./кв.м.
https://tver.cian.ru/sale/commercial/276901344/	Тверская область, Фировский район, Великооктябрьский пгт	Предлагается к продаже производственный комплекс площадью 6 700 м2, расположенный в Фировском районе Тверской области на земельном участке 21 га. Общая площадь: 6 700 м2 Производственные помещения: 5 800 м2 Офисные помещения: 900 м2 Земельный участок: 21 га Высота потолков: 6 - 8 м Крановое оборудование: 5 т Коммуникации: Водопровод: есть Канализация: есть Отопление: есть Электричество: 10 МВт Газ: есть Объект имеет выгодное географическое расположение с удобными подъездными путями. Планируется строительство скоростной дороги, которая будет проходит рядом с предприятием до Осташкова. Наличие больших лимитов и мощностей по коммуникациям позволяют реализовать на данной площадке практически любое производство: - лимиты по газу составляют 35 млн. м3 в год; - мощности по водоснабжению 2400 м3 в сутки (2 водонапорные башни с артскважинами); - мощности по электричеству - 10 МВт. Земельный участок и все строения в собственности. В состав производственного комплекса входит: - производственный корпус общей площадью 5800 м2. - административно-бытовой корпус площадью 900 м2. Ж/д ветка требует восстановления. Территория огорожена, имеет 4 заезда. Оперативная организация просмотра. Юридическое сопровождение сделки. Ведущий специалист департамента индустриальной недвижимости Борис Крупенин	6700	50 000 000	7 463

Диапазон цен продажи по выборке производственно-складских объектов составляет от 7 347 до 11 190 рублей за кв.м., среднее значение: 9 087 руб./кв.м., без учета корректировки на торг.

Таблица 3.5-7. Анализ фактических данных о ценах предложения земельных участков производственного назначения

Источник	Местоположение	Описание	Площадь, кв.м.	Стоимость, руб.	Удельная стоимость, руб./кв.м.
https://tver.cian.ru/sale/suburban/200663227/	Тверская область, Нелидово	Продаю в деревне Паникиля в Нелидовском районе Тверской области земельный участка 84 м2. Земля поселения промышленного назначения. Есть дом, но требует ремонта. Удобный подъезд, асфальт, до ЖД станции примерно 300 м, электричество. Собственник. По всем вопросам просьба писать или звонить по телефонам.Торг	84	300 000	3 571
https://tver.cian.ru/sale/commercial/206993041/	Тверская область, Зубцовский район, Аполево деревня	Продаю участок на трассе Москва-рига 199 км от МКАД, в ген.плене земля для придорожного сервиса. Газ через дорогу, электричество-лэп проходит рядом, примыкание участка к м-9 и дороги на д.Аполево. Собственник.	1500	13 750 000	9 167

Источник	Местоположение	Описание	Площадь, кв.м.	Стоимость, руб.	Удельная стоимость, руб./кв.м.
https://www.avito.ru/olenino/zemelnye_uchastki/uchastok_281ga_promnaznacheniya_2524308477	Тверская область, Оленинский муниципальный округ, пос. городского типа Оленино, ул. Кузьмина, 87А	Продается участок промышленного назначения 28104 кв. м совместно со строениями. Электричество и вода на участке, газ по границе участка. Удобный круглогодичный подъезд. Кадастровый номер участка: 69:23:0070129:0086, кадастровая стоимость: 13 878 036,24 руб. Кадастровые (условные) номера строений: Здание депо: 69:23:070129:0019:1-1265:1000/А (нежилое, 1-этажное, общая площадь 749 кв. м) Здание ЛМУ: 69:23:070129:0019:1-1264:1000/А (нежилое, 2-этажное, общая площадь 502,7 кв. м) Здание мастерской: 69:23:070129:0019:1-1262:1000/А (нежилое, 2-этажное, общая площадь 1630,7 кв. м) Здание обменного пункта: 69:23:070129:0019:1-1263:1000/А (нежилое, 1-этажное, общая площадь 498,8 кв. м) Здание трансформаторной подстанции: 69:23:070129:0019:1-1273:1000/А (нежилое, 1-этажное, общая площадь 32 кв. м) В собственности с 2007 года, собственник физическое лицо. Звоните по всем интересующим Вас вопросам.	281	6 000 000	21 352
https://www.avito.ru/belyy/zemelnye_uchastki/uchastok_257ga_promnaznacheniya_2383504967	Тверская область, Бельский р-н, Белый, Красногвардейская ул., 53	Земельный участок для промышленных нужд площадью 25784 м2, участок в черте города, въезд с дороги, торг уместен все вопросы по телефону	257	1 500 000	5 837
https://www.avito.ru/zubtsov/zemelnye_uchastki/uchastok_123ga_promnaznacheniya_2387698432	Тверская область, Зубцовский муниципальный округ, Зубцов, ул. Московская Гора	Имущество реализуется по поручению ГК "Агентство по страхованию вкладов". Код лота: РАД-303346. Реализуется на торгах. Имущество реализуется по поручению ГК «Агентство по страхованию вкладов». К реализации на торгах предлагается земельный участок общей площадью 12 254 +/- 39 кв. м. Адрес: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Тверская обл., р-н Зубцовский, г Зубцов, ул. Московская Гора. Кадастровый номер: 69:09:0070319:49. Категория земель: Земли населенных пунктов. Вид разрешенного использования: Для производственных целей Объект зарегистрирован на праве собственности. На часть з/у наложены ограничения прав, предусмотренные ст.ст. 56, 56.1 ЗК РФ «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон» № 160 от 24.02.2009, срок действия: 07.10.2015. Земельный участок находится непосредственно около федеральной трассы М-9 и ул. Московская Гора города Зубцова. Отличная транспортная доступность. Участок расположен недалеко от границы Тверской и Московской областей: в сорока минутах езды на автомобиле пгт Шаховская Московской области, в течение часа можно доехать до г. Волоколамска МО. Торги проводятся на электронной площадке Лот-онлайн, код лота РАД-303346.	122,5	1 941 756	15 851

Источник	Местоположение	Описание	Площадь, кв.м.	Стоимость, руб.	Удельная стоимость, руб./кв.м.
https://www.avito.ru/rzhev/zemelnye_uchastki/uchastok_56sot._promnaznacheniya_2370338703	Тверская область, Ржевский муниципальный округ, Ржев, микрорайон Пристанционный	Продаётся участок или сдаётся в аренду земельный участок в черте города Ржев недалеко от станции Ржев Балтийский ул. Вокзальная. Участок граничит с одной стороны с хлебозаводом, с другой стороны с молокозаводом и частной застройкой. Категория – земли населенных пунктов, назначение - для размещения производственных зданий или другого промышленного назначения площадью 0,56 Га. Исходя из назначения возможно размещение складов, промышленных зданий, площадок хранения материалов, пункта приема лома и т.д. Близость к ж/д станции и транспортная доступность является неоспоримым преимуществом в реализации производственного проекта. По территории участка проходит эл. сеть (воздушная) и теплосеть, которая не накладывает ограничений и необходимости защитной зоны. Теплосеть идет транзитом от котельной вдоль забора хлебозавода. Лучшим вариантом будет установка забора для того, чтобы оградить данную коммуникацию. На границе участка проходит газопровод диам. 100 мм в сторону хлебозавода. Выписка – по запросу. Ограничения и обременения в выписке отсутствуют. При необходимости выполнения проектных работ окажу помощь в данном вопросе.	56	750 000	13 393

Источник	Местоположение	Описание	Площадь, кв.м.	Стоимость, руб.	Удельная стоимость, руб./кв.м.
https://www.avito.ru/rzhev/zemelnye_uchastki/uchastok_27_ga_promnaznacheniya_2514694203	Тверская область, Ржевский муниципальный округ, д. Толстиково	родается имущественный комплекс: Земельные участки: 1. Земельный участок, категория земель: земли промышленности, площадь 200 000 +/- 3913 кв. м, кадастровый номер: 69:27:0000032:357, Тверская обл., Ржевский р-н, с/п Есинка, в районе дер. Толстиково. 2. Земельный участок, категория земель: земли промышленности, энергетики, площадь 59 763,9 м2 (площадь земельного участка свободная от построек) категория земель:, категория земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, разрешенное использование: для эксплуатации и обслуживания асфальто-бетонной базы и подъездного пути, общей площадью 73 365 м2, кадастровый номер: 69:27:0000032:371, расположенный по адресу: Тверская область, Ржевский район, сельское поселение Хорошево, южнее д. Муравьево. Прочие сооружения и нежилые помещения: 1. Площадка под выгрузку, общей площадью 4400 м2, кадастровый номер 69:27:0000057:47, расположенная по адресу: Тверская область, Ржевский район, сельское поселение Есинка, северо-восточнее д. Толстиково. 2. Железнодорожный тупик, протяженность 617 м, кадастровый номер 69:27:0000057:18, расположенный по адресу: Тверская область, Ржевский район, сельское поселение Есинка, северо-восточнее д.. Толстиково; 3. Подъезд к АБЗ, протяженность 1245 м, кадастровый номер 69:27:0000057:50, расположенный по адресу: Тверская область, Ржевский район, сельское поселение Есинка, северо-восточнее д. Толстиково. 4. Весовая, назначение: нежилое здание, общей площадью 58 м2, кадастровый номер 69:27:0000057:19 расположенная по адресу: Тверская область, Ржевский район, сельское поселение Есинка, северо-восточнее д. Толстиково; 5. Бытовое помещение с пристройкой стоянки на 2 бокса, назначение: нежилое здание, общей площадью 326,3 м2, кадастровый номер 69:27:0000057:48, расположенное по адресу: Тверская область, Ржевский район, сельское поселение Есинка, северо-восточнее д. Толстиково; 6. Галерея заполнителя, общей площадью 128 м2, кадастровый номер 69:27:0000057:49, расположенная по адресу: Тверская область, Ржевский район, сельское поселение Есинка, северо-восточнее д. Толстиково; 7. База добычи, хранения и розлива рассолов, назначение: нежилое здание, общей площадью 148,4 м2, кадастровый номер 69:27:0000032:1177, расположенная по адресу: Тверская область, Ржевский район, сельское поселение Хорошево, южнее д. Муравьево; 8. Газопровод к АБЗ, протяженность 2383,6 м, кадастровый номер 69:27:0000000:163, расположенный по адресу: Тверская область, Ржевский район, южнее д. Муравьево; 9. Газопровод к бытовым помещениям, протяженность 66,7 м, кадастровый номер 69:27:0000032:1157, расположенный по адресу: Тверская область, Ржевский район, южнее. Стоимость указанная за весь имущественный комплекс.	2700	25 000 000	9 259

Диапазон цен по выборке для земельных участков производственного назначения составляет от 36 до 214 рублей за кв.м., среднее значение: 112 руб./кв.м., без учета корректировки на торг.

3.5.5. АНАЛИЗ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ

Согласно Федеральному стандарту № 3 «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3 утвержденным Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. № 299 в разделе анализа рынка должна быть представлена информация по всем ценообразующим факторам, использовавшимся при определении стоимости, и содержаться обоснование значений или диапазонов значений ценообразующих факторов».

При исследовании рынка сделок в качестве ценообразующих факторов (объектов сравнения) рассматриваются характеристики потребительских свойств собственно объекта и среды его функционирования. В сравнительном анализе сделок изучаются только те факторы, которыми объекты сравнения отличаются от объекта экспертизы и между собой. В процессе исследования выявляется исчерпывающий набор таких факторов и оценивается в денежных единицах изменение каждого фактора из этого набора. Поскольку общее число ценообразующих факторов для любого объекта недвижимости весьма велико, в процессе исследования посредством анализа чувствительности исключаются из рассмотрения факторы, изменение которых оказывает пренебрежимо малое влияние на изменение цены сделки. Тем не менее число факторов, влияние которых должно учитываться, оказывается значительным. Для упрощения процедур анализа оставшиеся факторы группируются и в этом случае в качестве элементов сравнения можно рассматривать упомянутые группы. Далее приведен перечень таких групп, а также элементы сравнения из этих групп, рекомендуемые к использованию в анализе.

Полученные значения величин влияния факторов определялись путем сравнения (сопоставления) цен сделок/предложений на текущий период времени, а также в процессе исследования рынка, исходя из собственной практики, интервьюирования специалистов рынка (риэлторские агентства, строительные фирмы, органы, специализирующиеся на земельных и имущественных отношениях).

В процессе анализа сравниваемых объектов был выявлен ряд расхождений между ними и оцениваемым объектом. В случае выявления отличий по ценообразующим факторам для земельных участков применяются следующие корректировки:

- объем передаваемых прав;
- финансовые условия;
- условия продажи и аренды;
- дата оценки / дата предложения;
- снижение цены в процессе торгов;
- местоположение;
- общая площадь;
- категория земель и разрешенное использование;
- наличие и состав инженерных коммуникаций;
- наличие ограждения;
- форма и рельеф.

В процессе анализа сравниваемых объектов был выявлен ряд расхождений между ними и оцениваемым объектом. В случае выявления отличий по ценообразующим факторам для нежилых зданий применяются следующие корректировки:

- объем передаваемых прав;
- финансовые условия;
- условия продажи и аренды;
- дата оценки / дата предложения;
- снижение цены в процессе торгов;
- местоположение;
- общая площадь;
- материал стен;
- наличие отопления;
- физическое состояние.

Диапазоны – 0-50%. Источник информации: Справочник оценщика недвижимости, Лейфер. Л.А., 2020-2022 г., https://statrielt.ru/.

3.5.6. ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ОТНОСИТЕЛЬНО РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ В СЕГМЕНТАХ, НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА

- На ценность объекта недвижимого имущества влияет совокупность различных групп факторов: экономических, социальных, политических, административных и юридических. Они создают рыночную обстановку, которая и формирует цены на объекты недвижимости.
- Рынок коммерческой недвижимости традиционно подвержен влиянию общеэкономических факторов, таких как состояние мировой, государственной и региональной экономики.
- Определяющими факторами спроса на коммерческую недвижимость являются доступность источников финансирования, кредитная политика банков, ставки процентов, величина доходов и др.
- Диапазон цен продажи по выборке для производственно-складских объектов составляет от 7 347 до 11 190 рублей за кв.м., среднее значение: 9 087 руб./кв.м., без учета корректировки на торг.
- Диапазон цен по выборке для земельных участков производственного назначения составляет от 36 до 214 рублей за кв.м., среднее значение: 112 руб./кв.м., без учета корректировки на торг.
- Основные ценообразующие факторы для сельскохозяйственной недвижимости: месторасположение, общая площадь объекта, материал стен, наличие отопления, физическое состояние объекта и пр.
- Основные ценообразующие факторы для земельных участков: месторасположение, общая площадь объекта, качество прав, наличие коммуникаций и пр.

3.6. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Недвижимость — это имущество, которое может использоваться не одним, а несколькими способами. Поскольку каждому способу использования объекта недвижимости соответствует определенная величина его стоимости, то перед проведением оценки выбирается один способ использования, называемый наиболее эффективным.

Анализ наиболее эффективного использования позволяет определить наиболее доходное и конкурентное использование объекта недвижимости — то использование, которому соответствует максимальная стоимость объекта.

Наиболее эффективное использование — это разумное, вероятное и разрешенное использование незанятой земли или улучшенного объекта недвижимости, которое является физически возможным, юридически допустимым, целесообразным с финансовой точки зрения и обеспечивает наибольший экономический эффект.

Анализ наиболее эффективного использования состоит в проверке соответствия рассматриваемых использования по следующим четырем критериям:

1. быть *законодательно допустимым,* т.е. срок и форма предполагаемого использования не должны подпадать под действие правовых ограничений;
2. быть *физически возможным,* т.е. соответствовать ресурсному потенциалу;
3. быть *финансово целесообразным,* т.е. использование должно обеспечивать доход, равный или больший по сравнению с суммой операционных расходов, финансовых обязательств и капитальных затрат;
4. быть *максимально эффективным*, т.е. иметь наибольшую продуктивность среди вариантов использования, вероятность реализации которых обоснована экономически.

Объектами оценки являются нежилые здания, сооружения и земельные участки.

3.6.1. ЮРИДИЧЕСКАЯ ПРАВОМОЧНОСТЬ

Согласно ст. 35 «Виды и состав территориальных зон» Градостроительного кодекса Российской Федерации «п. 5 Общественно-деловые зоны предназначены для размещения объектов здравоохранения, культуры, торговли, общественного питания, социального и коммунально-бытового назначения, предпринимательской деятельности, объектов среднего профессионального и высшего профессионального образования, административных, научно-исследовательских учреждений, культовых зданий, стоянок автомобильного транспорта, объектов делового, финансового назначения, иных объектов, связанных с обеспечением жизнедеятельности граждан».

Для нежилых зданий типичными вариантами использования могут быть:

- использование в состоянии и функциональном назначении, существующем на дату оценки (в качестве сельскохозяйственных зданий);
- переоборудование под другое назначение (например, офисное, бытового обслуживания, торгового назначение и др.).

Следует заметить, по состоянию на дату оценки нежилые здания эксплуатируются и используется (могут эксплуатироваться) по назначению – для производственных целей. Земельные участки используются для размещения производственно-складских объектов.

3.6.2. ФИЗИЧЕСКАЯ ОСУЩЕСТВИМОСТЬ

Физически осуществимы все предложенные типичные варианты использования нежилых зданий: для производственных целей. Физически осуществимы все предложенные типичные варианты использования земельных участков.

3.6.3. МАКСИМАЛЬНАЯ ЭФФЕКТИВНОСТЬ

Максимальная эффективность может быть достигнута лишь при использовании зданий в текущем состоянии и функциональном назначении, а также которая указана в документации, так как в этом случае используются все преимущества месторасположения объекта и его текущее состояние.

Этот анализ позволяет Оценщику считать, что наилучшим и наиболее эффективным вариантом использования нежилых зданий является вариант их использования в функциональном назначении, которое представлено в документации – здания для производственных целей, наилучшим и наиболее эффективным

вариантом использования земельных участков является вариант их использования в функциональном назначении, которое представлено в документации – земли производственного назначения.

3.7. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

3.7.1. МЕТОДИЧЕСКАЯ ОСНОВА РАСЧЕТА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

Определение рыночной стоимости объектов недвижимости осуществляется с учетом всех факторов, существенно влияющих как на рынок недвижимости в целом, так и непосредственно на ценность рассматриваемой собственности. В соответствии Федеральным стандартом оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки», утвержденным Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 20.05.2015 г. № 297 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)» , а также, ст. 14 ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в РФ». при оценке того или иного вида стоимости объекта оценки используют три подхода:

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

Использование трёх подходов приводит к получению трёх различных величин стоимости одного и того же объекта. После анализа результатов, полученных в рамках названных подходов, окончательная оценка стоимости недвижимости устанавливается исходя из того, какой подход в наибольшей степени соответствует виду оцениваемой стоимости, целям, для которых она определяется, и точности использованных при ее расчете методов.

3.7.2. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД (ОТКАЗ ОТ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ)

В основе доходного подхода лежит принцип ожидания, который гласит, что все стоимости сегодня являются отражением будущих преимуществ. При применении данного подхода анализируется возможность недвижимости генерировать определенный доход, который обычно выражается в форме дохода от эксплуатации и дохода от возможной продажи в конце периода владения.

В рамках доходного подхода различают метод прямой капитализации и метод дисконтирования денежных потоков.

В основе этих методов лежит анализ и оценка чистого операционного дохода и коэффициента капитализации или дисконтирования.

Подход к оценке доходным подходом основывается на принципе ожидания, который гласит, что все стоимости сегодня являются отражением будущих преимуществ (выгод).

При применении данного подхода анализируется возможность недвижимости генерировать определенный доход, который обычно выражается в форме дохода от эксплуатации и дохода от продажи. Объект оценки будет приносить доход за счет его использования в качестве административного здания. Для оценки стоимости доходной недвижимости применяют технику капитализации и дисконтирования.

Метод капитализации позволяет на основании данных о доходе и ставке капитализации на момент оценки или перспективу сделать вывод о стоимости Объекта оценки. Метод капитализации прибыли исходит из того, что стоимость собственности (Объекта оценки) равна текущей стоимости будущих денежных доходов, которые принесет эта собственность, и выражается формулой:

$$\text{Стоимость собственности} = \frac{\text{Чистый операционный доход}}{\text{Коэффициент (ставка) капитализации}}$$

Метод капитализации в наибольшей степени используется при оценке недвижимости, которая в течение длительного периода приносит примерно одинаковые величины прибыли или темпы роста прибыли постоянны. Метод чаще применяется при оценке объектов недвижимости, чем при оценке бизнеса.

Метод дисконтирования применяется для приведения потока доходов и затрат, распределенных во времени, к одному моменту для получения текущей стоимости денежного потока как стоимости доходоприносящего Объекта оценки. Метод дисконтирования денежных потоков (МДДП) исходит из того, что потенциальный инвестор не заплатит за недвижимость сумму большую, чем текущая стоимость будущих доходов от этой недвижимости, а собственник не продаст недвижимость по цене меньшей, чем текущая

стоимость будущих доходов от этой недвижимости. В результате продавец и покупатель приходят, как правило, к согласию о рыночной цене, соответствующей текущей стоимости суммы будущих доходов.

Доходный подход рассматривает недвижимость с точки зрения инвестиционной привлекательности, то есть как объект вложения с целью получения в будущем соответствующего дохода. Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы (ФСО 1, п. 16). Оценщик принял решение не использовать доходный подход для определения рыночной стоимости нежилых зданий и помещений, так как в распоряжении Оценщика отсутствуют полные и достоверные данные о возможных доходах и расходах на здания комплексов, а также учитывая тот факт, что рынок аренды подобных комплексов не развит. На основании указанных соображений Оценщик принял решение отказаться от применения доходного подхода для оценки нежилых зданий и помещений.

3.7.3. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД

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

Затратный подход реализует принцип замещения, выражающийся в том, что покупатель не заплатит за готовый объект больше, чем за создаваемый объект, обладающей той же полезностью.

Использование данного метода расчета в рамках этого подхода предполагает определение стоимости воспроизводства или стоимость замещения объекта с учетом всех видов его износа на дату проведения оценки.

Рассматриваемый подход к оценке рыночной стоимости недвижимости приводит к объективным результатам при условии достаточно точной оценки затрат на строительство идентичного объекта с последующим учетом устаревания оцениваемого объекта.

Согласно п. 24 в ФСО №7 «Затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют)». Оценщик принял решение применить затратный подход для оценки сооружений, так как у Оценщика достаточно данных для расчета рыночной стоимости сооружений в рамках затратного подхода.

3.7.4. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

Сравнительный подход - совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами.

Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений.

В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки.

- Сравнительный подход к оценке сооружений не применяется, так как отдельно данные сооружения не продаются, соответственно рынок продажи отсутствует.

- Оценщик располагает доступной для анализа информацией о ценах и характеристиках объектов, сопоставимых с Объектом оценки (земельным участком и нежилыми зданиями). Учитывая вышеизложенное, а также на основании п. 24 Федерального Стандарта Оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО №1), утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г., №297, а также, ст. 14 Ф3-135 ««Об оценочной деятельности в РФ», Оценщик счел возможным применить сравнительный подход к оценке рыночной стоимости земельного участка и нежилых зданий.

3.7.4.а. Определение рыночной стоимости земельного участка и нежилых зданий в рамках сравнительного подхода

<u>Методология сравнительного подхода при оценке земельных участков</u>

Сравнительный подход при оценке объектов недвижимости реализуется в следующих методах:

- метод сравнения продаж;

- метод соотнесения цены и дохода.

В соответствии с «Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости земельных участков» утвержденными распоряжением Минимущества России от 06 марта 2002 г. № 368-р в ред. распоряжения Минимущества РФ от 31 июля 2002 г. № 2314-р в настоящее время в рамках рассмотренных подходов, как правило, при оценке рыночной стоимости земельных участков применяются следующие методы оценки:

- метод сравнения продаж;
- метод выделения;
- метод распределения;
- метод капитализации земельной ренты;
- метод остатка;
- метод предполагаемого использования.

Таблица 3.7-1. Выбор метода оценки рыночной стоимости прав на земельный участок

№ п/п	Наименование	Описание	Выбор метода
1	Метод сравнения продаж	Определение стоимости: Применяется для оценки застроенных и незанятых ЗУ. Стоимость определяется путем корректировки стоимости аналогичных участков Определение стоимости прав аренды: Аналогично вышеупомянутому	Метод может быть использован. Достаточное количество информации по продаже объектов-аналогов в открытом доступе.
2	Метод выделения	Определение стоимости: Применяется для оценки застроенных ЗУ. Стоимость ЗУ находится путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости (с ЗУ) стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений Определение стоимости прав аренды: С учетом вышеупомянутой последовательности.	Метод не может быть использован, т.к. нет достаточных достоверных данных о постройках в аналогичных объектах
3	Метод распределения	Определение стоимости: Применяется для оценки застроенных ЗУ. Стоимость ЗУ находится путем умножения рыночной стоимости единого объекта недвижимости (с ЗУ) на наиболее вероятное значение доли ЗУ в стоимости единого объекта недвижимости. Определение стоимости прав аренды: С учетом вышеупомянутой последовательности	Метод не может быть использован, т.к. нет достаточных достоверных данных о постройках в аналогичных объектах
4	Метод капитализации земельной ренты (дохода)	Определение стоимости: Применяется для оценки застроенных и незастроенных ЗУ. Расчет производится путем деления земельной ренты за первый после даты проведения оценки период на определенный оценщиком коэффициент капитализации. Определение стоимости прав аренды: С учетом вышеупомянутой последовательности. Применяется метод капитализации дохода как разницы между земельной рентой и величиной арендной платы	Метод затруднен в использовании - «непрозрачность» и «недостоверность» ставок по аренде подобных земельных участков, недостаточно информации для вычисления ставки капитализации.
5	Метод остатка	Определение стоимости: Применяется для оценки застроенных и незастроенных ЗУ. Расчет производится путем вычитания из стоимости единого объекта недвижимости (определенную с учетом ЧОД и коэффициентов капитализации) стоимости воспроизводства или замещения улучшений. Определение стоимости прав аренды: С учетом вышеупомянутой последовательности. При оценке стоимости права аренды учитываются разницы в аренде и земельной ренты и вероятность сохранения этой разницы	Метод затруднен в использовании - «непрозрачность» и «недостоверность» ставок по аренде подобных земельных участков, недостаточно информации для вычисления ставки капитализации.
6	Метод предполагаемого использования	Определение стоимости: Применяется для оценки застроенных и незастроенных ЗУ. Расчет стоимости ЗУ производится путем дисконтирования всех доходов и расходов, связанных с использованием ЗУ. Определение стоимости прав аренды: С учетом вышеупомянутой последовательности при оценке стоимости права аренды учитывается вероятность сохранения дохода от данного права	Метод затруднен в использовании - «непрозрачность» и «недостоверность» ставок по аренде подобных земельных участков, недостаточно информации для вычисления ставки капитализации

Источник информации: «Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков» утвержденные распоряжением Минимущества России от 06 марта 2002 г. № 368-р в ред. распоряжения Минимущества РФ от 31 июля 2002 г. № 2314-р»

Для целей данного отчета Оценщик посчитал возможным определить рыночную стоимость земельных участков при помощи метода сравнения продаж.

Исходя из цели и задачи оценки, характеристик объекта оценки, условий его использования и наличия информационной базы о ценах и параметрах аналогичных объектов, для расчета рыночной стоимости объекта оценки на основе сравнительного подхода, Оценщик счел целесообразным использовать метод сравнения продаж.

Метод сравнения продаж — метод оценки рыночной стоимости объекта оценки, основанный на анализе рыночных цен сделок или предложений по продаже или аренде объектов, сопоставимых с оцениваемым, — аналогов, имевших место на рынке оцениваемого объекта до даты оценки.

Для определения стоимости объекта недвижимости методом сравнения продаж используется следующая последовательность действий:

1. Исследование рынка и сбор информации о сделках или предложениях по покупке или продаже объектов, аналогичных оцениваемому объекту.
2. Проверка точности и надежности собранной информации и соответствие ее рыночной конъюнктуре.
3. Выбор типичных для рынка оцениваемого объекта единиц сравнения и проведение сравнительного анализа по выбранной единице.
4. Сравнение сопоставимых объектов-аналогов с оцениваемой недвижимостью (объектом оценки) с использованием единицы сравнения и внесение поправок в цену каждого объекта-аналога относительно оцениваемого объекта.
5. Сведение откорректированных значений цен объектов-аналогов, полученных в ходе их анализа, в единое значение или диапазон значений стоимости.

Метод сравнения продаж базируется на принципе «спроса и предложения», в соответствии с которым цена на объект недвижимости определяется в результате взаимодействия спроса и предложения на объект в данном месте, в данное время и на данном рынке.

Математическая модель оценки объекта недвижимости с использованием метода сравнения продаж может быть представлена в следующем виде:

$$V_{PC} = \sum_{i}^{k} \alpha_i \times V_{PCi}$$

где:
V_{PC}- рыночная стоимость объекта оценки на основе метода сравнения продаж;
K- количество аналогов;
V_{PCi}- рыночная стоимость объекта оценка с использованием информации о цене i- го объекта-аналога;
α- вклад i-го объекта-аналога в стоимость объекта оценки.

Сумма вкладов равна единице.

$$\sum_{i}^{k} \alpha_i = 1$$

Оценка рыночной стоимости объекта оценки с использованием информации о цене i -го объекта-аналога может быть представлена следующим образом:

$$\mathrm{V_{PCi}} = \mathrm{P_i} + \sum_{\mathrm{j}}^{\mathrm{N}} \mathrm{D_{Pij}}$$

где:
P- цена i-го объекта-аналога;
N- количество ценообразующих факторов;
$D_{Pi}j$- значение корректировки цены i-го объекта-аналога по j-тому ценообразующему фактору в денежном выражении.

Выбор единицы сравнения определяется, как правило, типом недвижимости.

