



Общество с ограниченной ответственностью

Авиа Бизнес Консалт

121170, г. Москва, площадь Победы, д. 2/5, корп. 2, тел. 8(968) 376 38 89, e-mail: ooo_abc@mail.ru

Дата составления отчета: 22 марта 2019 г.

Утверждаю:

Ген. Директор

ООО «Авиа Бизнес Консалт»

М.М. Штрикунова

М.П.



ОТЧЕТ № 02-А-(Б)/19

об определении рыночной стоимости недвижимого имущества,
принадлежащего на праве собственности АО «Ремонтно-эксплуатационное управление»,
в составе земельного участка и восьми строений (зданий),
расположенных по адресу: Тверская обл., г. Тверь, ул. Циолковского, д. 53

Дата оценки: 25 января 2019 г.

ЗАКАЗЧИК: АО «Ремонтно-эксплуатационное управление»

Юридический адрес: 119021, г. Москва, Комсомольский проспект, д.18, стр.3

Почтовый адрес: 119021, г. Москва, Комсомольский проспект, д.18, стр.3

ИСПОЛНИТЕЛЬ: ООО «Авиа Бизнес Консалт»

Юридический адрес: г. Москва, ул. Пырьева, д. 5А

Почтовый адрес: 121170, г. Москва, площадь Победы, д. 2/5, корп. 2

Москва, 2019

**СОДЕРЖАНИЕ**

1. СНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	3
Общая информация, идентифицирующая объект оценки	3
Результаты оценки и итоговая величина стоимости объекта оценки	4
Задание на оценку	5
2. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	6
Сведения о заказчике	6
Сведения об оценщике	6
3. ОБЩАЯ ЧАСТЬ	8
Общие понятия оценки	8
Последовательность определения стоимости объекта оценки Подходы к оценке	14
Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки	17
Применяемые стандарты оценочной деятельности	19
4. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ ТРЕБОВАНИЯМ (ДЕКЛАРАЦИЯ) ОЦЕНЩИКА	20
Перечень документов, устанавливающих характеристики объекта оценки	22
5. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДАННЫХ	23
6. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	24
Состав объекта оценки	24
Юридическое описание объекта оценки	25
Сведения о количественных и качественных характеристиках объекта оценки	29
Фотоотчет	40
Местоположение объекта оценки	49
Основные выводы, сделанные на основании анализа местоположения и характеристик объекта оценки	54
7. АНАЛИЗ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ	55
Основные тенденции социально-экономического развития Российской Федерации в январе 2019 года	55
8. АНАЛИЗ РЫНКОВ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	71
Краткий обзор рынка производственно-складской недвижимости г. Твери	71
Краткий обзор земельного рынка Тверской области	74
Основные выводы, сделанные на основании рынков объекта оценки	76
9. ПОДХОДЫ И МЕТОДЫ ОЦЕНКИ	78
Подходы и методы, используемые для оценки стоимости недвижимости	79
Затратный подход для оценки стоимости недвижимости	79
Сравнительный подход для оценки недвижимости	81
Доходный подход для оценки стоимости недвижимости	82
Подходы и методы, используемые для оценки стоимости земельных участков	82
Выбор подходов и методов оценки	87
Выбор подходов и методов для оценки объекта оценки	87
10. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	91
Анализ наиболее эффективного использования	91
Выбор варианта наиболее эффективного использования	92
Определение рыночной стоимости объекта оценки	93
Определение рыночной стоимости земельного участка в составе оцениваемого недвижимого имущества	94
Определение рыночной стоимости строений в составе объекта оценки с использованием затратного подхода	108
Определение рыночной стоимости строений в составе объекта оценки с использованием сравнительного подхода	135
Определение рыночной стоимости строений в составе объекта оценки с использованием доходного подхода	159
Согласование результатов расчета рыночной стоимости строения (ОНС) в составе объекта оценки	160
11. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЫ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	162
12. СПИСОК НОРМАТИВНО-ПРАВОВЫХ ДОКУМЕНТОВ И ЛИТЕРАТУРЫ	165
13. ПРИЛОЖЕНИЕ №1	167
ПЕРВИЧНАЯ ВЫБОРКА (ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ)	168
ПЕРВИЧНАЯ ВЫБОРКА (ПРОИЗВОДСТВЕННЫЕ БАЗЫ)	193
14. ПРИЛОЖЕНИЕ №2	209



1. СНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

Общая информация, идентифицирующая объект оценки	
<i>Наименование объекта оценки</i>	Недвижимое имущество, принадлежащее АО «Ремонтно-эксплуатационное управление» на праве собственности, в составе: земельного участка и восьми строений, расположенное по адресу: РФ, Тверская обл., г. Тверь, ул. Циолковского, д. 53 (Подробные сведения об объекте оценки приведены в разделе «Описание объекта оценки» Отчета об оценке № 02-А-(Б)/19 от 22 марта 2019 года)
<i>Местонахождение (Адрес) объекта оценки</i>	РФ, Тверская обл., г. Тверь, ул. Циолковского, д. 53
<i>Основные характеристики объекта оценки</i>	Состав и основные качественные и количественные характеристики объекта оценки приведены в разделе «Описание объекта оценки» Отчета об оценке № 02-А-(Б)/19 от 22 марта 2019 года
<i>Балансовая (номинальная) стоимость на последнюю отчетную дату</i>	50 779 013,67 руб.
<i>Балансодержатель объекта оценки</i>	АО «Ремонтно-эксплуатационное управление» Юридический адрес: 119021, г. Москва, Комсомольский проспект, д.18, стр.3 Почтовый адрес: 119021, г. Москва, Комсомольский проспект, д.18, стр.3 ОГРН 1097746358412, дата присвоения 18.06.2009 г. ИНН 7714783092, КПП 774501001
<i>Собственник объекта оценки</i>	АО «Ремонтно-эксплуатационное управление» Юридический адрес: 119021, г. Москва, Комсомольский проспект, д.18, стр.3 Почтовый адрес: 119021, г. Москва, Комсомольский проспект, д.18, стр.3 ОГРН 1097746358412, дата присвоения 18.06.2009 г. ИНН 7714783092, КПП 774501001
<i>Обременения и ограничения использования объекта</i>	Не имеет
<i>Основание для проведения оценки</i>	Договор на проведение оценочных работ № 02-А-(Б)/16 от 25.01.2019 г.
<i>Заказчик оценки</i>	АО «Ремонтно-эксплуатационное управление» Юридический адрес: 119021, г. Москва, Комсомольский проспект, д.18, стр.3 Почтовый адрес: 119021, г. Москва, Комсомольский проспект, д.18, стр.3 ОГРН 1097746358412, дата присвоения 18.06.2009 г. ИНН 7714783092, КПП 774501001
<i>Сведения о юридическом лице, выступавшем исполнителем по оказанию услуг по оценке</i>	ООО «Авиа Бизнес Консалт» в лице ген. директора Штрикуновой М.М. Юридический адрес: Москва, ул. Пырьева, д. 5А Банковские реквизиты: ИНН 7720282295, р/с №40702810500010001539 в ООО «Универсальный фондовый банк» г. Москва к/с 330101810945250000488, БИК 044525488 Страховой полис и Договор страхования ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор № 180Е0В40R2552 от 18.06.2016 г. с САО «ВСК», срок действия с 28.06.2018г. по 27.06.2019г.

**РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ И ИТоговая величина стоимости объекта оценки**

РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ
(НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА АО «РЭУ», РАСПОЛОЖЕННОГО ПО АДРЕСУ:
РФ, ТВЕРСКАЯ ОБЛ., Г. ТВЕРЬ, УЛ. ЦИОЛКОВСКОГО, Д. 53)

Наименование	Применение подхода оценки			Вес			Рыночная стоимость на дату оценки без НДС, тыс. руб. (округленно)
	Затратный подход	Сравнительный подход	Доходный подход	Затратный подход	Сравнительный подход	Доходный подход	
Гараж, назначение: Нежилое здание, площадью 510,3 кв. м, количество этажей: 1, адрес (местонахождение): Российская Федерация, обл. Тверская, г. Тверь, ул. Циолковского, д. 53, (кадастровый номер 69:40:0300131:24)	2 352 775	1 837 923	Не применялся (обоснованный отказ)	50%	50%	0%	2 095 000
Здание служебное, назначение: Нежилое здание, площадью 928,6 кв. м, количество этажей: 2, адрес (местонахождение): Российская Федерация, обл. Тверская, г. Тверь, ул. Циолковского, д. 53, (кадастровый номер 69:40:0300131:23)	5 149 323	3 344 494	Не применялся (обоснованный отказ)	50%	50%	0%	4 247 000
Склад, назначение: Нежилое здание, площадью 171,6 кв. м, количество этажей: 1, адрес (местонахождение): Российская Федерация, обл. Тверская, г. Тверь, ул. Циолковского, д. 53, (кадастровый номер 69:40:0300131:22)	774 995	618 043	Не применялся (обоснованный отказ)	50%	50%	0%	697 000
Склад, назначение: Нежилое здание, площадью 171,9 кв. м, количество этажей: 1, адрес (местонахождение): Российская Федерация, обл. Тверская, г. Тверь, ул. Циолковского, д. 53 (кадастровый номер 69:40:0300131:29)	446 226	619 124	Не применялся (обоснованный отказ)	50%	50%	0%	533 000
Склад, назначение: Нежилое здание, площадью 434,1 кв. м, количество этажей: 1, адрес (местонахождение): Российская Федерация, обл. Тверская, г. Тверь, ул. Циолковского, д. 53 (кадастровый номер 69:40:0300131:25)	2 490 554	1 563 477	Не применялся (обоснованный отказ)	50%	50%	0%	2 027 000
Склад, назначение: Нежилое здание, площадью 80,5 кв. м, количество этажей: 1, адрес (местонахождение): Российская Федерация, обл. Тверская, г. Тверь, ул. Циолковского, д. 53 (кадастровый номер 69:40:0300131:26)	292 293	289 933	Не применялся (обоснованный отказ)	50%	50%	0%	291 000
Цех с пристройкой, назначение: Нежилое здание, площадью 836,9 кв. м, количество этажей: 1, адрес (местонахождение): Российская Федерация, обл. Тверская, г. Тверь, ул. Циолковского, д. 53 (кадастровый номер 69:40:0300131:27)	2 282 896	3 014 222	Не применялся (обоснованный отказ)	50%	50%	0%	2 649 000
Цех, назначение: Нежилое здание, площадью 420,0 кв. м, количество этажей: 1, адрес (местонахождение): Российская Федерация, обл. Тверская, г. Тверь, ул. Циолковского, д. 53 (кадастровый номер 69:40:0300131:28)	764 879	1 512 694	Не применялся (обоснованный отказ)	50%	50%	0%	1 139 000
Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под военный городок №61, площадь 13 251 кв. м, адрес (местонахождение): Российская Федерация, обл. Тверская, г. Тверь, ул. Циолковского, д. 53 (кадастровый номер 69:40:0300131:4)	Не применялся (обоснованный отказ)	8 511 425	Не применялся (обоснованный отказ)	0%	100%	0%	8 511 000
ИТОГО (объект оценки)							22 189 000
Итоговое заключение о стоимости объекта оценки							
Рыночная стоимость Объекта оценки (недвижимого имущества, принадлежащего АО «РЭУ») на дату оценки без учета НДС – 20%				22 189 000 руб. (Двадцать два млн. сто восемьдесят девять тыс. руб.)			

**ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ**

Общая информация о проведении оценки	
<i>Наименование объекта оценки</i>	Недвижимое имущество, принадлежащее АО «Ремонтно-эксплуатационное управление» на праве собственности, в составе: земельного участка и восьми строений, расположенное по адресу: РФ, Тверская обл., г. Тверь, ул. Циолковского, д. 53 (Подробные сведения об объекте оценки приведены в разделе «Описание объекта оценки» Отчета об оценке № 02-А-(Б)/19 от 22 марта 2019 года)
<i>Оцениваемые имущественные права на объект оценки</i>	права собственности
<i>Цель и назначение (задачи) оценки</i>	Определение рыночной стоимости недвижимого имущества, принадлежащего АО «Ремонтно-эксплуатационное управление» на праве собственности, в составе: земельного участка и восьми строений, расположенных по адресу: РФ, Тверская обл., г. Тверь, ул. Циолковского, д. 53, для использования результатов оценки в целях реализации данного имущества в конкурсном производстве, в соответствии с №127-ФЗ РФ «О несостоятельности (банкротстве)» и действующим законодательством РФ.
<i>Предполагаемое использование</i>	Текущее назначение
<i>Признанный Оценщиком вариант наиболее эффективного использования объекта</i>	Текущее использование
<i>Предполагаемое использование результатов оценки</i>	Использования результатов оценки в целях реализации объекта оценки в конкурсном производстве, в соответствии с №127-ФЗ РФ «О несостоятельности (банкротстве)» и действующим законодательством РФ.
<i>Обременения и ограничения использования объекта</i>	Не имеет
<i>Вид оцениваемой стоимости (база оценки) и ее определение</i>	Рыночная стоимость
<i>Дата (проведения) оценки</i>	25 января 2019г.
<i>Дата осмотра</i>	29 января 2019
<i>Период проведения оценочных работ</i>	21 февраля 2019 г. – 22 марта 2019 г.
<i>Дата составления Отчета</i>	22 марта 2019 г.
<i>Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка</i>	Оценка произведена на основании документов, предоставленных Заказчиком. Юридическая экспертиза документов, подтверждающих имущественные права, не проводилась. Аудиторская проверка достоверности бухгалтерской отчетности не проводилась. Выводы и заключение о стоимости, которые содержатся в Отчете об оценке, имеют силу только в полном объеме и только в целях и для предполагаемого использования, указанных в настоящем задании на оценку.
<i>Любая дополнительная информация, которую Оценщик считает необходимым довести до сведения пользователей Отчета для полного понимания выполненных работ по оценке</i>	Решением Арбитражного суда города Москвы 23.09.2015 г. по делу №А40-55638/14 АО «Ремонтно-эксплуатационное управление» (ИНН/ОГРН 7714783092/1097746358412) признано несостоятельным (банкротом) и в отношении него введена процедура конкурсного производства, конкурсным управляющим утвержден Кацер Е.И.



2. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ

СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ – ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ

Организационно-правовая форма	Акционерное общество
Полное наименование	Акционерное общество «Ремонтно-эксплуатационное управление»
Сокращенное наименование	АО «РЭУ»
ОГРН	1097746358412
Дата присвоения ОГРН	18.06.2009 г.
Местонахождение	Юридический адрес: 119021, г. Москва, Комсомольский проспект, д.18, стр.3 Почтовый адрес: 119021, г. Москва, Комсомольский проспект, д.18, стр.3
Руководитель	Конкурсный управляющий Кацер Евгений Игоревич

СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ

СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ (-КАХ), РАБОТАЮЩЕМ (-ЩИХ) НА ОСНОВАНИИ ТРУДОВОГО ДОГОВОРА

Фамилия, имя, отчество	Лебедева Ольга Михайловна
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Свидетельство о членстве в НП «СМАОс», № в реестре 1635, дата включения в реестр 25.01.2008 г. С 17.06.2015 г. НП «СМАОс» переименовано в НП «Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков» (НП «СМАО»), замена Свидетельства о членстве в связи с изменением полного и сокращенного наименования саморегулируемой организации оценщиков <u>не требуется</u> .
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке по программе «Профессиональная оценка и экспертиза объектов и прав собственности». Специализация «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» ИП № 541115 от 31.07.2003г. МИПК РЭА им. Г.В. Плеханова
Сведения о квалификационных аттестатах в области оценочной деятельности	Квалификационный аттестат по направлению «Оценка недвижимости» № 008931-1 от 04.04.2018 г.
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Полис и Договор страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности № 180E0B40R2553 от 18.06.2018 г. с САО «ВСК», срок действия с 28.06.2018г. по 27.06.2019г.
Стаж работы в оценочной деятельности	Более 15-ти лет
Реквизиты трудового договора	Трудовой договор 01 от 01.01.2011 г., заключенный между Лебедевой О.М. и ООО «Авиа Бизнес Консалт»
Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор: организационно-правовая форма полное наименование ОГРН, дата присвоения ОГРН местонахождение	Общество с ограниченной ответственностью ООО «Авиа Бизнес Консалт» 1037720025166 от 21 08. 2003 года 121170, г. Москва, площадь Победы, д. 2/5, корп. 2



<i>Фамилия, имя, отчество</i>	Шаша Виктория Александровна
<i>Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков</i>	Свидетельство о членстве в НП «СМАОс», № в реестре 2556, дата включения в реестр 23.07.2008 г. С 17.06.2015 г. НП «СМАОс» переименовано в НП «Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков» (НП «СМАО»), замена Свидетельства о членстве в связи с изменением полного и сокращенного наименования саморегулируемой организации оценщиков не требуется.
<i>Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности</i>	Диплом о профессиональной переподготовке по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» Специализация «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» ПП № 718831 от 26 января 2005 г. Института профессиональной оценки.
<i>Сведения о квалификационных аттестатах в области оценочной деятельности</i>	Квалификационный аттестат по направлению «Оценка недвижимости» № 007726-1 от 29.03.2018 г.
<i>Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика</i>	Страховой полис и Договор страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности № 180E0B40R2643 от 21.06.2018 г. с САО «ВСК», срок действия с 28.06.2018г. по 27.06.2019г.
<i>Стаж работы в оценочной деятельности</i>	Более 13-ти лет
<i>Реквизиты трудового договора</i>	Трудовой договор 02 от 01.01.2011 г., заключенный между Шаша В.А. и ООО «Авиа Бизнес Консалт»
<i>Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор:</i> <i>организационно-правовая форма</i> <i>полное наименование</i> <i>ОГРН, дата присвоения ОГРН</i> <i>местонахождение</i>	Общество с ограниченной ответственностью ООО «Авиа Бизнес Консалт» 1037720025166 от 21.08.2003 года 121170, г. Москва, площадь Победы, д. 2/5, корп. 2



3. ОБЩАЯ ЧАСТЬ

ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ ОЦЕНКИ

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

- 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 открытый рынок в форме публичной оферты;
- 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.

(Федеральный закон № 135-ФЗ от 29 июля 1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»)

Стоимость объекта оценки – это наиболее вероятная расчетная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости согласно требованиям Федерального стандарта оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)". (Федеральный стандарт оценки № 1 Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1) от 20.05.2015 года).

Цена – это денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки. (Федеральный стандарт оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)» от 20.05.2015 года).

Стоимость объекта оценки при существующем использовании – стоимость объекта оценки, определяемая исходя из существующих условий и целей его использования.

Стоимость воспроизводства – сумма затрат в текущих рыночных ценах на действительную дату оценки на создание точной копии объекта, идентичного объекту оценки, с применением идентичных материалов и технологий, с учетом износа объекта оценки.

Стоимость замещения – сумма затрат на создание объекта, аналогичного объекту оценки, в текущих рыночных ценах, существующих на действительную дату оценки, с учетом износа объекта оценки.



Оценка – деятельность эксперта, обладающего подготовкой, опытом и квалификацией, по систематизированному сбору и анализу рыночных и нормативных данных, необходимых для определения стоимости различных видов имущества (бизнеса) на основе действующего законодательства, государственных стандартов и требований этики оценщика.

Оценщик – специалист, обладающий высокой квалификацией, подготовкой и опытом для оценки различных видов имущества (бизнеса).

Отчет об оценке – документ установленной формы, предъявляемый профессиональным оценщиком заказчику, в котором обосновывается проведенная оценка стоимости заказанного объекта.

Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки) – это дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки. (Федеральный стандарт оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)» от 20.05.2015 года).

Предмет оценки – вид стоимости объекта, а также имущественные и прочие права, связанные с его оценкой.

Объект оценки – объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

Вещное право – право, дающее лицу юридическую власть над вещью (например, право собственности, сервитут, право хозяйственного ведения и т.д.).

Полное право собственности – осуществление собственником комплекса прав, включающего права пользования, владения и распоряжения, при ограничении его суверенности исключительно условиями, специально установленными государством в отношении осуществления прав частной собственности, налогового регулирования, нормами гражданского права и т.п.

Ценная бумага – документ, удостоверяющий с соблюдением установленной формы и других реквизитов имущественного права, осуществление и передача которых возможны только при его предъявлении. К ценным бумагам относятся: облигация, вексель, чек, депозитный сертификат и сберегательный сертификат, банковская сберегательная книжка на предъявителя, коносамент, акция, приватизационные ценные бумаги и другие документы, которые законами о ценных бумагах или в установленном ими порядке отнесены к числу ценных бумаг.

Акция – эмиссионная ценная бумага, закрепляющая права ее владельца (акционера) на получение части прибыли акционерного общества в виде дивидендов, на участие в управлении акционерным обществом и на часть имущества, остающегося после его ликвидации (см. Федеральный закон «О рынке ценных бумаг» № 39-ФЗ от 22.04.1996г, ст. 2.)

Акционер – владелец акций, получающий прибыль по акциям в виде дивидендов (Международные Стандарты оценки).



Номинальный держатель – юридическое лицо или физическое лицо, зарегистрированное, как владелец ценной бумаги, фактически принадлежащей другому лицу. Обычно это банк, инвестиционная компания и другое учреждение, осуществляющее по доверенности управление инвестиционными портфелями своих клиентов (Международные Стандарты оценки).

Контрольный пакет акций – доля от общего количества акций с правом голоса, обеспечивающая ее владельцу контроль за деятельностью компании. Теоретически она должна превышать 50%, однако если остальные акции распылены среди множества мелких акционеров, то для эффективного контроля достаточно иметь 20-30% акций (Международные Стандарты оценки).

Премия за получение контроля – премия сверх рыночной стоимости пакета акций компании, которую покупатель этого пакета готов заплатить для того, чтобы получить контроль над компанией (Международные Стандарты оценки).

Скидка за неконтрольный пакет акций – величина, на которую уменьшается пропорциональная оцениваемому пакету доля в общей стоимости предприятия, с учетом неконтрольного характера оцениваемого пакета (Международные Стандарты оценки).
величина, на которую уменьшается пропорциональная оцениваемому пакету доля в общей стоимости предприятия, с учетом неконтрольного характера оцениваемого пакета (Международные Стандарты оценки);

Скидка за недостаточную ликвидность акций – определяется как абсолютная величина или доля (в %), на которую уменьшается стоимость оцениваемого пакета для отражения недостаточной ликвидности (т. е. способности ценной бумаги быть быстро проданной в достаточно короткое время и превращенной в денежные средства без существенных потерь для держателей). Применяется при оценках акций закрытых компаний. Она же должна применяться применительно к акциям компаний, которые лишь по форме (а не по экономической сути и мотивации) являются открытыми.

Уставный капитал (В соответствии с Международными Стандартами оценки):

- акции, представляющие интересы собственников в данном бизнесе (обыкновенные и привилегированные);
- сумма акций, которую компания имеет право выпустить;
- активы компании или собственность, вложенные акционерами;
- обязательства компании перед акционерами после удовлетворения требований кредиторов.

Уставный капитал общества определяет минимальный размер имущества общества, гарантирующего интересы его кредиторов. Он не может быть меньше размера, предусмотренного законом об акционерных обществах

Имущество – материальные объекты и нематериальные активы, обладающие полезностью и стоимостью.



Недвижимые вещи (недвижимое имущество, недвижимость) – земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без нанесения несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе леса, многолетние насаждения, здания сооружения. Недвижимые вещи – это также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты. (Ст.130 Гражданского кодекса РФ). Другие законодательные акты РФ развивают и дополняют понятие недвижимости такими объектами, как кондоминиумы, предприятия как единый имущественный комплекс.

Движимое имущество – имущество, перемещаемое без ущерба ему самому или объектам недвижимости, с которыми оно связано.

Основные средства – категория материально-вещественных ценностей, которые можно использовать в хозяйственной деятельности в течение длительного времени. Включает земельные участки, здания, машины и оборудование и т.п. В бухгалтерском учете совпадает с категорией основных активов (Международные Стандарты оценки).

Здания – архитектурно-строительные объекты, назначением которых является создание условий для жилья, труда, социально-культурного обслуживания населения, хранения материальных ценностей.

Земельный участок – часть поверхности земли, имеющая фиксированную границу, площадь, местоположение, правовое положение и другие характеристики, отражаемые в государственном земельном кадастре.

Сооружения – инженерно-строительные объекты, назначением которых является создание условий, необходимых для осуществления процесса производства путем выполнения тех или иных технических функций, не связанных с изменением предмета труда, или для осуществления различных непроизводственных функций.

Объекты незавершенного строительства – не оформленные актами сдачи-приемки основных средств затраты на строительно-монтажные работы, приобретение зданий, оборудования, транспортных средств, инструмента, инвентаря, иных материальных объектов длительного пользования, прочие капитальные работы и затраты (см. Положение по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в РФ, утв. Приказом Минфина РФ от 29.07.98 №34н).

Нематериальные активы – объекты интеллектуальной собственности

- исключительное право патентообладателя на изобретение, промышленный образец, полезную модель;
- исключительное авторское право на программы для ЭВМ, базы данных;
- имущественное право автора или иного правообладателя на топологии интегральных микросхем;
- исключительное право владельца на лицензию и знак обслуживания, наименование места происхождения товаров;
- исключительное право патентообладателя на селекционные достижения.



В составе нематериальных активов учитываются также деловая репутация организации и организационные расходы. В состав нематериальных активов не включаются интеллектуальные и деловые качества персонала организации, их квалификация и способность к труду, поскольку они не отделимы от своих носителей и не могут быть использованы без них (в соответствии с ПБУ 14/2000).

Машины и оборудование – устройства, преобразующие энергию, материалы, информацию.

Запасы – материальные ценности, оборотные средства в виде сырья, материалов, топлива, полуфабрикатов, готовой продукции, не используемые в данный момент в производстве, хранимые на складах или в других местах и предназначенные для последующего использования. Запасы представляют способ резервирования ресурсов для обеспечения бесперебойности производства и обращения, снижения опасности возникновения простоев. Существуют расчетные нормы запасов, которым соответствуют нормативные запасы. Запасы выше этих норм называют сверхнормативными. (Райзберг Б. А., Лозовский Л. Ш., Стародубцева Е. Б. Современный экономический словарь. 5-е изд., перераб. и доп. — М.: ИНФРА-М, 2007. — 495 с. — (Б-ка словарей "ИНФРА-М").

Полезность – субъективная ценность, которую потребитель придает определенному объекту. Под полезностью объекта в оценке понимается совокупность характеристик объекта, которые определяют назначение, возможность и способы его использования, а также величину и сроки получаемого в результате такого использования дохода и наличие иных выгод, вытекающих из владения и пользования объектом (например, престижность).

Аналог объекта оценки – сходный по основным экономическим, материальным, техническим и прочим ценообразующим характеристикам оцениваемому объекту другой объект, цена которого известна из сделки, состоявшейся при сходных условиях.

Фактор стоимости – фактор, изменение которого влияет на стоимость объекта оценки.

Корректировки (поправки) – прибавляемые или вычитаемые суммы, которые вводятся в цену сделки с сопоставимым объектом-аналогом, чтобы учесть его различия с оцениваемым объектом.

Срок экспозиции объекта оценки – период времени, начиная с даты представления объекта на открытом рынке (публичная оферта) до даты совершения с ним сделки.

Ставка дисконтирования – ставка, используемая для приведения к одному моменту денежных сумм, относящихся к различным моментам времени (Международные Стандарты оценки);

Коэффициент (ставка) капитализации – коэффициент, характеризующий отношение дохода (прибыли) от вложений капитала в реальный или финансовый актив к стоимости этого актива;

Подход к оценке – это совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Метод проведения оценки объекта оценки - это последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации



определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке. (Федеральный стандарт оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)» от 20.05.2015 года).

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

Итоговая величина стоимости - величина стоимости объекта оценки, полученная как итог обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов расчетов стоимости объекта оценки, при использовании различных подходов к оценке и методов оценки. (Федеральный стандарт оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)» от 20.05.2015 года).

Арендная плата – плата за пользование объектом аренды. Порядок, условия и сроки внесения арендной платы определяются договором аренды.

Срок аренды – период времени, на который заключается договор аренды.

Арендный платеж – сумма арендной платы, уплачиваемая по договору аренды за один платежный период.

Платежный период – интервал времени между установленными условиями договора аренды датами арендных платежей.

Срок действия арендной ставки – период, определяемый условиями договора аренды, в течение которого будет использоваться определенная оценщиком (и установленная договором аренды) арендная ставка (либо способ ее расчета). Может быть меньше срока аренды.

Арендная ставка (ставка арендной платы) – арендный платеж, отнесенный к количеству единиц измерения объекта аренды (например, за квадратный метр).

Владение – одна из форм собственности на землю, строения, основные средства, имущество, деньги, ценные бумаги, природные ресурсы. Представляет фактическое обладание вещью либо документально подтвержденное правомочие обладать объектом собственности. Владение объектом дает право использовать его, передавать объект в распоряжение другим лицам, продавать, дарить, наследовать.

Пользование – употребление, применение, использование вещей в соответствии с их назначением. Право пользования означает, что пользователь получил от владельца или распорядителя вещи, объекта право на их использование в течение определенного периода и на условиях, установленных собственником-распорядителем или собственником-владельцем.

Право пользования имуществом – это право извлекать из имущества его полезные свойства. Относительно арендных отношений, пользование имуществом должно осуществляться согласно условиям заключенного договора.

Массовая оценка – (*mass appraisal*) Практика проведения оценивания (*appraising*) множества объектов имущества на заданную дату путем систематического и единообразного применения методов оценки, которые предусматривают статистическое исследование и анализ результатов. (Международные стандарты оценки 2011 (MP 13, 3.3))



ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ПОДХОДЫ К ОЦЕНКЕ¹

Подходы к оценке – основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы. При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком.

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

Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода.

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.

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

Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки.

В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства. Критерии признания объекта точной копией объекта оценки или объектом, имеющим сопоставимые полезные свойства, определяются федеральными стандартами оценки, устанавливающими требования к проведению оценки отдельных видов объектов оценки и (или) для специальных целей.

¹Федеральный стандарт оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 297.



Процесс оценки – логически обоснованная и систематизированная процедура последовательного решения поставленной задачи с использованием известных подходов и методов оценки для вынесения окончательного суждения о величине определяемой стоимости.

Этапы процесса оценки

Заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку

На этом этапе происходит идентификация объекта оценки и соответствующих объекту имущественных прав, определяется задание оценки, согласуются с Заказчиком требуемый стандарт (вид) стоимости и дата оценки, на которую будет определена стоимость.

Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки

На этом этапе производится визуальный осмотр объекта оценки, беседа с административно-техническим персоналом заказчика, изучение проектной, технической, финансовой и иной необходимой информации.

На этом этапе анализируются данные, характеризующие не только сам объект оценки, но и различные природные, экономические, социальные и другие факторы, влияющие на рыночную стоимость объекта.