Для земельного участка без улучшений используются удельные характеристики (удельные цены):

Цена за единицу площади участка:

- квадратный метр - для участка под застройку в населенном пункте;
- «сотка» (сто кв. м) - для участков под садоводство или индивидуальное жилищное строительство вне

населенного пункта;
- гектар - для сельскохозяйственных угодий.

Принимается к расчету удельная цена за кв.м.

При исследовании рынка сделок купли-продажи и аренды недвижимости в качестве ценообразующих факторов рассматриваются характеристики потребительских свойств собственно объекта и среды его функционирования.

Поскольку общее число ценообразующих факторов для любого объекта недвижимости весьма велико для упрощения процедур анализа ценообразующие факторы группируются в основные и базовые элементы сравнения. Базовые элементы сравнения разбивают на подклассы, которые уточняют анализируемый элемент сравнения.

Сравнительный подход дает наиболее объективную оценку для объектов недвижимости, по которым имеется достаточное количество информации о недавних сделках купли-продажи. Если такая недвижимость на рынке продаж отсутствует, метод сравнения продаж не применим. Любое отличие условий продажи сравниваемого объекта от типичных рыночных условий на дату оценки должно быть учтено при анализе. Поэтому, при сравнительном подходе, необходимы достоверность и полнота информации.

В силу того, что представленные объекты имеют свои качественные особенности, для обеспечения наибольшей степени сопоставимости оцениваемого объекта объектам- аналогам при нахождении средней величины цены продажи необходимы корректировки.

Перечень корректировок назначается экспертно, исходя из условий репрезентативности и адекватности данного подхода при оценке земельного участка.

Метод сравнения продаж может быть применен только при условии наличия информации о проданных или выставленных на продажу объектах- аналогах.

Выбор объектов-аналогов проводился по следующим основным стоимостнообразующим критериям:

- местоположение объектов (Россия, Тверская область)
- площадь объектов недвижимости;
- категория земель и разрешенное использование.

3.7.4.а.1. Определение рыночной стоимости земельного участка

В результате исследования рынка земли были получены данные о выставленных на продажу земельных участках, подобных объекту оценки. Описание выбранных участков-аналогов представлены в таблице ниже.

Также ниже приведено максимально возможное описание основных ценообразующих параметров, в том числе и месторасположения выбранных объектов-аналогов, полученных от представителей продавцов данных объектов.

Для расчета рыночной стоимости Объектов оценки были отобраны объекты-аналоги наиболее сопоставимые с оцениваемым, а также, в объявлении которых достаточно данных для идентификации объекта, данные объявлений по которым возможно проверить и подтвердить данными Кадастровой карты (источник: https://pkk.rosreestr.ru/), данными Росреестра (источник: https://rosreestr.ru/), а также данными Яндекс карт (источник: https://yandex.ru/maps), для более точной достоверности результатов. Применение других объектов-аналогов приводит к большей общей валовой коррекции.

Описание объектов-аналогов представлено в таблице ниже:

Таблица 3.7-2. Описание объектов-аналогов отобранных для расчета земельных участков

Элемент сравнения	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Источник информации	https://www.avito.ru/rzhev/zemelnye_uchastki/uchastok_56sot._promnaznacheniya_2370338703	https://www.avito.ru/zubtsov/zemelnye_uchastki/uchastok_123ga_promnaznacheniya_2387698432	https://www.avito.ru/olenino/zemelnye_uchastki/uchastok_281ga_promnaznacheniya_2524308477
Цена предложения, руб.	750 000	1 941 756	6 000 000
Цена предложения, руб./кв.м.	132	158	213
Сделка/предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	Право собственности	Право собственности	Право собственности

Элемент сравнения	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия)	Типичные условия финансирования сделки	Типичные условия финансирования сделки	Типичные условия финансирования сделки
Условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия)	Типичные условия продажи	Типичные условия продажи	Типичные условия продажи
Дата публикации	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Местоположение	Тверская область, Ржевский муниципальный округ, Ржев, микрорайон Пристанционный	Тверская область, Зубцовский муниципальный округ, Зубцов, ул. Московская Гора	Тверская область, Оленинский муниципальный округ, пос. городского типа Оленино, ул. Кузьмина, 87А
Статус населенного пункта	Производственно-складские, транспортные и инженерно-инфраструктурные зоны города	Производственно-складские, транспортные и инженерно-инфраструктурные зоны города	Производственно-складские, транспортные и инженерно-инфраструктурные зоны города
Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Разрешённое использование	Для размещения производственных зданий	Для размещения производственных зданий	Для размещения производственных зданий
Разрешённое использование (по данным Росреестра)	Для размещения производственных зданий	Для размещения производственных зданий	Для размещения производственных зданий
Общая площадь, кв.м.	5 669	12 254	28 104
Наличие коммуникаций	По границе	По границе	Электричество, водопровод
Рельеф участка	Земельный участок с ровным спланированным рельефом, сухой	Земельный участок с ровным спланированным рельефом, сухой	Земельный участок с ровным спланированным рельефом, сухой
Форма участка	Правильная	Неправильная	Правильная
Наличие ограждения	Свободный	Свободный	Имеются строения
Наличие строений	Свободный	Свободный	Свободный

Источник информации: данные объявлений, данные https://pkk5.rosreestr.ru

Окончательная рыночная стоимость оцениваемого объекта, согласно сравнительному подходу, рассчитывается как среднеарифметическое между двумя средневзвешенными оценками, одна из которых учитывает количество введенных корректировок, а другая степень отклонения скорректированной цены от первоначальной.

Расчёт весовых коэффициентов по количеству введенных корректировок проводился по формуле:

$$D = \frac{1/n}{\sum_{i=1}^{n}\left(1/n_i\right)}, где$$

D – весовой коэффициент аналога;

n_i – количество корректировок по данному аналогу;

n – количество аналогов, использованных при расчётах.

Расчёт весовых коэффициентов по степени отклонения скорректированной цены от первоначальной проводился по формуле:

$$D = \frac{Q-q}{Q} * \left(\frac{1}{(n-1)}\right), где$$

D – весовой коэффициент аналога;

Q –суммарный процент отклонения скорректированных цен аналогов от первоначальных цен предложений;

q – процент отклонения скорректированной цены данного аналога от первоначальной цены предложения;

n – количество аналогов, использованных при расчётах.

Таблица 3.7-3. Расчет рыночной стоимости в рамках сравнительного подхода земельного участка с кадастровым № 69:44:0090105:10

Элемент сравнения	Объект оценки	Объекты-аналоги		
		Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Источник информации	-	https://www.avito.ru/rzhev/zemelnye_uchastki/uchastok_56sot._promnaznacheniya_2370338703	https://www.avito.ru/zubtsov/zemelnye_uchastki/uchastok_123ga_promnaznacheniya_2387698432	https://www.avito.ru/olenino/zemelnye_uchastki/uchastok_281ga_promnaznacheniya_2524308477
Цена предложения, руб.	-	750 000	1 941 756	6 000 000
Цена предложения, руб./кв.м.	-	132	158	213
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка на передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	-	1,00	1,00	1,00
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка на условия финансирования	-	1,00	1,00	1,00
Условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия)	Типичные условия продажи	Типичные условия продажи	Типичные условия продажи	Типичные условия продажи
Корректировка на условия продажи	-	1,00	1,00	1,00
Сделка/предложение	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение
Скидки к ценам предложений	-	0,910	0,910	0,910
Дата публикации	11.07.2022	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Корректировка на изменения цен за период между датами сделки и оценки	-	1,00	1,00	1,00
Местоположение объекта	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Почтовый адрес ориентира: Тверская область, г. Нелидово, пер. Пугачева, д. 9	Тверская область, Ржевский муниципальный округ, Ржев, микрорайон Пристанционный	Тверская область, Зубцовский муниципальный округ, Зубцов, ул. Московская Гора	Тверская область, Оленинский муниципальный округ, пос. городского типа Оленино, ул. Кузьмина, 87А
Территориальная зона в пределах региона	Производственно-складские, транспортные и инженерно-инфраструктурные зоны города	Производственно-складские, транспортные и инженерно-инфраструктурные зоны города	Производственно-складские, транспортные и инженерно-инфраструктурные зоны города	Производственно-складские, транспортные и инженерно-инфраструктурные зоны города
Корректировка на территориальную зону в пределах региона	-	1,00	1,00	1,00
Категория земель	Земли населённых пунктов	Земли населённых пунктов	Земли населённых пунктов	Земли населённых пунктов
Корректировка на категорию земель	-	1,00	1,00	1,00

Элемент сравнения	Объект оценки	Объекты-аналоги		
		Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Доступ к объекту	Свободный доступ	Свободный доступ	Свободный доступ	Свободный доступ
Корректировка на доступ к объекту	-	1,00	1,00	1,00
Общая площадь, кв. м.	60 123	5 669	12 254	28 104
Корректировка на общую площадь	-	0,753	0,826	0,913
Наличие коммуникаций	По границе	По границе	По границе	Электричество, водопровод
Корректировка на наличие коммуникаций	-	1,00	1,00	0,82
Наличие строений	Условно свободный	Свободный	Свободный	Имеются строения
Корректировка на наличие строений	-	1,00	1,00	0,84
Функциональное назначение объекта	Для размещения производственных зданий	Для размещения производственных зданий	Для размещения производственных зданий	Для размещения производственных зданий
Корректировка на функциональное назначение объекта	-	1,00	1,00	1,00
Итоговая корректировка	-	0,685	0,752	0,572
Стоимость, руб./кв. м.		91	119	122
Коэффициент вариации	16%			
Весовые коэффициенты		0,330	0,317	0,353
Рыночная стоимость, руб./кв. м.	111			
Рыночная стоимость, руб.	6 663 133			

Источник информации: расчеты Оценщика

Для определения возможности использования в качестве оценки рыночной стоимости объекта оценки взвешенного значения скорректированной стоимости объектов-аналогов, Оценщик посчитал целесообразным провести расчет коэффициента вариации. В рамках данного отчета коэффициент вариации характеризует относительную меру отклонения скорректированных стоимостей объектов -аналогов от среднеарифметического. Чем больше значение коэффициента вариации, тем относительно больший разброс и меньшая выравненность скорректированных значений стоимостей объектов-аналогов. Если коэффициент вариации меньше 10%, то изменчивость вариационного ряда принято считать незначительной, от 10% до 20% относится к средней, больше 20% и меньше 33% к значительной и если коэффициент вариации превышает 33%, то это говорит о неоднородности информации и невозможности использования в качестве оценки рыночной стоимости объекта оценки на основе использованного подхода средневзвешенного значения скорректированных стоимостей объектов аналогов (Соколов Г.А. Математическая статистика: учебник для вузов. - М. Экзамен, 2007., 432 с.).

Обоснование вносимых корректировок

При сравнении объектов-аналогов установлено, что условия продажи, условия финансирования для объектов сравнения типичны для рынка недвижимости. Все предложения на продажу являются текущими. Поэтому внесение корректировок по вышеуказанным факторам не требуется.

В процессе анализа сравнимых объектов был выявлен ряд расхождений между ними и оцениваемым объектом оценки. Оценщик внес корректировки по следующим параметрам:

- цена предложения/сделки - корректировка на торг;
- корректировка на местоположение земельного участка;
- площадь;
- наличие коммуникаций;
- форма участка;
- разрешенное использование.

Расчет поправок осуществляется, как правило, следующими методами: парных продаж, корреляционно-регрессионного анализа, экспертного метода расчета.

Согласно методу анализа парных продаж, цены сделок (предложений) сравниваются по двум объектам, чтобы определить величину корректировки для одного элемента сравнения. При этом два выбранных объекта идентичны по всем элементам сравнения, кроме одного, по которому и проводится анализ.

Метод корреляционно-регрессионного анализа основан на предположении о существовании подвергающейся формализации зависимости между вариацией цен объектов и тех или иных его характеристик. Для выведения зависимости необходимо располагать значительной выборкой по сравнимым объектам.

Экспертный метод расчета предполагает внесение корректировок на основе опыта и знаний Оценщика с учетом имеющейся в его распоряжении информации, полученной путем анализа рынка, интервьюирования маклеров по недвижимости и других профессиональных участников рынка, а также на основании информации, полученной от других оценщиков, имеющих значительный опыт работы в данной области.

Корректировка на торг

С учетом сложившейся практики в оценке объектов недвижимости и тенденции развития рынков недвижимости в РФ применение цен предложения является неизбежным. Для использования таких цен требуется включать в расчеты дополнительную корректировку: «скидку на торг».

Анализируя текущую ситуацию на рынке коммерческой недвижимости из открытых источников, а также информацию, полученную от сотрудников агентств недвижимости, оценщик счёл необходимым внести поправку на торг. Эта поправка учитывает, насколько цена предложения может разниться с реальной ценой сделки. Разница образуется в процессе торга между покупателем и продавцом и зависит от многих факторов.

№	При продаже объектов	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ[2]	По регионам[3]		
					А группа	Б группа	В группа
1	**Земли населенных пунктов для смешанной коммерческой (офисные, торговые, коммунальные, складские, производственные) и жилой застройки** - в зависимости от плотности застройки и престижности окружающей территории, вида разрешенного использования, пешеходного и транспортного трафика, общей площади и инженерной обеспеченности участка, качества дорог	0,85	0,96	0,91	0,92	0,91	0,89
2	**Земли населенных пунктов под многоэтажную преимущественно жилую застройку** - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, престижности района и социального окружения, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,88	0,95	0,92	0,93	0,92	0,90
3	**Земли населенных пунктов под ИЖС, ЛПХ, ДНП и СНТ** - в зависимости от развитости населенного пункта, эстетических характеристик участка (парк, река, водоём и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,88	0,96	0,92	0,93	0,92	0,90
4	**ДНП и СНТ на землях сельскохозяйственного назначения** - в зависимости от приближенности к развитому городу, эстетических характеристик участка (лес, река, водоём и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,83	0,96	0,90	0,92	0,90	0,88
5	**Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения** - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, транспортного трафика, класса подъездных дорог	0,76	0,93	0,85	0,87	0,84	0,82
6	**Сельскохозяйственного назначения** - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта с/х продукции, качества почв, наличия транспортной и инженерной инфраструктур, общей площади участка	0,68	0,93	0,81	0,84	0,80	0,77
7	Земельные участки **сельскохозяйственного назначения с возможностью изменения категории** - в зависимости от эстетических характеристик участка (лес, река, водоём и пр.), технических возможностей подведения инженерных коммуникаций и общей площади участка	0,83	0,94	0,89	0,91	0,89	0,87

01.07.2022

Корректировка вводилась на основании данных источника: https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2022g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2902-skidka-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-zemelnykh-uchastkov-na-01-07-2022-goda. Значение корректировки на уторгование для земельных участков населенных пунктов производственного назначения принимается в размере среднего значения – 9%.

Таблица 3.7-4. Расчет корректировки на торг

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Сделка/предложение	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение
Скидки к ценам предложений		0,910	0,910	0,910

Качество прав

Объектами оценки являются земельные участки, принадлежащий на праве собственности, объекты-аналоги сельскохозяйственного назначения также предполагают передачу прав собственности на земельный участок, введение корректировки не требуется.

Поправка на время

Предложения объектов-аналогов актуальны на дату оценки, поэтому в данной работе поправка на время продажи не применялась.

Корректировка на местоположение

Цена предложения недвижимости зависит от места расположения объекта оценки. Это обусловлено сложившимся общественным мнением, различной привлекательностью районов города, удобством положения для объектов недвижимости определенного функционального назначения.

Объект оценки и объекты-аналоги расположены в производственно-складских, транспортных и инженерно-инфраструктурных зонах города. Корректировка не требуется.

Разрешенное использование

Цена земельных участков зависит от вида разрешенного использования. Самыми дорогими являются участки под гостиницы, затем идут участки под торговое и сервисное использование (объекты придорожного сервиса, АЗС и т.д.), далее – участки под офисно-административную застройку. Цена земельных участков под застройку жилыми, производственно-складскими и рекреационными объектами и земельные участки для сельхозпроизводства соответственно предлагаются по ценам ниже, чем остальные участки.

Объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному фактору, корректировка не требуется.

Корректировка на площадь.

На рынке продажи коммерческой недвижимости, как и на любом другом рынке товаров или услуг, существует принцип «опта», при котором объект, обладающий значительными площадями, имеет меньшую стоимость 1 кв. м. при его единовременной реализации, чем объект с меньшей площадью.

Как правило, большие по размеру объекты недвижимости стоят несколько дешевле в расчете на единицу площади, чем меньшие по размеру. Информация о величине влияния данного фактора для земельных участков

принималась на основании данных «Справочника оценщика недвижимости – 2022. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидка на торг. Коэффициенты капитализации. под ред. Лейфера Л.А.» (Нижний Новгород 2022)», стр. 126, приведена на рисунке ниже.

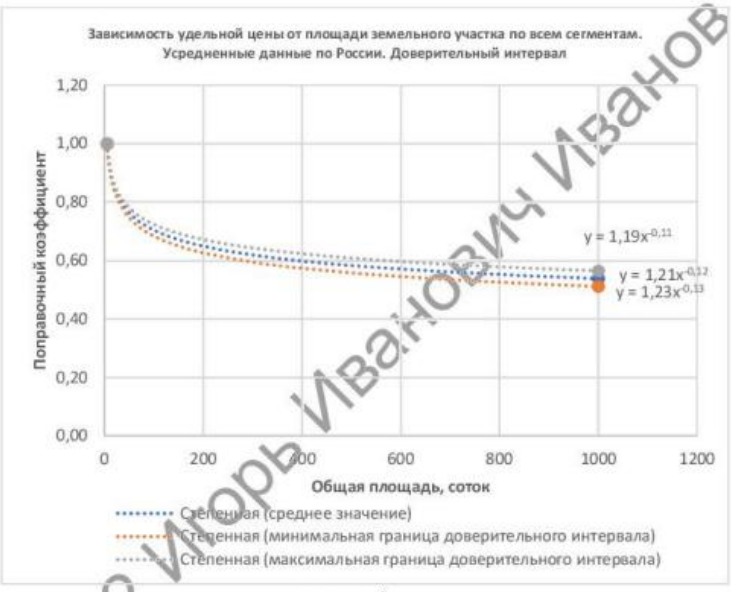


Рис. 15[9]

Таким образом, корректировка на площадь составит:

Таблица 3.7-5. Расчет корректировки на площадь

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Общая площадь, м^2	60 123	5 669	12 254	28 104
Корректировка на общую площадь	-	0,753	0,826	0,913

Обеспеченность коммунальными услугами

Исследование рынков земельных участков земель населенных пунктов показывает, что зависимость рыночной стоимости единицы площади участка от наличия/отсутствия инженерных коммуникаций для различных населенных пунктов находится в пределах незначительной вариации. Вероятно, это объясняется планомерностью развития систем коммуникаций совместно с генеральными планами развития территорий. Корректировка вводится на основании данных источника: https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2022g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2901-na-kommunikatsii-zemelnykh-uchastkov-popravki-korrektirovki-na-01-07-2022-goda.

№	Земельные участки населенных пунктов, промышленности или смежные с ними, где в непосредственной близости имеются соответствующие магистрали, линейные сооружения либо соответствующая инфраструктура (незастроенные, без учета элементов благоустройства)	Нижняя граница	Верхняя граница	**Среднее значение**
1	Не обеспеченные инженерными коммуникациями			**1,00**
2	при наличии только одного вида коммуникаций:			
3	Обеспеченные центральной **электроэнергией** 380 - 400 В (трехфазное напряжение)	1,07	1,17	**1,11**
4	Обеспеченные центральной электроэнергией 220 - 240 В (однофазное напряжение)	1,02	1,12	**1,06**
5	Обеспеченные **водопроводом** (центральным или скважиной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,04	1,11	**1,07**
6	Обеспеченные **канализацией** (центральной или локальной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,03	1,13	**1,07**
7	Обеспеченные центральным **газоснабжением природным газом**	1,08	1,27	**1,16**
8	Обеспеченные центральным **теплоснабжением**	1,05	1,18	**1,10**

Таблица 3.7-6. Расчет корректировки на наличие коммуникаций

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Наличие коммуникаций	По границе	По границе	По границе	Электричество, водопровод
Корректировка на наличие коммуникаций		1,00	1,00	0,82

Рельеф участка

Объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному фактору, корректировка не требуется.

Форма участка

Объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному фактору, корректировка не требуется.

Наличие ограждения

Объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному фактору, корректировка не требуется.

Наличие строений

Исследование рынков земельных участков показывает, что участки с ветхими зданиями и улучшениями, подлежащими сносу, в среднем несколько дешевле аналогичных свободных участков. Вариация значений зависит от материалов, капитальности постройки и возможности повторного использования материалов. Информация о величине влияния данного фактора для земельных участков принималась на основании данных https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2022g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2892-na-snos-vetkhikh-zdanij-stroenij-i-sooruzhenij-korrektirovki-na-01-07-2022-goda, приведена на рисунке ниже.

Итоги расчета СтатРиелт на основе актуальной рыночной информации за истекший квартал

№	Земельный участок для строительства	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Свободный (незастроенный)			**1,00**
2	Земельный участок **с ветхими зданиями, строениями или сооружениями,** подлежащими сносу (в зависимости от материала (бетон, дерево, кирпич или природный камень), степени застроенности и возможности вторичного использования материалов), без учета расселения зарегистрированных лиц	0,84	1,02	0,94

Таблица 3.7-7. Расчет корректировки на наличие строений

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Наличие строений	Условно свободный	Свободный	Свободный	Имеются строения
Корректировка на наличие строений	-	1,00	1,00	0,84

3.7.4.а.2. Определение рыночной стоимости нежилых зданий, входящих в состав Объекта оценки

При применении метода сравнительного анализа продаж Оценщик использовал данные по ценам предложений (публичных оферт) аналогичных объектов, взятых из открытых источников (печатных изданий, официальных Интернет-сайтов и т.п.). Такой подход, по мнению Оценщика, оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о покупке объекта недвижимости проанализирует текущее рыночное предложение и придет к заключению о возможной цене предлагаемого объекта, учитывая все его достоинства и недостатки относительно объектов сравнения.

На момент проведения оценки Оценщиком на рынке коммерческой недвижимости и недвижимости сельскохозяйственного назначения выбраны объекты-аналоги наиболее сопоставимые по своим основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам с оцениваемым объектом.

Для расчета рыночной стоимости Объекта оценки были отобраны объекты-аналоги наиболее сопоставимые с оцениваемым, а также, в объявлении которых достаточно данных для идентификации объекта, данные объявлений по которым возможно проверить и подтвердить данными Кадастровой карты (источник: https://pkk.rosreestr.ru/), данными Росреестра (источник: https://rosreestr.ru/), а также данными Яндекс карт (источник: https://yandex.ru/maps), для более точной достоверности результатов. Применение других объектов-аналогов приводит к большей общей валовой коррекции.

Данные об объектах-аналогах для оцениваемых объектов проанализированы Оценщиком и представлены в расчетных таблице ниже.

Таблица 3.7-8. Описание объектов-аналогов для объектов производственного назначения

Элемент сравнения	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Источник информации	https://tver.cian.ru/sale/commercial/275519047/	https://tver.cian.ru/sale/commercial/271402498/	https://tver.cian.ru/sale/commercial/278223396/
Цена предложения, руб. с НДС	11 300 000	6 000 000	17 000 000
Цена предложения, руб./ кв.м. с НДС	7 342	8 955	8 776
Сделка/предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	Право собственности на здания/Право собственности на земельный участок	Право собственности на здания/Право собственности на земельный участок	Право собственности на здания/Право собственности на земельный участок
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия)	Типичные условия финансирования сделки	Типичные условия финансирования сделки	Типичные условия финансирования сделки
Условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия)	Типичные условия продажи	Типичные условия продажи	Типичные условия продажи
Дата публикации	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Местоположение объекта	Тверская область, Западная Двина, ул. Ленина, 44А	Тверская область, Торжок, ул. Луначарского, 105	Тверская область, Ржев, Осташковское ш., 3
Статус населенного пункта	г. Западная Двина	г. Торжок	г. Ржев
Тип объекта	Отдельно-стоящие здания	Отдельно-стоящие здания	Отдельно-стоящие здания
Общая площадь, кв.м.	1 539,0	670,0	1 937,0
Материал стен	Капитальные	Капитальные	Капитальные
Физическое состояние объекта	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Функциональное назначение объекта	Объект производственно-складского назначения	Объект производственно-складского назначения	Объект производственно-складского назначения
Наличие инженерных коммуникаций	Электричество, водоснабжение, канализация	Отсутствуют	Электричество, водоснабжение, канализация

Источник информации: расчеты Оценщика, данные источников: https://rosreestr.ru, https://pkk5.rosreestr.ru

Окончательная рыночная стоимость оцениваемого объекта, согласно сравнительному подходу, рассчитывается как среднеарифметическое между двумя средневзвешенными оценками, одна из которых учитывает количество введенных корректировок, а другая степень отклонения скорректированной цены от первоначальной.

Расчёт весовых коэффициентов по количеству введенных корректировок проводился по формуле:

$$D = \frac{1/n}{\sum_{i=1}^{n}\left(1/n_i\right)}, где$$

D – весовой коэффициент аналога;

n_i – количество корректировок по данному аналогу;

n – количество аналогов, использованных при расчётах.

Расчёт весовых коэффициентов по степени отклонения скорректированной цены от первоначальной проводился по формуле:

$$D = \frac{Q-q}{Q} * \left(\frac{1}{(n-1)} \right), где$$

D – весовой коэффициент аналога;

Q –суммарный процент отклонения скорректированных цен аналогов от первоначальных цен предложений;

q – процент отклонения скорректированной цены данного аналога от первоначальной цены предложения;

n – количество аналогов, использованных при расчётах.

Таблица 3.7-9. Расчет рыночной стоимости производственно-складского комплекса

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Источник информации	-	https://tver.cian.ru/sale/commercial/275519047/	https://tver.cian.ru/sale/commercial/271402498/	https://tver.cian.ru/sale/commercial/278223396/
Цена предложения, руб.	-	11 300 000	6 000 000	17 000 000
Цена предложения, руб./ кв. м.	-	7 342	8 955	8 776
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка на передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	-	1,00	1,00	1,00
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка на условия финансирования	-	1,00	1,00	1,00
Условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия)	Типичные условия продажи	Типичные условия продажи	Типичные условия продажи	Типичные условия продажи
Корректировка на условия продажи	-	1,00	1,00	1,00
Сделка/предложение	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение
Скидки к ценам предложений	-	0,770	0,770	0,770
Дата публикации	11.07.2022	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Корректировка на изменения цен за период между датами сделки и оценки	-	1,00	1,00	1,00
Местоположение объекта	Тверская обл., р-н Нелидовский, г. Нелидово, пер. Пугачева, д. 9	Тверская область, Западная Двина, ул. Ленина, 44А	Тверская область, Торжок, ул. Луначарского, 105	Тверская область, Ржев, Осташковское ш., 3
Территориальная зона в пределах региона	г.Нелидово	г. Западная Двина	г. Торжок	г. Ржев
Корректировка на территориальную зону в пределах региона	-	1,00	0,87	0,87
Доступ к объекту	Свободный доступ	Свободный доступ	Свободный доступ	Свободный доступ
Корректировка на доступ к объекту	-	1,00	1,00	1,00
Общая площадь, кв. м.	13852,0	1 539,0	670,0	1 937,0
Корректировка на общую площадь	-	0,76	0,69	0,79
Тип объекта	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание
Корректировка на тип объекта	-	1,00	1,00	1,00
Материал стен	Капитальные	Капитальные	Капитальные	Капитальные
Корректировка на материал стен		1,00	1,00	1,00
Физическое состояние объекта	Удовлетворительное	Неудовлетворительное (требует капитального ремонта)	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Корректировка на физическое состояние объекта		1,27	1,00	1,00

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Функциональное назначение объекта	Объект производственно-складского назначения	Объект производственно-складского назначения	Объект производственно-складского назначения	Объект производственно-складского назначения
Корректировка на функциональное назначение объекта		1,00	1,00	1,00
Наличие инженерных коммуникаций	Электричество, водоснабжение, канализация	Отсутствуют	Электричество, водоснабжение, канализация	Электричество, водоснабжение, канализация
Корректировка на наличие инженерных коммуникаций		1,13	1,00	1,00
Итоговая корректировка		0,842	0,463	0,527
Стоимость с учетом НДС, руб./кв. м.		6 185	4 146	4 625
Коэффициент вариации	21%			
Весовые коэффициенты		0,208	0,262	0,251
Рыночная стоимость с учетом НДС, с учетом стоимости земельного участка, руб./кв. м.	3 541			
Рыночная стоимость, с учетом НДС, с учетом стоимости земельного участка, руб.	49 044 000			
Рыночная стоимость, с учетом НДС, без учета стоимости земельного участка, руб.	42 380 867			
Рыночная стоимость, без НДС, руб.	35 317 389			

Источник информации: расчеты Оценщика

Для определения возможности использования в качестве оценки рыночной стоимости объекта оценки взвешенного значения скорректированной стоимости объектов-аналогов, Оценщик посчитал целесообразным провести расчет коэффициента вариации. В рамках данного отчета коэффициент вариации характеризует относительную меру отклонения скорректированных стоимостей объектов -аналогов от среднеарифметического. Чем больше значение коэффициента вариации, тем относительно больший разброс и меньшая выравненность скорректированных значений стоимостей объектов-аналогов. Если коэффициент вариации меньше 10%, то изменчивость вариационного ряда принято считать незначительной, от 10% до 20% относится к средней, больше 20% и меньше 33% к значительной и если коэффициент вариации превышает 33%, то это говорит о неоднородности информации и невозможности использования в качестве оценки рыночной стоимости объекта оценки на основе использованного подхода средневзвешенного значения скорректированных стоимостей объектов аналогов (Соколов Г.А. Математическая статистика: учебник для вузов. - М. Экзамен, 2007., 432 с.).

Обоснование вносимых корректировок

Элементами сравнения называют характеристики объектов недвижимости и сделок, которые вызывают изменения цен/ставок на недвижимость.

К рассмотрению можно принимать объекты, конкурентоспособные с точки зрения типично информированного покупателя. Это означает, что сделка была честной, обе стороны имели соответствующую информацию и поступали экономически целесообразно, условия финансирования были нормальными рыночными.

В оценочной практике принято выделять пять основных элементов сравнения, которые должны анализироваться в обязательном порядке:

- Качество прав,
- Условия финансирования,
- Условия рынка,
- Месторасположение,
- Физические характеристики.

Различия в оцениваемом объекте и в объектах-аналогах нивелированы путем внесения корректировок, пояснения к которым приведены далее.

Расчет поправок осуществляется, как правило, следующими методами: парных продаж, корреляционно-регрессионного анализа, экспертного метода расчета.

Согласно методу анализа парных продаж, цены сделок (предложений) сравниваются по двум объектам, чтобы определить величину корректировки для одного элемента сравнения. При этом два выбранных объекта идентичны по всем элементам сравнения, кроме одного, по которому и проводится анализ.

Метод корреляционно-регрессионного анализа основан на предположении о существовании подвергающейся формализации зависимости между вариацией цен объектов и тех или иных его характеристик. Для выведения зависимости необходимо располагать значительной выборкой по сравнимым объектам.

Экспертный метод расчета предполагает внесение корректировок на основе опыта и знаний Оценщика с учетом имеющейся в его распоряжении информации, полученной путем анализа рынка, интервьюирования маклеров по недвижимости и других профессиональных участников рынка, а также на основании информации, полученной от других оценщиков, имеющих значительный опыт работы в данной области.

<u>Корректировка на НДС</u>

Учет НДС в сравнительном подходе происходит введением соответствующе поправок в расчет. Такие поправки могут быть как в абсолютном выражении (в денежных единицах), так и в относительном (в виде корректирующих коэффициентов). Порядок расчета этих поправок и их использование зависит от:

- объекта оценки (имущественный комплекс, здание, помещение и пр.);
- объема прав на земельный участок, относящийся к объекту недвижимости;
- метода расчета стоимости данного земельного участка.

Расчет поправки на НДС для объекта аналога, представляющего собой отдельно стоящее здание с земельным участком на праве собственности, приведен в нижеследующей таблице.

Обозначения, используемые в таблице:

Ki - денежная корректировка на НДС;
$C^{i}_{ан}$ - цена единого объекта недвижимости до поправки на НДС;
$C_{стр}$ - стоимость строений без НДС (амортизированные затраты замещения, рассчитанные в рамках затратного подхода);
$C_{зу}$ - стоимость земельного участка, относящегося к объекту недвижимости;
$d_{зу}$ - доля земельного участка в стоимости с НДС единого объекта недвижимости (определяется исходя из опыта выполнения аналогичных оценок, либо на основании аналитических данных публикуемых в открытых источниках информации).

Как правило, выборка объектов-аналогов достаточно широка и включает в себя предложения/сделки с различной структурой цен: с НДС, без НДС, земля в собственности, в аренде. В такой ситуации поправку на НДС необходимо вводить в расчет индивидуально для каждого аналога. Если же по своей структуре (относительно НДС) все объекты-аналоги одинаковы, то корректировать можно уже итоговую стоимость на заключительном этапе расчета.

<u>Скидки к ценам предложений</u>

Оценщик в рамках сравнительного подхода в подавляющем большинстве случаев не имеет возможности использовать данные по реальным сделкам, а вынужден ограничиться информацией по предложениям, которые

обычно достаточно полно представлены в соответствующих источниках. В этом случае, чтобы устранить систематическую составляющую погрешности, приводящую к искусственному завышению рыночной стоимости, обычно используется понижающая процентная поправка, которую по установившейся традиции мы называем «скидка на торг».

Корректировка вводилась на основании данных источника: «Справочника оценщика недвижимости ─ 2020. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» Лейфер Л. А.– Нижний Новгород. – Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2020 г. стр. 195, значение корректировки на уторгование для объекта оценки принимается для неактивного рынка в размере верхнего значения расширенного интервала 23%.

Таблица 212

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Универсальные производственно-складские объекты	17,4%	11,8%	23,0%
2. Специализированные высококлассные складские объекты	16,7%	11,3%	22,1%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	17,8%	12,5%	23,1%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	21,2%	14,9%	27,4%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	16,6%	11,5%	21,7%

ООО "СМАРТ ФИНАНС"

Качество прав

Объект оценки предлагается на праве собственности. Объекты-аналоги также предполагает передачу прав собственности на здание и на земельный участок, требуется введение корректировки.

Условия заключения сделки (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия)

Корректировки на условия сделки обычно выявляются на основе анализа взаимоотношений покупателя и продавца. Как правило, условия сделки существенно влияют на цену сделки. Она может быть заключена по цене ниже рыночной, если арендодателю срочно требуются наличные денежные средства. Финансовые, корпоративные или родственные связи могут также оказать влияние на цену объекта недвижимости.

Объекты сопоставимы по данному параметру, корректировка не вносится.

Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия)

Цены сделок для разных объектов недвижимости могут отличаться из-за разных условий финансирования. Так, например, могут использоваться кредитные схемы, в которых сделку финансирует продавец с процентными ставками по кредиту ниже рыночного уровня. В этом случае покупатели оплачивают более высокие цены за объекты, чтобы компенсировать продавцу такое льготное для покупателя финансирование. И наоборот, процентные ставки по кредиту выше рыночного уровня дают возможность приобрести объект по более низким ценам. Отличаться цены сделок будут и в том случае, если они предусматривали разные формы оплаты, например, оплаты наличными или безналичными деньгами. В первом случае, очевидно, цена объекта недвижимости будет ниже, чем во втором.

Объекты сопоставимы по данному параметру, корректировка не вносится.

Условия рынка (Изменения цен за период между датами сделки и оценки, Динамика сделок на рынке;, иные условия)

Под корректировкой цен на рыночные условия понимается корректировка цен на время. На рынке цены с течением времени изменяются. Причиной этого могут быть инфляционные или дефляционные процессы в экономике. Изменение цен может произойти в результате принятия новых законов, налоговых норм, высотных или уплотнительных ограничений на строительные работы, а также в связи с колебанием спроса и предложения на недвижимость в целом или ее отдельные типы.

Иногда несколько экономических и градостроительных факторов могут совместно повлиять на изменение цен. Например, спад экономики может привести к снижению цен на все или на некоторые типы недвижимости. Однако это снижение для разных типов может проявиться по-разному. Проблема анализа влияния рыночных условий может осложняться тем, что в период экономического спада порою сложно найти заключенные сделки. Корректировку на рыночные условия часто называют корректировкой на время.

Данная поправка вводится в том случае, если между датой предложения к продаже объектов-аналогов и датой оценки существует значительный промежуток времени, за который цены на недвижимость могли измениться в ту или иную сторону, причем эти изменения не связаны с характеристиками конкретного объекта, а отражают общую тенденцию на рынке. Объекты-аналоги актуальны на дату оценки, корректировка не вводится.

Местоположение объекта

Под местоположением понимается степень привлекательности расположения объекта относительно удобства подъезда, транспортных потоков, удаленности от центра города, экологической обстановкой района, и др. Объект оценки расположен в г. Нелидово с численностью населения 17 638 чел. (2021 год). В связи с отсутствием достаточного количества предложений в г. Нелидово, Оценщиком было принято решение использовать объекты-аналоги в соседних городах. Таким образом, объект-аналог №2 был взят в г. Торжок с численностью населения 43 614 чел. (2021 год), объект-аналог №3 в г. Ржев – 56 399 чел. (2021 год).

Корректировка вводилась на основании данных источника: «Справочника оценщика недвижимости ─ 2020. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» Лейфер Л. А.– Нижний Новгород. – Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2020 г. стр. 109.

Корректирующие коэффициенты для удельной цены при различной численности населения в городах расположения объекта оценки и объекта аналога.
3. Универсальные производственно-складские объекты

Таблица 25

Город расположения объекта оценки	Город расположения объекта аналога											
Численность, тыс. чел.	15-25	25-40	40-60	60-90	90-135	135-200	200-280	280-420	420-630	630-950	950-1400	1400 - 2100
15-25	**1,00**	0,93	0,87	0,81	0,76	0,71	0,66	0,62	0,58	0,54	0,50	0,47
25-40	1,07	**1,00**	0,93	0,87	0,81	0,76	0,71	0,66	0,62	0,58	0,54	0,50
40-60	1,15	1,07	**1,00**	0,93	0,87	0,81	0,76	0,71	0,66	0,62	0,58	0,54
60-90	1,23	1,15	1,07	**1,00**	0,93	0,87	0,81	0,76	0,71	0,66	0,62	0,58
90-135	1,32	1,23	1,15	1,07	**1,00**	0,93	0,87	0,81	0,76	0,71	0,66	0,62
135-200	1,41	1,32	1,23	1,15	1,07	**1,00**	0,93	0,87	0,81	0,76	0,71	0,66
200-280	1,51	1,41	1,32	1,23	1,15	1,07	**1,00**	0,93	0,87	0,81	0,76	0,71
280-420	1,62	1,51	1,41	1,32	1,23	1,15	1,07	**1,00**	0,93	0,87	0,81	0,76
420-630	1,74	1,62	1,51	1,41	1,32	1,23	1,15	1,07	**1,00**	0,93	0,87	0,81
630-950	1,86	1,74	1,62	1,51	1,41	1,32	1,23	1,15	1,07	**1,00**	0,93	0,87
950-1400	1,99	1,86	1,74	1,62	1,51	1,41	1,32	1,23	1,15	1,07	**1,00**	0,93
1400-2100	2,13	1,99	1,86	1,74	1,62	1,51	1,41	1,32	1,23	1,15	1,07	**1,00**

ТИ ООО "СМАРТ ФИНАНС"

Таблица 3.7-10. Расчет корректировки на местоположение

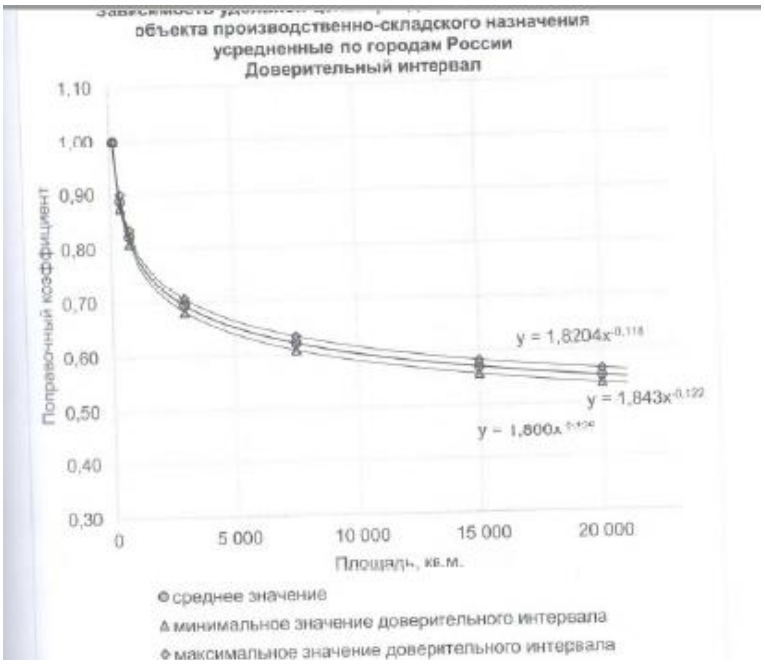
Наименование	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Территориальная зона в пределах региона	г. Нелидово	г. Западная Двина	г. Торжок	г. Ржев
Корректировка на территориальную зону в пределах региона	-	1,00	0,87	0,87

Тип объекта

Объекты сопоставимы по данному параметру, корректировка не вносится.

Общая площадь

Корректировка на величину общей площади рассчитывается по формуле на основании «Справочника оценщика недвижимости ─ 2020. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» Лейфер Л. А.– Нижний Новгород. – Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2020 г. стр. 185.



К=((1,843 x_o ^(-0,122))/(1,843* x_a ^(-0,122)))

где: К – корректировка;
x_a– общая площадь объекта-аналога, кв.м.;
x_o– общая площадь объекта оценки, кв.м.

Таким образом, корректировка на площадь составит:

Таблица 3.7-11. Расчет корректировки на общую площадь

Наименование	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Общая площадь, кв.м.	13852,0	1 539,0	670,0	1 937,0
Корректировка на общую площадь	-	0,76	0,69	0,79

Материал стен

Объекты сопоставимы по данному параметру, корректировка не вносится.

Физическое состояние объекта

Корректировка вводилась на основании данных источника: «Справочника оценщика недвижимости – 2020. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» Лейфер Л. А.– Нижний Новгород. – Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2020 г. стр. 246.

Таблица 139

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта в хорошем состоянии (новом здании) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	1,23	1,15	1,32
Отношение удельной цены объекта, требующего капитального ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	0,71	0,62	0,79

РТ ФИНАНС"

Таблица 3.7-12. Расчет корректировки на физическое состояние

Наименование	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Физическое состояние объекта	Удовлетворительное	Неудовлетворительное (требует капитального ремонта)	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Корректировка на физическое состояние объекта		1,27	1,00	1,00

Функциональное назначение

Объекты сопоставимы по данному параметру, корректировка не вносится.

Наличие коммуникаций

Корректировка на наличие коммуникаций рассчитывается на основании https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2022g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2888-na-inzhenernye-kommunikatsii-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-07-2022-goda.

№	Виды коммуникаций (отсутствие/наличие)	нижняя граница	верхняя граница	среднее значение
1	Неотапливаемые * / отапливаемые здания и помещения	0,67	0,70	**0,68**
2	Водоснабжение и канализация зданий и помещений (отсутствие/наличие)	0,89	0,97	**0,93**
3	Электроснабжение зданий и помещений (отсутствие/наличие)	0,90	0,99	**0,94**
4	Системы автоматического пожаротушения зданий и помещений (отсутствие/наличие)	0,94	0,98	**0,96**
5	Системы комплексного видеонаблюдения и охраны зданий и помещений (отсутствие/наличие)	0,95	0,99	**0,97**

Таблица 3.7-13. Расчет корректировки на наличие коммуникаций

Наименование	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Наличие инженерных коммуникаций	Электричество, водоснабжение, канализация	Отсутствуют	Электричество, водоснабжение, канализация	Электричество, водоснабжение, канализация
Корректировка на наличие инженерных коммуникаций		1,13	1,00	1,00

3.7.4.b. Определение рыночной стоимости сооружений в рамках затратного подхода

Расчет стоимости воспроизводства или замещения

Стоимость замещения определяется по следующей формуле:

$$C_{зам} = (C_{стр} + П_{дев}) \times (1 - И_{\Sigma})$$, где:

Сстр – стоимость строительства;

Пдев – прибыль застройщика;

ИΣ – накопленный (суммарный) износ.

Определение стоимости строительства

Для определения стоимости строительства зданий оценщики обычно используют один из четырех методов:

метод удельных затрат на единицу площади или объема;

метод поэлементного расчета;

метод сравнительной единицы;

метод сводного сметного расчета.

Метод удельных затрат на единицу площади или объема заключается в том, что на основании данных об издержках на строительство аналогичных объектов разрабатываются нормативы затрат на строительные работы (на 1 кв.м. площади или на 1 куб.м. объема здания). Норматив удельных затрат умножается на общую площадь или на общий объем, получают стоимость оцениваемого здания или сооружения.

Суть поэлементного расчета заключается в том, что здания разбиваются на отдельные элементы: фундамент, цоколь, стены, каркас, перекрытия, кровля и т.д. Оценщиком собираются данные затрат по каждому элементу. Затем суммированием поэлементных затрат рассчитывают общую стоимость здания.

Метод сравнительной единицы основан на сравнении стоимости единицы потребительских свойств оцениваемого объекта со стоимостью аналогичной единицы измерения подобного типового здания или сооружения.

Метод сметного расчета предполагает составление проектной сметы на строительство здания с указанием перечня строительно-монтажных работ и затрат по каждому виду работ: на заработную плату, материалы, электроэнергию, инструменты, спецоснащение и пр.

В связи с тем, что проектно-сметной документации на строительство оцениваемого объекта недвижимости в распоряжение оценщиков предоставлено не было, в условиях сложившегося рынка оценщики считают, что наиболее точным будет применение метода удельных затрат на единицу объема.

В настоящем Отчете оценщики рассчитывали затраты на воспроизводство (замещение) объектов недвижимости на основе справочника Ко-Инвест «Укрупненные показатели стоимости строительства» 2020 г. (Сооружения городской инфраструктуры, Промышленные здания и сооружения, Магистральные сети и транспорт), справочника Ко-Инвест «Укрупненные показатели стоимости строительства», содержащий стоимостные показатели по различным объектам недвижимости, которые могут быть использованы в качестве аналогов оцениваемого объекта.

Формат справочника предполагает наличие технического описания объектов-аналогов, таблицы стоимости, а также графического материала (фасады, планы, разрезы объекта-аналога).

В показатели стоимости, указанные в справочнике, включен следующий круг затрат:

прямые затраты (стоимость материалов, стоимость эксплуатации машин, оплата труда рабочих);

накладные расходы (по нормативам Госстроя);

прибыль в строительстве;

усредненная величина доначислений к стоимости (непредвиденные работы, ряд местных налогов) в размере 20% от суммы вышеперечисленных составляющих.

В справочных показателях стоимости объектов недвижимости не учтены ряд прочих работ и затрат, специфичных для конкретных условий осуществления строительства:

- содержание временной связи;
- затраты на первичную очистку от снега;
- затраты на снегоборьбу;

- затраты на ремонт и восстановление автодорог;
- затраты на командирование работников;
- затраты, связанные с подвижным характером работы;
- затраты на авиатранспорт;
- затраты на перебазирование подрядных организаций;
- дополнительные затраты, связанные с выполнением работ вахтовым методом;
- затраты на оргнабор рабочих и др.

В показатели стоимости, указанные в справочнике, включает в себя все косвенные и сопутствующие затраты и временные издержки (усредненная величина доначислений к стоимости (непредвиденные работы, ряд местных налогов) в размере 20% от суммы вышеперечисленных составляющих). Предполагаемое строительство объектов ведется на свой счет, без привлечения заемных средств.

Стоимостные показатели, представленные в справочнике, соответствуют базовому региону (Московская область).

При оценке конкретного здания предусмотрена возможность корректировки справочных показателей, учитывающих некоторое несоответствие оцениваемого объекта объекту-аналогу по объемно-планировочным и конструктивным параметрам, регионально-экономическим, природно-климатическим и местным условиям осуществления строительства. Предусматривается введение поправок как в абсолютном выражении, так и в виде корректирующих коэффициентов.

Все перечисленные выше поправки вводятся на основании данных раздела 2 выбранного справочника.

В случае использования данных справочников при оценке затратным подходом стоимость строительства определяется по формуле:

$$C_{стр} = \left((C_{БАЗ} + S) \times K\right) \times N$$, где:

Сстр – стоимость строительства оцениваемого здания;
СБАЗ – справочный стоимостной показатель на единицу измерения объектов недвижимости;
К – общий корректирующий коэффициент;
S – итоговая поправка, выраженная в руб./куб. м. объекта недвижимости;
N – количество единиц измерения в оцениваемом объекте (строительный объем, площадь и пр.).

Отбор аналогов

В следующей таблице представлено описание выбранных объектов-аналогов.

Таблица 3.7-14. Описание объекта оценки №1 и объекта-аналога

Показатель	Значение
Кадастровый номер	-
Наименование объекта	Автодорога на территории завода
Адрес объекта	Тверская обл., р-н Нелидовский, г. Нелидово, пер. Пугачева, д. 9
Год постройки	-
Площадь, кв. м	256
Строительный объем улучшений, куб. м	-
Этажность	-
Материал стен	Щебеночное покрытие
Описание объекта-аналога	
Код аналога	ruБЗ.03.003.0007
Название объекта-аналога	Дорожки и площадки
Класс конструктивной системы объекта-аналога	КС-8
Класс качества объекта-аналога	-
Площадь объекта-аналога, кв. м	-
Строительный объем объекта-аналога, куб. м	-
Измеритель	10 кв.м.
Стоимость строительства объекта-аналога, руб./единицу измерителя на 01.01.2020 г.	10 121

ДОРОЖКИ И ПЛОЩАДКИ

ДОРОЖКИ И ПЛОЩАДКИ						КС-8
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ		ОБЪЕМ, м3	ПЛОЩАДЬ, м2	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ
ruБ3.03.003.0001	Тротуарная плитка - На бетонном основании с учетом стоимости строительных материалов				*РУБ. на 10 м2	85 351
ruБ3.03.003.0002	Тротуарная плитка - На песчаном основании с учетом стоимости строительных материалов				*РУБ. на 10 м2	54 516
ruБ3.03.003.0003	Тротуарная плитка - На песчаном основании с разрывом («плитка по газону») с учетом стоимости строительных материалов				*РУБ. на 10 м2	35 557
ruБ3.03.003.0004	Природный камень (плитняк) - На бетонном основании с учетом стоимости строительных материалов				*РУБ. на 10 м2	124 483
ruБ3.03.003.0005	Природный камень (плитняк) - На песчаном основании с учетом стоимости строительных материалов				*РУБ. на 10 м2	44 463
ruБ3.03.003.0006	Брусчатка - На бетонном основании с учетом стоимости строительных материалов				*РУБ. на 10 м2	134 604
ruБ3.03.003.0007	Щебеночное покрытие - С учетом стоимости строительных материалов				*РУБ. на 10 м2	10 121
ruБ3.03.003.0008	Гранитный отсев, галька - С учетом стоимости строительных материалов				*РУБ. на 10 м2	20 444
ruБ3.03.003.0009	Бордюрный камень - С учетом стоимости строительных материалов				*РУБ. на 10 м	21 928

Таблица 3.7-15. Описание объекта оценки №2 и объекта-аналога

Показатель	Значение
Кадастровый номер	-
Наименование объекта	Административно-бытовое помещение
Адрес объекта	Тверская обл., р-н Нелидовский, г. Нелидово, пер. Пугачева, д. 9
Год постройки	-
Площадь, кв. м	600,24
Строительный объем улучшений, куб. м	1800,72
Этажность	4
Материал стен	Кирпич
Описание объекта-аналога	
Код аналога	ruO3.06.000.0023
Название объекта-аналога	Бытовые помещения
Класс конструктивной системы объекта-аналога	КС-1
Класс качества объекта-аналога	Econom
Площадь объекта-аналога, кв. м	-
Строительный объем объекта-аналога, куб. м	до 5 000
Измеритель	10 куб.м.
Стоимость строительства объекта-аналога, руб./единицу измерителя на 01.01.2020 г.	75 568

БЫТОВЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ	Этажность: от 3 до 4, Высота, м: 4.4	КС-1
КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ: ФУНДАМЕНТЫ, ПОДЗЕМНАЯ ЧАСТЬ - Бутовый / бутобетонный / бетонный / железобетонный СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ, ВОЗМОЖНА ОТДЕЛКА - Кирпичные / естественный камнень / бетонные блоки / железобеонные	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЕ - Сборные железобетонные КРОВЛЯ - Железная, асбоцементная и черепичная ПОЛЫ - Деревянные	
Остальные описания конструктивных элементов принимать согласно классификатору качества зданий КО-ИНВЕСТ, допустимые для данного класса качества.		

КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ	ОБЪЕМ, м3	ПЛОЩАДЬ, м2	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ
ruO3.06.000.0023	*до 5000		Econom	РУБ. на 10 м3	75 568
ruO3.06.000.0024	*до 10000		Econom	РУБ. на 10 м3	70 217
ruO3.06.000.0025	*до 20000		Econom	РУБ. на 10 м3	61 425

	ФУНДАМЕНТЫ, ПОДЗЕМНАЯ ЧАСТЬ	КАРКАС	СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ, ВОЗМОЖНА ОТДЕЛКА	СТЕНЫ ВНУТРЕННИЕ, ПЕРЕГОРОДКИ, САНТЕХКАБИНЫ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЕ	КРОВЛЯ	ЛЕСТНИЦЫ, БАЛКОНЫ, ЛОДЖИИ	ПРОЕМЫ	ПОЛЫ	ВНУТРЕННЯЯ ОТДЕЛКА	ПРОЧИЕ КОНСТРУКЦИИ	ОСОБОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ, ЛИФТЫ	ОТОПЛЕНИЕ, ВЕНТИЛЯЦИЯ И КОНДИЦИОНИРОВАНИЕ	ВОДОСНАБЖЕНИЕ И КАНАЛИЗАЦИЯ	ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЕ И ОСВЕЩЕНИЕ	СЛАБОТОЧНЫЕ СИСТЕМЫ	ПРОЧИЕ СИСТЕМЫ И СПЕЦ ОБОРУДОВАНИЕ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ
ruO3.06.000.0023	3799,7 *5,03%*		21154,8 *27,99%*		11307,0 *14,96%*	3002,0 *3,97%*		7551,1 *9,99%*	6801,8 *9,00%*	3799,7 *5,03%*		2252,5 *2,98%*	9010,5 *11,92%*	1590,8 *2,11%*	4325,6 *5,72%*	972,8 *1,29%*		75568,0 *100,00%*
ruO3.06.000.0024	3532,3 *5,03%*		19651,4 *27,99%*		10509,4 *14,97%*	2826,7 *4,03%*		7020,8 *10,00%*	6315,3 *8,99%*	3532,3 *5,03%*		2121,2 *3,02%*	8344,4 *11,88%*	1459,4 *2,08%*	4018,6 *5,72%*	885,3 *1,26%*		70217,0 *100,00%*
ruO3.06.000.0025	3089,7 *5,03%*		17179,5 *27,97%*		9185,8 *14,95%*	2471,7 *4,02%*		6139,9 *10,00%*	5522,0 *8,99%*	3089,7 *5,03%*		1853,8 *3,02%*	7288,1 *11,87%*	1279,5 *2,08%*	3532,3 *5,75%*	793,2 *1,29%*		61425,0 *100,00%*

Таблица 3.7-16. Описание объекта оценки №3 и объекта-аналога

Показатель	Значение
Кадастровый номер	-
Наименование объекта	Воздушная линия электропередач
Адрес объекта	Тверская обл., р-н Нелидовский, г. Нелидово, пер. Пугачева, д. 9
Год постройки	-
Протяженность, м	10
Количество, шт.	5
Описание объекта-аналога	
Код аналога	ruO3.06.005.0225
Название объекта-аналога	Воздушная линия электропередач
Класс конструктивной системы объекта-аналога	КС-14
Класс качества объекта-аналога	-
Площадь объекта-аналога, кв. м	-
Строительный объем объекта-аналога, куб. м	-
Измеритель	10 м
Стоимость строительства объекта-аналога, руб./единицу измерителя на 01.01.2020 г.	39 585

(ВЛ) ВОЗДУШНАЯ ЛИНИЯ ЭЛЕКТРОПЕРЕДАЧ 35 КВ (ОТПАЙКИ И ШЛЕЙФОВЫЕ ЗАХОДЫ)					КС-14
ОПИСАНИЕ: 1 цепь, на стальных опорах	**КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ:** - Марка проводов А - 95				
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ	ОБЪЕМ, м3	ПЛОЩАДЬ, м2	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ
ruM3.06.005.0225				РУБ. на 10 м	39 585

Таблица 3.7-17. Описание объекта оценки №4 и объекта-аналога

Показатель	Значение
Кадастровый номер	-
Наименование объекта	Здание автогаража
Адрес объекта	Тверская обл., р-н Нелидовский, г. Нелидово, пер. Пугачева, д. 9
Год постройки	-
Площадь, кв. м	390
Строительный объем улучшений, куб. м	1170
Этажность	1
Материал стен	Кирпич
Описание объекта-аналога	
Код аналога	ruБ3.02.003.0059
Название объекта-аналога	Гараж отдельностоящий
Класс конструктивной системы объекта-аналога	КС-1
Класс качества объекта-аналога	Econom
Площадь объекта-аналога, кв. м	-
Строительный объем объекта-аналога, куб. м	-
Измеритель	1 кв.м.
Стоимость строительства объекта-аналога, руб./единицу измерителя на 01.01.2020 г.	9 172

ГАРАЖ отдельностоящий				Этажность: 1	КС-1
ОПИСАНИЕ: Количество машино - мест: 1					
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ	ОБЪЕМ, м3	ПЛОЩАДЬ, м2	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ
ruБ3.02.003.0056			*De Luxe	РУБ. на 1 м2	11 585
ruБ3.02.003.0057			*Premium	РУБ. на 1 м2	10 137
ruБ3.02.003.0058			*Stan-dard	РУБ. на 1 м2	9 172
ruБ3.02.003.0059			*Econom	РУБ. на 1 м2	9 172

Таблица 3.7-18. Описание объекта оценки №5 и объекта-аналога

Показатель	Значение
Кадастровый номер	-
Наименование объекта	Здание зарядной
Адрес объекта	Тверская обл., р-н Нелидовский, г. Нелидово, пер. Пугачева, д. 9
Год постройки	-
Площадь, кв. м	59
Строительный объем улучшений, куб. м	177
Этажность	1
Материал стен	Кирпич
Описание объекта-аналога	
Код аналога	ruO3.06.000.0018
Название объекта-аналога	Бытовые помещения
Класс конструктивной системы объекта-аналога	КС-1
Класс качества объекта-аналога	Econom
Площадь объекта-аналога, кв. м	-
Строительный объем объекта-аналога, куб. м	до 1000
Измеритель	1 куб.м.
Стоимость строительства объекта-аналога, руб./единицу измерителя на 01.01.2020 г.	9 172

БЫТОВЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ | Этажность: от 1 до 2, Высота, м: 4.4 | КС-1

КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ:
ФУНДАМЕНТЫ, ПОДЗЕМНАЯ ЧАСТЬ - Бутовый / бутобетонный / бетонный / железобетонный
СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ, ВОЗМОЖНА ОТДЕЛКА - Кирпичные / естественный камнень / бетонные блоки / железобеонные
ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЕ - Сборные железобетонные
КРОВЛЯ - Железная, асбоцементная и черепичная
ПОЛЫ - Деревянные

Остальные описания конструктивных элементов принимать согласно классификатору качества зданий КО-ИНВЕСТ, допустимые для данного класса качества.

КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ	ОБЪЕМ, м3	ПЛОЩАДЬ, м2	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ
ruO3.06.000.0018	*до 1000		Econom	РУБ. на 1 м3	9 142
ruO3.06.000.0019	*до 2000		Econom	РУБ. на 1 м3	8 346
ruO3.06.000.0020	*до 3000		Econom	РУБ. на 1 м3	7 949
ruO3.06.000.0021	*до 5000		Econom	РУБ. на 1 м3	7 203

	ФУНДАМЕНТЫ, ПОДЗЕМНАЯ ЧАСТЬ	КАРКАС	СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ, ВОЗМОЖНА ОТДЕЛКА	СТЕНЫ ВНУТРЕННИЕ, ПЕРЕГОРОДКИ, САНТЕХКАБИНЫ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЕ	КРОВЛЯ	ЛЕСТНИЦЫ, БАЛКОНЫ, ЛОДЖИИ	ПРОЕМЫ	ПОЛЫ	ВНУТРЕННЯЯ ОТДЕЛКА	ПРОЧИЕ КОНСТРУКЦИИ	ОСОБОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ, ЛИФТЫ	ОТОПЛЕНИЕ, ВЕНТИЛЯЦИЯ И КОНДИЦИОНИРОВАНИЕ	ВОДОСНАБЖЕНИЕ И КАНАЛИЗАЦИЯ	ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЕ И ОСВЕЩЕНИЕ	СЛАБОТОЧНЫЕ СИСТЕМЫ	ПРОЧИЕ СИСТЕМЫ И СПЕЦ. ОБОРУДОВАНИЕ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ
ruO3.06.000.0018	459,28		2562,10		1369,10	366,38		914,21	821,28	459,28		273,90	1086,44	189,74	525,47	114,82		9142,00
	5,02%		*28,03%*		*14,98%*	*4,01%*		*10,00%*	*8,98%*	*5,02%*		*3,00%*	*11,88%*	*2,08%*	*5,75%*	*1,26%*		*100,00%*
ruO3.06.000.0019	415,03		2336,24		1254,29	335,69		834,44	750,73	415,03		251,55	993,51	176,61	476,82	106,06		8346,00
	4,97%		*27,99%*		*15,03%*	*4,02%*		*10,00%*	*9,00%*	*4,97%*		*3,01%*	*11,90%*	*2,12%*	*5,71%*	*1,27%*		*100,00%*
ruO3.06.000.0020	397,48		2225,90		1192,50	317,73		795,00	715,23	397,48		238,40	944,88	167,84	454,90	101,66		7949,00
	5,00%		*28,00%*		*15,00%*	*4,00%*		*10,00%*	*9,00%*	*5,00%*		*3,00%*	*11,89%*	*2,11%*	*5,72%*	*1,28%*		*100,00%*
ruO3.06.000.0021	361,98		2014,12		1077,67	287,05		719,61	649,05	361,98		216,50	856,79	150,32	415,03	92,90		7203,00
	5,03%		*27,96%*		*14,96%*	*3,99%*		*9,99%*	*9,01%*	*5,03%*		*3,01%*	*11,89%*	*2,09%*	*5,76%*	*1,29%*		*100,00%*

Таблица 3.7-19. Описание объекта оценки №6 и объекта-аналога

Показатель	Значение
Кадастровый номер	-
Наименование объекта	Здание центральной проходной
Адрес объекта	Тверская обл., р-н Нелидовский, г. Нелидово, пер. Пугачева, д. 9
Год постройки	-
Площадь, кв. м	25
Строительный объем улучшений, куб. м	110
Этажность	1
Материал стен	Дерево
Описание объекта-аналога	
Код аналога	ruО3.06.000.0017
Название объекта-аналога	Бытовые помещения
Класс конструктивной системы объекта-аналога	КС-7
Класс качества объекта-аналога	Econom
Площадь объекта-аналога, кв. м	-
Строительный объем объекта-аналога, куб. м	до 500
Измеритель	1 куб.м.
Стоимость строительства объекта-аналога, руб./единицу измерителя на 01.01.2020 г.	12 190

1 стоимости строительства

БЫТОВЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ	Этажность: 1, Высота, м: 4.4	КС-7
КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ: ФУНДАМЕНТЫ, ПОДЗЕМНАЯ ЧАСТЬ - Деревянные / каменные столбы СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ, ВОЗМОЖНА ОТДЕЛКА - Деревянные / каркасно - обшивные	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЕ - Деревянные КРОВЛЯ - Деревянные стропила / кровельная сталь / асбоцементные листы / черепица ПОЛЫ - Деревянные	
Остальные описания конструктивных элементов принимать согласно классификатору качества зданий КО-ИНВЕСТ, допустимые для данного класса качества.		

КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ	ОБЪЕМ, м3	ПЛОЩАДЬ, м2	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ
ruО3.06.000.0017	до 500		Econom	РУБ. на 1 м3	12 190

	ФУНДАМЕНТЫ, ПОДЗЕМНАЯ ЧАСТЬ	КАРКАС	СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ, ВОЗМОЖНА ОТДЕЛКА	СТЕНЫ ВНУТРЕННИЕ, ПЕРЕГОРОДКИ, САНТЕХКАБИНЫ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЕ	КРОВЛЯ	ЛЕСТНИЦЫ, БАЛКОНЫ, ЛОДЖИИ	ПРОЕМЫ	ПОЛЫ	ВНУТРЕННЯЯ ОТДЕЛКА	ПРОЧИЕ КОНСТРУКЦИИ	ОСОБОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ, ЛИФТЫ	ОТОПЛЕНИЕ, ВЕНТИЛЯЦИЯ И КОНДИЦИОНИРОВАНИЕ	ВОДОСНАБЖЕНИЕ И КАНАЛИЗАЦИЯ	ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЕ И ОСВЕЩЕНИЕ	СЛАБОТОЧНЫЕ СИСТЕМЫ	ПРОЧИЕ СИСТЕМЫ И СПЕЦ. ОБОРУДОВАНИЕ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ
ruО3.06.000.0017	609,8		2315,0	976,6	852,8	976,6		1219,6	2439,0	852,8		243,0	833,6	261,8	476,2	133,2		12190,0
	5,00%		*18,99%*	*8,01%*	*7,00%*	*8,01%*		*10,01%*	*20,01%*	*7,00%*		*1,99%*	*6,84%*	*2,15%*	*3,91%*	*1,09%*		*100,00%*

Таблица 3.7-20. Описание объекта оценки №7 и объекта-аналога

Показатель	Значение
Кадастровый номер	-
Наименование объекта	Ливневая канализация
Адрес объекта	Тверская обл., р-н Нелидовский, г. Нелидово, пер. Пугачева, д. 9
Год постройки	-
Протяженность, м	10-12
Количество, шт.	3
Описание объекта-аналога	
Код аналога	ruИ3.07.020.0003
Название объекта-аналога	Колодцы водозаборные
Класс конструктивной системы объекта-аналога	КС-10
Класс качества объекта-аналога	-
Площадь объекта-аналога, кв. м	-
Строительный объем объекта-аналога, куб. м	-
Измеритель	1 м
Стоимость строительства объекта-аналога, руб./единицу измерителя на 01.01.2020 г.	75 484

КОЛОДЦЫ ВОДОЗАБОРНЫЕ

КОЛОДЦЫ ВОДОЗАБОРНЫЕ (ВОДОПРИЕМНИКИ БЕРЕГОВЫЕ) — **КС-10**

КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ:
- Колодцы круглые железобетонные опускного типа, надземный павильон колодцев диаметром до 5 м

Подземная часть - 80.00 % / стены - 9.00 % / железобетонные конструкции - 4.00 % / кровля - 2.00 % / деревянные конструкции - 1.00 % / отделочные работы - 2.00 % / разные работы - 2.00 %

СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ, ВОЗМОЖНА ОТДЕЛКА - Кирпичные
ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЕ - Сборные железобетонные
КРОВЛЯ - Минераловатные плиты / два слоя рулонная

КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ		ОБЪЕМ, м3	ПЛОЩАДЬ, м2	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ
ruИ3.07.020.0001	Диаметр (внутренний) до 1.50 м. Глубина 6 - 8 м				РУБ. на 1 м колодца	90 581
ruИ3.07.020.0002	Диаметр (внутренний) до 1.50 м. Глубина 8 - 10 м				РУБ. на 1 м колодца	87 279
ruИ3.07.020.0003	Диаметр (внутренний) до 1.50 м. Глубина 10 - 12 м				РУБ. на 1 м колодца	75 484

Таблица 3.7-21. Описание объекта оценки №8 и объекта-аналога

Показатель	Значение
Кадастровый номер	-
Наименование объекта	Переход в АБК
Адрес объекта	Тверская обл., р-н Нелидовский, г. Нелидово, пер. Пугачева, д. 9
Год постройки	-
Площадь, кв. м	89,3
Строительный объем улучшений, куб. м	267,9
Этажность	1
Материал стен	Кирпич
Описание объекта-аналога	
Код аналога	ruO3.06.000.0018
Название объекта-аналога	Бытовые помещения
Класс конструктивной системы объекта-аналога	КС-1
Класс качества объекта-аналога	Econom
Площадь объекта-аналога, кв. м	-
Строительный объем объекта-аналога, куб. м	до 1 000
Измеритель	1 куб.м.
Стоимость строительства объекта-аналога, руб./единицу измерителя на 01.01.2020 г.	9 142

БЫТОВЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ — **Этажность: от 1 до 2, Высота, м: 4.4** — **КС-1**

КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ:
ФУНДАМЕНТЫ, ПОДЗЕМНАЯ ЧАСТЬ - Бутовый / бутобетонный / бетонный / железобетонный
СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ, ВОЗМОЖНА ОТДЕЛКА - Кирпичные / естественный камнень / бетонные блоки / железобеонные

ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЕ - Сборные железобетонные
КРОВЛЯ - Железная, асбоцементная и черепичная
ПОЛЫ - Деревянные

Остальные описания конструктивных элементов принимать согласно классификатору качества зданий КО-ИНВЕСТ, допустимые для данного класса качества.

КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ		ОБЪЕМ, м3	ПЛОЩАДЬ, м2	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ
ruO3.06.000.0018		*до 1000		Econom	РУБ. на 1 м3	9 142
ruO3.06.000.0019		*до 2000		Econom	РУБ. на 1 м3	8 346
ruO3.06.000.0020		*до 3000		Econom	РУБ. на 1 м3	7 949
ruO3.06.000.0021		*до 5000		Econom	РУБ. на 1 м3	7 203

	ФУНДАМЕНТЫ, ПОДЗЕМНАЯ ЧАСТЬ	КАРКАС	СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ, ВОЗМОЖНА ОТДЕЛКА	СТЕНЫ ВНУТРЕННИЕ, ПЕРЕГОРОДКИ, САНТЕХКАБИНЫ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЕ	КРОВЛЯ	ЛЕСТНИЦЫ, БАЛКОНЫ, ПОРЖИ	ПРОЕМЫ	ПОЛЫ	ВНУТРЕННЯЯ ОТДЕЛКА	ПРОЧИЕ КОНСТРУКЦИИ	ОСОБОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ, ЛИФТЫ	ОТОПЛЕНИЕ, ВЕНТИЛЯЦИЯ И КОНДИЦИОНИРОВАНИЕ	ВОДОСНАБЖЕНИЕ И КАНАЛИЗАЦИЯ	ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЕ И ОСВЕЩЕНИЕ	СЛАБОТОЧНЫЕ СИСТЕМЫ	ПРОЧИЕ СИСТЕМЫ И СПЕЦ. ОБОРУДОВАНИЕ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ
ruO3.06.000.0018	459,28 *5,02%*		2562,10 *28,03%*		1369,10 *14,98%*	366,38 *4,01%*		914,21 *10,00%*	821,28 *8,98%*	459,28 *5,02%*		273,90 *3,00%*	1086,44 *11,88%*	189,74 *2,08%*	525,47 *5,75%*	114,82 *1,26%*		9142,00 *100,00%*
ruO3.06.000.0019	415,03 *4,97%*		2336,24 *27,99%*		1254,29 *15,03%*	335,69 *4,02%*		834,44 *10,00%*	750,73 *9,00%*	415,03 *4,97%*		251,55 *3,01%*	993,51 *11,90%*	176,61 *2,12%*	476,82 *5,71%*	106,06 *1,27%*		8346,00 *100,00%*
ruO3.06.000.0020	397,48 *5,00%*		2225,90 *28,00%*		1192,50 *15,00%*	317,73 *4,00%*		795,00 *10,00%*	715,23 *9,00%*	397,48 *5,00%*		238,40 *3,00%*	944,88 *11,89%*	167,84 *2,11%*	454,90 *5,72%*	101,66 *1,28%*		7949,00 *100,00%*
ruO3.06.000.0021	361,98 *5,03%*		2014,12 *27,96%*		1077,67 *14,96%*	287,05 *3,99%*		719,61 *9,99%*	649,05 *9,01%*	361,98 *5,03%*		216,50 *3,01%*	856,79 *11,89%*	150,32 *2,09%*	415,03 *5,76%*	92,90 *1,29%*		7203,00 *100,00%*

Таблица 3.7-22. Описание объекта оценки №9 и объекта-аналога

Показатель	Значение
Кадастровый номер	-
Наименование объекта	Площадка
Адрес объекта	Тверская обл., р-н Нелидовский, г. Нелидово, пер. Пугачева, д. 9
Год постройки	-
Площадь, кв. м	3782
Строительный объем улучшений, куб. м	-
Этажность	-
Материал стен	Щебеночное покрытие
Описание объекта-аналога	
Код аналога	ruБ3.03.003.0007
Название объекта-аналога	Дорожки и площадки
Класс конструктивной системы объекта-аналога	КС-8
Класс качества объекта-аналога	-
Площадь объекта-аналога, кв. м	-
Строительный объем объекта-аналога, куб. м	-
Измеритель	10 кв.м.
Стоимость строительства объекта-аналога, руб./единицу измерителя на 01.01.2020 г.	10 121

ДОРОЖКИ И ПЛОЩАДКИ

ДОРОЖКИ И ПЛОЩАДКИ						КС-8
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ		ОБЪЕМ, м3	ПЛОЩАДЬ, м2	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ
ruБ3.03.003.0001	Тротуарная плитка - На бетонном основании с учетом стоимости строительных материалов				*РУБ. на 10 м2	85 351
ruБ3.03.003.0002	Тротуарная плитка - На песчаном основании с учетом стоимости строительных материалов				*РУБ. на 10 м2	54 516
ruБ3.03.003.0003	Тротуарная плитка - На песчаном основании с разрывом («плитка по газону») с учетом стоимости строительных материалов				*РУБ. на 10 м2	35 557
ruБ3.03.003.0004	Природный камень (плитняк) - На бетонном основании с учетом стоимости строительных материалов				*РУБ. на 10 м2	124 483
ruБ3.03.003.0005	Природный камень (плитняк) - На песчаном основании с учетом стоимости строительных материалов				*РУБ. на 10 м2	44 463
ruБ3.03.003.0006	Брусчатка - На бетонном основании с учетом стоимости строительных материалов				*РУБ. на 10 м2	134 604
ruБ3.03.003.0007	Щебеночное покрытие - С учетом стоимости строительных материалов				*РУБ. на 10 м2	10 121
ruБ3.03.003.0008	Гранитный отсев, галька - С учетом стоимости строительных материалов				*РУБ. на 10 м2	20 444
ruБ3.03.003.0009	Бордюрный камень - С учетом стоимости строительных материалов				*РУБ. на 10 м	21 928

Таблица 3.7-23. Описание объекта оценки №10 и объекта-аналога

Показатель	Значение
Кадастровый номер	-
Наименование объекта	Подъездная дорога
Адрес объекта	Тверская обл., р-н Нелидовский, г. Нелидово, пер. Пугачева, д. 9
Год постройки	-
Площадь, кв. м	120
Строительный объем улучшений, куб. м	-
Этажность	-
Материал стен	Щебеночное покрытие
Описание объекта-аналога	
Код аналога	ruБ3.03.003.0007
Название объекта-аналога	Дорожки и площадки
Класс конструктивной системы объекта-аналога	КС-8
Класс качества объекта-аналога	-
Площадь объекта-аналога, кв. м	-
Строительный объем объекта-аналога, куб. м	-
Измеритель	10 кв.м.
Стоимость строительства объекта-аналога, руб./единицу измерителя на 01.01.2020 г.	10 121

ДОРОЖКИ И ПЛОЩАДКИ

ДОРОЖКИ И ПЛОЩАДКИ						КС-8
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ		ОБЪЕМ, м3	ПЛОЩАДЬ, м2	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ
ruБ3.03.003.0001	Тротуарная плитка - На бетонном основании с учетом стоимости строительных материалов				*РУБ. на 10 м2	85 351
ruБ3.03.003.0002	Тротуарная плитка - На песчаном основании с учетом стоимости строительных материалов				*РУБ. на 10 м2	54 516
ruБ3.03.003.0003	Тротуарная плитка - На песчаном основании с разрывом («плитка по газону») с учетом стоимости строительных материалов				*РУБ. на 10 м2	35 557
ruБ3.03.003.0004	Природный камень (плитняк) - На бетонном основании с учетом стоимости строительных материалов				*РУБ. на 10 м2	124 483
ruБ3.03.003.0005	Природный камень (плитняк) - На песчаном основании с учетом стоимости строительных материалов				*РУБ. на 10 м2	44 463
ruБ3.03.003.0006	Брусчатка - На бетонном основании с учетом стоимости строительных материалов				*РУБ. на 10 м2	134 604
ruБ3.03.003.0007	Щебеночное покрытие - С учетом стоимости строительных материалов				*РУБ. на 10 м2	10 121
ruБ3.03.003.0008	Гранитный отсев, галька - С учетом стоимости строительных материалов				*РУБ. на 10 м2	20 444
ruБ3.03.003.0009	Бордюрный камень - С учетом стоимости строительных материалов				*РУБ. на 10 м	21 928

Таблица 3.7-24. Описание объекта оценки №11 и объекта-аналога

Показатель	Значение
Кадастровый номер	-
Наименование объекта	Склад секционный
Адрес объекта	Тверская обл., р-н Нелидовский, г. Нелидово, пер. Пугачева, д. 9
Год постройки	-
Площадь, кв. м	536,8
Строительный объем улучшений, куб. м	3140,28
Этажность	1
Материал стен	Шифер
Описание объекта-аналога	
Код аналога	ruC3.19.000.0033
Название объекта-аналога	Склад/мини-склад
Класс конструктивной системы объекта-аналога	КС-6
Класс качества объекта-аналога	Econom
Площадь объекта-аналога, кв. м	-
Строительный объем объекта-аналога, куб. м	11 000
Измеритель	10 куб.м.
Стоимость строительства объекта-аналога, руб./единицу измерителя на 01.01.2020 г.	16 408

СКЛАД / МИНИ - СКЛАД	Высота, м: 5.85	КС-6
КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ: - Электроснабжение минимальное в каждом отсеке ФУНДАМЕНТЫ, ПОДЗЕМНАЯ ЧАСТЬ - Железобетонный КАРКАС - Легкие металлические конструкции СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ, ВОЗМОЖНА ОТДЕЛКА - Металлический сайдинг	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЕ - Сборные железобетонные ПРОЕМЫ - Экономичные ОТОПЛЕНИЕ, ВЕНТИЛЯЦИЯ И КОНДИЦИОНИРОВАНИЕ - Отопление отсутствует ВОДОСНАБЖЕНИЕ И КАНАЛИЗАЦИЯ - Отсутствуют	
Остальные описания конструктивных элементов принимать согласно классификатору качества зданий КО-ИНВЕСТ, допустимые для данного класса качества.		

КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ	ОБЪЕМ, м3	ПЛОЩАДЬ, м2	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ
ruC3.19.000.0033	11000		Econom	РУБ. на 10 м3	16 408

	ФУНДАМЕНТЫ, ПОДЗЕМНАЯ ЧАСТЬ	КАРКАС	СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ, ВОЗМОЖНА ОТДЕЛКА	СТЕНЫ ВНУТРЕННИЕ, ПЕРЕГОРОДКИ, САНТЕХКАБИНЫ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЕ	КРОВЛЯ	ЛЕСТНИЦЫ, БАЛКОНЫ, ЛОДЖИИ	ПРОЕМЫ	ПОЛЫ	ВНУТРЕННЯЯ ОТДЕЛКА	ПРОЧИЕ КОНСТРУКЦИИ	ОСОБОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ, ЛИФТЫ	ОТОПЛЕНИЕ, ВЕНТИЛЯЦИЯ И КОНДИЦИОНИРОВАНИЕ	ВОДОСНАБЖЕНИЕ И КАНАЛИЗАЦИЯ	ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЕ И ОСВЕЩЕНИЕ	СЛАБОТОЧНЫЕ СИСТЕМЫ	ПРОЧИЕ СИСТЕМЫ И СПЕЦ. ОБОРУДОВАНИЕ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ
ruC3.19.000.0033	3266,7	2297,6	978,0	218,7	574,3	1183,8		4004,4					942,6	374,4	1585,4	139,8	842,2	16408,0
	19,91%	14,00%	5,96%	1,33%	3,50%	7,21%		24,41%					5,74%	2,28%	9,66%	0,85%	5,13%	100,00%

Таблица 3.7-25. Описание объекта оценки №12 и объекта-аналога

Показатель	Значение
Кадастровый номер	-
Наименование объекта	Столярная мастерская
Адрес объекта	Тверская обл., р-н Нелидовский, г. Нелидово, пер. Пугачева, д. 9
Год постройки	-
Площадь, кв. м	120,25
Строительный объем улучшений, куб. м	529,1
Этажность	1
Материал стен	Кирпич
Описание объекта-аналога	
Код аналога	ruM4.01.008.0001
Название объекта-аналога	Мастерские ремонтные для гаражного хозяйства
Класс конструктивной системы объекта-аналога	КС-1
Класс качества объекта-аналога	Econom
Площадь объекта-аналога, кв. м	-
Строительный объем объекта-аналога, куб. м	до 7500
Измеритель	10 куб.м.
Стоимость строительства объекта-аналога, руб./единицу измерителя на 01.01.2020 г.	54 988

МАСТЕРСКИЕ РЕМОНТНЫЕ ДЛЯ ГАРАЖНОГО ХОЗЯЙСТВА | Этажность: 1 | КС-1

КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ:
ФУНДАМЕНТЫ, ПОДЗЕМНАЯ ЧАСТЬ - Бутобетонный / железобетонный
СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ, ВОЗМОЖНА ОТДЕЛКА - Кирпичные
СТЕНЫ ВНУТРЕННИЕ, ПЕРЕГОРОДКИ - Кирпичные / сетчатые металлические
ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЕ - Сборные железобетонные
КРОВЛЯ - Два слоя рулонная
ПОЛЫ - Асфальтобетонные / бетонные / керамическая плитка
ВНУТРЕННЯЯ ОТДЕЛКА - Простая

Остальные описания конструктивных элементов принимать согласно классификатору качества зданий КО-ИНВЕСТ, допустимые для данного класса качества.

КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ	ОБЪЕМ, м3	ПЛОЩАДЬ, м2	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ
ruM4.01.008.0001	*до 7500		Econom	РУБ. на 10 м3	54 988
ruM4.01.008.0002	*от 7500		Econom	РУБ. на 10 м3	45 618

	ФУНДАМЕНТЫ, ПОДЗЕМНАЯ ЧАСТЬ	КАРКАС	СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ, ВОЗМОЖНА ОТДЕЛКА	СТЕНЫ ВНУТРЕННИЕ, ПЕРЕГОРОДКИ, САНТЕХКАБИНЫ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЕ	КРОВЛЯ	ЛЕСТНИЦЫ, БАЛКОНЫ, ЛОДЖИИ	ПРОЕМЫ	ПОЛЫ	ВНУТРЕННЯЯ ОТДЕЛКА	ПРОЧИЕ КОНСТРУКЦИИ	ОСОБОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ, ЛИФТЫ	ОТОПЛЕНИЕ, ВЕНТИЛЯЦИЯ И КОНДИЦИОНИРОВАНИЕ	ВОДОСНАБЖЕНИЕ И КАНАЛИЗАЦИЯ	ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЕ И ОСВЕЩЕНИЕ	СЛАБОТОЧНЫЕ СИСТЕМЫ	ПРОЧИЕ СИСТЕМЫ И СПЕЦ. ОБОРУДОВАНИЕ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ
ruM4.01.008.0001	3834,8	3726,0	5173,2	434,0	9912,4	7163,0		4956,2	2206,8	1664,2	4956,2		3834,8	3292,0	2749,4	1085,1		54988,0
	6,97%	6,78%	9,41%	0,79%	18,03%	13,03%		9,01%	4,01%	3,03%	9,01%		6,97%	5,99%	5,00%	1,97%		100,00%
ruM4.01.008.0002	3183,5	3653,7	5028,5	470,1	9116,8	6367,0		2749,4	1808,7	1374,7	3653,7		2857,8	2460,0	2062,0	832,1		45618,0
	6,98%	8,01%	11,02%	1,03%	19,99%	13,96%		6,03%	3,96%	3,01%	8,01%		6,26%	5,39%	4,52%	1,82%		100,00%

Таблица 3.7-26. Описание объекта оценки №13 и объекта-аналога

Показатель	Значение
Кадастровый номер	-
Наименование объекта	Корпус рядом с АБК
Адрес объекта	Тверская обл., р-н Нелидовский, г. Нелидово, пер. Пугачева, д. 9
Год постройки	-
Площадь, кв. м	680,76
Строительный объем улучшений, куб. м	2995,344
Этажность	4
Материал стен	Кирпич
Описание объекта-аналога	
Код аналога	ruO3.06.000.0023
Название объекта-аналога	Бытовые помещения
Класс конструктивной системы объекта-аналога	КС-1
Класс качества объекта-аналога	Econom
Площадь объекта-аналога, кв. м	-
Строительный объем объекта-аналога, куб. м	до 5 000
Измеритель	10 куб.м.
Стоимость строительства объекта-аналога, руб./единицу измерителя на 01.01.2020 г.	75 568

БЫТОВЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ | Этажность: от 3 до 4, Высота, м: 4.4 | КС-1

КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ:
ФУНДАМЕНТЫ, ПОДЗЕМНАЯ ЧАСТЬ - Бутовый / бутобетонный / бетонный / железобетонный
СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ, ВОЗМОЖНА ОТДЕЛКА - Кирпичные / естественный камнень / бетонные блоки / железобеонные
ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЕ - Сборные железобетонные
КРОВЛЯ - Железная, асбоцементная и черепичная
ПОЛЫ - Деревянные

Остальные описания конструктивных элементов принимать согласно классификатору качества зданий КО-ИНВЕСТ, допустимые для данного класса качества.

КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ	ОБЪЕМ, м3	ПЛОЩАДЬ, м2	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ
ruO3.06.000.0023	*до 5000		Econom	РУБ. на 10 м3	75 568
ruO3.06.000.0024	*до 10000		Econom	РУБ. на 10 м3	70 217
ruO3.06.000.0025	*до 20000		Econom	РУБ. на 10 м3	61 425

	ФУНДАМЕНТЫ, ПОДЗЕМНАЯ ЧАСТЬ	КАРКАС	СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ, ВОЗМОЖНА ОТДЕЛКА	СТЕНЫ ВНУТРЕННИЕ, ПЕРЕГОРОДКИ, САНТЕХКАБИНЫ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЕ	КРОВЛЯ	ЛЕСТНИЦЫ, БАЛКОНЫ, ЛОДЖИИ	ПРОЕМЫ	ПОЛЫ	ВНУТРЕННЯЯ ОТДЕЛКА	ПРОЧИЕ КОНСТРУКЦИИ	ОСОБОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ, ЛИФТЫ	ОТОПЛЕНИЕ, ВЕНТИЛЯЦИЯ И КОНДИЦИОНИРОВАНИЕ	ВОДОСНАБЖЕНИЕ И КАНАЛИЗАЦИЯ	ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЕ И ОСВЕЩЕНИЕ	СЛАБОТОЧНЫЕ СИСТЕМЫ	ПРОЧИЕ СИСТЕМЫ И СПЕЦ. ОБОРУДОВАНИЕ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ
ruO3.06.000.0023	3799,7		21154,8		11307,0	3002,0		7551,1	6801,8	3799,7		2252,5	9010,5	1590,8	4325,6	972,8		75568,0
	5,03%		27,99%		14,96%	3,97%		9,99%	9,00%	5,03%		2,98%	11,92%	2,11%	5,72%	1,29%		100,00%
ruO3.06.000.0024	3532,3		19651,4		10509,4	2826,7		7020,8	6315,3	3532,3		2121,2	8344,4	1459,4	4018,6	885,3		70217,0
	5,03%		27,99%		14,97%	4,03%		10,00%	8,99%	5,03%		3,02%	11,88%	2,08%	5,72%	1,26%		100,00%
ruO3.06.000.0025	3089,7		17179,5		9185,8	2471,7		6139,9	5522,0	3089,7		1853,8	7288,1	1279,5	3532,3	793,2		61425,0
	5,03%		27,97%		14,95%	4,02%		10,00%	8,99%	5,03%		3,02%	11,87%	2,08%	5,75%	1,29%		100,00%

Введение и обоснование корректировок

На основании выявленных отличий между оцениваемым объектом и объектом-аналогом, Оценщиком рассчитывались следующие корректировки:

Группа поправок (SDC), выраженная в руб. на 1 м3 объекта недвижимости

На отсутствие части наружных стен

Поправка на отсутствие какой-либо наружной стены объекта недвижимости (ΔСст), применяется тогда, когда оцениваемый объект является пристроенным. Расчет поправки производится по следующей формуле:

$$\Delta C_{ст} = \alpha_{ст} \times C_{ст}$$, где:

αст – доля площади отсутствующей стены в общей площади стен не пристроенного объекта недвижимости;

ΔСст – справочная стоимость стен не пристроенного объекта недвижимости, приводимая в гр. «Стены наружные с отделкой» Приложения «Стоимостные коэффициенты по элементам зданий».