Также на данном этапе собирается более детальная информация, относящаяся как объекту оценки, так и к сопоставимым с ним объектам-аналогам, недавно проданным или сданным в аренду. Сбор данных осуществляется путем изучения соответствующей документации, консультаций с представителями административных служб, на основании публикаций информационных печатных изданий, банков данных риэлтерских фирм, нотариальных контор и других источников. Проводится анализ цен предложения на рынке объектов движимого и недвижимого имущества.

Применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов

Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов.

При проведении оценки возможно установление дополнительных к указанным в задании на оценку допущений, связанных с предполагаемым использованием результатов оценки и спецификой объекта оценки.

Согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки

В случае использования нескольких подходов к оценке, а также использования в рамках какого-либо из подходов к оценке нескольких методов оценки выполняется предварительное согласование их результатов с целью получения промежуточного результата оценки объекта оценки данным подходом. При согласовании существенно отличающихся промежуточных результатов оценки, полученных различными подходами или методами, в отчете необходимо отразить проведенный анализ и установленную причину расхождений. Существенным признается такое отличие, при котором результат,



полученный при применении одного подхода (метода), находится вне границ указанного оценщиком диапазона стоимости, полученной при применении другого подхода (методов) (при наличии).

После проведения процедуры согласования оценщик помимо указания в отчете об оценке итоговой величины стоимости объекта оценки имеет право приводить свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость, если в задании на оценку не указано иное.

Итоговая величина стоимости объекта оценки должна быть выражена в рублях Российской Федерации.

Составление отчета об оценке

По итогам проведения оценки составляется отчет об оценке. Требования к содержанию и оформлению отчета об оценке устанавливаются Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, N 31, ст. 3813; 2002, N 4, ст. 251; N 12, ст. 1093; N 46, ст. 4537; 2003, N 2, ст. 167; N 9, ст. 805; 2004, N 35, ст. 3607; 2006, N 2, ст. 172; N 31, ст. 3456; 2007, N 7, ст. 834; N 29, ст. 3482; N 31, ст. 4016; 2008, N 27, ст. 3126; 2009, N 19, ст. 2281; N 29, ст. 3582, ст. 3618; N 52, ст. 6419, 6450; 2010, N 30, ст. 3998; 2011, N 1, ст. 43; N 27, ст. 3880; N 29, ст. 4291; N 48, ст. 6728; N 49, ст. 7024, ст. 7061; 2012, N 31, ст. 4333; 2013, N 23, ст. 2871; N 27, ст. 3477; N 30, ст. 4082; 2014, N 11, ст. 1098; N 23, ст. 2928; N 30, ст. 4226; 2015, N 1, ст. 52; N 10, ст. 1418) и федеральными стандартами оценки.



ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

Нижеследующие допущения и ограничительные условия, использованные Оценщиком (-ами) при проведении оценки, являются неотъемлемой частью настоящего Отчета об оценке.

- Оценщик (-и) или компания, в которой он (они) работает (-ют), принимает (-ют) предоставляемую Заказчиком (собственником, арендатором, управляющим) финансовую и нефинансовую (техническую, экономическую, правовую и иную) документацию и информацию об оцениваемом объекте как есть, не проводит (-ят) ее проверки и не несет (-ут) ответственности за ее достоверность.
- Настоящий Отчет достоверен только в полном объеме и соответствует указанным в нем целям.
- Результаты данной оценки действительны лишь на дату оценки, указанную в настоящем Отчете. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение социальных, экономических, физических факторов и изменения местного или федерального законодательства, которые могут произойти после этой даты, и, таким образом, повлиять на стоимость объекта оценки.
- В процессе оценки специальная юридическая экспертиза документов, подтверждающих имущественные права на оцениваемый объект, не проводилась.
- Оценщик не несет ответственности за выводы, сделанные на основе документов и информации, содержащих недостоверные сведения, т.к. исходит из того, что сведения, предоставленные ему и содержащиеся в настоящем отчете, получены из источников, заслуживающих доверия.
- Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на объект оценки.
- Заказчик принимает на себя обязательства освободить Оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих лиц к нему, вследствие легального использования результатов настоящего отчета, кроме случаев, когда окончательным судебным порядком определено, что возникшие убытки, потери и задолженности явились результатом мошенничества, халатности или умышленно неправомочных действий со стороны Оценщика в процессе составления данного Отчета.
- От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного отчета или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда.
- Отчет об оценке представляет собой профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости оцениваемого имущества и не является гарантией того, что оно перейдет из рук в руки по стоимости, указанной в Отчете.
- Количественные и качественные характеристики объекта оценки определены на основании информации и документов, предоставленных Заказчиком.



- Содержащееся в настоящем Отчете итоговое значение стоимости действительно только по состоянию дату оценки.
- При воспроизведении (повторении) пользователями Отчета расчетов, представленных в настоящем Отчете, допускаются отклонения полученных при этом результатов в пределах погрешностей расчетов, возникающие в силу объективных причин, таких, например, как разница применяемых средств расчета (ПО, специальных устройств), разрядность (количество цифр после запятой) выбранная при расчетах, метрологические погрешности, последовательность округлений и пр.
- Общедоступная отраслевая и статистическая информация была получена из источников, которые Оценщик считает достоверными.
- Оценщик не гарантирует точного достижения результатов, прогнозируемых заказчиком оценки, так как события и обстоятельства часто реализуются не так, как ожидается вначале. Различие между планируемыми и фактическими результатами может быть существенным. Достижение прогнозируемых результатов зависит от действий, планов и предположений менеджмента, а также внешних условий.
- Ни Отчет целиком, ни любая из его частей не могут распространяться посредством рекламы, СМИ, почты, прямой пересылки и любых других средств коммуникации без предварительного письменного согласия и одобрения Оценщика.
- Оценщик не является экологическим консультантом или инспектором и не несет ответственности за любые фактические или потенциальные обязательства, связанные с этим.
- Заказчик свидетельствует, что все оцениваемое имущество каких-либо ограничений и обременений не имеет. Оценка произведена в предположении отсутствия ограничений прав.
- Предприятие (Заказчик) - собственник оцениваемого имущества находится в процедуре банкротства (конкурсного производства). Целью оценки является определение рыночной стоимости недвижимого имущества, принадлежащего АО «Ремонтно-эксплуатационное управление» на праве собственности, в составе: земельного участка и восьми строений, расположенных по адресу: РФ, Тверская обл., г. Тверь, ул. Циолковского, д. 53, для использования результатов оценки в целях реализации данного имущества в конкурсном производстве, в соответствии с №127-ФЗ РФ «О несостоятельности (банкротстве)» и действующим законодательством РФ.



ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Оценка была выполнена, а настоящий Отчет составлен в соответствии с положениями следующих законов и стандартов:

- Федерального закона от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в редакции, действующей на дату оценки);
- Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №297;
- Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №298;
- Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №299;
- Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. №611;
- Стандартов и правил оценочной деятельности НП «СМАОс».
- Международные стандарты оценки 2011 (МСО).



4. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ ТРЕБОВАНИЯМ (ДЕКЛАРАЦИЯ) ОЦЕНЩИКА

Мы, нижеподписавшиеся, настоящим подтверждаем, что:

- утверждения о фактах, представленных в Отчете, верны и основываются на знаниях и профессиональном опыте;
- проведенный анализ, высказанные мнения и сделанные заключения действительны исключительно в пределах, оговоренных в данном Отчете допущений и ограничивающих условий, и являются нашими персональными, непредвзятыми профессиональными анализом, суждениями и выводами;
- ни в настоящем, ни в будущем мы – Оценщики, а также оценочная фирма или ее сотрудники не имеем какого-либо интереса в оцениваемом имуществе (объекте оценки), мы также не имеем личной заинтересованности и предубеждения в отношении вовлеченных сторон;
- наше вознаграждение, равно как и фирмы – исполнителя договора на оценку, исчисляется в денежном выражении и никаким образом не зависит от результата оценки;
- оценка была проведена в соответствии с кодексом этики, действующим законодательством РФ, национальными стандартами оценки и правилами (стандартами) саморегулируемой организации, членами которой мы являемся;
- наше образование соответствует действующим на дату составления Отчета требованиям;
- у нас имеется опыт оценки аналогичного имущества;
- Оценщики лично произвели осмотр оцениваемого имущества (инспекцию объекта оценки);
- Заказчик ознакомлен с требованиями законодательства РФ об оценочной деятельности, в том числе с порядком регулирования оценочной деятельности, обязанностями оценщика, требованиями к договору об оценке и к отчету об оценке, а также стандартами оценки, получил все разъяснения относительно целей оценки, своих прав, ознакомлен со значением используемых терминов;



- никто, кроме лиц, указанных в Отчете, не оказывал профессиональной помощи в подготовке Отчета.

Ген. директор ООО «Авиа Бизнес Консалт»,
Аттестованный Оценщик, к.э.н.

(Квалификационный аттестат
по направлению «Оценка движимого имущества»
№ 007751-2 от 29.03.2018 г.;

Квалификационный аттестат
по направлению «Оценка бизнеса»
№ 014419-3 от 17.08.2018 г.



М.М. Штрикунова

ОЦЕНЩИКИ:

Аттестованный Оценщик

(Квалификационный аттестат
по направлению «Оценка недвижимости»
№ 008931-1 от 04.04.2018 г.)

О.М. Лебедева

Аттестованный Оценщик

(Квалификационный аттестат
по направлению «Оценка недвижимости»
№ 007726-1 от 29.03.2018 г.)

В.А. Шаша



ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, УСТАНОВЛИВАЮЩИХ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

1. Решение Арбитражного суда города Москвы по делу №А40-55638/14 от 23.09.2016г.;
2. Выписка в ЕГРЮЛ от 03.11.2015г.;
3. Свидетельство о государственной регистрации юридического лица серия 77 № 011225032 от 18.06.2009г.;
4. Свидетельство о постановке на учет российской организации в налоговом органе по месту ее нахождения серия 77 № 013545344 от 27.10.2009г.;
5. Свидетельства о государственной регистрации права на строения (здания);
6. Кадастровые выписки на строения (здания);
7. Технические паспорта на строения (здания);
8. Выписки из ЕГРН на строения (здания);
9. Технические планы на строения (здания);
10. Свидетельство о государственной регистрации права 69-69/002-69/140/015/2016-258/1 от 15.04.2016 на земельный участок;
11. Выписка из ЕГРН от 19.12.2018г. на земельный участок;
12. Инвентаризационная опись основных средств № 40800-00016 от 27.11.2018г.;
13. Бухгалтерская справка исх. № 95 от 29.01.2019;
14. Инвентаризационная опись основных средств № 00000-00003 от 31.10.2015г.;
15. Бухгалтерская справка исх. № 24/б от 30.01.2019;
16. Информация сети Internet;
17. Др.

Копии всей документации приведены в Приложении к настоящему Отчету – 1 экз.



5. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДАННЫХ

В качестве источников для оценки стоимости была использована экономическая информация, законодательные документы, данные статистики, аналитические обзоры, сведения сети Интернет и др.

ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДАННЫХ И ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ

№ п/п	Вид данных	Источник получения
1	Аналитические обзоры и статьи:	Министерство экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) // http://www.economy.gov.ru/minec/main Минэкономразвития России. «Картина инфляции. Январь 2019 года» (http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/885e0909-e8cf-4e9a-83ad-5d0681f7105b/190211_econ_pic.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=885e0909-e8cf-4e9a-83ad-5d0681f7105b) Росстат «Информация о социально-экономическом положении России январь-февраль 2019г.» (http://www.gks.ru/bgd/free/B19_00/Main.htm) Министерство финансов РФ. Официальный сайт. // http://minfin.ru/ Центральный банк Российской Федерации // www.cbr.ru Федеральная служба государственной статистики // http://www.gks.ru/ Инвестиционный паспорт региона. // http://info.minfin.ru/passportr.php Аналитические материалы Аналитического Центра Департамента экономической политики и развития г. Москвы (http://investmoscow.ru/investment/) Портал Statirelt (http://statirelt.ru) Аналитические материалы интернет-порталов недвижимости БИБОСС (https://www.beboss.ru/kn/tver/); RegionalRealty.ru (https://regionalrealty.ru/tver/stats/commercial/) и др.
2	Дополнительные сведения об объекте оценки, объявления о купле-продаже/аренде аналогов	http://www.tvermetr.ru , https://tver.move.ru/ , http://www.apex-realty.ru/ , http://msk.afy.ru/ , http://www.arendator.ru/ , http://www.domofond.ru/ , http://osz-agent.ru , http://www.avito.ru/ , http://www.rosrealt.ru/ , http://www.classifieds24.ru/ , http://www.realtymag.ru , http://zdanie.info/ , http://www.irn.ru/ , http://investkap.ru/ http://zem-kom.ru/ , http://www.unibo.ru/ , https://tver.move.ru/ , http://www.irn.ru/ http://www.classifieds24.ru/ и др.



6. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Количественные и качественные характеристики объекта оценки определены на основании информации и документов, предоставленных Заказчиком.

Заказчик свидетельствует, что оцениваемое имущество свободно от прав третьих лиц, не имеет ограничений и обременений.

Оценка произведена в предположении отсутствия ограничений прав.

СОСТАВ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объект настоящей оценки – недвижимое имущество, принадлежащее АО «Ремонтно-эксплуатационное управление» на праве собственности, в составе: земельного участка и восьми строений, расположенных по адресу: РФ, Тверская обл., г. Тверь, ул. Циолковского, д. 53.

Ниже приведена общая информация об объекте оценки (см. **Таблица 1**).

ТАБЛИЦА 1 ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ ОБ ОБЪЕКТЕ ОЦЕНКИ

№ п/п	Наименование (в соответствии с правоустанавливающими документами)	Год постройки (ввода в эксплуатацию)	Инв. номер	Кол-во, шт.	Кадастровый номер	Балансовая стоимость, руб.
1	Гараж, назначение: Нежилое здание, площадью 510,3 кв. м, количество этажей: 1, адрес (местонахождение): Российская Федерация, обл. Тверская, г. Тверь, ул. Циолковского, д. 53, (кадастровый номер 69:40:0300131:24)	1957	00-011865	1	69:40:0300131:24	3 055 176,31
2	Здание служебное, назначение: Нежилое здание, площадью 928,6 кв. м, количество этажей: 2, адрес (местонахождение): Российская Федерация, обл. Тверская, г. Тверь, ул. Циолковского, д. 53, (кадастровый номер 69:40:0300131:23)	1970	00-11871	1	69:40:0300131:23	5 014 198,56
3	Склад, назначение: Нежилое здание, площадью 171,6 кв. м, количество этажей: 1, адрес (местонахождение): Российская Федерация, обл. Тверская, г. Тверь, ул. Циолковского, д. 53, (кадастровый номер 69:40:0300131:22)	1957	00-011867	1	69:40:0300131:22	1 750 138,10
4	Склад, назначение: Нежилое здание, площадью 171,9 кв. м, количество этажей: 1, адрес (местонахождение): Российская Федерация, обл. Тверская, г. Тверь, ул. Циолковского, д. 53 (кадастровый номер 69:40:0300131:29)	1968	00-011864	1	69:40:0300131:29	1 741 548,12
5	Склад, назначение: Нежилое здание, площадью 434,1 кв. м, количество этажей: 1, адрес (местонахождение): Российская Федерация, обл. Тверская, г. Тверь, ул. Циолковского, д. 53 (кадастровый номер 69:40:0300131:25)	1957	00-011866	1	69:40:0300131:25	4 306 675,71
6	Склад, назначение: Нежилое здание, площадью 80,5 кв. м, количество этажей: 1, адрес (местонахождение): Российская Федерация, обл. Тверская, г. Тверь, ул. Циолковского, д. 53 (кадастровый номер 69:40:0300131:26)	1970	00-011868	1	69:40:0300131:26	820 941,42
7	Цех с пристройкой, назначение: Нежилое здание, площадью 836,9 кв. м, количество этажей: 1, адрес (местонахождение): Российская Федерация, обл. Тверская, г. Тверь, ул. Циолковского, д. 53 (кадастровый номер 69:40:0300131:27)	1957	00-011870	1	69:40:0300131:27	8 166 779,85
8	Цех, назначение: Нежилое здание, площадью 420,0 кв. м, количество этажей: 1, адрес (местонахождение): Российская Федерация, обл. Тверская, г. Тверь, ул. Циолковского, д. 53 (кадастровый номер 69:40:0300131:28)	1968	00-011869	1	69:40:0300131:28	4 172 355,60
9	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под военный городок №61, площадь 13 251 кв. м, адрес (местонахождение): Российская Федерация, обл. Тверская, г. Тверь, ул. Циолковского, д. 53 (кадастровый номер 69:40:0300131:4)	-	00002911	1	69:40:0300131:4	21 751 200,00
Итого:				9		50 779 013,67

Источник: документация Заказчика

**ЮРИДИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

Цель оценки - определение рыночной стоимости недвижимого имущества, принадлежащего АО «Ремонтно-эксплуатационное управление» на праве собственности, в составе: земельного участка и восьми строений, расположенных по адресу: РФ, Тверская обл., г. Тверь, ул. Циолковского, д. 53, для использования результатов оценки в целях реализации данного имущества в конкурсном производстве, в соответствии с №127-ФЗ РФ «О несостоятельности (банкротстве)» и действующим законодательством РФ.