Т.к. оцениваемый объект (нежилое здание) не является пристроенным зданием, данная поправка не вводилась.

Поправка на различие в высоте этажа

Поправка на различие в высоте этажа (ΔCh) определяется по формуле:

$$\Delta C_h = \left(Ц_{пер} + Ц_{пол} + 0{,}6 \times Ц_{карк}\right) \times \frac{h_a - h_o}{h_o}$$ где:

Цпер, Цпол, Цкарк – удельные справочные показатели стоимости конструктивных элементов объектов недвижимости, соответственно, перекрытий, пола, каркаса, руб./м3;

ho, ha – средняя высота этажа, соответственно, оцениваемого объекта недвижимости и объекта-аналога, м.

Поправка не применяется, так как высота этажа объекта-аналога не указана.

Поправка на различие в количестве перегородок

Поправка на количество перегородок (ΔСпер) вводится в случае существенного различия в их количестве в исследуемом объекте и объекте-аналоге. Расчет поправки производится по следующей формуле:

$$\Delta C_{пер} = \frac{Ц_{пер} \times S_{пер}}{V_o} - C_{пер}$$, где:

Спер – справочный показатель затрат на перегородки в оцениваемом объекте, принимается по данным гр.12 таблицы справочника, руб./м3 объекта недвижимости;

Цпер – удельный показатель стоимости 1 м2 перегородки соответствующей конструкции, приведенный в разделе 5.1.10.2 справочника1;

Sпер – площадь перегородок соответствующей конструкции в оцениваемом объекте, м2;

Vo – строительный объем оцениваемого объекта недвижимости, м3.

Так как различия в количестве перегородок оцениваемого здания и объекта-аналога не могут быть однозначно определены в силу отсутствия указанных данных, оценщик допускает сопоставимость объектов по данному фактору, вследствие чего данная поправка не вводилась.

Поправка на различие в прочности грунтов, глубине заложения фундаментов и степени обводнения грунтов (ΔСфунд)

Поправки на фундамент определяются на предмет отличия в прочности грунтов, в глубине заложения фундаментов и в степени их обводнения. В справочных показателях затраты на устройство фундаментов учтены, как правило, при расчетном давлении на грунт 2,5 кгс/см2. Величина данной поправки определяется в соответствии с табл. 2.2 справочника.

[1] Укрупненные показатели стоимости строительства. Серия «Справочник оценщика». – Москва, ООО «КО-ИНВЕСТ», 2016, 2020.

В справочных показателях затраты на устройство фундаментов в большинстве случаев учтены при глубине заложения 2,5 м. При изменении глубины заложения фундаментов к показателям на земляные работы и устройство фундаментов следует применять коэффициенты, приведенные в таблице 2.3 справочника.

Расчет итогового значения поправки производился по следующей формуле:

$$\Delta C_{фунд} = Ц_{фунд} \times K_1 \times K_2 - Ц_{фунд}$$, где:

Цфунд – удельный справочный показатель стоимости фундамента, приведенный в графе 9 разделов 3, 4 справочника, руб./м3;

К1, К2 – корректирующие коэффициенты, рассчитанные выше.

Расчет поправки на фундамент не производился по причине отсутствия значительных отличий в прочности грунтов, глубине заложения фундаментов и степени обводнения грунтов между оцениваемым объектом и объектом-аналогом.

Группа поправок (К), выраженная в виде корректирующих коэффициентов.

Поправка на различия в объеме (площади)

Поправка на разницу в объеме (площади) между оцениваемым зданием (Vo, So) и ближайшим параметром из справочника (Vспр, Sспр) определяется с помощью коэффициентов таблицы, представленных в соответствующих справочниках.

на разницу в объеме		на разницу в площади	
Vo/Vспр	Ko	So/Sспр	Ko
0,10–0,29	1,22	0,25–0,49	1,20
0,30–0,49	1,20	0,50–0,85	1,10
0,50–0,70	1,16	0,86–1,15	1,00
0,71–1,30	1,00	1,16–1,50	0,95
1,31–2,00	0,87	1,51–2,00	0,93

Для расчета рыночной стоимости склада шиферного поправка применяется в размере 1,220 (3140,28/11000=0,285).

Поправка на различие в высоте этажа

Поправка на различие в высоте этажа (ΔCh) определяется по формуле:

$$\Delta C_h = \left(Ц_{пер} + Ц_{пол} + 0{,}6 \times Ц_{карк}\right) \times \frac{h_a - h_o}{h_o}$$ где:

Цпер, Цпол, Цкарк – удельные справочные показатели стоимости конструктивных элементов объектов недвижимости, соответственно, перекрытий, пола, каркаса, руб./м3;

ho, ha – средняя высота этажа, соответственно, оцениваемого объекта недвижимости и объекта-аналога, м.

Таблица 3.7-27. Расчет корректировки на высоту этажа для объекта оценки №2

Показатель	Значение
Удельный справочный показатель стоимости перекрытия объекта-аналога, руб./куб.м	1143,8
Удельный справочный показатель стоимости пола объекта-аналога, руб./куб.м	1271,8
Удельный справочный показатель стоимости каркаса объекта-аналога, руб./куб.м	0
Средняя высота этажа объекта оценки, м	3,00
Средняя высота этажа аналогов, м	4,40
Поправка на различие в высоте этажа, руб.куб.м	1127,28

Таблица 3.7-28. Расчет корректировки на высоту этажа для объекта оценки №8

Показатель	Значение
Удельный справочный показатель стоимости перекрытия объекта-аналога, руб./куб.м	1369,1
Удельный справочный показатель стоимости пола объекта-аналога, руб./куб.м	821,28
Удельный справочный показатель стоимости каркаса объекта-аналога, руб./куб.м	0
Средняя высота этажа объекта оценки, м	3,00
Средняя высота этажа аналогов, м	4,40
Поправка на различие в высоте этажа, руб.куб.м	1022,18

Поправка на сейсмичность

Корректирующий коэффициент, учитывающий различия в сейсмических условиях, не применялся, поскольку объекты находятся в одинаковых по сейсмичности районах.

Поправка на региональное различие в уровне цен и на изменение цен после издания справочника

Регионально-экономические поправки позволяют выйти на уровень стоимости объектов недвижимости в конкретном регионе. При существенном отличии уровня стоимости строительства объектов недвижимости в конкретном населенном пункте по сравнению со средним уровнем стоимости в регионе может вводиться соответствующая зонально-экономическая поправка к усредненному регионально-экономическому коэффициенту.

Коэффициенты перехода от цен Московской области к ценам Тверской области принимаются на основании справочника Ко-Инвест 2022 г. «Индексы цен в строительстве № 118», январь 2022, для КС-8 составляет 0,771, для КС-1 составляет 0,802, для КС-14 - 0,788, для КС-7 – 0,801, для КС-10 – 0,769, для КС-6 – 0,806.

Региональные коэффициенты КС КО-ИНВЕСТ на 01.01.2022 (базовый регион МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ)

Федеральные округа, края, области	СООРУЖЕНИЯ с преимущественным применением								Классы КС для сложных комплексных работ	
	нерудных материалов и бетона	полиэтилена, поливинилхлорида и прочих пластмасс	монолитного железобетона	сборного железобетона	конструкционной стали	стальных труб	древесины	кабелей и проводов	благоустройство прилегающей территории (озеленение)	культурно-технические работы и реставрация
	Класс конструктивных систем									
	КС-8	КС-8А	КС-9	КС-10	КС-11	КС-12	КС-13	КС-14	КС-15	КС-17
Центральный федеральный округ										
Белгородская область	0,707	0,712	0,843	0,755	0,828	0,750	0,810	0,726	0,642	0,535
Брянская область	0,676	0,644	0,752	0,670	0,816	0,698	0,696	0,639	0,573	0,491
Владимирская область	0,694	0,726	0,803	0,750	0,841	0,779	0,850	0,717	0,640	0,510
Воронежская область	0,770	0,745	0,815	0,796	0,880	0,787	0,821	0,780	0,693	0,603
г. Москва	1,059	1,122	1,034	1,092	1,103	1,056	1,117	1,113	1,118	1,007
Московская область	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000

Региональные коэффициенты КС КО-ИНВЕСТ на 01.01.2022 (базовый регион МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ)

Федеральные округа, края, области	СООРУЖЕНИЯ с преимущественным применением								Классы КС для сложных комплексных работ	
	нерудных материалов и бетона	полиэтилена, поливинилхлорида и прочих пластмасс	монолитного железобетона	сборного железобетона	конструкционной стали	стальных труб	древесины	кабелей и проводов	благоустройство прилегающей территории (озеленение)	культурно-технические работы и реставрация
	Класс конструктивных систем									
	КС-8	КС-8А	КС-9	КС-10	КС-11	КС-12	КС-13	КС-14	КС-15	КС-17
Центральный федеральный округ										
Белгородская область	0,707	0,712	0,843	0,755	0,828	0,750	0,810	0,726	0,642	0,535
Брянская область	0,676	0,644	0,752	0,670	0,816	0,698	0,696	0,639	0,573	0,491
Владимирская область	0,694	0,726	0,803	0,750	0,841	0,779	0,850	0,717	0,640	0,510
Воронежская область	0,770	0,745	0,815	0,796	0,880	0,787	0,821	0,780	0,693	0,603
г. Москва	1,059	1,122	1,034	1,092	1,103	1,056	1,117	1,113	1,118	1,007
Московская область	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Ивановская область	0,696	0,735	0,804	0,742	0,870	0,767	0,820	0,730	0,641	0,521
Калужская область	0,748	0,773	0,839	0,799	0,900	0,793	0,844	0,799	0,698	0,631
Костромская область	0,648	0,612	0,721	0,656	0,793	0,667	0,691	0,618	0,560	0,430
Курская область	0,785	0,758	0,826	0,803	0,868	0,794	0,850	0,755	0,723	0,618
Липецкая область	0,668	0,685	0,746	0,703	0,835	0,739	0,773	0,675	0,596	0,538
Орловская область	0,706	0,704	0,764	0,707	0,829	0,782	0,732	0,698	0,602	0,474
Рязанская область	0,661	0,670	0,698	0,661	0,836	0,707	0,733	0,690	0,594	0,487
Смоленская область	0,714	0,648	0,744	0,719	0,805	0,696	0,724	0,672	0,586	0,479
Тамбовская область	0,653	0,631	0,763	0,706	0,820	0,692	0,754	0,648	0,558	0,418
[illegible]	0,774	0,776	0,839	0,769	0,872	0,783	0,801	0,788	0,735	0,660

КО-ИНВЕСТ ОПЦИОН

8.2. РЕГИОНАЛЬНЫЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ СТОИМОСТИ СТРОИТЕЛЬСТВА

8.2.1. РЕГИОНАЛЬНЫЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ СТОИМОСТИ СТРОИТЕЛЬСТВА ПО ХАРАКТЕРНЫМ КОНСТРУКТИВНЫМ СИСТЕМАМ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ ДЛЯ ПРИМЕНЕНИЯ НА ТЕРРИТОРИИ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ на 01.01.2022 года (базовый регион МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ)

В случае невозможности точно определить местоположение объекта до кластера рекомендуется использовать среднерегиональный показатель, отмеченный символом «».*

Федеральные округа, края, области *	ЗДАНИЯ с наружными ограждающими конструкциями преимущественно из: кирпича	мелких стеновых мелкостых и слоистых блоков	кирпича, мелких стеновых блоков	железобетона		панелей "сэндвич"	стекла, светопрозрачного материала	панелей "сэндвич"	древесины
	с несущими конструкциями преимущественно из: железобетона, стали, кирпича	железобетона и стали	древесины	железобетона: в бескаркасных системах	железобетона: в каркасных системах	стали	железобетона, стали (кроме ЛСТК)	железобетона, стали (кроме ЛСТК)	легкие стальные тонкостенные конструкции (ЛСТК)	древесины и др. конструктивных материалов
	Класс конструктивных систем									
	КС-1	КС-1А	КС-2	КС-3	КС-4	КС-5	КС-6	КС-6А	КС-6Б	КС-7
Центральный федеральный округ										
Белгородская область	0,805	0,713	0,722	0,822	0,736	0,750	0,749	0,772	0,806	0,810
Брянская область	0,728	0,695	0,632	0,719	0,675	0,711	0,703	0,739	0,728	0,696
Владимирская область	0,836	0,786	0,725	0,777	0,746	0,784	0,766	0,787	0,789	0,850
Воронежская область	0,798	0,756	0,751	0,797	0,785	0,794	0,800	0,822	0,825	0,821
г. Москва	1,063	1,033	1,134	0,909	1,061	1,065	1,078	1,046	1,129	1,117
Московская область	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Ивановская область	0,888	0,779	0,760	0,835	0,766	0,778	0,769	0,804	0,820	0,820
Калужская область	0,856	0,773	0,811	0,731	0,798	0,820	0,805	0,830	0,844	0,844
Костромская область	0,712	0,630	0,614	0,645	0,653	0,681	0,681	0,715	0,686	0,691
Курская область	0,814	0,773	0,771	0,712	0,774	0,803	0,803	0,815	0,812	0,850
Липецкая область	0,776	0,734	0,703	0,728	0,718	0,739	0,743	0,779	0,761	0,773
Орловская область	0,736	0,732	0,663	0,745	0,701	0,738	0,725	0,756	0,744	0,732
Рязанская область	0,771	0,682	0,679	0,756	0,709	0,734	0,731	0,769	0,748	0,733
Смоленская область	0,711	0,650	0,636	0,715	0,689	0,704	0,711	0,732	0,735	0,724
Тамбовская область	0,775	0,700	0,677	0,759	0,695	0,719	0,725	0,747	0,760	0,754
Тверская область	0,802	0,757	0,785	0,743	0,787	0,810	0,808	0,834	0,848	0,801

Поправка на изменение цен после издания справочника определялась на основании источника «Индексы цен в строительстве № 118», январь 2022, в размере 1,094 (=137,149/125,33) для аналогов с ценами по состоянию на 01.01.2020 г.

ЭКСТРАПОЛЯЦИЯ ТЕНДЕНЦИЙ ИЗМЕНЕНИЯ ИНДЕКСОВ ЦЕН на строительно-монтажные работы и технологическое оборудование в среднем по Российской Федерации на 2022-2024 гг. (с учетом НДС)

месяц, год	Строительно-монтажные работы: Фактические индексы к 01.01.91г. с учетом НДС	Строительно-монтажные работы: Прирост цен, % в квартал	Технологическое оборудование: Фактические индексы к 01.01.91г. с учетом НДС	Технологическое оборудование: Прирост цен, % в квартал
Март 12	78,829	2,640	63,157	1,174
Июнь 12	84,795	7,569	64,427	2,011
Сентябрь 12	90,330	6,527	64,659	0,359
Декабрь 12	95,748	5,998	64,879	0,340
Март 13	97,784	2,127	66,715	1,289
Июнь 13	98,059	0,281	66,553	1,275
Сентябрь 13	104,157	6,218	67,079	0,790
Декабрь 13	105,390	1,184	66,905	-0,260
Март 14	102,129	-3,095	67,189	0,425
Июнь 14	103,541	1,383	66,308	-1,310
Сентябрь 14	104,906	1,319	67,258	1,432
Декабрь 14	105,904	0,951	72,874	8,350
Март 15	106,419	0,486	77,699	6,621
Июнь 15	107,369	0,893	78,025	0,420
Сентябрь 15	106,131	-1,154	82,317	5,501
Декабрь 15	106,207	0,072	87,496	6,291
Март 16	106,277	0,066	90,613	3,562
Июнь 16	107,243	0,906	89,269	-1,483
Сентябрь 16	109,648	2,243	88,551	-0,803
Декабрь 16	110,395	0,681	85,584	-3,352
Март 17	111,327	0,844	85,849	0,427
Июнь 17	112,008	0,612	85,722	-0,284
Сентябрь 17	114,175	1,934	85,800	0,090
Декабрь 17	115,656	1,297	86,546	0,870
Март 18	116,043	0,334	86,095	-0,521
Июнь 18	116,723	0,586	90,400	5,000
Сентябрь 18	117,395	0,576	94,146	4,143
Декабрь 18	119,573	1,855	94,249	0,110
Март 19	120,518	0,791	95,665	1,503
Июнь 19	121,161	0,533	97,445	1,861
Сентябрь 19	122,717	1,284	100,544	3,180
Декабрь 19	125,330	2,130	100,977	0,430
Март 20	125,999	0,534	108,908	7,854
Июнь 20	127,826	1,450	106,367	-2,333
Сентябрь 20	128,355	0,414	110,960	4,319
Декабрь 20	128,803	0,349	110,321	-0,576
Март 21	129,668	0,672	111,484	1,054
Июнь 21	133,502	2,957	111,921	0,393
Сентябрь 21	138,351	3,632	113,751	1,635
Декабрь 21	142,718	3,157	114,502	0,660
Март 22	136,001	-4,707	115,052	0,480
Июнь 22	137,149	0,844	116,434	1,202
Сентябрь 22	138,296	0,837	117,817	1,187
Декабрь 22	139,444	0,830	119,199	1,174
Март 23	140,591	0,823	120,582	1,160
Июнь 23	141,739	0,816	121,965	1,147
Сентябрь 23	142,886	0,810	123,347	1,134
Декабрь 23	144,034	0,803	124,730	1,121
Март 24	145,181	0,797	126,112	1,108
Июнь 24	146,329	0,790	127,495	1,096
Сентябрь 24	147,476	0,784	128,878	1,084
Декабрь 24	148,624	0,778	130,260	1,073

Поправка на величину прочих и непредвиденных затрат не производилась по причине отсутствия различия в указанных затратах между оцениваемым объектом и объектом-аналогом.

Определение величины прибыли предпринимателя

Прибыль предпринимателя представляет собой сумму, которую инвестор планирует получить сверх затрат на осуществление проекта с учетом риска, связанный с реализацией строительного проекта. При реализации строительного проекта с самого его начала и до момента передачи прав, либо сдачи в аренду или иного его использования возникает большое количество рисков различных видов. К факторам риска относятся:

экономические и политические факторы;

социальные и региональные факторы;

предпринимательский фактор;

фактор условий строительства.

Чем больше суммарный уровень всех возникающих в процессе реализации проекта рисков, тем больше инвестор должен получить в качестве компенсации, прибыли. Ниже представлены 3 наиболее часто использующихся метода расчёта прибыли предпринимателя:

расчет прибыли предпринимателя по методике Озерова Е.С.

расчет прибыли предпринимателя по методу рыночной экстракции

расчет прибыли предпринимателя кумулятивным методом

Прибыль предпринимателя - это сумма превышения выручки над общими затратами на строительство, которая позволяет назвать данный проект финансово оправданным. Прибыль предпринимателя, определяемая по методике Санкт-Петербургского государственного технического университета (СПбГТУ), разработанной профессором Е. С. Озеровым (Е.С. Озеров «Экономика и менеджмент недвижимости, СПб, 2003), имеет следующую формулу:

$$ПП = 0{,}5 \times n \times y \times (1 + 0{,}33n \times y + C_a \times (1 + 0{,}66n \times y + 0{,}66n^2 \times y^2))$$

где ПП - прибыль предпринимателя;

п - нормативный срок строительства (лет);

у - норма отдачи на вложенный капитал;

Са - доля авансового платежа к общей стоимости строительства

Данный метод не применяется в рамках Отчета, так как у Оценщика нет данных для его реализации, кроме того, расчет прибыли предпринимателя по методике Озерова Е.С. имеет большое количество допущений, которые существенным образом влияют на итоговый результат.

Метод рыночной экстракции основан на рыночных данных о ценах предложения единых объектов недвижимости, стоимости прав на земельный участок, затрат на строительство. В качестве базы для определения относительной прибыли предпринимателя при рыночной экстракции можно выбрать различные величины. Наиболее часто в качестве базы для прибыли предпринимателя выбирают затраты на строительство без учета или с учетом стоимости прав на земельный участок. Зависимости для расчета рыночной стоимости объекта недвижимости при рассматриваемых базах для прибыли предпринимателя имеют вид:

$$С_р = С_{стр} \times (1 + ПП) + С_{зу}$$

$$С_р = (С_{стр} + С_{зу}) \times (1 + ПП)$$

где Ср — рыночная стоимость единого объекта недвижимости;

Сстр — затраты на строительство (без учета стоимости земельного участка);

Сзу — стоимость земельного участка;

ПП — прибыль предпринимателя (относительная величина).

Зависимость (2) отражает доходность строительного бизнеса, устанавливая взаимосвязь между суммарными затратами и стоимостью продажи объекта недвижимости. При этом вклады улучшения (построенного здания) и земельного участка в прибыль предпринимателя предполагаются равнозначными. Однако строительство объекта недвижимости может быть начато только при условии приобретения прав на земельный участок. А значит, и прибыль предпринимателя может возникнуть только после приобретения этих прав. Поэтому при оценке недвижимости разумно отнести прибыль предпринимателя к стоимости строительства. В этом случае рыночная

стоимость продажи построенного объекта недвижимости представляет собой компенсацию затрат на приобретение прав на земельный участок и затрат на строительство с учетом премии за вложение средств в строительство. При этом прибыль предпринимателя будет зависеть от того, какое улучшение построено на рассматриваемом земельном участке. Данный метод не применяется в рамках Отчета, так как у Оценщика нет данных для его реализации, кроме того, он имеет большое количество допущений, которые существенным образом влияют на итоговый результат.

Расчет прибыли предпринимателя методом кумулятивного построения проводится как расчет ставки дисконтирования. Ставка дисконтирования – это уровень доходности вложений в объект без учета изменения стоимости самого объекта. Ставка возврата капитала учитывает изменение стоимости самого объекта в конце срока его эксплуатации и отвечает за возврат вложенных в объект средств.

Ставка дисконтирования отражает требуемую норму отдачи на инвестиции со сравнимым риском и зависит от требований инвесторов к долгосрочным инвестициям, типа и мотивации инвестора, типа недвижимости, условий местного рынка. Ставка дисконта учитывает степени рисков, связанных со степенью ликвидности объекта, риск вложений в недвижимость. Из-за того, что долгосрочные инвестиции в российский рынок недвижимости ассоциируются с высоким риском.

Формула расчета прибыли предпринимателя методом кумулятивного построения имеет следующий вид:

$$\text{ПП} = \sum(R) + R_{\text{безриск}}$$

где ПП – прибыль предпринимателя (инвестора) строительного проекта;

R – суммарный уровень рисков, возникающих в процессе реализации строительного проекта;

Rбезриск – отчищенная от риска норма дохода (безрисковая ставка).

Данный метод не применяется в рамках Отчета, так как он имеет большое количество допущений, которые существенным образом влияют на итоговый результат.

Так как оцениваемые объекты недвижимости относится к сооружениям, в том числе сооружениям инженерных сетей, то, как правило, подобные объекты строятся не для реализации в дальнейшем, а для эксплуатации и зачастую инвестором подобного строительства выступает владелец. Исходя из этого, Оценщик посчитал разумным применить прибыль предпринимателя равную 0%.

Определение величины накопленного (суммарного) износа

Физический износ

Физический износ зданий и их элементов состоит в частичной утрате первоначальных технико-эксплуатационных качеств (прочности, устойчивости, непроницаемости и др.) под воздействием эксплуатационных нагрузок и природных воздействий. Сохранность и долговечность зданий и сооружений во многом зависят от условий эксплуатации, внешних воздействий, принятых проектных решений, используемых при строительстве материалов и конструкций, качества строительно-монтажных работ. Большое значение для сохранности объектов имеет своевременное выполнение профилактических, планово-предупредительных и капитальных ремонтов.

Признаки физического износа зданий:

- сколы, трещины, выбоины, выпадение отдельных камней из стен, надземной части цоколя и фундаментных столбов;
- выпучивание и перекосы цоколя;
- перекосы дверных и оконных проемов;
- осадка отдельных участков стен, искривление их горизонтальных линий;
- нарушение монолитности кладки;
- отслоение и отпадение штукатурки, выветривание швов;
- трещины в перемычках и карнизах;
- увлажнение стеновых поверхностей, появление высолов;
- смещение или прогиб плит в отношении одна к другой из-за деформаций;
- оголение арматуры;
- следы протечек или промерзаний на фасадах.

Это наиболее распространенные признаки, по которым определяется износ элементов здания.

При этом внимание нужно обратить на то, что каждому конструктивному элементу строительного объекта характерны свои идентификационные факторы.

В литературе по оценке недвижимости обычно рассматриваются 5 методов определения физического износа в той или иной комбинации у разных авторов:

- Метод компенсации затрат (метод компенсационных затрат);
- Метод хронологического возраста;
- Метод эффективного возраста;
- Экспертный метод;
- Метод разбивки.

Метод компенсации затрат. Величина физического износа, в общем виде, приравнивается к затратам на его устранение.

Достоинство метода:

1. Обоснование экономической сути величины физического износа.

Недостатки метода:

1. В отдельных случаях требуется дополнительное обоснование необходимости выполнения ремонта по тому или иному элементу.

2. Сложность практической реализации:

а) Необходимо точно определить физические объемы ремонта по каждой позиции;

б) Выбрать подходящую базу расчета (единичные сметные расценки, данные прайс-листов ремонтных компаний, укрупненные стоимостные показатели и т.п.) и обосновать свой выбор. Следует правильно понимать, что точность расчетов напрямую зависит от выбора базы расчетов;

в) Выполнение расчета.

Метод хронологического возраста. Базовая формула для расчета:

$$И_{физ} = \frac{В_х}{В_{сс}} \times 100\%$$

где Вх – фактический (хронологический) возраст объекта оценки;

Всс – нормативный срок эксплуатации (экономической жизни).

Достоинства метода:

1. Весь расчет выполняется в одно арифметическое действие;

2. 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.

Недостатки метода:

1. Метод не учитывает того, что в процессе эксплуатации здания отдельные элементы могут неоднократно ремонтироваться или полностью заменяться.

Метод эффективного возраста. Базовая формула для расчета имеет 3 варианта написания:

$$И_{физ} = \frac{В_э}{В_{сс}} \times 100\% = \frac{(В_{сс} - В_{ост})}{В_{сс}} \times 100\% = (1 - \frac{В_{ост}}{В_{сс}}) \times 100\%$$

где Вэ – эффективный возраст объекта оценки, т.е. на какой возраст выглядит объект; Вост – остающийся срок экономической жизни;

Всс – нормативный срок эксплуатации (экономической жизни).

Достоинства метода:

Весь расчет выполняется в одно арифметическое действие;

Показатель Всс берется из нормативных документов по эксплуатации зданий и в особом обосновании не нуждается.

Недостаток метода:

1. Оценщику практически невозможно достаточно веско обосновать величину Вост. Согласитесь, что точно (до года) сказать, сколько здание еще будет эксплуатироваться, не сможет ни один специалист. Исключение

составляет тот случай, когда по тем или иным причинам в определенный период времени здание должно быть снесено, но это уже категория экономического (внешнего), а не физического износа.

Сопоставление достоинств и недостатков метода приводит к тому, что на практике данный метод почти никогда не применяется.

Экспертный метод. В основу метода положена шкала экспертных оценок для определения физического износа, изложенная в Ведомственном нормативном документе ВСН 53-86р «Правила оценки физического износа жилых зданий». Величина износа определяется по внешним (видимым) повреждениям элементов. Именно данным методом пользуются работники БТИ при составлении технических паспортов на здания. Формула для расчета имеет вид:

$$И_{физ} = \sum_{1}^{i} (И_i \times УВ_i) \times 100\%$$

где Иi – величина физического износа i – того элемента в здании, определенная по нормативному документу;

УВi – удельный вес i – того элемента в здании;

i – номер элемента.

Достоинства метода:

1. Относительная простота выполнения расчетов;

2. Методика определения физического износа установлена нормативным документом и достаточно подробно в нем расписана.

Недостатки метода:

1. Сама методика предусматривает точность расчетов ±5%. Износ по конкретному элементу можно определить, допустим, в 25% или 30%.

2. Значительное влияние субъективного фактора.

3. Величина ошибки обратно пропорциональна опыту оценщика. Помимо этого, довольно часто встречается ситуация, когда простым проведением косметического ремонта скрываются многие видимые признаки износа основных силовых элементов здания, что приводит к значительному занижению величины реального износа по зданию в целом.

Метод разбивки. Метод предполагает определение общего физического износа по отдельным группам с учетом физической возможности устранения данного износа или экономической целесообразности его устранения:

Исправимый физический износ (отложенный ремонт);

Неисправимый физический износ короткоживущих элементов (тех, которые могут неоднократно заменятся в процессе эксплуатации здания);

Неисправимый износ долгоживущих элементов (тех, которые образуют силовой каркас здания и могут быть восстановлены только при проведении капитального ремонта или реконструкции всего здания).

Величины неустранимого износа определяются от стоимости элементов с учетом устранимого износа. Общий физический износ определяется путем суммирования отдельных видов износа. При этом в рамках реализации метода разбивки на различных этапах расчета могут применяться и метод компенсации затрат, и метод хронологического возраста, и экспертный метод.

Достоинство метода:

1. Метод позволяет учесть как видимые, так и скрытые факторы, вызывающие износ элементов (например, естественная «усталость» материалов, которая проявляется внезапно и приводит к мгновенному разрушению элемента).

Недостатки метода:

1. Сложно объяснить человеку, читающему Ваш отчет, почему расчетная величина износа здания в целом превышает износ, указанный в акте осмотра здания (т.е. отложенный ремонт);

2. Довольно большой объем расчетов по сравнению с остальными методами;

3. Метод не применим для условий, когда отсутствует достоверная информация о сроках проведения ремонта по короткоживущим элементам (например, здание купили совсем недавно и у нового собственника просто

отсутствуют данные о том, что и когда в последний раз ремонтировалось на объекте оценки). Следовательно, достаточно обоснованно выполнить расчет неустранимого износа короткоживущих методом хронологического возраста элементов становится невозможно.

Для объектов оценки величина физического износа принимается на основании экспертного метода.

Для сооружений физический износ принимается на основании таблицы ниже (источник: http://www.valnet.ru/m7-136.phtml).

Состояние объекта	Характеристика физического состояния	Физический износ, %
Отличное	Практически новый объект	0 - 15
Хорошее	Полностью отремонтированный объект со средними сроками эксплуатации	15 - 35
Удовлетворительное	Требующий ремонта объект со средними сроками эксплуатации	35 - 60
Неудовлетворительное	Требующий ремонта объект с продолжительными сроками эксплуатации	60 - 80
Аварийное	Объект с продолжительными сроками эксплуатации. Проведение ремонта экономически нецелесообразно. Возможно вторичное использование материалов по утилизационной стоимости	80 - 1000

Функциональное устаревание

Функциональное устаревание (обесценивание) есть потеря в стоимости, вызванная тем, что объект не соответствует современным стандартам с точки зрения его функциональной полезности. Функциональное устаревание может проявляться в устаревшей архитектуре здания, в удобствах его планировки, объемах, инженерном обеспечении, в излишке производственных мощностей, конструкционной избыточности, недостатке утилитарности, избытке переменных производственных затрат и т.д. Функциональное устаревание обусловлено влиянием научно-технического прогресса в области архитектуры и строительства. Функциональное устаревание может быть устранимым и неустранимым.

Величина функционального устаревания была принята на уровне 0%.

Внешнее (экономическое) устаревание

Экономическое устаревание (обесценивание) есть потеря стоимости, обусловленная влиянием внешних факторов. Экономическое устаревание может быть вызвано целым рядом причин, таких как общеэкономические и внутриотраслевые изменения, в том числе сокращением спроса на определенный вид продукции и сокращением предложений или ухудшением качества сырья, рабочей силы, вспомогательных систем, сооружений и коммуникаций, а также правовыми изменениями, относящимися к законодательству, муниципальным постановлениям, зонированию и административным распоряжениям.

Основными факторами экономического (внешнего) устаревания в России являются: общее состояние в экономике, которое в отдельных регионах усиливается местными факторами; наличие дискриминирующего законодательства для отдельных видов предпринимательской деятельности; штрафы за загрязнение окружающей среды.

Величина внешнего (экономического) устаревания была принята на уровне 0%.

Определение величины накопленного (суммарного) износа

Суммарный (накопленный) износ определяется по следующей формуле:

$$И_{\Sigma} = 1-(1-И_{Физ})\times(1-И_{Фун})\times(1-И_{Эк})$$, где:

ИΣ – суммарный (накопленный) износ;
ИФиз – физический износ;
Ифун – функциональное устаревание;
Иэк – экономическое (внешнее) устаревание.
Итоговый расчет стоимости объекта оценки
Расчет рыночной стоимости объекта оценки в рамках затратного подхода производился по формуле:
Сзп = ЗЗ (ЗВ) – И,
Где Сзп – стоимость объекта, определенная в рамках затратного подхода;
ЗЗ (ЗВ) – затраты на замещение (затраты на воспроизводство);
И– суммарный (накопленный) износ.

Расчет рыночной стоимости объектов оценки, представлен в таблицах ниже.

Таблица 3.7-29. Расчет рыночной стоимости объекта оценки №1 в рамках затратного подхода

Показатель	Значение
Кадастровый номер	-
Наименование объекта	Автодорога на территории завода
Адрес объекта	Тверская обл., р-н Нелидовский, г. Нелидово, пер. Пугачева, д. 9
Год постройки	-
Площадь, кв. м	256
Строительный объем улучшений, куб. м	-
Этажность	-
Материал стен	Щебеночное покрытие
Описание объекта-аналога	
Код аналога	ruБЗ.03.003.0007
Название объекта-аналога	Дорожки и площадки
Класс конструктивной системы объекта-аналога	КС-8
Класс качества объекта-аналога	-
Площадь объекта-аналога, кв. м	-
Строительный объем объекта-аналога, куб. м	-
Измеритель	10 кв.м.
Стоимость строительства объекта-аналога, руб./единицу измерителя на 01.01.2020 г.	10 121
Корректировка справочных стоимостных показателей	
Поправки, выраженные в тыс. руб. на 1 ед. изм. здания	
Поправка на отсутствие части наружных стен	0
Поправка на различие в количестве перегородок	0
Поправка на наличие подвалов	0
Поправка на учет специальных работ и оборудования	0
Поправка на фундамент	0
Поправка на различие в конструктивных элементах:	
кровля	0
наружные стены	0
перегородки	0
полы	0
заполнение проемов	0
коммуникации	0
высота этажа	0
Итого по первой группе поправок	0
Итого с учетом поправок по первой группе, руб./ед. измерителя	1 012,10
Поправки, выраженные в виде корректирующих коэффициентов к цене всего здания	
Коэффициент разницы в объеме	1,000
Поправка на разницу в объеме	1,000
Региональный коэффициент	0,771
Корректирующий коэффициент на различие в сейсмичности	1,000
Корректирующий коэффициент доначислений к стоимости прямых затрат, накладных расходов и прибыли	1,000
Зонально-экономический коэффициент	1,000
Корректирующий коэффициент на изменение цен в строительстве с 01.01.2020 на дату оценки	1,094
Итого по второй группе поправок	0,843
Скорректированный показатель стоимости по объекту-аналогу, руб. /ед. измерителя	853,20
Стоимость строительства улучшений без учета прибыли предпринимателя, руб.	218 419
Прибыль предпринимателя, % от стоимости строительства	0,0%
Прибыль предпринимателя, руб.	0
Стоимость замещения, с учетом прибыли предпринимателя, руб.	218 419
Физический износ	65,00%
Функциональное устаревание	0,00%
Экономическое устаревание	0,00%
Совокупный износ	65,00%
Стоимость замещения с учетом совокупного износа без НДС, руб.	76 447
Стоимость замещения с учетом совокупного износа с НДС, руб.	91 736

Таблица 3.7-30. Расчет рыночной стоимости объекта оценки №2 в рамках затратного подхода

Показатель	Значение
Наименование объекта	Административно-бытовое помещение
Адрес объекта	Тверская обл., р-н Нелидовский, г. Нелидово, пер. Пугачева, д. 9
Год постройки	-
Площадь, кв. м	600,24
Строительный объем улучшений, куб. м	1800,72
Этажность	4
Материал стен	Кирпич
Описание объекта-аналога	
Код аналога	ruO3.06.000.0023
Название объекта-аналога	Бытовые помещения
Класс конструктивной системы объекта-аналога	КС-1
Класс качества объекта-аналога	Econom
Площадь объекта-аналога, кв. м	-
Строительный объем объекта-аналога, куб. м	до 5 000
Измеритель	10 куб.м.
Стоимость строительства объекта-аналога, руб./единицу измерителя на 01.01.2020 г.	75 568
Корректировка справочных стоимостных показателей	
Поправки, выраженные в тыс. руб. на 1 ед. изм. здания	
Поправка на отсутствие части наружных стен	0
Поправка на различие в количестве перегородок	0
Поправка на наличие подвалов	0
Поправка на учет специальных работ и оборудования	0
Поправка на фундамент	0
Поправка на различие в конструктивных элементах:	
кровля	0
наружные стены	0
перегородки	0
полы	0
заполнение проемов	0
коммуникации	-9 010,5
Внутренняя отделка	-3 799,7
высота этажа	1 127
Итого по первой группе поправок	-11 683
Итого с учетом поправок по первой группе, руб./ед. измерителя	6 388,50
Поправки, выраженные в виде корректирующих коэффициентов к цене всего здания	
Коэффициент разницы в объеме	1,000
Поправка на разницу в объеме	1,000
Региональный коэффициент	0,802
Корректирующий коэффициент на различие в сейсмичности	1,000
Корректирующий коэффициент доначислений к стоимости прямых затрат, накладных расходов и прибыли	1,000
Зонально-экономический коэффициент	1,000
Корректирующий коэффициент на изменение цен в строительстве с 01.01.2020 на дату оценки	1,094
Итого по второй группе поправок	0,877
Скорректированный показатель стоимости по объекту-аналогу, руб. /ед. измерителя	5 602,71
Стоимость строительства улучшений без учета прибыли предпринимателя, руб.	10 088 912
Прибыль предпринимателя, % от стоимости строительства	0,0%
Прибыль предпринимателя, руб.	0
Стоимость замещения, с учетом прибыли предпринимателя, руб.	10 088 912
Физический износ	60,00%
Функциональное устаревание	0,00%
Экономическое устаревание	0,00%
Совокупный износ	60,00%
Стоимость замещения с учетом совокупного износа без НДС, руб.	4 035 565
Стоимость замещения с учетом совокупного износа с НДС, руб.	4 842 678

Таблица 3.7-31. Расчет рыночной стоимости объекта оценки №3 в рамках затратного подхода

Показатель	Значение
Кадастровый номер	-
Наименование объекта	Воздушная линия электропередач
Адрес объекта	Тверская обл., р-н Нелидовский, г. Нелидово, пер. Пугачева, д. 9
Год постройки	-
Протяженность, м	10
Количество, шт.	5
Описание объекта-аналога	
Код аналога	ruОЗ.06.005.0225
Название объекта-аналога	Воздушная линия электропередач
Класс конструктивной системы объекта-аналога	КС-14
Класс качества объекта-аналога	-
Площадь объекта-аналога, кв. м	-
Строительный объем объекта-аналога, куб. м	-
Измеритель	10 м
Стоимость строительства объекта-аналога, руб./единицу измерителя на 01.01.2020 г.	39 585
Корректировка справочных стоимостных показателей	
Поправки, выраженные в тыс. руб. на 1 ед. изм. здания	
Поправка на отсутствие части наружных стен	0
Поправка на различие в количестве перегородок	0
Поправка на наличие подвалов	0
Поправка на учет специальных работ и оборудования	0
Поправка на фундамент	0
Поправка на различие в конструктивных элементах:	
кровля	0
наружные стены	0
перегородки	0
полы	0
заполнение проемов	0
коммуникации	0
высота этажа	0
Итого по первой группе поправок	0
Итого с учетом поправок по первой группе, руб./ед. измерителя	39 585,00
Поправки, выраженные в виде корректирующих коэффициентов к цене всего здания	
Коэффициент разницы в объеме	1,000
Поправка на разницу в объеме	1,000
Региональный коэффициент	0,788
Корректирующий коэффициент на различие в сейсмичности	1,000
Корректирующий коэффициент доначислений к стоимости прямых затрат, накладных расходов и прибыли	1,000
Зонально-экономический коэффициент	1,000
Корректирующий коэффициент на изменение цен в строительстве с 01.01.2020 на дату оценки	1,094
Итого по второй группе поправок	0,862
Скорректированный показатель стоимости по объекту-аналогу, руб. /ед. измерителя	34 122,27
Стоимость строительства улучшений без учета прибыли предпринимателя, руб.	170 611
Прибыль предпринимателя, % от стоимости строительства	0,0%
Прибыль предпринимателя, руб.	0
Стоимость замещения, с учетом прибыли предпринимателя, руб.	170 611
Физический износ	40,00%
Функциональное устаревание	0,00%
Экономическое устаревание	0,00%
Совокупный износ	40,00%
Стоимость замещения с учетом совокупного износа без НДС, руб.	102 367
Стоимость замещения с учетом совокупного износа с НДС, руб.	122 840

Таблица 3.7-32. Расчет рыночной стоимости объекта оценки №4 в рамках затратного подхода

Показатель	Значение
Кадастровый номер	-
Наименование объекта	Здание автогаража
Адрес объекта	Тверская обл., р-н Нелидовский, г. Нелидово, пер. Пугачева, д. 9
Год постройки	-
Площадь, кв. м	390
Строительный объем улучшений, куб. м	1170
Этажность	1
Материал стен	Кирпич
Описание объекта-аналога	
Код аналога	ruБЗ.02.003.0059
Название объекта-аналога	Гараж отдельностоящий
Класс конструктивной системы объекта-аналога	КС-1
Класс качества объекта-аналога	Econom
Площадь объекта-аналога, кв. м	-
Строительный объем объекта-аналога, куб. м	-
Измеритель	1 кв.м.
Стоимость строительства объекта-аналога, руб./единицу измерителя на 01.01.2020 г.	9 172
Корректировка справочных стоимостных показателей	
Поправки, выраженные в тыс. руб. на 1 ед. изм. здания	
Поправка на отсутствие части наружных стен	0
Поправка на различие в количестве перегородок	0
Поправка на наличие подвалов	0
Поправка на учет специальных работ и оборудования	0
Поправка на фундамент	0
Поправка на различие в конструктивных элементах:	
кровля	0
наружные стены	0
перегородки	0
полы	0
заполнение проемов	0
коммуникации	0
высота этажа	0
Итого по первой группе поправок	0
Итого с учетом поправок по первой группе, руб./ед. измерителя	9 172,00
Поправки, выраженные в виде корректирующих коэффициентов к цене всего здания	
Коэффициент разницы в объеме	1,000
Поправка на разницу в объеме	1,000
Региональный коэффициент	0,802
Корректирующий коэффициент на различие в сейсмичности	1,000
Корректирующий коэффициент доначислений к стоимости прямых затрат, накладных расходов и прибыли	1,000
Зонально-экономический коэффициент	1,000
Корректирующий коэффициент на изменение цен в строительстве с 01.01.2020 на дату оценки	1,094
Итого по второй группе поправок	0,877
Скорректированный показатель стоимости по объекту-аналогу, руб. /ед. измерителя	8 043,84
Стоимость строительства улучшений без учета прибыли предпринимателя, руб.	3 137 098
Прибыль предпринимателя, % от стоимости строительства	0,0%
Прибыль предпринимателя, руб.	0
Стоимость замещения, с учетом прибыли предпринимателя, руб.	3 137 098
Физический износ	60,00%
Функциональное устаревание	0,00%
Экономическое устаревание	0,00%
Совокупный износ	60,00%
Стоимость замещения с учетом совокупного износа без НДС, руб.	1 254 839
Стоимость замещения с учетом совокупного износа с НДС, руб.	1 505 807

Таблица 3.7-33. Расчет рыночной стоимости объекта оценки №5 в рамках затратного подхода

Показатель	Значение
Наименование объекта	Здание зарядной
Адрес объекта	Тверская обл., р-н Нелидовский, г. Нелидово, пер. Пугачева, д. 9
Площадь, кв. м	59
Строительный объем улучшений, куб. м	177
Этажность	1
Материал стен	Кирпич
Описание объекта-аналога	
Код аналога	ruO3.06.000.0018
Название объекта-аналога	Бытовые помещения
Класс конструктивной системы объекта-аналога	КС-1
Класс качества объекта-аналога	Econom
Площадь объекта-аналога, кв. м	-
Строительный объем объекта-аналога, куб. м	до 1000
Измеритель	1 куб.м.
Стоимость строительства объекта-аналога, руб./единицу измерителя на 01.01.2020 г.	9 172
Корректировка справочных стоимостных показателей	
Поправки, выраженные в тыс. руб. на 1 ед. изм. здания	
Поправка на отсутствие части наружных стен	0
Поправка на различие в количестве перегородок	0
Поправка на наличие подвалов	0
Поправка на учет специальных работ и оборудования	0
Поправка на фундамент	0
Поправка на различие в конструктивных элементах:	
кровля	0
наружные стены	0
перегородки	0
полы	0
заполнение проемов	0
лифты	-273,9
коммуникации	-1 086,4
внутренняя отделка	-459,3
высота этажа	0,0
Итого по первой группе поправок	-1 819,6
Итого с учетом поправок по первой группе, руб./ед. измерителя	7 352,40
Поправки, выраженные в виде корректирующих коэффициентов к цене всего здания	
Коэффициент разницы в объеме	1,000
Поправка на разницу в объеме	1,000
Региональный коэффициент	0,802
Корректирующий коэффициент на различие в сейсмичности	1,000
Корректирующий коэффициент доначислений к стоимости прямых затрат, накладных расходов и прибыли	1,000
Зонально-экономический коэффициент	1,000
Корректирующий коэффициент на изменение цен в строительстве с 01.01.2020 на дату оценки	1,094
Итого по второй группе поправок	0,877
Скорректированный показатель стоимости по объекту-аналогу, руб. /ед. измерителя	6 448,05
Стоимость строительства улучшений без учета прибыли предпринимателя, руб.	380 435
Прибыль предпринимателя, % от стоимости строительства	0,0%
Прибыль предпринимателя, руб.	0
Стоимость замещения, с учетом прибыли предпринимателя, руб.	380 435
Физический износ	60,00%
Функциональное устаревание	0,00%
Экономическое устаревание	0,00%
Совокупный износ	60,00%
Стоимость замещения с учетом совокупного износа без НДС, руб.	152 174

Показатель	Значение
Стоимость замещения с учетом совокупного износа с НДС, руб.	182 609

Таблица 3.7-34. Расчет рыночной стоимости объекта оценки №6 в рамках затратного подхода

Показатель	Значение
Наименование объекта	Здание центральной проходной
Адрес объекта	Тверская обл., р-н Нелидовский, г. Нелидово, пер. Пугачева, д. 9
Площадь, кв. м	25
Строительный объем улучшений, куб. м	110
Этажность	1
Материал стен	Дерево
Описание объекта-аналога	
Код аналога	ruO3.06.000.0017
Название объекта-аналога	Бытовые помещения
Класс конструктивной системы объекта-аналога	КС-7
Класс качества объекта-аналога	Econom
Площадь объекта-аналога, кв. м	-
Строительный объем объекта-аналога, куб. м	до 500
Измеритель	1 куб.м.
Стоимость строительства объекта-аналога, руб./единицу измерителя на 01.01.2020 г.	12 190
Корректировка справочных стоимостных показателей	
Поправки, выраженные в тыс. руб. на 1 ед. изм. здания	
Поправка на отсутствие части наружных стен	0
Поправка на различие в количестве перегородок	0
Поправка на наличие подвалов	0
Поправка на учет специальных работ и оборудования	0
Поправка на фундамент	0
Поправка на различие в конструктивных элементах:	
кровля	0
наружные стены	0
перегородки	0
полы	0
заполнение проемов	0
лифты	-243,0
коммуникации	-833,6
внутренняя отделка	-852,8
высота этажа	0,0
Итого по первой группе поправок	-1 929,4
Итого с учетом поправок по первой группе, руб./ед. измерителя	10 260,60
Поправки, выраженные в виде корректирующих коэффициентов к цене всего здания	
Коэффициент разницы в объеме	1,000
Поправка на разницу в объеме	1,000
Региональный коэффициент	0,801
Корректирующий коэффициент на различие в сейсмичности	1,000
Корректирующий коэффициент доначислений к стоимости прямых затрат, накладных расходов и прибыли	1,000
Зонально-экономический коэффициент	1,000
Корректирующий коэффициент на изменение цен в строительстве с 01.01.2020 на дату оценки	1,094
Итого по второй группе поправок	0,876
Скорректированный показатель стоимости по объекту-аналогу, руб. /ед. измерителя	8 988,29
Стоимость строительства улучшений без учета прибыли предпринимателя, руб.	988 712
Прибыль предпринимателя, % от стоимости строительства	0,0%
Прибыль предпринимателя, руб.	0
Стоимость замещения, с учетом прибыли предпринимателя, руб.	988 712
Физический износ	60,00%
Функциональное устаревание	0,00%
Экономическое устаревание	0,00%

Показатель	Значение
Совокупный износ	60,00%
Стоимость замещения с учетом совокупного износа без НДС, руб.	395 485
Стоимость замещения с учетом совокупного износа с НДС, руб.	474 582

Таблица 3.7-35. Расчет рыночной стоимости объекта оценки №7 в рамках затратного подхода

Показатель	Значение
Кадастровый номер	-
Наименование объекта	Ливневая канализация
Адрес объекта	Тверская обл., р-н Нелидовский, г. Нелидово, пер. Пугачева, д. 9
Год постройки	-
Протяженность, м	10-12
Количество, шт.	3
Описание объекта-аналога	
Код аналога	ruИЗ.07.020.0003
Название объекта-аналога	Колодцы водозаборные
Класс конструктивной системы объекта-аналога	КС-10
Класс качества объекта-аналога	-
Площадь объекта-аналога, кв. м	-
Строительный объем объекта-аналога, куб. м	-
Измеритель	1 м
Стоимость строительства объекта-аналога, руб./единицу измерителя на 01.01.2020 г.	75 484
Корректировка справочных стоимостных показателей	
Поправки, выраженные в тыс. руб. на 1 ед. изм. здания	
Поправка на отсутствие части наружных стен	0
Поправка на различие в количестве перегородок	0
Поправка на наличие подвалов	0
Поправка на учет специальных работ и оборудования	0
Поправка на фундамент	0
Поправка на различие в конструктивных элементах:	
кровля	0
наружные стены	0
перегородки	0
полы	0
заполнение проемов	0
коммуникации	0
высота этажа	0
Итого по первой группе поправок	0
Итого с учетом поправок по первой группе, руб./ед. измерителя	75 484,00
Поправки, выраженные в виде корректирующих коэффициентов к цене всего здания	
Коэффициент разницы в объеме	1,000
Поправка на разницу в объеме	1,000
Региональный коэффициент	0,769
Корректирующий коэффициент на различие в сейсмичности	1,000
Корректирующий коэффициент доначислений к стоимости прямых затрат, накладных расходов и прибыли	1,000
Зонально-экономический коэффициент	1,000
Корректирующий коэффициент на изменение цен в строительстве с 01.01.2020 на дату оценки	1,094
Итого по второй группе поправок	0,841
Скорректированный показатель стоимости по объекту-аналогу, руб. /ед. измерителя	63 482,04
Стоимость строительства улучшений без учета прибыли предпринимателя, руб.	190 446
Прибыль предпринимателя, % от стоимости строительства	0,0%
Прибыль предпринимателя, руб.	0
Стоимость замещения, с учетом прибыли предпринимателя, руб.	190 446
Физический износ	40,00%
Функциональное устаревание	0,00%
Экономическое устаревание	0,00%

Показатель	Значение
Совокупный износ	40,00%
Стоимость замещения с учетом совокупного износа без НДС, руб.	114 268
Стоимость замещения с учетом совокупного износа с НДС, руб.	137 122

Таблица 3.7-36. Расчет рыночной стоимости объекта оценки №8 в рамках затратного подхода

Показатель	Значение
Наименование объекта	Переход в АБК
Адрес объекта	Тверская обл., р-н Нелидовский, г. Нелидово, пер. Пугачева, д. 9
Площадь, кв. м	89,3
Строительный объем улучшений, куб. м	267,9
Этажность	1
Материал стен	Кирпич
Описание объекта-аналога	
Код аналога	ruO3.06.000.0018
Название объекта-аналога	Бытовые помещения
Класс конструктивной системы объекта-аналога	КС-1
Класс качества объекта-аналога	Econom
Площадь объекта-аналога, кв. м	-
Строительный объем объекта-аналога, куб. м	до 1 000
Измеритель	1 куб.м.
Стоимость строительства объекта-аналога, руб./единицу измерителя на 01.01.2020 г.	9 142
Корректировка справочных стоимостных показателей	
Поправки, выраженные в тыс. руб. на 1 ед. изм. здания	
Поправка на отсутствие части наружных стен	0
Поправка на различие в количестве перегородок	0
Поправка на наличие подвалов	0
Поправка на учет специальных работ и оборудования	0
Поправка на фундамент	0
Поправка на различие в конструктивных элементах:	
кровля	0
наружные стены	0
перегородки	0
полы	0
заполнение проемов	0
лифты	-273,9
коммуникации	-1 086,4
внутренняя отделка	-459,3
высота этажа	1 022,2
Итого по первой группе поправок	-797,4
Итого с учетом поправок по первой группе, руб./ед. измерителя	8 344,60
Поправки, выраженные в виде корректирующих коэффициентов к цене всего здания	
Коэффициент разницы в объеме	1,000
Поправка на разницу в объеме	1,000
Региональный коэффициент	0,802
Корректирующий коэффициент на различие в сейсмичности	1,000
Корректирующий коэффициент доначислений к стоимости прямых затрат, накладных расходов и прибыли	1,000
Зонально-экономический коэффициент	1,000
Корректирующий коэффициент на изменение цен в строительстве с 01.01.2020 на дату оценки	1,094
Итого по второй группе поправок	0,877
Скорректированный показатель стоимости по объекту-аналогу, руб. /ед. измерителя	7 318,21
Стоимость строительства улучшений без учета прибыли предпринимателя, руб.	1 960 548
Прибыль предпринимателя, % от стоимости строительства	0,0%
Прибыль предпринимателя, руб.	0
Стоимость замещения, с учетом прибыли предпринимателя, руб.	1 960 548
Физический износ	60,00%
Функциональное устаревание	0,00%
Экономическое устаревание	0,00%
Совокупный износ	60,00%
Стоимость замещения с учетом совокупного износа без НДС, руб.	784 219

Показатель	Значение
Стоимость замещения с учетом совокупного износа с НДС, руб.	941 063

Таблица 3.7-37. Расчет рыночной стоимости объекта оценки №9 в рамках затратного подхода

Показатель	Значение
Кадастровый номер	-
Наименование объекта	Площадка
Адрес объекта	Тверская обл., р-н Нелидовский, г. Нелидово, пер. Пугачева, д. 9
Год постройки	-
Площадь, кв. м	3782
Строительный объем улучшений, куб. м	-
Этажность	-
Материал стен	Щебеночное покрытие
Описание объекта-аналога	
Код аналога	ruБ3.03.003.0007
Название объекта-аналога	Дорожки и площадки
Класс конструктивной системы объекта-аналога	КС-8
Класс качества объекта-аналога	-
Площадь объекта-аналога, кв. м	-
Строительный объем объекта-аналога, куб. м	-
Измеритель	10 кв.м.
Стоимость строительства объекта-аналога, руб./единицу измерителя на 01.01.2020 г.	10 121
Корректировка справочных стоимостных показателей	
Поправки, выраженные в тыс. руб. на 1 ед. изм. здания	
Поправка на отсутствие части наружных стен	0
Поправка на различие в количестве перегородок	0
Поправка на наличие подвалов	0
Поправка на учет специальных работ и оборудования	0
Поправка на фундамент	0
Поправка на различие в конструктивных элементах:	
кровля	0
наружные стены	0
перегородки	0
полы	0
заполнение проемов	0
коммуникации	0
высота этажа	0
Итого по первой группе поправок	0
Итого с учетом поправок по первой группе, руб./ед. измерителя	1 012,10
Поправки, выраженные в виде корректирующих коэффициентов к цене всего здания	
Коэффициент разницы в объеме	1,000
Поправка на разницу в объеме	1,000
Региональный коэффициент	0,771
Корректирующий коэффициент на различие в сейсмичности	1,000
Корректирующий коэффициент доначислений к стоимости прямых затрат, накладных расходов и прибыли	1,000
Зонально-экономический коэффициент	1,000
Корректирующий коэффициент на изменение цен в строительстве с 01.01.2020 на дату оценки	1,094
Итого по второй группе поправок	0,843
Скорректированный показатель стоимости по объекту-аналогу, руб. /ед. измерителя	853,20
Стоимость строительства улучшений без учета прибыли предпринимателя, руб.	3 226 802
Прибыль предпринимателя, % от стоимости строительства	0,0%
Прибыль предпринимателя, руб.	0
Стоимость замещения, с учетом прибыли предпринимателя, руб.	3 226 802
Физический износ	65,00%
Функциональное устаревание	0,00%
Экономическое устаревание	0,00%

Показатель	Значение
Совокупный износ	65,00%
Стоимость замещения с учетом совокупного износа без НДС, руб.	1 129 381
Стоимость замещения с учетом совокупного износа с НДС, руб.	1 355 257

Таблица 3.7-38. Расчет рыночной стоимости объекта оценки №10 в рамках затратного подхода

Показатель	Значение
Кадастровый номер	-
Наименование объекта	Подъездная дорога
Адрес объекта	Тверская обл., р-н Нелидовский, г. Нелидово, пер. Пугачева, д. 9
Год постройки	-
Площадь, кв. м	120
Строительный объем улучшений, куб. м	-
Этажность	-
Материал стен	Щебеночное покрытие
Описание объекта-аналога	
Код аналога	ruБ3.03.003.0007
Название объекта-аналога	Дорожки и площадки
Класс конструктивной системы объекта-аналога	КС-8
Класс качества объекта-аналога	-
Площадь объекта-аналога, кв. м	-
Строительный объем объекта-аналога, куб. м	-
Измеритель	10 кв.м.
Стоимость строительства объекта-аналога, руб./единицу измерителя на 01.01.2020 г.	10 121
Корректировка справочных стоимостных показателей	
Поправки, выраженные в тыс. руб. на 1 ед. изм. здания	
Поправка на отсутствие части наружных стен	0
Поправка на различие в количестве перегородок	0
Поправка на наличие подвалов	0
Поправка на учет специальных работ и оборудования	0
Поправка на фундамент	0
Поправка на различие в конструктивных элементах:	
кровля	0
наружные стены	0
перегородки	0
полы	0
заполнение проемов	0
коммуникации	0
высота этажа	0
Итого по первой группе поправок	0
Итого с учетом поправок по первой группе, руб./ед. измерителя	1 012,10
Поправки, выраженные в виде корректирующих коэффициентов к цене всего здания	
Коэффициент разницы в объеме	1,000
Поправка на разницу в объеме	1,000
Региональный коэффициент	0,771
Корректирующий коэффициент на различие в сейсмичности	1,000
Корректирующий коэффициент доначислений к стоимости прямых затрат, накладных расходов и прибыли	1,000
Зонально-экономический коэффициент	1,000
Корректирующий коэффициент на изменение цен в строительстве с 01.01.2020 на дату оценки	1,094
Итого по второй группе поправок	0,843
Скорректированный показатель стоимости по объекту-аналогу, руб. /ед. измерителя	853,20
Стоимость строительства улучшений без учета прибыли предпринимателя, руб.	102 384
Прибыль предпринимателя, % от стоимости строительства	0,0%
Прибыль предпринимателя, руб.	0
Стоимость замещения, с учетом прибыли предпринимателя, руб.	102 384
Физический износ	65,00%