Все имущество в составе объекта оценки, принадлежит АО «РЭУ» на правах собственности.

Оцениваемые имущественные права: право собственности.

Права собственности на оцениваемое имущество подтверждены документарно, а именно Заказчик представил оценщику право подтверждающие документы на оцениваемое имущество: выписки из ЕГРН (на земельный участок и строения), свидетельства о государственной регистрации права на все объекты недвижимости, справки о бухгалтерской стоимости и инвентарных номерах объектов.

Оцениваемое имущество находится на балансе АО «РЭУ», на дату проведения оценки остаточная балансовая стоимости объекта оценки составила 50 779 013,67 руб., в том числе: земельный участок – 21 751 200,00 руб., строения – 29 027 813,67 руб.

Подробно информация об имущественных правах на оцениваемое имущество АО «РЭУ» представлена в таблицах ниже (см. **Таблица 3, Таблица 4**).

Ниже приведены сведения о собственнике и балансодержателе оцениваемого имущества (см. **Таблица 2**).

ТАБЛИЦА 2 ОФИЦИАЛЬНЫЕ СВЕДЕНИЯ О СОБСТВЕННИКЕ И БАЛАНСОДЕРЖАТЕЛЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Полное наименование юридического лица	АО «Ремонтно-эксплуатационное управление»
Сокращенное наименование	АО «РЭУ»
Адрес (местонахождение) юридического лица	119021, г. Москва, Комсомольский проспект, д.18, стр.3
Адрес фактического местонахождения (почтовый)	119021, г. Москва, Комсомольский проспект, д.18, стр.3
Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН)	7714783092
Код причины постановки на учёт (КПП)	774501001
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)	1097746358412
Дата присвоения ОГРН	18.06.2009 г.
Наименование регистрирующего органа	Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве
Отрасль по ОКВЭД	40.3 Производство, передача и распределение пара и горячей воды (тепловой энергии)
Уставный капитал, тыс. руб.	616 988 000 руб.
Единоличный исполнительный орган	Конкурсный управляющий Кацер Е.И.
Состояние юридического лица	Находится в процедуре банкротства (конкурсного производства). Деятельность не ведется.

Источник: данные Заказчика

**Таблица 3** ОПИСАНИЕ ИМУЩЕСТВЕННЫХ ПРАВ НА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК

<i>Тип объекта</i>	Земельный участок
<i>Наименование</i> (в соответствии техническим заданием на оценку)	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под военный городок №61, площадь 13 251 кв. м, адрес (местонахождение): Российская Федерация, обл. Тверская, г. Тверь, ул. Циолковского, д. 53 (кадастровый номер 69:40:0300131:4)
<i>Адрес (местонахождение)</i>	Российская Федерация, обл. Тверская, г. Тверь, ул. Циолковского, д. 53
<i>Кадастровый (или условный) номер</i>	69:40:0300131:4
<i>Предыдущие номера</i>	Данные отсутствуют
<i>Вид разрешенного использования</i>	Под военный городок №61
<i>Категория земель</i>	Земли населенных пунктов
<i>Уточненная площадь</i>	13 251 кв. м
<i>Кадастровая стоимость</i>	2 911 377,21 руб.
<i>Удельный показатель кадастровой стоимости (УПКС)</i>	219,71 руб./кв. м
<i>Наименование правоустанавливающего документа</i>	Свидетельство о государственной регистрации права 69-69/002-69/140/015/2016-258/1 от 15.04.2016 Выписка ЕГРН № КУВИ-001/2018-16329079 от 19.12.2018
<i>Субъект права (правообладатель)</i>	АО «Ремонтно-эксплуатационное управление»
<i>Вид права</i>	собственность
<i>Существующие ограничения (обременения) права</i>	Не зарегистрировано (отсутствуют)
<i>Лицо, в пользу которого установлены обременения</i>	-
<i>Инвентарный номер</i>	00002911
<i>Балансовая стоимость, руб.</i>	21 751 200,00
<i>Улучшения</i>	Застроен

Источник: Документы Заказчика, <http://pkk5.rosreestr.ru>

**Таблица 4 ОПИСАНИЕ ИМУЩЕСТВЕННЫХ ПРАВ НА СТРОЕНИЯ (ЗДАНИЯ)**

№ п/п	Наименование (в соответствии с техническим заданием на оценку)	Инв. №	Бухгалтер. стоимость на 25.01.2019г., руб.	Кадастровый (или условный) номер	Объект права	Литера № на плане	Площадь общая, кв. м	Адрес (местонахождение)	Вид права	Наименование правоустанавливающего документа	Субъект права (правообладатель)	Сущ. огранич. (обрем.) права
Вид (группа) ОС: Строения												
1	Гараж, назначение: Нежилое здание, площадью 510,3 кв. м, количество этажей: 1, адрес (местонахождение): Российская Федерация, обл. Тверская, г. Тверь, ул. Циолковского, д. 53, (кадастровый номер 69:40:0300131:24)	00-011865	3 055 176,31	69:40:0300131:24	Гараж, назначение: Нежилое здание, площадью 510,3 кв. м, количество этажей: 1, адрес (местонахождение): Российская Федерация, обл. Тверская, г. Тверь, ул. Циолковского, д. 53, Гараж.	39А	510,3	РФ, Тверская обл., г. Тверь, ул. Циолковского, д. 53	собств.	Св-во о гос. рег. 69-69/002-69/140/015/201 6-262/1 от 15.04.2016	АО «Ремонтно-эксплуатационное управление» (АО «РЭУ»)	Не зарег. (отсутст.)
2	Здание служебное, назначение: Нежилое здание, площадью 928,6 кв. м, количество этажей: 2, адрес (местонахождение): Российская Федерация, обл. Тверская, г. Тверь, ул. Циолковского, д. 53, (кадастровый номер 69:40:0300131:23)	00-11871	5 014 198,56	69:40:0300131:23	Здание служебное, назначение: Нежилое здание, площадью 928,6 кв. м, количество этажей: 2, адрес (местонахождение): Российская Федерация, обл. Тверская, г. Тверь, ул. Циолковского, д. 53, Здание служебное.	33А	928,6	РФ, Тверская обл., г. Тверь, ул. Циолковского, д. 53	собств.	Св-во о гос. рег. 69-69/002-69/140/015/201 6-260/1 от 15.04.2016	АО «Ремонтно-эксплуатационное управление» (АО «РЭУ»)	Не зарег. (отсутст.)
3	Склад, назначение: Нежилое здание, площадью 171,6 кв. м, количество этажей: 1, адрес (местонахождение): Российская Федерация, обл. Тверская, г. Тверь, ул. Циолковского, д. 53, (кадастровый номер 69:40:0300131:22)	00-011867	1 750 138,10	69:40:0300131:22	Склад, назначение: Нежилое здание, площадью 171,6 кв. м, количество этажей: 1, адрес (местонахождение): Российская Федерация, обл. Тверская, г. Тверь, ул. Циолковского, д. 53, Склад.	49А	171,6	РФ, Тверская обл., г. Тверь, ул. Циолковского, д. 53	собств.	Св-во о гос. рег. 69-69/002-69/140/015/201 6-265/1 от 15.04.2016	АО «Ремонтно-эксплуатационное управление» (АО «РЭУ»)	Не зарег. (отсутст.)
4	Склад, назначение: Нежилое здание, площадью 171,9 кв. м, количество этажей: 1, адрес (местонахождение): Российская Федерация, обл. Тверская, г. Тверь, ул. Циолковского, д. 53 (кадастровый номер 69:40:0300131:29)	00-011864	1 741 548,12	69:40:0300131:29	Склад, назначение: Нежилое здание, площадью 171,9 кв. м, количество этажей: 1, адрес (местонахождение): Российская Федерация, обл. Тверская, г. Тверь, ул. Циолковского, д. 53, Склад.	31А	171,9	РФ, Тверская обл., г. Тверь, ул. Циолковского, д. 53	собств.	Св-во о гос. рег. 69-69/002-69/140/015/201 6-266/1 от 15.04.2016	АО «Ремонтно-эксплуатационное управление» (АО «РЭУ»)	Не зарег. (отсутст.)
5	Склад, назначение: Нежилое здание, площадью 434,1 кв. м, количество этажей: 1, адрес (местонахождение): Российская Федерация, обл. Тверская, г. Тверь, ул. Циолковского, д. 53 (кадастровый номер 69:40:0300131:25)	00-011866	4 306 675,71	69:40:0300131:25	Склад, назначение: Нежилое здание, площадью 434,1 кв. м, количество этажей: 1, адрес (местонахождение): Российская Федерация, обл. Тверская, г. Тверь, ул. Циолковского, д. 53, Склад.	42А	434,1	РФ, Тверская обл., г. Тверь, ул. Циолковского, д. 53	собств.	Св-во о гос. рег. 69-69/002-69/140/015/201 6-268/1 от 15.04.2016	АО «Ремонтно-эксплуатационное управление» (АО «РЭУ»)	Не зарег. (отсутст.)
6	Склад, назначение: Нежилое здание, площадью 80,5 кв. м, количество этажей: 1, адрес (местонахождение): Российская Федерация, обл. Тверская, г. Тверь, ул. Циолковского, д. 53 (кадастровый номер 69:40:0300131:26)	00-011868	820 941,42	69:40:0300131:26	Склад, назначение: Нежилое здание, площадью 80,5 кв. м, количество этажей: 1, адрес (местонахождение): Российская Федерация, обл. Тверская, г. Тверь, ул. Циолковского, д. 53, Склад.	38А	80,5	РФ, Тверская обл., г. Тверь, ул. Циолковского, д. 53	собств.	Св-во о гос. рег. 69-69/002-69/140/015/201 6-264/1 от 15.04.2016	АО «Ремонтно-эксплуатационное управление» (АО «РЭУ»)	Не зарег. (отсутст.)



Общество с ограниченной ответственностью

Авиа Бизнес Консалт

121170, г. Москва, площадь Победы, д. 2/5, корп. 2, тел. 8(968) 376 38 89, e-mail: ooo_abc@mail.ru

№ п/п	Наименование (в соответствии с техническим заданием на оценку)	Инв. №	Бухгалтер. стоимость на 25.01.2019г., руб.	Кадастровый (или условный) номер	Объект права	Литера, № на плане	Площадь общая, кв. м	Адрес (местонахождение)	Вид права	Наименование правоустанавливающего документа	Субъект права (правообладатель)	Сущ. огранич. (обрем.) права
7	Цех с пристройкой, назначение: Нежилое здание, площадью 836,9 кв. м, количество этажей: 1, адрес (местонахождение): Российская Федерация, обл. Тверская, г. Тверь, ул. Циолковского, д. 53 (кадастровый номер 69:40:0300131:27)	00-011870	8 166 779,85	69:40:0300131:27	Цех с пристройкой, назначение: Нежилое здание, площадью 836,9 кв. м, количество этажей: 1, адрес (местонахождение): Российская Федерация, обл. Тверская, г. Тверь, ул. Циолковского, д. 53, Цех с пристройкой.	34аА	836,9	РФ, Тверская обл., г. Тверь, ул. Циолковского, д. 53	собств.	Св-во о гос. рег. 69-69/002-69/140/015/2016-263/1 от 15.04.2016	АО «Ремонтно-эксплуатационное управление» (АО «РЭУ»)	Не зарег. (отсутст.)
8	Цех, назначение: Нежилое здание, площадью 420,0 кв. м, количество этажей: 1, адрес (местонахождение): Российская Федерация, обл. Тверская, г. Тверь, ул. Циолковского, д. 53 (кадастровый номер 69:40:0300131:28)	00-011869	4 172 355,60	69:40:0300131:28	Цех, назначение: Нежилое здание, площадью 420,0 кв. м, количество этажей: 1, адрес (местонахождение): Российская Федерация, обл. Тверская, г. Тверь, ул. Циолковского, д. 53, Цех.	34А	420,0	РФ, Тверская обл., г. Тверь, ул. Циолковского, д. 53	собств.	Св-во о гос. рег. 69-69/002-69/140/015/2016-261/1 от 15.04.2016	АО «Ремонтно-эксплуатационное управление» (АО «РЭУ»)	Не зарег. (отсутст.)
Итого: Строения			29 027 813,67				3 553,9					

Источник: Документы Заказчика



Решением Арбитражного суда города Москвы 23.09.2015 г. по делу №А40-55638/14 АО «РЭУ» (ИНН/ОГРН 7714783092/1097746358412) признано несостоятельным (банкротом) и в отношении него введена процедура конкурсного производства, конкурсным управляющим утвержден Кацер Е.И.

То есть, на момент проведения настоящей оценки предприятие (Заказчик) - собственник оцениваемого имущества находится в процедуре банкротства (конкурсного производства).

Заказчик свидетельствует, что все оцениваемое имущество в составе объекта оценки свободно от прав третьих, каких-либо ограничений и обременений не имеет.

Оценка произведена в предположении отсутствия ограничений прав.

Предполагаемое использование результатов оценки – в целях реализации объекта оценки в конкурсном производстве, в соответствии с №127-ФЗ РФ «О несостоятельности (банкротстве)» и действующим законодательством РФ.

СВЕДЕНИЯ О КОЛИЧЕСТВЕННЫХ И КАЧЕСТВЕННЫХ ХАРАКТЕРИСТИКАХ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Качественные и количественные характеристики объекта оценки определены на основании информации и документов, предоставленных Заказчиком.

Объект оценки – недвижимое имущество, принадлежащее АО «Ремонтно-эксплуатационное управление» на праве собственности, в составе: земельного участка и восьми строений, расположенных по адресу: РФ, Тверская обл., г. Тверь, ул. Циолковского, д. 53.

Все строения в составе объекта оценки возведены на земельном участке, площадью 13 251 кв. м (кадастровый номер: 69:40:0300131:4), расположены по адресу: РФ, Тверская обл., г. Тверь, ул. Циолковского, д. 53. Земельный участок принадлежит на праве собственности АО «РЭУ».

Участок имеет почти правильную прямоугольную форму, застроен. Площадь застройки составляет 3 868,8 кв. м, незастроенная территория – 9 382,2 кв. м.

Незастроенная часть участка представляет собой частично благоустроенную территорию, имеет ограждение по периметру, охраняется.

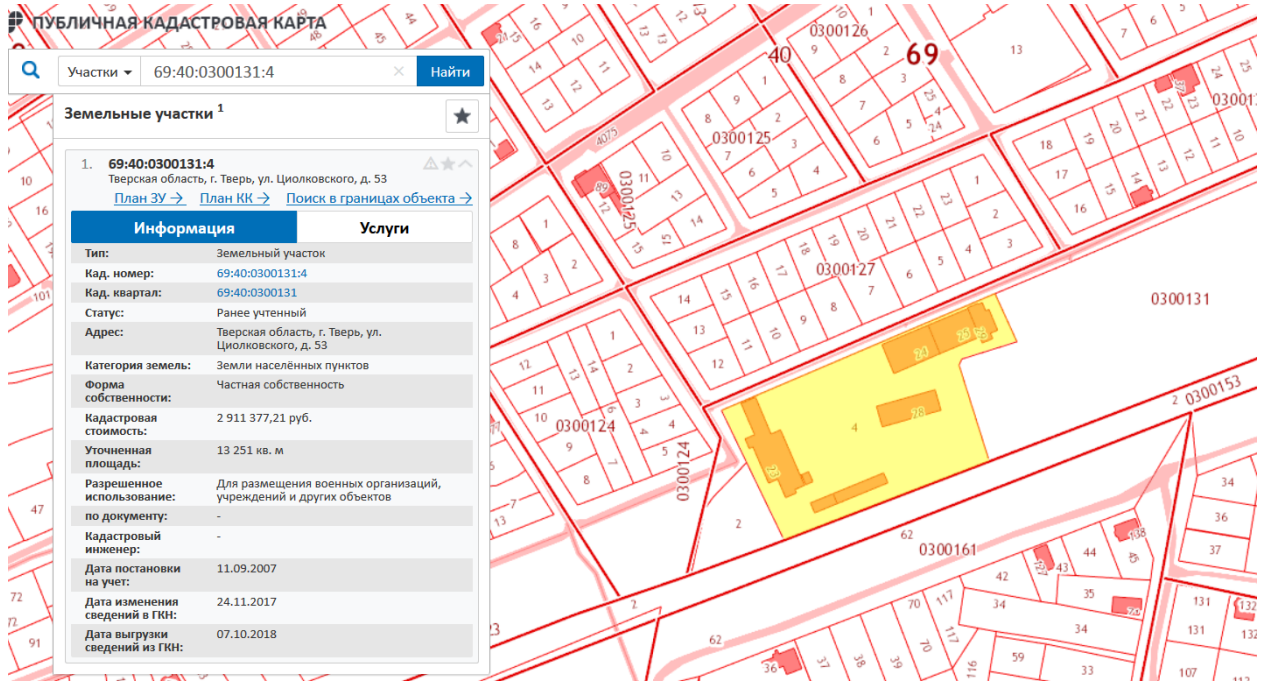
Участок расположен в одной из промышленных зон г. Твери, доступ к участку осуществляется с ул. Циолковского.

Ниже на рисунке представлен кадастровый план земельного участка и сведения о нем, содержащиеся в электронной системе Роскадастра (<http://roscadastr.com/map>) (см. **Рис. 1**).

Также ниже представлены количественные и качественные характеристики земельного участка (см. **Таблица 5**)



Рис. 1. План земельного участка (КАДАСТРОВЫЙ НОМЕР 69:40:0300131:4)



План земельного участка 69:40:0300131:4



Источник: <http://pkk5.rosreestr.ru>

**Таблица 5. ОПИСАНИЕ (КАЧЕСТВЕННЫЕ И КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ) ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА**

Тип объекта	Земельный участок
Адрес (местонахождение)	РФ, обл. Тверская, г. Тверь, ул. Циолковского, д. 53
Наименование (в соответствии техническим заданием на оценку)	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под военный городок №61, площадь 13 251 кв. м, адрес (местонахождение): Российская Федерация, обл. Тверская, г. Тверь, ул. Циолковского, д. 53 (кадастровый номер 69:40:0300131:4)
Инвентарный номер	00002911
Балансовая стоимость, руб.	21 751 200,00
Субъект права (правообладатель)	АО «Ремонтно-эксплуатационное управление» (АО «РЭУ»)
Вид права	Собственность
Документы основания	Свидетельство о государственной регистрации права 69-69/002-69/140/015/2016-258/1 от 15.04.2016 Выписка ЕГРН № КУВИ-001/2018-16329079 от 19.12.2018
Существующие ограничения (обременения) права	Не зарегистрировано (отсутствуют)
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	Под военный городок №61
Кадастровый (или условный) номер	69:40:0300131:4
Предыдущие номера	–
Площадь	13 251 кв. м
Кадастровая стоимость	2 911 377,21 руб.
Удельный показатель кадастровой стоимости (УПКС)	219,71 руб./кв. м
Форма земельного участка	Почти правильная прямоугольная форма
Рельеф земельного участка	ровный
Наличие инженерных коммуникаций	На земельном участке имеются водопровод, канализация, газоснабжение, электроосвещение.
Подъездные пути	Имеются: дороги и дорожки с асфальтовым покрытием
Транспортная доступность	Хорошая
Улучшения земельного участка	Строения с кадастровыми номерами: 69:40:0300131:22, 69:40:0300131:23, 69:40:0300131:24, 69:40:0300131:25, 69:40:0300131:26, 69:40:0300131:27, 69:40:0300131:28, 69:40:0300131:29

Источник: Данные Заказчика, <http://pkk5.rosreestr.ru>

Все строения в составе объекта оценки принадлежат АО «РЭУ» на праве собственности.

Строения в составе объекта оценки – здания, преимущественно производственно-складского назначения. Общая площадь строений составляет 3 533,9 кв. м.

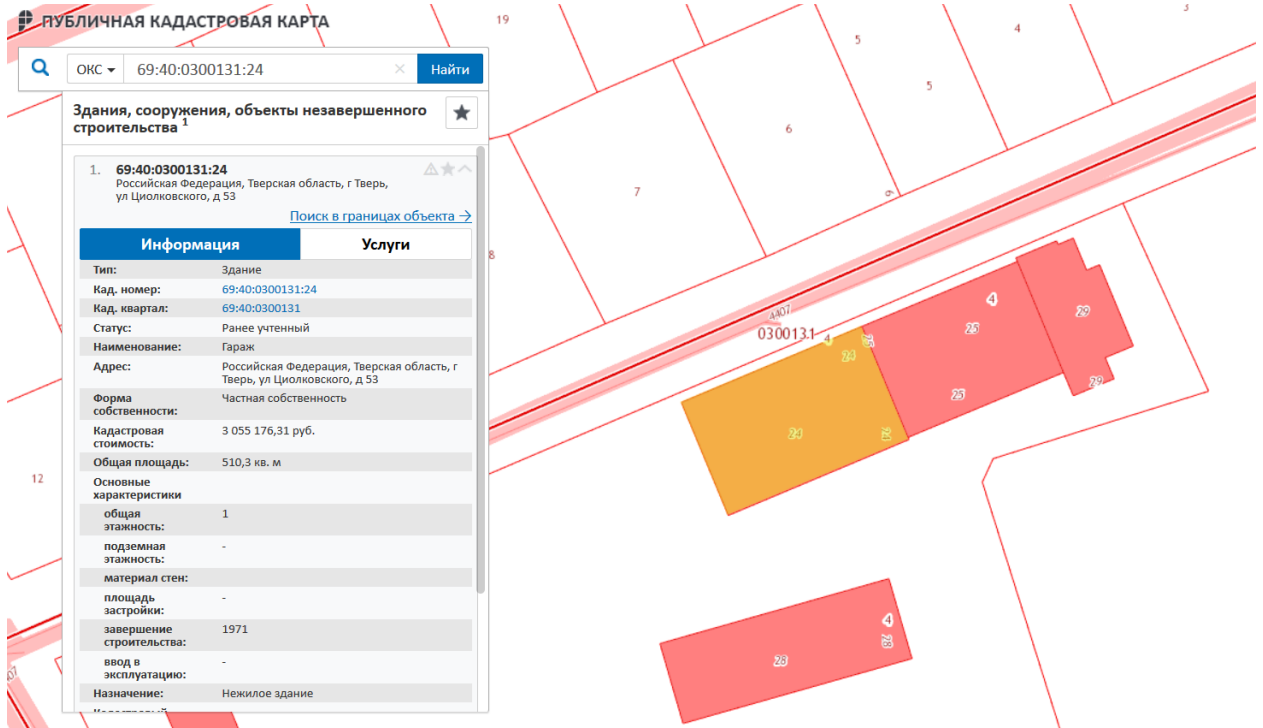
Здания выполнены из керамического кирпича, и в подавляющей части – это одноэтажные строения, не имеющие подземной части (без подвалов).

В целом, с учетом конструктива и текущего использования, строения в составе объекта оценки можно отнести к производственно-складскому сегменту рынка коммерческой недвижимости.

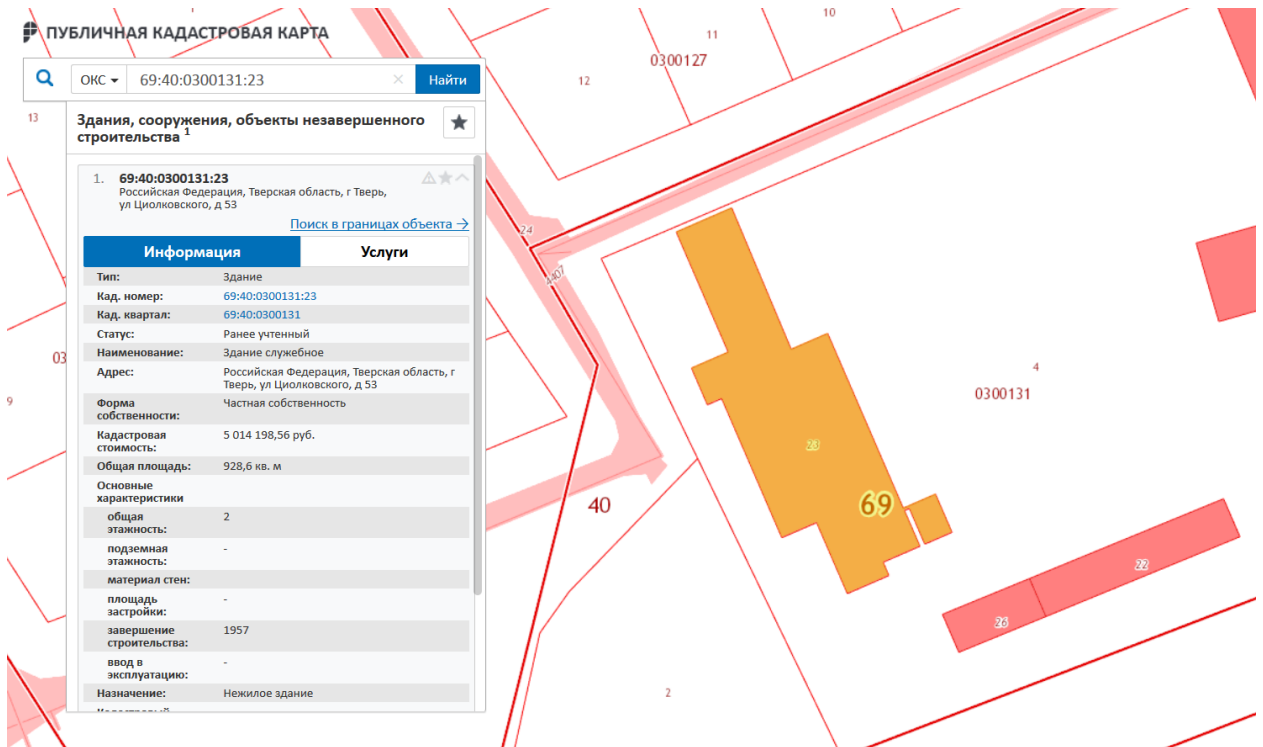
Ниже на рисунке представлены общие планы строений в границах земельного участка (см. **Рис. 2**). Также ниже представлены количественные и качественные характеристики строений в составе объекта оценки (см. **Таблица 6**).



Рис. 2. ОБЩИЕ ПЛАНЫ СТРОЕНИЙ В СОСТАВЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ



Гараж, площадью 510, 3 кв. м (кадастровый номер 69:40:0300131:24)



Здание служебное, площадью 928, 6 кв. м (кадастровый номер 69:40:0300131:23)



ПУБЛИЧНАЯ КАДАСТРОВАЯ КАРТА

ОКС 69:40:0300131:22 Найти

Здания, сооружения, объекты незавершенного строительства

1. **69:40:0300131:22**
Российская Федерация, Тверская область, г.Тверь, ул.Циолковского, д.53
[Поиск в границах объекта](#)

Информация	Услуги
Тип:	Здание
Кад. номер:	69:40:0300131:22
Кад. квартал:	69:40:0300131
Статус:	Ранее учтенный
Наименование:	Склад
Адрес:	Российская Федерация, Тверская область, г.Тверь, ул.Циолковского, д.53
Форма собственности:	Частная собственность
Кадастровая стоимость:	1 750 138,10 руб.
Общая площадь:	171,6 кв. м
Основные характеристики	
общая этажность:	1
подземная этажность:	-
материал стен:	-
площадь застройки:	-
завершение строительства:	1983
ввод в эксплуатацию:	-
Назначение:	Нежилое здание

Склад, площадью 171,6 кв. м (кадастровый номер 69:40:0300131:22)

ПУБЛИЧНАЯ КАДАСТРОВАЯ КАРТА

ОКС 69:40:0300131:29 Найти

Здания, сооружения, объекты незавершенного строительства

1. **69:40:0300131:29**
Российская Федерация, Тверская область, г.Тверь, ул. Циолковского, д.53
[Поиск в границах объекта](#)

Информация	Услуги
Тип:	Здание
Кад. номер:	69:40:0300131:29
Кад. квартал:	69:40:0300131
Статус:	Ранее учтенный
Наименование:	Склад
Адрес:	Российская Федерация, Тверская область, г.Тверь, ул. Циолковского, д.53
Форма собственности:	Частная собственность
Кадастровая стоимость:	1 741 548,12 руб.
Общая площадь:	171,9 кв. м
Основные характеристики	
общая этажность:	1
подземная этажность:	-
материал стен:	-
площадь застройки:	-
завершение строительства:	1966
ввод в эксплуатацию:	-
Назначение:	Нежилое здание

Склад, площадью 171,9 кв. м (кадастровый номер 69:40:0300131:29)



ПУБЛИЧНАЯ КАДАСТРОВАЯ КАРТА

ОКС 69:40:0300131:25 Найти

Здания, сооружения, объекты незавершенного строительства

1. **69:40:0300131:25**
Российская Федерация, Тверская область, г.Тверь,
ул.Циолковского, д.53

[Поиск в границах объекта →](#)

Информация	Услуги
Тип:	Здание
Кад. номер:	69:40:0300131:25
Кад. квартал:	69:40:0300131
Статус:	Ранее учтенный
Наименование:	Склад
Адрес:	Российская Федерация, Тверская область, г.Тверь, ул.Циолковского, д.53
Форма собственности:	Частная собственность
Кадастровая стоимость:	4 306 675,71 руб.
Общая площадь:	434,1 кв. м
Основные характеристики	
общая этажность:	1
подземная этажность:	-
материал стен:	-
площадь застройки:	-
завершение строительства:	1957
ввод в эксплуатацию:	-
Назначение:	Нежилое здание