Показатель	Значение
Функциональное устаревание	0,00%
Экономическое устаревание	0,00%
Совокупный износ	65,00%
Стоимость замещения с учетом совокупного износа без НДС, руб.	35 834
Стоимость замещения с учетом совокупного износа с НДС, руб.	43 001

Таблица 3.7-39. Расчет рыночной стоимости объекта оценки №11 в рамках затратного подхода

Показатель	Значение
Кадастровый номер	-
Наименование объекта	Склад секционный
Адрес объекта	Тверская обл., р-н Нелидовский, г. Нелидово, пер. Пугачева, д. 9
Год постройки	-
Площадь, кв. м	536,8
Строительный объем улучшений, куб. м	3140,28
Этажность	1
Материал стен	Шифер
Описание объекта-аналога	
Код аналога	ruC3.19.000.0033
Название объекта-аналога	Склад/мини-склад
Класс конструктивной системы объекта-аналога	КС-6
Класс качества объекта-аналога	Econom
Площадь объекта-аналога, кв. м	-
Строительный объем объекта-аналога, куб. м	11 000
Измеритель	10 куб.м.
Стоимость строительства объекта-аналога, руб./единицу измерителя на 01.01.2020 г.	16 408
Корректировка справочных стоимостных показателей	
Поправки, выраженные в тыс. руб. на 1 ед. изм. здания	
Поправка на отсутствие части наружных стен	0
Поправка на различие в количестве перегородок	0
Поправка на наличие подвалов	0
Поправка на учет специальных работ и оборудования	0
Поправка на фундамент	0
Поправка на различие в конструктивных элементах:	
кровля	0
наружные стены	0
перегородки	0
полы	0
заполнение проемов	0
коммуникации	-942,6
высота этажа	0
Итого по первой группе поправок	-943,0
Итого с учетом поправок по первой группе, руб./ед. измерителя	1 546,50
Поправки, выраженные в виде корректирующих коэффициентов к цене всего здания	
Коэффициент разницы в объеме	0,285
Поправка на разницу в объеме	1,220
Региональный коэффициент	0,806
Корректирующий коэффициент на различие в сейсмичности	1,000
Корректирующий коэффициент доначислений к стоимости прямых затрат, накладных расходов и прибыли	1,000
Зонально-экономический коэффициент	1,000
Корректирующий коэффициент на изменение цен в строительстве с 01.01.2020 на дату оценки	1,094
Итого по второй группе поправок	1,076
Скорректированный показатель стоимости по объекту-аналогу, руб. /ед. измерителя	1 664,03
Стоимость строительства улучшений без учета прибыли предпринимателя, руб.	5 225 520
Прибыль предпринимателя, % от стоимости строительства	0,0%
Прибыль предпринимателя, руб.	0

Показатель	Значение
Стоимость замещения, с учетом прибыли предпринимателя, руб.	5 225 520
Физический износ	80,00%
Функциональное устаревание	0,00%
Экономическое устаревание	0,00%
Совокупный износ	80,00%
Стоимость замещения с учетом совокупного износа без НДС, руб.	1 045 104
Стоимость замещения с учетом совокупного износа с НДС, руб.	1 254 125

Таблица 3.7-40. Расчет рыночной стоимости объекта оценки №12 в рамках затратного подхода

Показатель	Значение
Наименование объекта	Столярная мастерская
Адрес объекта	Тверская обл., р-н Нелидовский, г. Нелидово, пер. Пугачева, д. 9
Год постройки	-
Площадь, кв. м	120,25
Строительный объем улучшений, куб. м	529,1
Этажность	1
Материал стен	Кирпич
Описание объекта-аналога	
Код аналога	ruM4.01.008.0001
Название объекта-аналога	Мастерские ремонтные для гаражного хозяйства
Класс конструктивной системы объекта-аналога	КС-1
Класс качества объекта-аналога	Econom
Площадь объекта-аналога, кв. м	-
Строительный объем объекта-аналога, куб. м	до 7500
Измеритель	10 куб.м.
Стоимость строительства объекта-аналога, руб./единицу измерителя на 01.01.2020 г.	54 988
Корректировка справочных стоимостных показателей	
Поправки, выраженные в тыс. руб. на 1 ед. изм. здания	
Поправка на отсутствие части наружных стен	0
Поправка на различие в количестве перегородок	0
Поправка на наличие подвалов	0
Поправка на учет специальных работ и оборудования	0
Поправка на фундамент	0
Поправка на различие в конструктивных элементах:	
кровля	0
наружные стены	0
перегородки	0
полы	0
заполнение проемов	0
коммуникации	-3 834,8
Внутренняя отделка	-1 664,2
высота этажа	0,0
Итого по первой группе поправок	-5 499,0
Итого с учетом поправок по первой группе, руб./ед. измерителя	4 948,90
Поправки, выраженные в виде корректирующих коэффициентов к цене всего здания	
Коэффициент разницы в объеме	1,000
Поправка на разницу в объеме	1,000
Региональный коэффициент	0,802
Корректирующий коэффициент на различие в сейсмичности	1,000
Корректирующий коэффициент доначислений к стоимости прямых затрат, накладных расходов и прибыли	1,000
Зонально-экономический коэффициент	1,000
Корректирующий коэффициент на изменение цен в строительстве с 01.01.2020 на дату оценки	1,094
Итого по второй группе поправок	0,877
Скорректированный показатель стоимости по объекту-аналогу, руб. /ед. измерителя	4 340,19
Стоимость строительства улучшений без учета прибыли предпринимателя, руб.	2 296 395

Показатель	Значение
Прибыль предпринимателя, % от стоимости строительства	0,0%
Прибыль предпринимателя, руб.	0
Стоимость замещения, с учетом прибыли предпринимателя, руб.	2 296 395
Физический износ	60,00%
Функциональное устаревание	0,00%
Экономическое устаревание	0,00%
Совокупный износ	60,00%
Стоимость замещения с учетом совокупного износа без НДС, руб.	918 558
Стоимость замещения с учетом совокупного износа с НДС, руб.	1 102 270

Таблица 3.7-41. Расчет рыночной стоимости объекта оценки №13 в рамках затратного подхода

Показатель	Значение
Наименование объекта	Корпус рядом с АБК
Адрес объекта	Тверская обл., р-н Нелидовский, г. Нелидово, пер. Пугачева, д. 9
Площадь, кв. м	680,76
Строительный объем улучшений, куб. м	2995,344
Этажность	4
Материал стен	Кирпич
Описание объекта-аналога	
Код аналога	ruO3.06.000.0023
Название объекта-аналога	Бытовые помещения
Класс конструктивной системы объекта-аналога	КС-1
Класс качества объекта-аналога	Econom
Площадь объекта-аналога, кв. м	-
Строительный объем объекта-аналога, куб. м	до 5 000
Измеритель	10 куб.м.
Стоимость строительства объекта-аналога, руб./единицу измерителя на 01.01.2020 г.	75 568
Корректировка справочных стоимостных показателей	
Поправки, выраженные в тыс. руб. на 1 ед. изм. здания	
Поправка на отсутствие части наружных стен	0
Поправка на различие в количестве перегородок	0
Поправка на наличие подвалов	0
Поправка на учет специальных работ и оборудования	0
Поправка на фундамент	0
Поправка на различие в конструктивных элементах:	
кровля	0
наружные стены	0
перегородки	0
полы	0
заполнение проемов	0
лифты	-2 252,5
коммуникации	-9 010,5
Внутренняя отделка	-3 799,7
высота этажа	0
Итого по первой группе поправок	-15 062,7
Итого с учетом поправок по первой группе, руб./ед. измерителя	6 050,53
Поправки, выраженные в виде корректирующих коэффициентов к цене всего здания	
Коэффициент разницы в объеме	1,000
Поправка на разницу в объеме	1,000
Региональный коэффициент	0,802
Корректирующий коэффициент на различие в сейсмичности	1,000
Корректирующий коэффициент доначислений к стоимости прямых затрат, накладных расходов и прибыли	1,000
Зонально-экономический коэффициент	1,000
Корректирующий коэффициент на изменение цен в строительстве с 01.01.2020 на дату оценки	1,094
Итого по второй группе поправок	0,877
Скорректированный показатель стоимости по объекту-аналогу, руб. /ед.	5 306,31

Показатель	Значение
измерителя	
Стоимость строительства улучшений без учета прибыли предпринимателя, руб.	15 894 224
Прибыль предпринимателя, % от стоимости строительства	0,0%
Прибыль предпринимателя, руб.	0
Стоимость замещения, с учетом прибыли предпринимателя, руб.	15 894 224
Физический износ	60,00%
Функциональное устаревание	0,00%
Экономическое устаревание	0,00%
Совокупный износ	60,00%
Стоимость замещения с учетом совокупного износа без НДС, руб.	6 357 690
Стоимость замещения с учетом совокупного износа с НДС, руб.	7 629 228

4. ЗАКЛЮЧЕНИЕ

4.1. СОГЛАСОВАНИЕ (ОБОБЩЕНИЕ) РЕЗУЛЬТАТОВ

Согласование результата оценки - получение итоговой оценки имущества на основании результатов, полученных с помощью различных методов оценки.

Задача согласования заключается в сведении различных результатов в единую интегрированную оценку стоимости имущества. При согласовании результатов оценки стоимости с учётом вклада каждого из них, вероятность получения более точного и объективного значения стоимости объекта значительно возрастает.

В зависимости от особенностей использованных для расчетов подходов, полученные результаты могут в большей или меньшей степени отличаться друг от друга. Поэтому выбор итоговой величины стоимости происходит на основе промежуточных данных с помощью различных методов обработки результатов.

Доходный подход капитализирует сегодняшние и будущие выгоды от использования объекта. Преимущество данного подхода заключается в том, что он непосредственно принимает во внимание выгоды от использования объекта и возможности рынка в течение срока предполагаемого владения. Недостаток доходного подхода заключается в сложности определения таких показателей, как величина недозагрузки, коэффициент капитализации. В рамках настоящего отчета доходный подход не применялся.

Затратный подход позволяет определить затраты на изготовление и реализацию нового объекта оценки за вычетом всех форм накопленного износа. Преимущество данного подхода состоит в достаточной точности и достоверности информации по затратам. Недостаток состоит в сложности точной оценки всех форм износа. Использование затратного подхода наиболее привлекательно, когда типичные продавцы и покупатели в своих решениях ориентируются на затраты. В рамках настоящего отчета затратный подход применялся для расчета рыночной стоимости нежилых сооружений.

Сравнительный подход использует информацию по продажам объектов, сравнимых с оцениваемым объектом. Преимущество данного подхода состоит в его способности учитывать реакцию продавцов и покупателей на сложившуюся конъюнктуру рынка. Оценочная стоимость объекта оценки, рассчитанная в рамках сравнительного подхода, отражает его реальную рыночную стоимость и является наиболее точным критерием установления цены продажи. В рамках настоящего отчета сравнительный подход применялся для расчета рыночной стоимости земельного участка и нежилых зданий.

В зависимости от конкретной ситуации результаты каждого из трех подходов могут в большей или меньшей степени отличаться друг от друга. Выбор итоговой величины стоимости зависит от назначения оценки, имеющейся информации и степени ее достоверности.

Проведя анализ результатов, полученных разными подходами к оценке недвижимости, можно сделать следующие выводы:

Рыночная стоимость, полученная в рамках реализованных подходов, Объекта оценки представлены в Таблица 4.1-1.

Таблица 4.1-1. Рыночная стоимость, полученных в рамках реализованных подходов

№ п/п	Наименование	Рыночная стоимость, определенная в рамках сравнительного подхода, руб. без НДС	Рыночная стоимость, определенная в рамках доходного подхода, руб. без НДС	Рыночная стоимость, определенная в рамках затратного подхода, руб. без НДС
1	Нежилое здание, общая площадь 805,7 кв.м., кадастровый № 69:44:0090104:84, адрес: Тверская обл., р-н Нелидовский, г. Нелидово, пер. Пугачева, д. 9	2 377 000	Не применяется	Не применяется
2	Нежилое здание, общая площадь 130,4 кв.м., кадастровый № 69:44:0090105:14, адрес: Тверская обл., р-н Нелидовский, г. Нелидово, пер. Пугачева, д. 9	385 000	Не применяется	Не применяется
3	Нежилое здание, общая площадь 119,7 кв.м., кадастровый № 69:44:0090105:15, адрес: Тверская обл., р-н Нелидовский, г. Нелидово, пер. Пугачева, д. 9	353 000	Не применяется	Не применяется
4	Нежилое здание, общая площадь 540,5 кв.м., кадастровый № 69:44:0090105:16, адрес: Тверская обл., р-н Нелидовский, городское поселение – город Нелидово, г. Нелидово, пер. Пугачева, д. 9	1 595 000	Не применяется	Не применяется
5	Нежилое здание, общая площадь 375,5 кв.м., кадастровый № 69:44:0090105:17, адрес: Тверская обл., р-н Нелидовский, гп г. Нелидово, г. Нелидово, пер. Пугачева, д. 9	1 108 000	Не применяется	Не применяется
6	Нежилое здание, общая площадь 11880,2 кв.м., кадастровый № 69:44:0090105:18, адрес: Тверская обл., р-н Нелидовский, гп г. Нелидово, г. Нелидово, пер. Пугачева, д. 9	35 052 000	Не применяется	Не применяется
7	Земельный участок, общая площадь 60123,0 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения машзавода, кадастровый № 69:44:0090105:10, адрес: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Почтовый адрес ориентира: Тверская область, г. Нелидово, пер. Пугачева, д. 9	5 552 611	Не применяется	Не применяется
8	Автодорога на территории завода, общая площадь 256,0 кв.м., адрес: Тверская обл., р-н Нелидовский, г. Нелидово, пер. Пугачева, д. 9	Не применяется	Не применяется	76 447
9	Административно-бытовое помещение, общая площадь 600,24 кв.м., адрес: Тверская обл., р-н Нелидовский, г. Нелидово, пер. Пугачева, д. 9	Не применяется	Не применяется	4 035 565
10	Воздушная линия электропередач, протяженность 10 м, в количестве 5 шт., адрес: Тверская обл., р-н Нелидовский, г. Нелидово, пер. Пугачева, д. 9	Не применяется	Не применяется	102 367
11	Здание автогаража, общая площадь 390,0 кв.м., адрес: Тверская обл., р-н Нелидовский, г. Нелидово, пер. Пугачева, д. 9	Не применяется	Не применяется	1 254 839
12	Здание зарядной, общая площадь 59,0 кв.м., адрес: Тверская обл., р-н Нелидовский, г. Нелидово, пер. Пугачева, д. 9	Не применяется	Не применяется	152 174
13	Здание центральной проходной, общая площадь 25,0 кв.м., адрес: Тверская обл., р-н Нелидовский, г. Нелидово, пер. Пугачева, д. 9	Не применяется	Не применяется	395 485
14	Ливневая канализация, протяженность 10-12 м, в количестве 3 шт., адрес: Тверская обл., р-н Нелидовский, г. Нелидово, пер. Пугачева, д. 9	Не применяется	Не применяется	114 268
15	Переход в АБК, общая площадь 89,3, кв.м., адрес: Тверская обл., р-н Нелидовский, г. Нелидово, пер. Пугачева, д. 9	Не применяется	Не применяется	784 219
16	Площадка, общая площадь 3782,0 кв.м., адрес: Тверская обл., р-н Нелидовский, г. Нелидово, пер. Пугачева, д. 9	Не применяется	Не применяется	1 129 381
17	Подъездная дорога, общая площадь 120,0 кв.м., адрес: Тверская обл., р-н Нелидовский, г. Нелидово, пер. Пугачева, д. 9	Не применяется	Не применяется	35 834
18	Склад секционный, общая площадь 536,8 кв.м., адрес: Тверская обл., р-н Нелидовский, г. Нелидово, пер. Пугачева, д. 9	Не применяется	Не применяется	1 045 104
19	Столярная мастерская, общая площадь 120,25 кв.м., адрес: Тверская обл., р-н Нелидовский, г. Нелидово, пер. Пугачева, д. 9	Не применяется	Не применяется	918 558
20	Корпус рядом с АБК, общая площадь 680,76 кв.м., адрес: Тверская обл., р-н Нелидовский, г. Нелидово, пер. Пугачева, д. 9	Не применяется	Не применяется	6 357 690

4.2. ЗАЯВЛЕНИЕ О КАЧЕСТВЕ

На основании анализа имеющейся в распоряжении Оценщика информации, допущений, описанных в настоящем Отчете, по состоянию на «11» июля 2022 года обоснованная рыночная стоимость Объектов оценки без учета обременений составляет:

62 824 542 (Шестьдесят два миллиона восемьсот двадцать четыре тысячи пятьсот сорок два) руб. без учёта НДС.

Таблица 4.2-1. Рыночная стоимость Объектов оценки.

№ п/п	Наименование	Рыночная стоимость Объекта оценки без учета ограничений и обременений, руб. без учета НДС не округленно
1	Нежилое здание, общая площадь 805,7 кв.м., кадастровый № 69:44:0090104:84, адрес: Тверская обл., р-н Нелидовский, г. Нелидово, пер. Пугачева, д. 9	2 377 000
2	Нежилое здание, общая площадь 130,4 кв.м., кадастровый № 69:44:0090105:14, адрес: Тверская обл., р-н Нелидовский, г. Нелидово, пер. Пугачева, д. 9	385 000
3	Нежилое здание, общая площадь 119,7 кв.м., кадастровый № 69:44:0090105:15, адрес: Тверская обл., р-н Нелидовский, г. Нелидово, пер. Пугачева, д. 9	353 000
4	Нежилое здание, общая площадь 540,5 кв.м., кадастровый № 69:44:0090105:16, адрес: Тверская обл., р-н Нелидовский, городское поселение – город Нелидово, г. Нелидово, пер. Пугачева, д. 9	1 595 000
5	Нежилое здание, общая площадь 375,5 кв.м., кадастровый № 69:44:0090105:17, адрес: Тверская обл., р-н Нелидовский, гп г. Нелидово, г. Нелидово, пер. Пугачева, д. 9	1 108 000
6	Нежилое здание, общая площадь 11880,2 кв.м., кадастровый № 69:44:0090105:18, адрес: Тверская обл., р-н Нелидовский, гп г. Нелидово, г. Нелидово, пер. Пугачева, д. 9	35 052 000
7	Земельный участок, общая площадь 60123,0 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения машзавода, кадастровый № 69:44:0090105:10, адрес: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Почтовый адрес ориентира: Тверская область, г. Нелидово, пер. Пугачева, д. 9	5 552 611
8	Автодорога на территории завода, общая площадь 256,0 кв.м., адрес: Тверская обл., р-н Нелидовский, г. Нелидово, пер. Пугачева, д. 9	76 447
9	Административно-бытовое помещение, общая площадь 600,24 кв.м., адрес: Тверская обл., р-н Нелидовский, г. Нелидово, пер. Пугачева, д. 9	4 035 565
10	Воздушная линия электропередач, протяженность 10 м, в количестве 5 шт., адрес: Тверская обл., р-н Нелидовский, г. Нелидово, пер. Пугачева, д. 9	102 367
11	Здание автогаража, общая площадь 390,0 кв.м., адрес: Тверская обл., р-н Нелидовский, г. Нелидово, пер. Пугачева, д. 9	1 254 839
12	Здание зарядной, общая площадь 59,0 кв.м., адрес: Тверская обл., р-н Нелидовский, г. Нелидово, пер. Пугачева, д. 9	152 174
13	Здание центральной проходной, общая площадь 25,0 кв.м., адрес: Тверская обл., р-н Нелидовский, г. Нелидово, пер. Пугачева, д. 9	395 485
14	Ливневая канализация, протяженность 10-12 м, в количестве 3 шт., адрес: Тверская обл., р-н Нелидовский, г. Нелидово, пер. Пугачева, д. 9	114 268
15	Переход в АБК, общая площадь 89,3, кв.м., адрес: Тверская обл., р-н Нелидовский, г. Нелидово, пер. Пугачева, д. 9	784 219
16	Площадка, общая площадь 3782,0 кв.м., адрес: Тверская обл., р-н Нелидовский, г. Нелидово, пер. Пугачева, д. 9	1 129 381
17	Подъездная дорога, общая площадь 120,0 кв.м., адрес: Тверская обл., р-н Нелидовский, г. Нелидово, пер. Пугачева, д. 9	35 834
18	Склад секционный, общая площадь 536,8 кв.м., адрес: Тверская обл., р-н Нелидовский, г. Нелидово, пер. Пугачева, д. 9	1 045 104
19	Столярная мастерская, общая площадь 120,25 кв.м., адрес: Тверская обл., р-н Нелидовский, г. Нелидово, пер. Пугачева, д. 9	918 558
20	Корпус рядом с АБК, общая площадь 680,76 кв.м., адрес: Тверская обл., р-н Нелидовский, г. Нелидово, пер. Пугачева, д. 9	6 357 690
-	**Итого**	**62 824 542**

Согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости Объектов оценки приведены в описательных разделах настоящего Отчета об оценке.

Все факты, изложенные в настоящем Отчете, верны и соответствуют действительности.

Сделанный анализ, высказанные мнения и полученные выводы принадлежат самому Оценщику и действительны исключительно в пределах, оговоренных в настоящем Отчете допущений и ограничивающих условий.

Оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе, и действовал непредвзято и без предубеждения по отношению к заинтересованным в сделке сторонам.

Вознаграждение Оценщику не зависит от итоговой величины рыночной стоимости Объекта оценки, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования Заказчиком или третьими сторонами настоящего Отчета об оценке.

Анализ, мнения и выводы были получены, а настоящий Отчет составлен в полном соответствии с требованиями Закона РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и Федеральных стандартов оценки.

Следует отметить, что исследование отражает рыночную стоимость Объекта оценки по состоянию на «11» июля 2022 года. Изменение состояния рынка после даты оценки может привести к уменьшению или увеличению возможной цены сделки, которая реально может быть установлена на фактическую дату ее осуществления.

Исследование провел и Отчет составил:

Оценщик

Садыков В.В. _____

За Исполнителя:

Генеральный директор
ООО «Вондига» _____ Егоров В.В.

МП

5. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

5.1. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫХ ЗАКАЗЧИКОМ И УСТАНАВЛИВАЮЩИХ КАЧЕСТВЕННЫЕ И КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

- ✓ Выписка из ЕГРП от 22.12.2015 г.
- ✓ Свидетельство о государственной регистрации права от 15.12.2015 г.
- ✓ Кадастровая выписка от 01.12.2015 г.
- ✓ Технический паспорт на здание сборно-разборного склада по состоянию на 14.04.1999 г.
- ✓ Свидетельство о государственной регистрации права от 17.11.2015 г.
- ✓ Кадастровая выписка от 25.11.2014 г.
- ✓ Технический паспорт на здание склада нефтепродуктов по состоянию на 08.09.2008 г.
- ✓ Свидетельство о государственной регистрации права от 25.11.2015 г.
- ✓ Кадастровая выписка от 29.10.2014 г.
- ✓ Технический паспорт на здание склада карбида и кислорода по состоянию на 13.11.2008 г.
- ✓ Кадастровый паспорт от 30.12.2014 г.
- ✓ Технический план здания по состоянию на 15.12.2014 г.
- ✓ Технический паспорт на автогараж по состоянию на 21.10.2014 г.
- ✓ Выписка из ЕГРН от 01.04.2019 г.
- ✓ Свидетельство о государственной регистрации права от 16.03.2016 г.
- ✓ Кадастровый паспорт от 25.02.2016 г.
- ✓ Технический план здания по состоянию на 05.02.2016 г.
- ✓ Свидетельство о государственной регистрации права от 16.03.2016 г.
- ✓ Кадастровый паспорт от 25.02.2016 г.
- ✓ Технический план здания по состоянию на 09.02.2016 г.
- ✓ Выписка из ЕГРП на земельный участок от 09.10.2015 г.
- ✓ Свидетельство о государственной регистрации права от 16.06.2011 г.
- ✓ Кадастровая выписка о земельном участке от 09.10.2014 г.
- ✓ План земельного участка.
- ✓ Договор залога недвижимости имущества от 28.08.2019 г.
- ✓ Выписка из ЕГРН от 21.06.2022 г.
- ✓ Решение Арбитражного суда Тверской области по делу номер № А66-12502/2020 от 09.09.2021 г.
- ✓ Акты результатов обследования сооружений.

5.2. ПЕРЕЧЕНЬ НОРМАТИВНЫХ АКТОВ

- ✓ Налоговый кодекс РФ.
- ✓ Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г. (в действующей редакции).
- ✓ Федеральный закон Российской Федерации «О внесении изменений в Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.2006 г. №157-ФЗ
- ✓ Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденный Приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 г. №297;
- ✓ Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденный Приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 г г. №298;
- ✓ Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденный Приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 г. №299;
- ✓ Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 г. №611.

5.3. ПЕРЕЧЕНЬ МЕТОДИЧЕСКОЙ ЛИТЕРАТУРЫ

- ✓ Коростылев С.П., «Основы теории и практики оценки недвижимости», Учебное пособие, М., Русская Деловая Литература, 1998.
- ✓ Грязнова А. Г., Федотова М. А., «Оценка недвижимости», Учебное пособие, М., Финансы и статистика, 2008;
- ✓ «Справочник оценщика недвижимости – 2022. Земельные участки. Часть 2. Нижний Новгород, 2022 г.» под ред. Л. А. Лейфера, - НН.: Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2022;
- ✓ «Справочник оценщика недвижимости – 2020. Земельные участки. Часть 1. Нижний Новгород, 2020 г.» под ред. Л. А. Лейфера, - НН.: Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2020;
- ✓ «Справочник оценщика недвижимости – 2020. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода.

Нижний Новгород, 2020 г.» под ред. Л. А. Лейфера, - НН.: Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2020;

5.4. ПЕРЕЧЕНЬ ИСТОЧНИКОВ ВНЕШНЕЙ ИНФОРМАЦИИ

- ✓ Интернет-ресурсы: www.domofond.ru, www.cian.ru/, https://www.avito.ru, https://statrielt.ru и др.

ПРИЛОЖЕНИЕ 1 (ДОКУМЕНТЫ ИСПОЛНИТЕЛЯ)

1. Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков № 0002945 от 22.07.2020 года, (копия, 1 лист).
2. Квалификационный аттестат «Оценка недвижимости» № 024758-1 от 15.07.2021 г., (копия, 1 лист);
3. Страховой полис (договор) № 0991R/776/20133/21, выдан АО «АльфаСтрахование», действителен с 01 сентября 2021 г. по 31 августа 2022 г., страховая сумма 5 000 000 (Пять миллионов) руб., дата выдачи: 24 августа 2021 г., (копия, 3 листа);
4. Страховой полис (договор) № 0991R/776/40538/22, выдан АО «АльфаСтрахование», действителен с 01 сентября 2022 г. по 31 августа 2023 г., страховая сумма 5 000 000 (Пять миллионов) руб., дата выдачи: 23 августа 2022 г., (копия, 1 лист);
5. Диплом о профессиональной переподготовке № 432403583537 от 22.07.2006 г. Вятского государственного университета в сфере «Оценка стоимости предприятия (бизнеса», (копия, 1 лист);
6. ОСАО «РЕСО-Гарантия», Полис обязательного страхования ответственности, № 922/2028469525 от 08.09.2021 г., (копия, 1 лист).

ИТОГО: 8 листов.