Склад, площадью 434, 1 кв. м (кадастровый номер 69:40:0300131:25)

ПУБЛИЧНАЯ КАДАСТРОВАЯ КАРТА

ОКС 69:40:0300131:26 Найти

Здания, сооружения, объекты незавершенного строительства

1. **69:40:0300131:26**
Российская Федерация, Тверская область, г.Тверь,
ул.Циолковского, д.53

[Поиск в границах объекта →](#)

Информация	Услуги
Тип:	Здание
Кад. номер:	69:40:0300131:26
Кад. квартал:	69:40:0300131
Статус:	Ранее учтенный
Наименование:	Склад
Адрес:	Российская Федерация, Тверская область, г. Тверь, ул.Циолковского, д.53
Форма собственности:	Частная собственность
Кадастровая стоимость:	820 941,42 руб.
Общая площадь:	80,5 кв. м
Основные характеристики	
общая этажность:	1
подземная этажность:	-
материал стен:	-
площадь застройки:	-
завершение строительства:	1970
ввод в эксплуатацию:	-
Назначение:	Нежилое здание

Склад, площадью 80,5 кв. м (кадастровый номер 69:40:0300131:26)



ПУБЛИЧНАЯ КАДАСТРОВАЯ КАРТА

ОКС 69:40:0300131:27 Найти

Здания, сооружения, объекты незавершенного строительства

1. **69:40:0300131:27** Без координат границ
Российская Федерация, Тверская область, г Тверь, ул Циолковского, д 53

Информация	Услуги
Тип:	Здание
Кад. номер:	69:40:0300131:27
Кад. квартал:	69:40:0300131
Статус:	Ранее учтенный
Наименование:	Цех с пристройкой
Адрес:	Российская Федерация, Тверская область, г Тверь, ул Циолковского, д 53
Форма собственности:	Частная собственность
Кадастровая стоимость:	7 611 528,60 руб.
Общая площадь:	780,0 кв. м
Основные характеристики	
общая этажность:	1
подземная этажность:	-
материал стен:	-
площадь застройки:	-
завершение строительства:	1957
ввод в эксплуатацию:	-
Назначение:	Нежилое здание
Кадастровый номер:	-

Цех с пристройкой, площадью 836,9 кв. м (кадастровый номер 69:40:0300131:27)

ПУБЛИЧНАЯ КАДАСТРОВАЯ КАРТА

ОКС 69:40:0300131:28 Найти

Здания, сооружения, объекты незавершенного строительства

1. **69:40:0300131:28**
Российская Федерация, Тверская область, г Тверь, ул Циолковского, д 53

[Поиск в границах объекта →](#)

Информация	Услуги
Тип:	Здание
Кад. номер:	69:40:0300131:28
Кад. квартал:	69:40:0300131
Статус:	Ранее учтенный
Наименование:	Цех
Адрес:	Российская Федерация, Тверская область, г Тверь, ул Циолковского, д 53
Форма собственности:	Частная собственность
Кадастровая стоимость:	4 172 355,60 руб.
Общая площадь:	420,0 кв. м
Основные характеристики	
общая этажность:	1
подземная этажность:	-
материал стен:	-
площадь застройки:	-
завершение строительства:	1968
ввод в эксплуатацию:	-
Назначение:	Нежилое здание
Кадастровый номер:	-

Цех, площадью 420,0 кв. м (кадастровый номер 69:40:0300131:28)

Источник: <http://pkk5.rosreestr.ru>



Таблица 6. ОПИСАНИЕ (КАЧЕСТВЕННЫЕ И КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ) СТРОЕНИЙ В СОСТАВЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Наименование (в соответствии с техническим заданием на оценку)	Инв. №	Бухгалтер. стоимость на дату оценки, руб.	Год постройки	Назначение	Литера, № на плане	Площадь общая, кв. м*	Площадь застройки, кв.м	Объем строит., куб. м	Высота (внутр./наружн.), м	Этажность	Группа капитальности	Физ. Износ БТИ**	Характеристика объекта **	Кадастровый номер земельного участка, на котором расположен объект
Вид (группа) ОС: Строения														
Гараж, назначение: Нежилое здание, площадью 510,3 кв. м, количество этажей: 1, адрес (местонахождение): Российская Федерация, обл. Тверская, г. Тверь, ул. Циолковского, д. 53, (кадастровый номер 69:40:0300131:24)	00-011865	3 055 176,31	1957	Гараж	39А	510,3	561,0	2 721	4,65/4,85	надз.: 1; подз.: 0	II	41	Фундамент: бутобетонный; стены: кирпичные; перегородки: кирпичные; перекрытия: железобетонные; крыша: рулонная; полы: бетонные; проемы: оконные - глухие, глухое, двери - щитовые, ворота; внутренняя отделка: штукатурка, окраска; отопление: центральное от ТЭЦ, электроосвещение: открытая проводка, газ: сетевое	69:40:0300131:4
Здание служебное, назначение: Нежилое здание, площадью 928,6 кв. м, количество этажей: 2, адрес (местонахождение): Российская Федерация, обл. Тверская, г. Тверь, ул. Циолковского, д. 53, (кадастровый номер 69:40:0300131:23)	00-11871	5 014 198,56	1970	Административно-производственное	33А	928,6	924,9	4 398	4,1	надз.: 2; подз.: 0	I	67	Фундамент: бутобетонный; стены: кирпичные; перегородки: кирпичные; перекрытия: железобетонные; крыша: рулонная; полы: бетонные, дощатые, плитка; проемы: оконные - двойные, створные, двери - щитовые; внутренняя отделка: штукатурка, окраска; отопление: центральное, водопровод: центральный, электроосвещение: открытая проводка.	69:40:0300131:4
Склад, назначение: Нежилое здание, площадью 171,6 кв. м, количество этажей: 1, адрес (местонахождение): Российская Федерация, обл. Тверская, г. Тверь, ул. Циолковского, д. 53, (кадастровый номер 69:40:0300131:22)	00-011867	1 750 138,10	1957	Складское	49А	171,6	209,8	1 091	5/5,2	надз.: 1; подз.: 0	I	60	Фундамент: бутобетонный; стены: кирпичные; перегородки: нет; перекрытия: железобетонные; крыша: рулонная; полы: бетонные; проемы: оконные - глухие, глухое, двери - щитовые; внутренняя отделка: отсутств.; электроосвещение: открытая проводка.	69:40:0300131:4
Склад, назначение: Нежилое здание, площадью 171,9 кв. м, количество этажей: 1, адрес (местонахождение): Российская Федерация, обл. Тверская, г. Тверь, ул. Циолковского, д. 53 (кадастровый номер 69:40:0300131:29)	00-011864	1 741 548,12	1968	Складское	31А	171,9	205,3	544	2,45/ 2,65	надз.: 1; подз.: 0	I	58	Фундамент: бутобетонный; стены: кирпичные; перегородки: нет; перекрытия: деревянное; крыша: рулонная; полы: дощатые; проемы: оконные -двойные, двери - щитовые; внутренняя отделка: отсутств.; электроосвещение: открытая проводка, автономное.	69:40:0300131:4



Общество с ограниченной ответственностью

Авиа Бизнес Консалт

121170, г. Москва, площадь Победы, д. 2/5, корп. 2, тел. 8(968) 376 38 89, e-mail: ooo_abc@mail.ru

Наименование (в соответствии с техническим заданием на оценку)	Инв. №	Бухгалтер. стоимость на дату оценки, руб.	Год постройки	Назначение	Литера, № на плане	Площадь общая, кв. м*	Площадь застройки , кв.м	Объем строит., куб. м	Высота (внутр./ наружн.), м	Этажность	Группа капитальности	Физ. Износ БТИ#	Характеристика объекта **	Кадастровый номер земельного участка, на котором расположен объект
Склад, назначение: Нежилое здание, площадью 434,1 кв. м, количество этажей: 1, адрес (местонахождение): Российская Федерация, обл. Тверская, г. Тверь, ул. Циолковского, д. 53 (кадастровый номер 69:40:0300131:25)	00-011866	4 306 675,71	1957	Складское	42А	434,1	473,4	2 249	4,55/4,75	надз.: 1; подз.: 0	II	46	Фундамент: бутобетонный; стены: кирпичные; перегородки: нет; перекрытия: железобетонные; крыша: рулонная; полы: бетонные; проемы: оконные - двойные, двери - ворота металлические; внутренняя отделка: штукатурка, окраска; электроосвещение: открытая проводка.	69:40:0300131:4
Склад, назначение: Нежилое здание, площадью 80,5 кв. м, количество этажей: 1, адрес (местонахождение): Российская Федерация, обл. Тверская, г. Тверь, ул. Циолковского, д. 53 (кадастровый номер 69:40:0300131:26)	00-011868	820 941,42	1970	Складское	38А	80,5	94,1	489	5,2/ 5,2	надз.: 1; подз.: 0	III	54	Фундамент: бутобетонный; стены: кирпичные; перегородки: нет; перекрытия: железобетонные; крыша: рулонная; полы: бетонные; проемы: оконные - глухие, двери - щитовые; внутренняя отделка: отсутст.; электроосвещение: скрытая проводка.	69:40:0300131:4
Цех с пристройкой, назначение: Нежилое здание, площадью 836,9 кв. м, количество этажей: 1, адрес (местонахождение): Российская Федерация, обл. Тверская, г. Тверь, ул. Циолковского, д. 53 (кадастровый номер 69:40:0300131:27)	00-011870	8 166 779,85	1957	Производственное	34аА	836,9	937,4	4 801	4,7/ 5,0	надз.: 1; подз.: 0	I	63	Фундамент: бутобетонный; стены: кирпичные; перегородки: кирпичные; перекрытия: железобетонные; крыша: рулонная; полы: бетонные; проемы: оконные - двойные, створные, двери - щитовые; внутренняя отделка: штукатурка, окраска; отопление: от ТЭЦ, водопровод: центральный, канализация: автономная, электроосвещение: скрытая проводка.	69:40:0300131:4
Цех, назначение: Нежилое здание, площадью 420,0 кв. м, количество этажей: 1, адрес (местонахождение): Российская Федерация, обл. Тверская, г. Тверь, ул. Циолковского, д. 53 (кадастровый номер 69:40:0300131:28)	00-011869	4 172 355,60	1968	Производственное	34А	420,0	462,9	2 315	5,0	надз.: 1; подз.: 0	II	55	Фундамент: бутобетонный; стены: кирпичные; перегородки: нет; перекрытия: железобетонные; крыша: рулонная; полы: бетонные; проемы: оконные - глухие, двери - ворота; внутренняя отделка: отсутств.; электроосвещение: открытая проводка.	69:40:0300131:4
Всего: Строения						3 553,9	3 868,8							

Источник: Данные Заказчика



Оценщики лично произвели осмотр (инспекцию) объекта оценки. В результате визуального осмотра строения и земельного участка, а также на основе анализа документации на объекты недвижимости, предоставленной заказчиком, было установлено следующее:

- Здание в составе объекта оценки представляют собой постройки производственно-складского назначения, характерные для архитектурных решений времени их постройки – конца 50-х, начала 70-х годов. Это преимущественно одноэтажные строения без подземной части, выполненные из керамического кирпича, с плоской, покрытой рубероидом кровлей. Плотность застройки земельного участка, на котором расположены строения, также типична для советского периода, и составляет не более 40%. В составе имущественного комплекса изначально входил железнодорожный тупик. Однако в настоящее время от него осталась только часть практически разрушенного рельсового пути.
- Физическое состояние строений свидетельствует о том, что в течение длительного времени они не подвергались какому-либо ремонту. В большей части здания в составе объекта оценки имеют высокий накопленный износ, частью – существенные разрушения конструктивных элементов, влияющих на общую сохранность строений (кровля, отмостки, оконные и дверные блоки, внешняя отделка стен, водостоки, отливы и пр.). Соответственно здания активно подвергаются агрессивному воздействию окружающей среды, в частности проникновению атмосферных осадков, грунтовых вод и пр., что привело к: дополнительному повреждению ограждающих конструкций, отдельных, ранее установленных оконных и дверных блоков; частичной замочке наружных стен; разгерметизации межпанельных стыков, разрушению и частичному высыпанию связующего материала кирпичной кладки: коррозии металлических конструкций и обнажению участков арматуры; скоплению осадков на кровле и т.д.
- Строения с литерами 38А, 49А, 31А, 39А, в части здание с литерой 33А, находятся в очень плохом, близком к аварийному, состоянии. У этих строений наблюдается высокий процент разрушения кровли, частью стен (сквозные дыры, местами разрушение кладки и пр.), частично обрушение перекрытий, отсутствие заполнения проемов оконными и дверными блоками и пр., не говоря уже об обрушении штукатурного слоя наружной отделки стен, разрушении отмостки и т.п.
- Частью несущие конструкции, выполненные из монолитного железобетона, имеют на отдельных участках недостаточный защитный слой бетона, пустоты, каверны, сколы, обнаженную арматуру, которая подверглась коррозии.
- Практически все строения требуют существенного ремонта кровли, что подтверждается следами многочисленных протечек и замочаний, как внутри зданий, так и снаружи (замочания, высолы на стенах).



- Повсеместно наблюдаются следы протечек, увлажнений, высолов, биологические повреждения.
- Имеются отклонение геометрических размеров от нормативных отдельных участков перегородок и наружных стен.
- В некоторых помещениях здания наблюдается скопление и застой воды.
- Отделка в подавляющей части помещений разрушена (требует существенного ремонта). В части помещений отделка присутствует, но это предусмотрено конструктивными решениями зданий изначально, что подтверждается соответствующими записями в технических паспортах таких строений.
- Подавляющая часть строений является холодной (не отапливается). Полностью все коммуникации присутствуют только в здании с литерой 33А и частично в здании с литерой 34аА. Однако все коммуникации находятся в плохом состоянии и требуют существенного ремонта (наблюдаются капельные течи труб, многочисленные следы ржавчины, разрушение защитного слоя проводов, многочисленные следы ремонтов и пр.).
- Многие помещения строений загрязнены строительным и бытовым мусором.
- Указанные выше дефекты являются основными, в зданиях имеются и другие недостатки, влияющие на физическое состояние объектов оценки и снижающие их потребительские качества. Строения в составе объекта оценки могут иметь также иные, в том числе скрытые дефекты, которые не могут быть установлены в ходе визуального осмотра.
- В целом строения в составе объекта оценки находятся в условно-удовлетворительном состоянии и могут быть использованы в хозяйственной деятельности по своему назначению.
- Земельный участок, на котором расположены строения, в большей части благоустроен, имеет ограждение практически по всему периметру, охраняется.

Ниже в разделе представлен фотоотчет осмотра объекта оценки.



Общество с ограниченной ответственностью

Авиа Бизнес Консалт

121170, г. Москва, площадь Победы, д. 2/5, корп. 2, тел. 8(968) 376 38 89, e-mail: ooo_abc@mail.ru

ФОТООТЧЕТ





Общество с ограниченной ответственностью

Авиа Бизнес Консалт

121170, г. Москва, площадь Победы, д. 2/5, корп. 2, тел. 8(968) 376 38 89, e-mail: ooo_abc@mail.ru





Общество с ограниченной ответственностью

Авиа Бизнес Консалт

121170, г. Москва, площадь Победы, д. 2/5, корп. 2, тел. 8(968) 376 38 89, e-mail: ooo_abc@mail.ru





Общество с ограниченной ответственностью

Авиа Бизнес Консалт

121170, г. Москва, площадь Победы, д. 2/5, корп. 2, тел. 8(968) 376 38 89, e-mail: ooo_abc@mail.ru

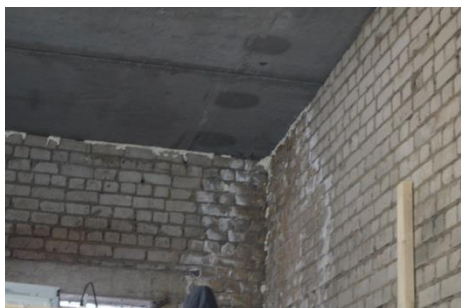
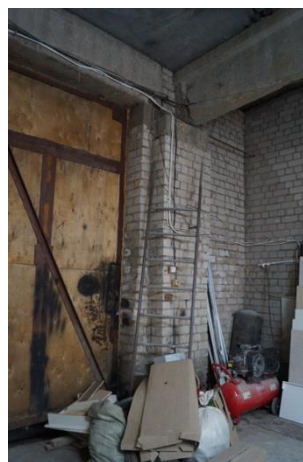




Общество с ограниченной ответственностью

Авиа Бизнес Консалт

121170, г. Москва, площадь Победы, д. 2/5, корп. 2, тел. 8(968) 376 38 89, e-mail: ooo_abc@mail.ru

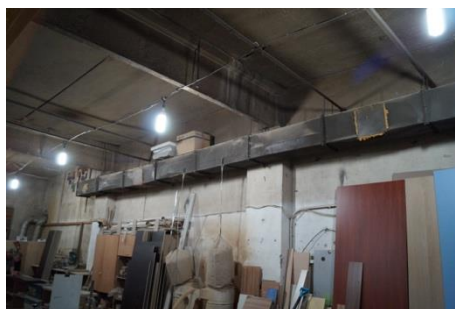
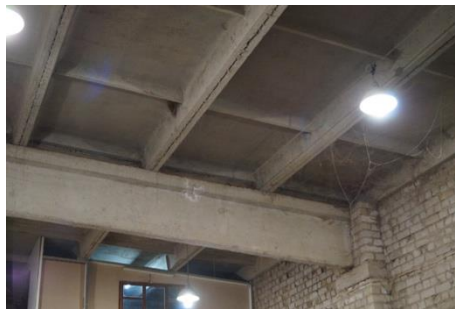
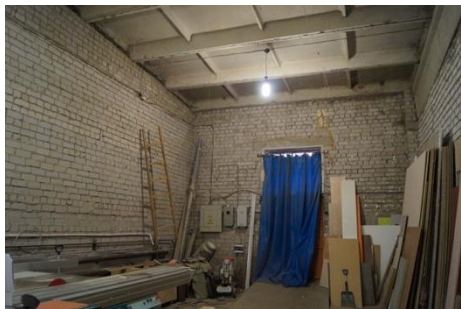




Общество с ограниченной ответственностью

Авиа Бизнес Консалт

121170, г. Москва, площадь Победы, д. 2/5, корп. 2, тел. 8(968) 376 38 89, e-mail: ooo_abc@mail.ru





Общество с ограниченной ответственностью

Авиа Бизнес Консалт

121170, г. Москва, площадь Победы, д. 2/5, корп. 2, тел. 8(968) 376 38 89, e-mail: ooo_abc@mail.ru



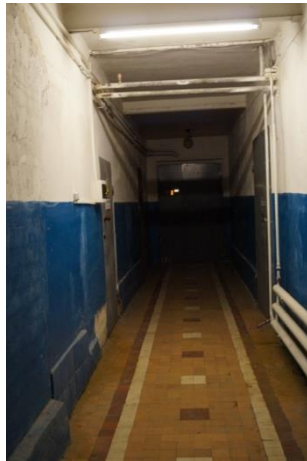


Общество с ограниченной ответственностью

Авиа Бизнес Консалт

121170, г. Москва, площадь Победы, д. 2/5, корп. 2, тел. 8(968) 376 38 89, e-mail: ooo_abc@mail.ru







МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Недвижимое имущество в составе объекта оценки находится в границах г. Твери, по адресу: РФ, Тверская обл., г. Тверь, ул. Циолковского, д. 53.

Все строения в составе объекта оценки возведены на земельном участке, площадью 13 251 кв. м (кадастровый номер: 69:40:0300131:4). Здания и земельный участок в составе объекта оценки принадлежат на праве собственности АО «РЭУ».

Город Тверь – административный центр Тверской области, имеющий областное значение, расположен на берегах реки Волга в районе впадения в неё рек Тверцы и Тьмаки, в 177,6 км к северо-западу от Москвы.

Тверская область находится в центральной части Восточно-Европейской равнины. Граничит на юге со Смоленской областью, на юго-западе – с Псковской областью, на западе и северо-западе – с Новгородской областью, на севере – с Вологодской областью, на северо-востоке и востоке – с Ярославской областью, на востоке и юго-востоке – с Московской областью.

Тверь – крупный промышленный, научный и культурный центр, крупный транспортный узел на пересечении железнодорожной линии Санкт-Петербург-Москва и автомагистрали «Россия» с Верхней Волгой. Площадь территории города – 152,22 км², административно город разделён на 4 района (Заволжский, Московский, Пролетарский, Центральный). Население по данным на 2018г. составляет 420 165 человек.

Территориальное планирование, функциональное зонирование и границы охранных зон в городе определяются генеральным планом города. Действующий генплан был принят в 2012 году.

Генеральный план предусматривает функциональное зонирование территории города по четырём функциональным зонам:

- зона жилой застройки (предусматривается новое строительство на свободных и реконструируемых территориях как многоквартирных жилых домов, так и индивидуального жилья, с размещением объектов культурно-бытового обслуживания населения);
- зона преимущественно общественной застройки, включая исторически сложившийся центр города, «точки роста» регионального значения (центр в Заволжье на месте выносимой Химбазы, рекреационный комплекс в Домниково, выставочный центр в Сахарово, а также точки пересечения крупных автомобильных дорог), зоны районных подцентров, а также зоны объектов социального назначения общегородского значения;
- зона зелёных насаждений (предлагается создание единого каркаса зелёных насаждений, общегородских рекреационных зон в северной части Заволжья и в районе Домниково, сохранение особо охраняемых природных объектов);
- промышленно-коммунальная зона (предполагается вынос промышленных предприятий из центра города и из береговой зоны реки Волги, развитие



Лазурной промзоны вдоль железной дороги, формирование новой промзоны в Мигалово, развитие промышленных узлов в периферийных частях Заволжья и Затверечья).

При этом, исходя из планировочных особенностей сложившейся городской среды предусматривается развитие территории города по направлениям:

- в северо-западном направлении (Заволжье) – развитие жилой застройки, формирование нового общегородского центра на месте выносимой Химбазы, формирование озеленённых рекреационных территорий;
- в северном направлении – формирование района индивидуальной застройки в районе выносимого аэропорта Змеево;
- в северо-восточном направлении – индивидуальная застройка в районе Сахарово;
- в восточном направлении – развитие озеленённых и обводнённых территорий рекреационного назначения в районе Домниково;
- в юго-западном направлении – формирование новой промзоны и логистического комплекса на базе аэродрома Мигалово с организацией пассажирский перевозок;
- в южном направлении – развитие жилой многоэтажной застройки на основе площадок Мамулино, Брусилово и Южный
- в юго-восточном направлении – развитие промзоны Лазурная вдоль железной дороги и общественной застройки вдоль автодорожного обхода.

Центральный район включает всю историческую часть города. Этот район - на правом берегу Волги. Маленькая река Тьмака разделяет территорию этого района на части. В этом районе практически нет крупных предприятий – лишь 2 хлебозавода да швейное производство. Здесь больше, чем в других районах, сосредоточен частный сектор

В состав Заволжского района включена вся левобережная часть Твери. Здесь река Тверца впадает в реку Волгу. При этом на территории Заволжского района находится гордость современной Твери – вагоностроительный завод, где работает около 8 тысяч человек. Территориально к району относится набережная купца Афанасия Никитина («Хождение за три моря»), которая стала излюбленным местом для прогулок горожан. Сюда приезжают свадебные кортежи. Строительство новых домов ведется в микрорайонах «Юность» и «Соминка».

Московский район включает в себя всю восточную часть города, расположенную по направлению к Москве. Здесь расположены крупные предприятия: экскаваторный завод, «Химволокно», мясокомбинат, мелькомбинат, полиграфкомбинат, пивзавод и логистический центр. Здесь расположены микрорайоны «Чайка» и «Южный», деревни Большие и Малые Перемерки, где есть зоны свободной застройки. Район очень зеленый, на его территории расположен памятник природы – Бобачевская роща.

В Пролетарский район входит западная часть города. Ранее район был рабочим предместьем областного центра. В районе сконцентрированы швейные предприятия: фабрика «Пролетарка», построенная купцом Саввой Морозовым («Товарищество



Тверская мануфактура»), «Рождественская мануфактура», камвольный комбинат. Есть здесь лесоперерабатывающие предприятия, полиграфический комбинат, выпускающий детскую литературу. Недавно построен торгово-развлекательный центр «Рубин» на проспекте Калинина.

Город Тверь является крупным промышленным центром. Город производит 39,3% промышленной продукции области, при этом доля продукции обрабатывающих производств составляет 48,3% в областном объёме. Традиционно, основные отрасли промышленности Твери – машиностроение и металлообработка (48% в доле промышленного производства города), пищевая промышленность (17%), энергетика (8%), химическая (6%) и лёгкая (6%) промышленность, полиграфия (3%). С началом перестройки структура экономики города значительно поменялась: численность рабочих сократилась в 2 раза, в доле промышленного производства лёгкая промышленность переместилась с 1 места на 4, электроэнергетика – с 6 на 3.

Крупнейшими промышленными предприятиями Твери являются: ОАО Тверской вагоностроительный завод (29,1% от общего объёма продукции), ООО «Юнайтед Боттлинг Групп» (4,0%), ОАО «Мелькомбинат» (3,4%), ОАО «Волжский пекарь» (2,8%), ЗАО «ДКС» (1,9%), ОАО «Центросвармаш» (1,7%), ОАО «Тверской экскаватор» (1,4%), ЗАО «Хлеб» (1,3%), ОАО «Сибур-ПЭТФ» (0,7%).

Через город проходит железнодорожная магистраль Санкт-Петербург-Москва (главный ход Октябрьской железной дороги). На северо-восточной окраине Твери действует узкоколейная железная дорога Тверского комбината строительных материалов №2 (в основном грузовое движение, дважды в день курсируют рабочие поезда).

Кроме того, РЖД планирует строительство высокоскоростной железной дороги Москва-Санкт-Петербург, с размещением станции «Новая Тверь» в нескольких километрах южнее города.

Город Тверь является крупным транспортным узлом. По его западной и южной окраинам (по Тверской окружной дороге) проходит федеральная автодорога «Россия» М10 Москва-Санкт-Петербург, являющаяся частью панъевропейского транспортного коридора. От Твери начинаются магистрали на Ржев 28К-0576, на Бежецк-Весьегонск Р84, Волоколамск Р90, а также множество дорог местного значения (Тургиновское шоссе, Саватьевское шоссе и другие).

В настоящее время строится скоростная автомагистраль Москва-Санкт-Петербург, которая свяжет две столицы и обогнёт город с севера и востока.

В Твери действуют 4 вида городского общественного транспорта – трамвай (один маршрут), троллейбус (5 маршрутов), автобус (12 маршрутов) и маршрутное такси (25 маршрутов).

На западной окраине города функционирует аэропорт военно-транспортной авиации 1-го класса «Мигалово». На северо-восточной окраине Заволжского района расположен аэропорт местных воздушных линий 4-го класса «Змеёво». В настоящий момент, пассажирское авиасообщение в городе (и во всей области) отсутствует. Ближайшим пассажирским аэропортом является Шереметьево (150 км).



Город Тверь – порт пяти морей, Единой глубоководной системой Европейской части Российской Федерации связанный с Балтийским, Белым, Каспийским, Азовским и Чёрным морями. На левом берегу реки Волги, на стрелке Волги и Тверцы был расположен речной вокзал, на правом берегу за Восточным мостом – сооружения Тверского речного порта. В районе кинотеатра «Звезда» действует прогулочный речной трамвай. В районе Химинститута действует паромная переправа.

Недвижимое имущество в составе объекта оценки расположено одной из промышленных зон Пролетарского района г. Твери, доступ к участку осуществляется с ул. Циолковского.

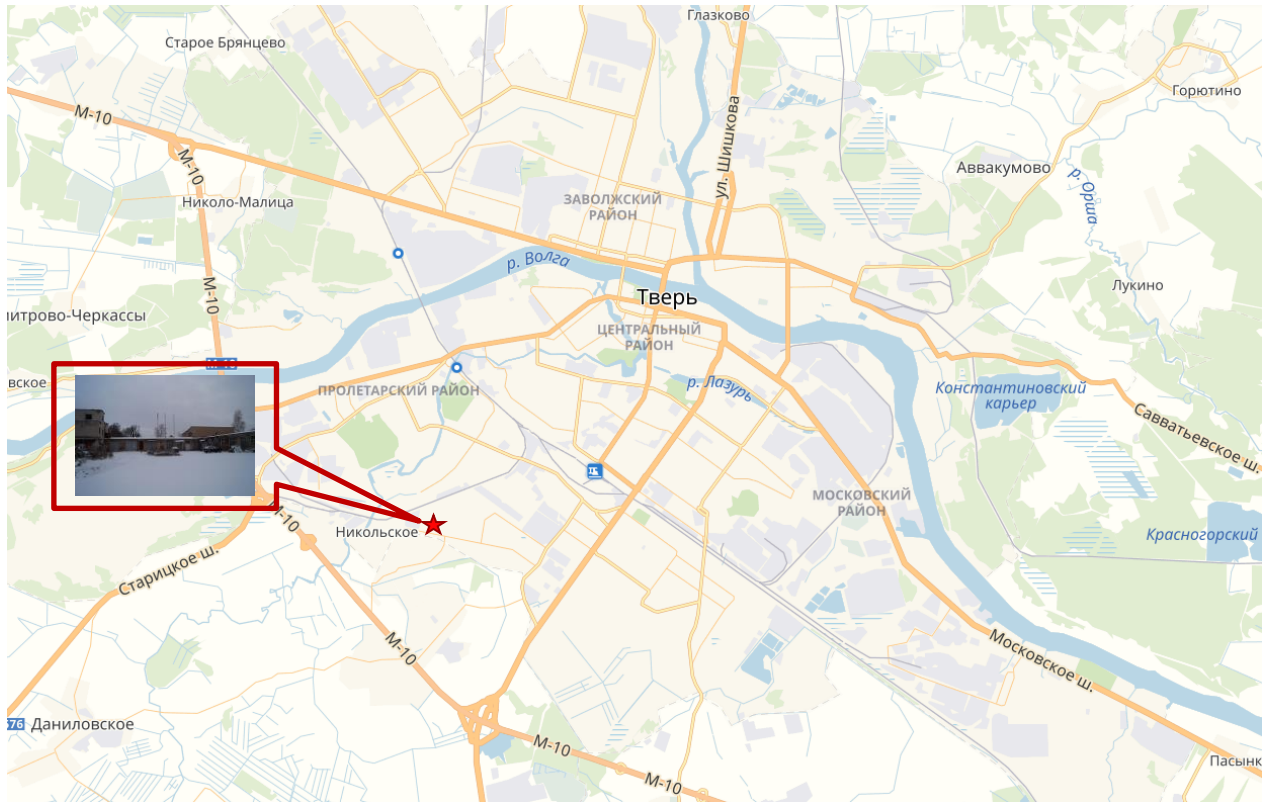
Ближайшее окружение объекта оценки – преимущественно малоэтажная жилая застройка и промышленные объекты.