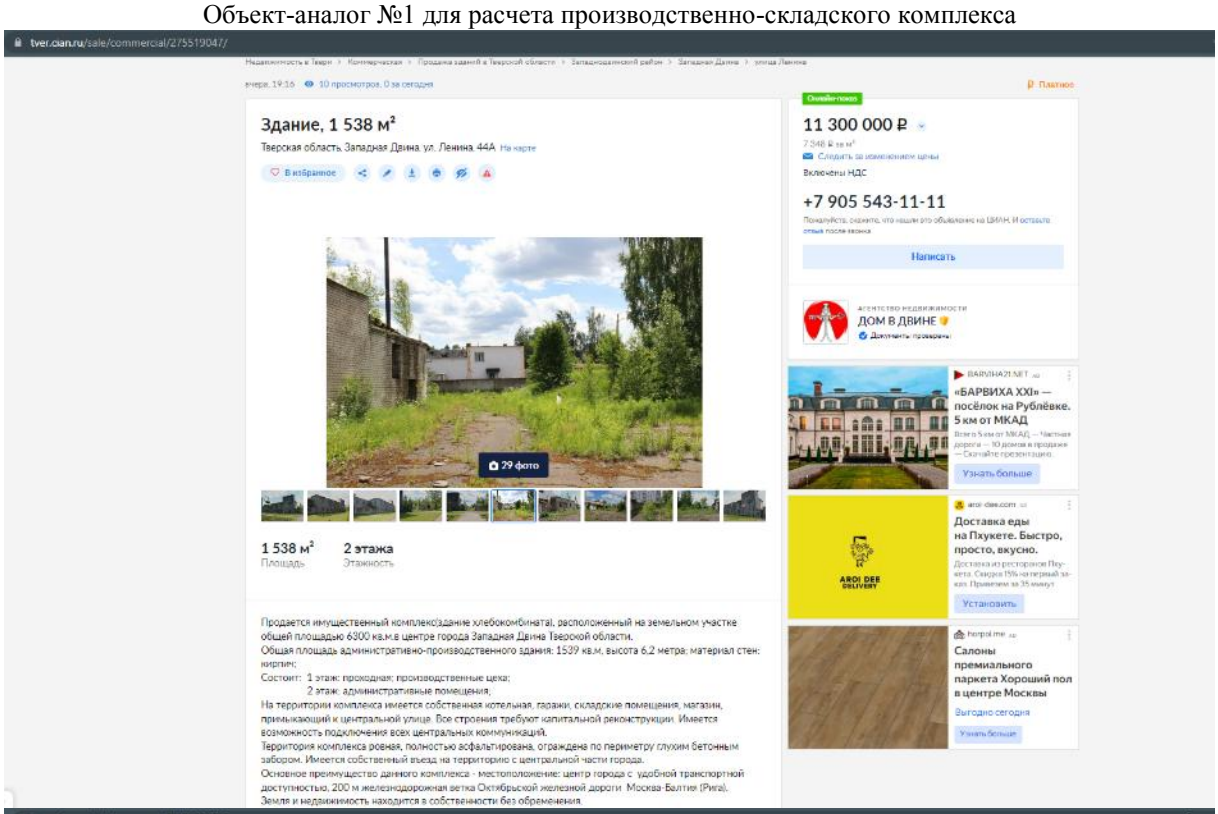
ПРИЛОЖЕНИЕ 2 (ДОКУМЕНТЫ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ ПРИ ОЦЕНКЕ)

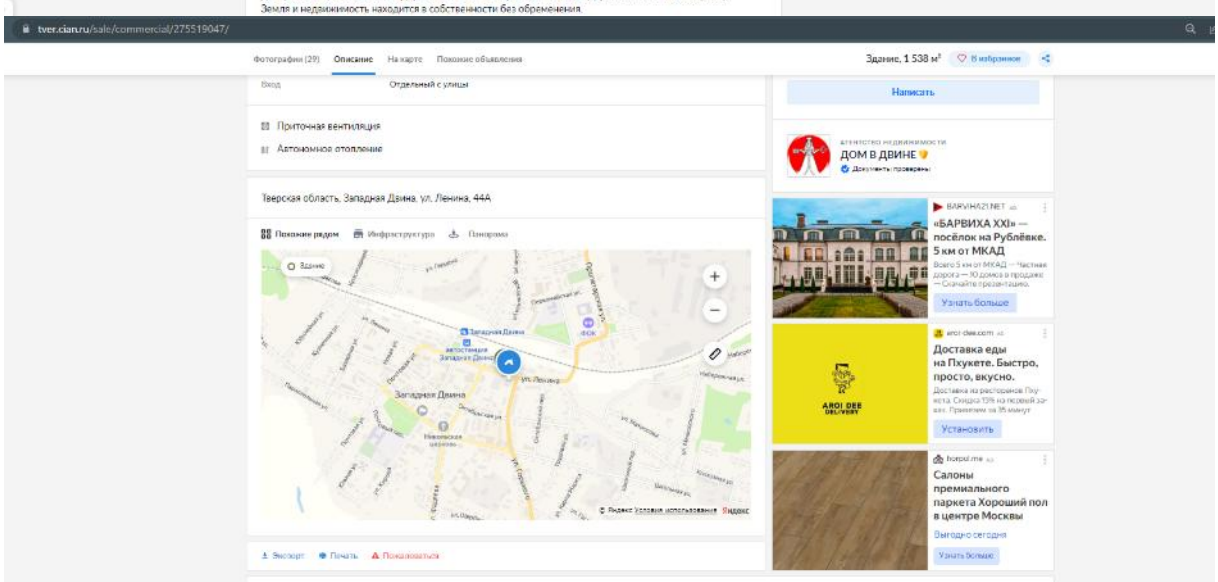
1. Выписка из ЕГРП от 22.12.2015 г.
2. Свидетельство о государственной регистрации права от 15.12.2015 г.
3. Кадастровая выписка от 01.12.2015 г.
4. Технический паспорт на здание сборно-разборного склада по состоянию на 14.04.1999 г.
5. Свидетельство о государственной регистрации права от 17.11.2015 г.
6. Кадастровая выписка от 25.11.2014 г.
7. Технический паспорт на здание склада нефтепродуктов по состоянию на 08.09.2008 г.
8. Свидетельство о государственной регистрации права от 25.11.2015 г.
9. Кадастровая выписка от 29.10.2014 г.
10. Технический паспорт на здание склада карбида и кислорода по состоянию на 13.11.2008 г.
11. Кадастровый паспорт от 30.12.2014 г.
12. Технический план здания по состоянию на 15.12.2014 г.
13. Технический паспорт на автогараж по состоянию на 21.10.2014 г.
14. Выписка из ЕГРН от 01.04.2019 г.
15. Свидетельство о государственной регистрации права от 16.03.2016 г.
16. Кадастровый паспорт от 25.02.2016 г.
17. Технический план здания по состоянию на 05.02.2016 г.
18. Свидетельство о государственной регистрации права от 16.03.2016 г.
19. Кадастровый паспорт от 25.02.2016 г.
20. Технический план здания по состоянию на 09.02.2016 г.
21. Выписка из ЕГРП на земельный участок от 09.10.2015 г.
22. Свидетельство о государственной регистрации права от 16.06.2011 г.
23. Кадастровая выписка о земельном участке от 09.10.2014 г.
24. План земельного участка.
25. Договор залога недвижимости имущества от 28.08.2019 г.
26. Выписка из ЕГРН от 21.06.2022 г.
27. Решение Арбитражного суда Тверской области по делу номер № А66-12502/2020 от 09.09.2021 г.
28. Акты результатов обследования сооружений.

ПРИЛОЖЕНИЕ 3 (ИНФОРМАЦИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННАЯ ПРИ ОЦЕНКЕ)

1. Информация об объектах-аналогах.

Объект-аналог №1 для расчета производственно-складского комплекса





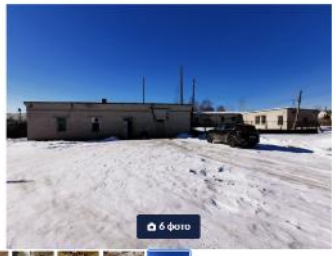
Объект-аналог №2 для расчета производственно-складского комплекса

tver.cian.ru/sale/commercial/271402498/

Производство, 670 м²

Тверская область, Торжок, ул. Луначарского, 105 На карте

В избранное



670 м²	1 из 1	4,5 м	Свободно
Площадь	Этаж	Выс. потолков	Помещение

ID 18407

Продается действующее предприятие по производству хлебобулочной продукции.
Общая площадь: 670 м2
Производственные помещения: 620 м2
Офисные помещения: 50 м2
Земельный участок: 0,4 га
Высота потолков: 3,6 4,5 м
Крановое оборудование: нет

Коммуникации:
Водопровод: есть
Канализация: есть
Отопление: есть
Электричество: 15 кВт
Газ: есть

6 000 000 ₽

8 956 ₽ за м²

+7 930 170-00-73

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
IRES GROUP Индустриальная Недвижимость Регионов
Документы проверены

BARVIHA21.NET
«БАРВИХА XXI» — посёлок на Рублёвке, 5 км от МКАД
Всего 5 км от МКАД — Частная дорога — 10 домов в продаже — Скачайте презентацию.
Узнать больше

stani-berg.ru
Быстровозводимые ангары из сэндвич-панелей!
Работаем в формате low cost, но с качеством как у Rolls-Royce! Оставьте заявку!
Узнать больше

zavodvorotnoe.com
Элитное поместье 450 м2 возле р.Волга в живописном месте
Поместовый дом и участок 1 га в экологически чистом посёлке. Всего 9 объектов
Узнать больше

tver.cian.ru/sale/commercial/271402498/

Фотографии (6) Описание На карте Похожие объявления

Производство, 670 м² В избранное

Офисные помещения: 50 м2
Земельный участок: 0,4 га
Высота потолков: 3,6 4,5 м
Крановое оборудование: нет

Коммуникации:
Водопровод: есть
Канализация: есть
Отопление: есть
Электричество: 15 кВт
Газ: есть

Земельный участок и строения в собственности.

В состав производственного комплекса входит два смежных цеха площадью 310 и 360 м2. Высота потолков от 3,6 до 4,5 м. Часть производственных помещений отремонтировано и задействовано в производственном процессе. Часть помещений не задействованы и требует ремонта. Имеются бытовые и офисные помещения.

Вода и канализация центральные сети.
Отопление от городской газовой котельной. Лимиты по газу 32,5 тыс. м3. в год.
Залогов и обременений нет.
Территория частично огорожена.

В состав лота входит следующее технологическое оборудование:
Печь Агро 2 шт.
Расточный шкаф 1 шт.
Тестоделитель 2 шт.
Миксер промышленный - 1 шт.
Тестомес 2 шт.
Хлеборезка 2 шт.
Округлитель конусный - 2 шт.
Просеиватель 1 шт.

Оперативная организация просмотра. Юридическое сопровождение сделки.

Ведущий специалист департамента индустриальной недвижимости Крупенин Борис

6 000 000 ₽

8 956 ₽ за м²

Следить за изменением цены

Включены НДС

+7 930 170-00-73

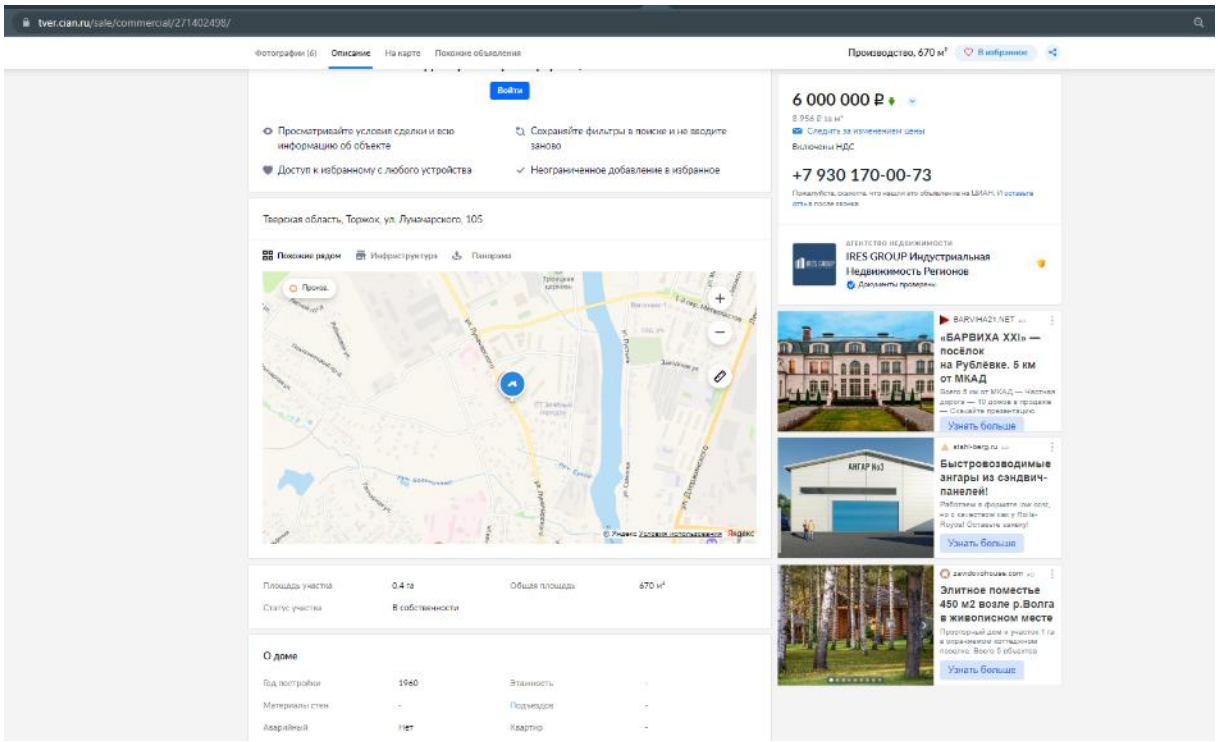
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
IRES GROUP Индустриальная Недвижимость Регионов
Документы проверены

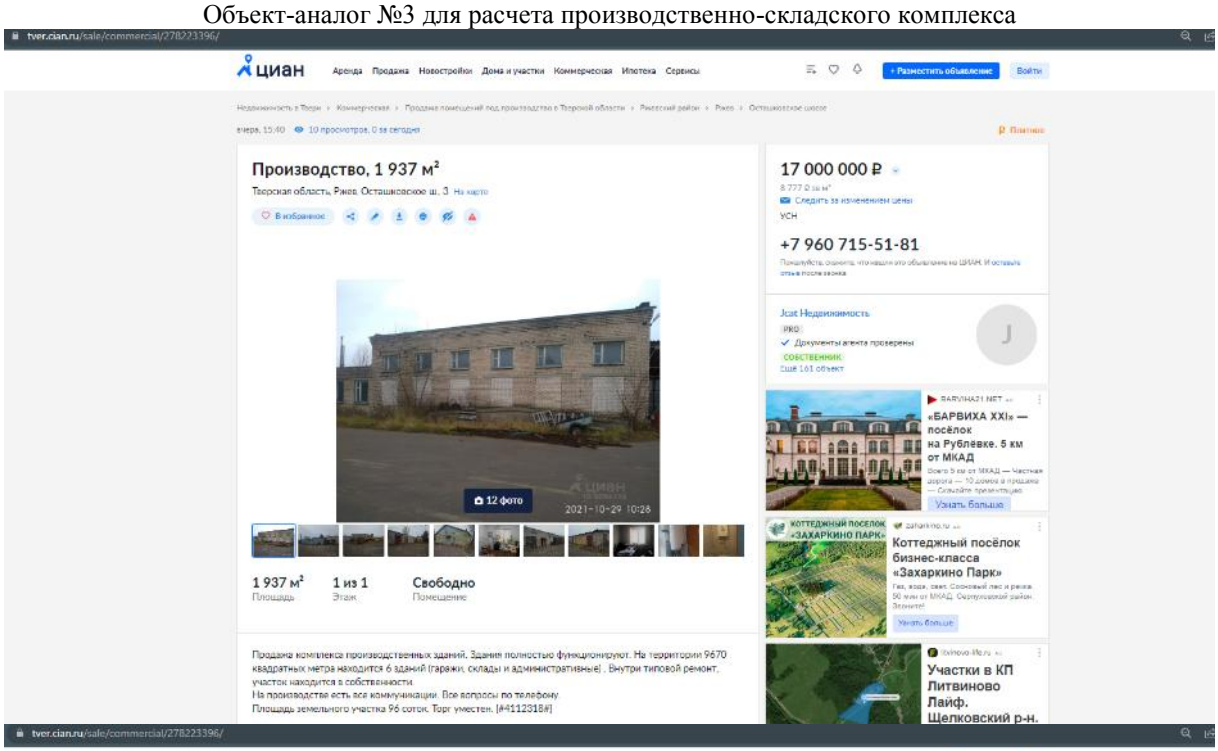
BARVIHA21.NET
«БАРВИХА XXI» — посёлок на Рублёвке, 5 км от МКАД
Всего 5 км от МКАД — Частная дорога — 10 домов в продаже — Скачайте презентацию.
Узнать больше

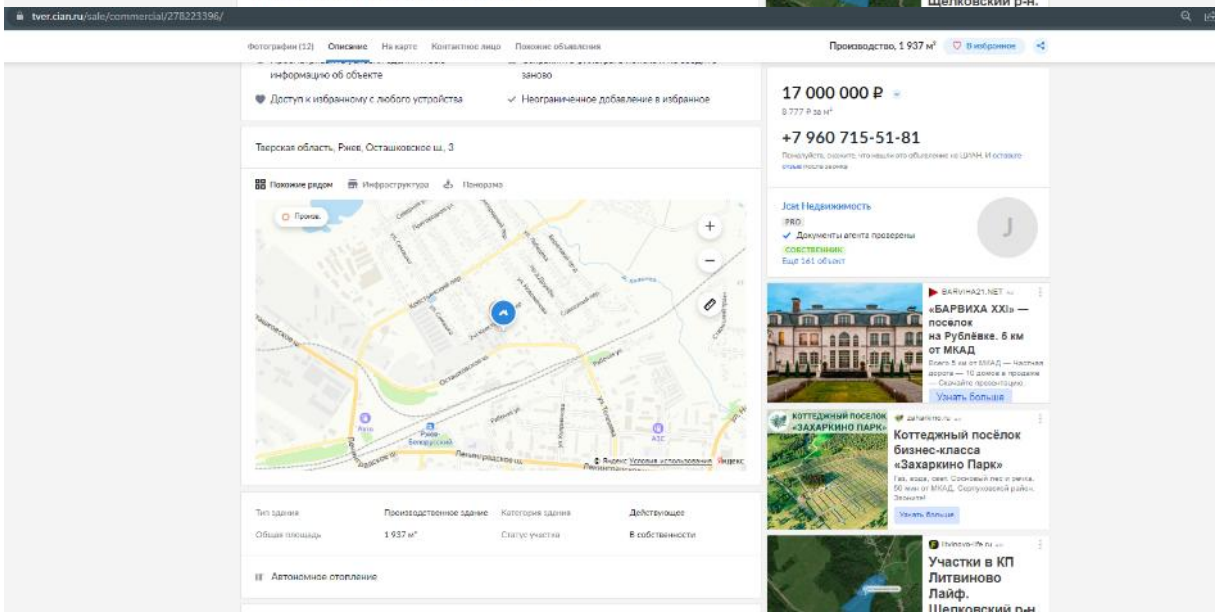
stani-berg.ru
Быстровозводимые ангары из сэндвич-панелей!
Работаем в формате low cost, но с качеством как у Rolls-Royce! Оставьте заявку!
Узнать больше

zavodvorotnoe.com
Элитное поместье


tver.cian.ru/sale/commercial/271402498/
Фотографии (6)
Описание
На карте
Похожие объявления
Производство, 670 м²
В избранное
Войти
Просматривайте условия сделки и всю информацию об объекте
Сохраняйте фильтры в поиске и не вводите заново
Доступ к избранному с любого устройства
Неограниченное добавление в избранное
Тверская область, Торжок, ул. Луначарского, 105
Похожие рядом
Инфраструктура
Панорама
Площадь участка
0.4 га
Общая площадь
670 м²
Статус участка
В собственности
О доме
Год постройки
1960
Материалы стен
Аварийный
Нет
Этажность
Подъездов
Квартир
6 000 000 ₽
Следить за изменением цены
Включены НДС
+7 930 170-00-73
АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
IRES GROUP Индустриальная Недвижимость Регионов
Документы проверены
BARVIHA21.NET
«БАРВИХА XXI» — посёлок на Рублёвке. 5 км от МКАД
Узнать больше
АНГАР №1
Быстровозводимые ангары из сэндвич-панелей!
Узнать больше
Элитное поместье 450 м2 возле р.Волга в живописном месте
Узнать больше

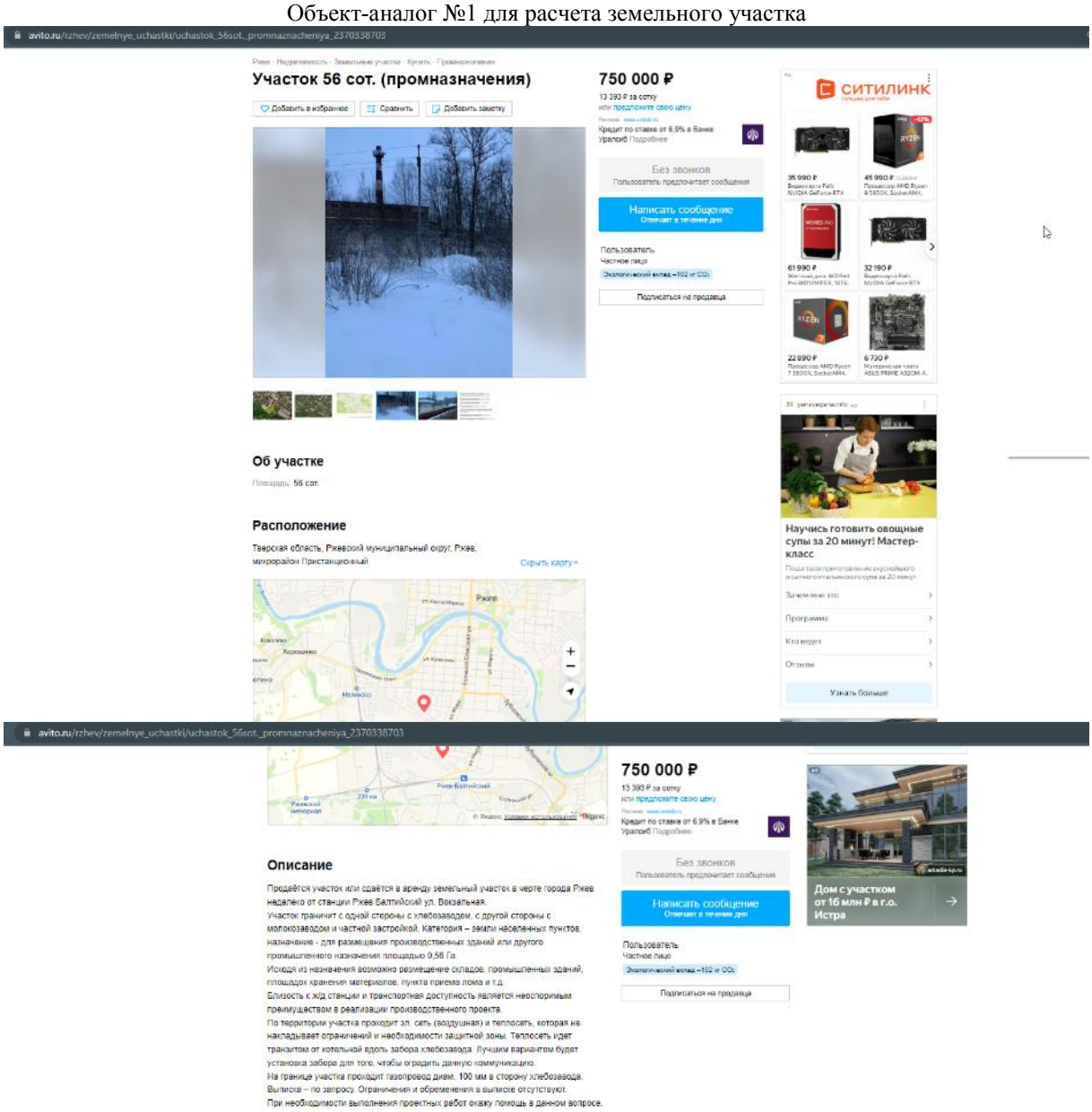
Объект-аналог №3 для расчета производственно-складского комплекса



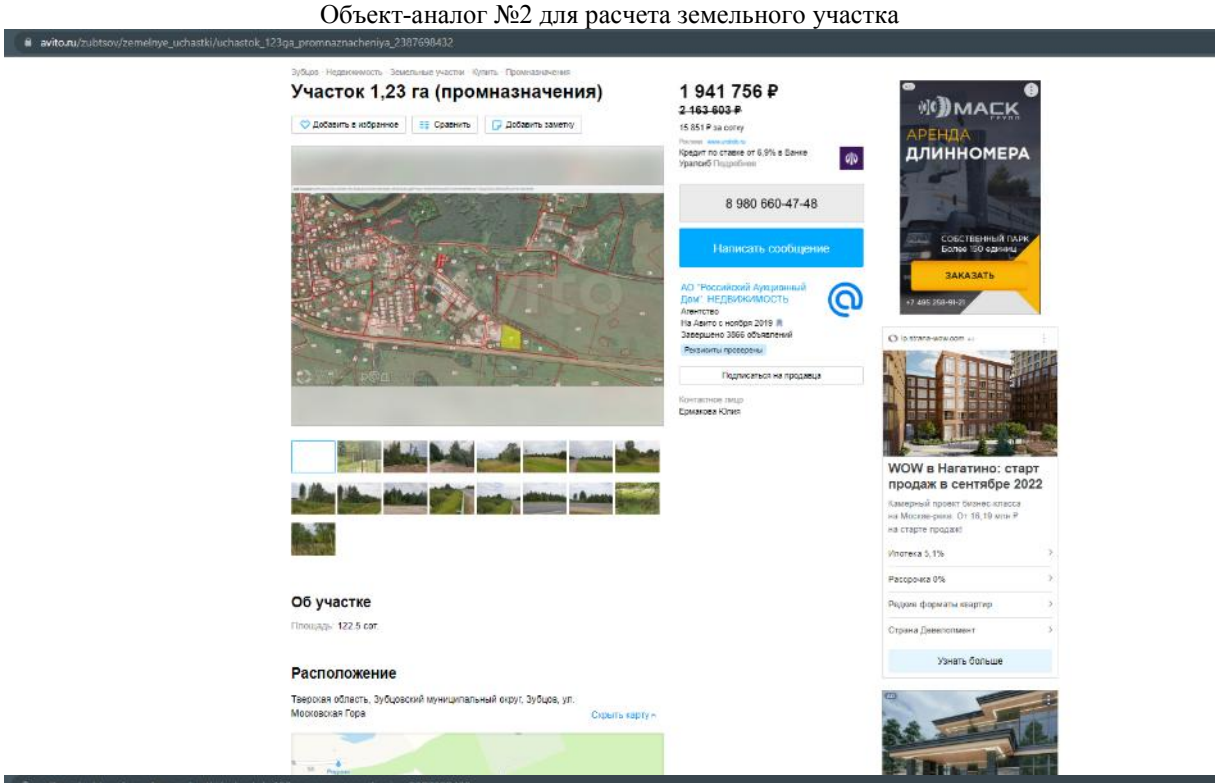


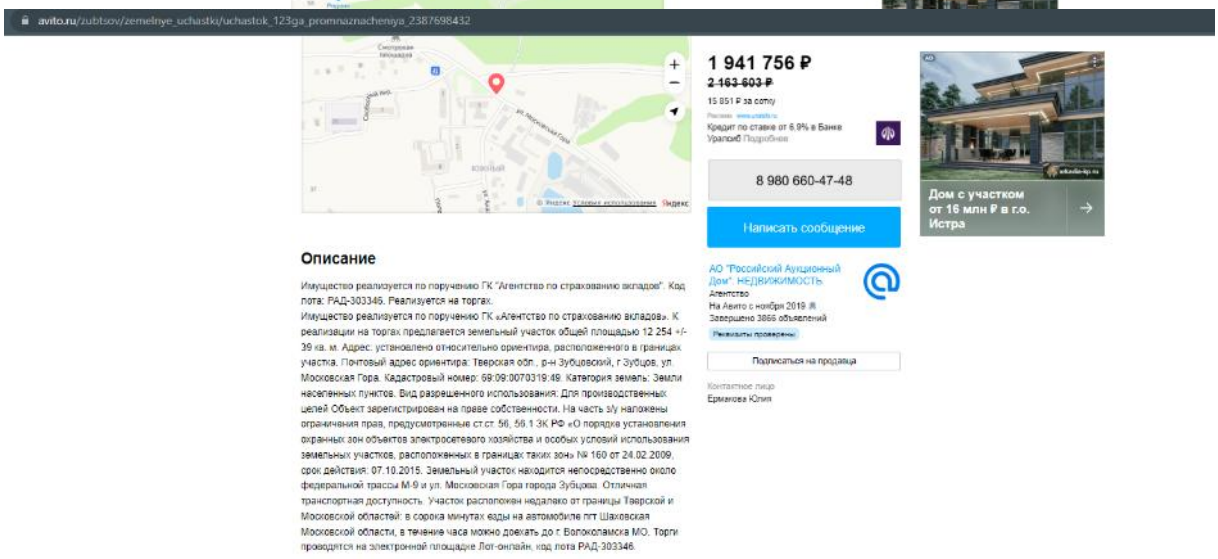
Объект-аналог №3 для расчета производственно-складского комплекса

Объект-аналог №1 для расчета земельного участка



Объект-аналог №2 для расчета земельного участка





Объект-аналог №3 для расчета земельного участка

avito.ru/olenino/zemelnye_uchastki/uchastok_281ga_promnaznacheniya_2524308477

Олонино · Недвижимость · Земельные участки · Купить · Промназначения

Участок 2,81 га (промназначения)

Добавить в избранное | Сравнить | Добавить заметку

6 000 000 ₽

~~8 000 000 ₽~~

21 352 ₽ за сотку

или предложите свою цену

8 958 616-33-87

Написать сообщение

Отвечает за несколько часов

LKAbroker

Агентство

На Авито с июля 2019

Завершено 52 объявления

Документы проверены

14 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

MACK
АРЕНДА
ДЛИННОМЕРА
СОБСТВЕННЫЙ ПАРК
Более 150 единиц
ЗАКАЗАТЬ
+7 495 258-01-21

CG CAPITAL GROUP
КОММЕРЧЕСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ
ОТ CAPITAL GROUP

Дом с участком
от 16 млн ₽ в г.о.
Истра

Об участке

Площадь: 281 сот.

Расположение

Тверская область, Оленинский муниципальный округ, пос. городского типа Оленино, ул. Кузьмина, 87А

Скрыть карту

avito.ru/olenino/zemelnye_uchastki/uchastok_281ga_promnaznacheniya_2524308477

Тверская область, Оленинский муниципальный округ, пос. городского типа Оленино, ул. Кузьмина, 87А

Скрыть карту

6 000 000 ₽

~~8 000 000 ₽~~

21 352 ₽ за сотку

или предложите свою цену

8 958 616-33-87

Написать сообщение

Отвечает за несколько часов

LKAbroker

Агентство

На Авито с июля 2019

Завершено 52 объявления

Документы проверены

14 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

Дом с участком
от 16 млн ₽ в г.о.
Истра

Описание

Продается участок промышленного назначения **28104 кв. м** совместно со строениями. Электричество и вода на участке, газ по границе участка. Удобный круглогодичный подъезд.

Кадастровый номер участка: **69:23:0070129:0086**, кадастровая стоимость: 13 878 035,24 руб.

Кадастровые (условные) номера строений:
Здание депо: 69:23:070129:0019:1-1265:1000/А (нежилое, 1-этажное, общая площадь 749 кв. м)
Здание ЛМУ: 69:23:070129:0019:1-1264:1000/А (нежилое, 2-этажное, общая площадь 502,7 кв. м)
Здание мастерской: 69:23:070129:0019:1-1262:1000/А (нежилое, 2-этажное, общая площадь 1630,7 кв. м)
Здание обмывного пункта: 69:23:070129:0019:1-1263:1000/А (нежилое, 1-этажное, общая площадь 498,8 кв. м)
Здание трансформаторной подстанции: 69:23:070129:0019:1-1273:1000/А (нежилое, 1-этажное, общая площадь 32 кв. м)

В собственности с 2007 года, собственник физическое лицо. Звоните по всем интересующим Вас вопросам.