Местоположение недвижимого имущества АО «РЭУ», характеризуются хорошей транспортной доступностью и степенью развитости инфраструктуры, характерной для промышленных и жилых районов г. Тверь.

Местонахождение недвижимого имущества АО «РЭУ» на карте г. Твери представлено на рисунке ниже (см. **Рис. 4**).



Рис. 3. ОБЗОРНАЯ КАРТА МЕСТОНАХОЖДЕНИЯ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА АО «РЭУ»



Объект оценки:

Местонахождение (адрес):

- ★ Тверская область, г. Тверь, ул. Циолковского, д. 53



ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ, СДЕЛАННЫЕ НА ОСНОВАНИИ АНАЛИЗА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ И ХАРАКТЕРИСТИК ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

1. Объект оценки – недвижимое имущество, принадлежащее АО «Ремонтно-эксплуатационное управление» на праве собственности, в составе: земельного участка и восьми строений, расположенных по адресу: РФ, Тверская обл., г. Тверь, ул. Циолковского, д. 53.
2. На момент проведения настоящей оценки предприятие (Заказчик) - собственник оцениваемого имущества находится в процедуре банкротства (конкурсного производства).
3. Заказчик свидетельствует, что оцениваемое имущество свободно от прав третьих лиц, не имеет ограничений и обременений.
4. Оценка произведена в предположении отсутствия ограничений прав.
5. Все строения в составе объекта оценки возведены на земельном участке, площадью 13 251 кв. м (кадастровый номер: 69:40:0300131:4), также являющегося предметом настоящей оценки.
6. На дату оценки выявлены отрицательные факторы, снижающие потребительскую ценность имущества, связанные с физическим состоянием строений в составе объекта оценки. В целом строения в составе объекта оценки находятся в условно-удовлетворительном состоянии и могут быть использованы в хозяйственной деятельности по своему назначению.
7. Объекты недвижимости характеризуется выгодным местоположением, хорошей транспортной доступностью и степенью развитости окружающей инфраструктуры.

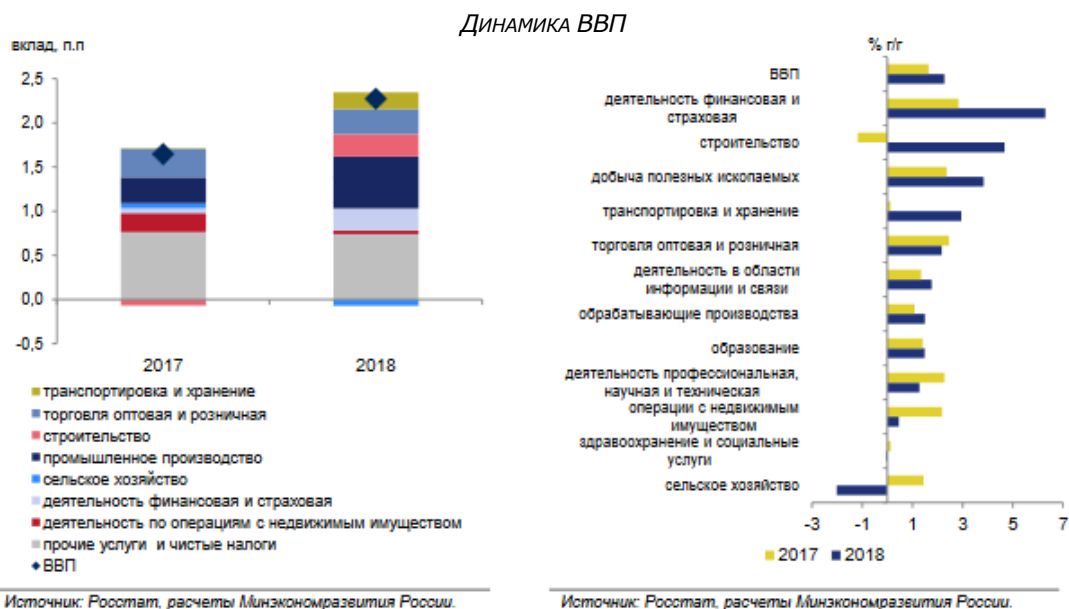


7. АНАЛИЗ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ

ОСНОВНЫЕ ТЕНДЕНЦИИ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ В ЯНВАРЕ 2019 ГОДА²

По данным Росстата, рост **ВВП** в 2018 г. ускорился до 2,3% с 1,6% годом ранее, что превзошло как оценки Минэкономразвития России, осуществленные на основе оперативных данных, так и рыночный консенсус-прогноз. Ускорение темпов роста ВВП во многом обусловлено разовыми факторами и не является устойчивым. В текущем году ожидается замедление экономического роста до 1,3%

В отраслевом разрезе ключевыми драйверами экономического роста стали промышленность и строительство (вклад в экономический рост 0,6 п.п. и 0,3 п.п. соответственно). Позитивный вклад в динамику ВВП также внесли торговля (0,3 п.п.) и транспортная отрасль (0,2 п.п.), в то время как вклад сельского хозяйства был слабоотрицательным на фоне ухудшения урожая ряда ключевых культур (в первую очередь зерновых) и замедления роста выпуска животноводства. Около 0,8 п.п. роста ВВП было обеспечено сектором услуг. По сравнению с предыдущим годом ускорение роста наблюдалось в финансовой и страховой деятельности, деятельности гостиниц и ресторанов, в то время как рост в сфере операций с недвижимым имуществом замедлился.



² Источник: Минэкономразвития России. «Картина инфляции. Январь 2019 года»

(http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/885e0909-e8cf-4e9a-83ad-5d0681f7105b/190211_econ_pic.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=885e0909-e8cf-4e9a-83ad-5d0681f7105b)

Росстат «Информация о социально-экономическом положении России январь-февраль 2019 г.»

(http://www.gks.ru/bgd/free/B19_00/Main.htm)



Рост *промышленного производства* в 2018 г. ускорился до 2,9% (с 2,1% в 2017 году). Рост выпуска в промышленности в прошлом году происходил достаточно равномерно. Годовые темпы ее роста в течение года оставались в пределах 2–4% (в 2017 г. диапазон колебаний составил практически 9 п.п.). По итогам года положительную динамику продемонстрировали все укрупненные отрасли промышленности. Продолжался рост в добыче полезных ископаемых и обрабатывающих отраслях, темпы роста электроэнергетики и водоснабжения вернулись в положительную область после спада в 2017 году. В то же время структура роста промышленного производства в течение года менялась. Если в первой половине года расширение выпуска промышленности опиралось на обрабатывающие отрасли, то во втором полугодии драйвером роста стали добывающие производства.

Добыча полезных ископаемых в 2018 г. выросла на 4,1% (в 2017 г. –на 2,1%). При этом во второй половине года наблюдалось существенное улучшение ее динамики (4,9% г/г и 7,2% г/г в 3кв18 и 4кв18 соответственно после 1,9% г/г в январе–июне), обусловленное в первую очередь результатами июньского заседания ОПЕК+, на котором было принято решение об увеличении совокупного предложения нефти странами – участницами соглашения приблизительно на 1 млн. барр. / сутки до конца года. В соответствии с новыми параметрами сделки Россия к декабрю нарастила добычу нефти почти на 0,5 млн. барр. / сутки по сравнению с майским уровнем, до исторического максимума 11,45 млн. барр. / сутки. В целом по итогам года добыча нефти и нефтяного (попутного) газа выросла на 1,7% после падения на 0,2% годом ранее. Вместе с тем начиная с января 2019 г. новые договоренности ОПЕК+ об ограничении добычи, достигнутые на декабрьском заседании в Вене, будут оказывать сдерживающее влияние на динамику нефтяной отрасли.

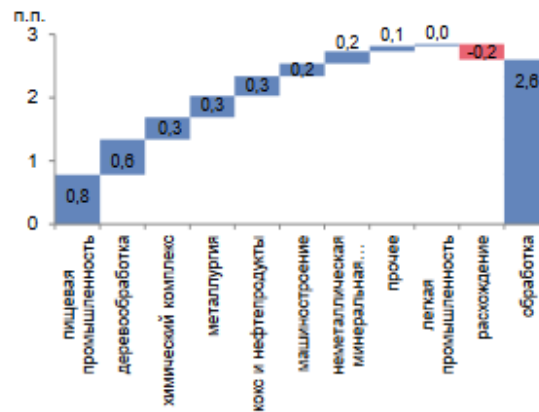
Рост в газовой отрасли в 2018 г. также ускорился –до 16,5% по сравнению с 7,1% в 2017 году. Высокие темпы роста добычи газа были обеспечены в первую очередь активным ростом выпуска сжиженного природного газа (на 70,1% в 2018 г. после 7,6% в 2017 году). В то же время рост производства естественного природного газа по итогам прошлого года замедлился до 5,3% с 8,7% в 2017 году.

Позитивные тенденции наблюдались и в добыче не нефтегазовых полезных ископаемых. Добыча угля и металлических руд в 2018 г. продолжала демонстрировать уверенный рост (на 4,2% и 4,6% соответственно). Предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых второй год подряд росло двузначными темпами.

Динамика обрабатывающей промышленности в 2018 г. сохранилась практически на уровне предыдущего года (2,6% и 2,5% соответственно). Как и в 2017 г., ее рост опирался в первую очередь на позитивную динамику основополагающих обрабатывающих производств – химической и пищевой отрасли, деревообработки, производства стройматериалов. Совокупный вклад перечисленных отраслей в темп роста обрабатывающей промышленности в 2018г. составил 1,9 процентных пункта.



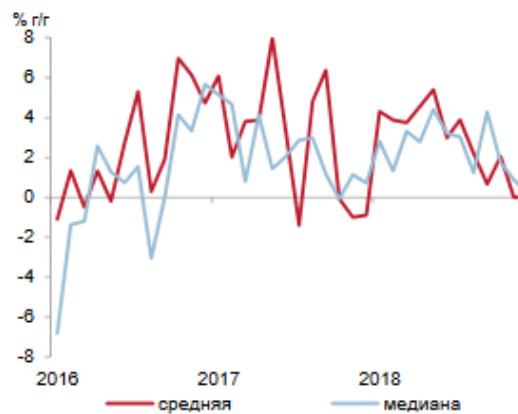
ТЕМП РОСТА/СНИЖЕ



РЕ-ДЕКАБРЕ 2018Г.

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

ДИНАМИКА МЕДИАННЫХ ТЕМПОВ РОСТА ОБРАБАТЫВАЮЩЕЙ ПРОМЫШЛЕННОСТИ С ЯНВАРЯ 2016Г. ПО ДЕКАБРЬ 2018Г.



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России. С исключением календарного фактора.

По итогам прошлого года небольшой рост выпуска также продемонстрировали металлургия (+1,6%) и машиностроение (+1,2%). Вместе с тем динамика указанных отраслей, как и в предшествующие годы, характеризовалась повышенной волатильностью: стандартное отклонение годовых темпов их роста составило 7,9% и 6,8% соответственно. Во второй половине года в металлургической и машиностроительной отраслях наметилась тенденция к замедлению роста, что внесло основной вклад в торможение обрабатывающей промышленности в целом.

Замедление обрабатывающей промышленности отражает и динамика медианного темпа ее роста, который позволяет сгладить влияние наиболее волатильных компонент. Во втором полугодии показатель рос темпом 1,9% г/г по сравнению с 3,0% г/г в январе–июне, а к декабрю замедлился до 0,2% г/г (темп роста обрабатывающей промышленности, рассчитанный по формуле средней, в последние два месяца 2018 г. находился на нулевом уровне).

**ПОКАЗАТЕЛИ ПРОИЗВОДСТВЕННОЙ АКТИВНОСТИ**

в % к соотв. периоду предыдущего года	2018	4кв18	дек.18	ноя.18	окт.18	3кв18	2кв18	1кв18	2017
ВВП	2,3	2,5*	2,2*	2,0*	3,4*	2,2*	2,5*	1,8*	1,6
Сельское хозяйство	-0,6	4,1	-0,1	-0,1	-6,1	12,1	-5,1	1,8	2,4
Строительство	5,3	4,1	2,6	4,3	5,7	5,6	6,9	5,2	-1,2
Розничная торговля	2,6	2,7	2,3	3,0	2,0	2,6	2,9	2,4	1,3
Грузооборот транспорта	2,9	2,6	3,2	3,0	1,6	3,0	3,4	2,5	5,5
Промышленное производство	2,9	2,7	2,0	2,4	3,7	2,9	3,2	2,8	2,1
Добыча полезных ископаемых	4,1	7,2	6,3	7,8	7,4	4,9	2,2	1,5	2,1
добыча угля	4,2	7,4	8,8	8,0	5,5	4,6	3,9	0,7	3,7
добыча сырой нефти и природного газа	2,8	5,7	5,8	5,6	6,1	4,2	1,6	-0,4	0,4
добыча металлических руд	4,6	7,3	7,2	8,4	6,3	5,4	1,6	3,7	3,5
добыча прочих полезных ископаемых	4,0	7,3	4,0	16,9	1,0	0,6	-0,6	10,7	15,6
Обрабатывающие производства	2,6	0,9	0,0	0,0	2,7	2,2	4,3	3,7	2,5
пищевая промышленность	4,4	4,9	5,3	5,9	3,6	4,9	6,3	0,7	1,5
легкая промышленность	2,3	-2,1	0,0	-5,6	-0,5	3,6	3,5	4,5	5,4
деревообработка	11,7	13,3	10,5	12,8	16,8	14,6	10,9	5,9	3,9
производство кокса и нефтепродуктов	1,8	0,7	0,2	0,3	1,5	1,9	2,6	2,2	1,1
химический комплекс	3,3	3,3	5,1	2,5	1,8	4,1	3,2	4,2	5,8
производство прочей неметаллической минеральной продукции	4,4	3,3	2,0	2,8	5,1	11,1	4,9	-0,8	11,2
металлургия	1,6	5,6	-4,8	6,4	15,0	-2,5	-0,8	5,9	0,8
машиностроение	1,2	-4,1	5,9	-11,2	-8,8	3,7	7,6	3,3	5,6
прочие производства	1,4	-3,0	-11,8	-2,2	8,5	4,6	3,4	5,7	-2,3
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	1,6	1,2	4,5	2,4	-3,2	0,5	0,5	2,9	-0,4
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	2,0	5,2	3,8	7,0	4,8	4,1	-1,9	-2,3	-2,1

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

*Оценка Минэкономразвития России.

Рост **валового накопления основного капитала** замедлился до 2,3 % в 2018 г. (с 5,5 % в 2017 г.) при сохранении **инвестиционной активности** приблизительно на уровне прошлого года (4,1% г/г, согласно оперативным данным Росстат за январь–сентябрь 2018 года). По информации Росстата, опубликованной на официальном сайте, это обусловлено тем, что приобретение продуктов интеллектуальной собственности и других активов, не включаемых в состав **инвестиций в основной капитал**, по предварительной оценке, сократилось.

ПОКАЗАТЕЛИ ИНВЕСТИЦИОННОЙ АКТИВНОСТИ

	2018	4кв18	дек.18	ноя.18	окт.18	3кв18	2кв18	1кв18	2017
Инвестиции в основной капитал									
% к соответствующему периоду предыдущего года						5,2	2,8	3,6	4,8
% к предыдущему периоду (SA)						1,5	1,0	0,8	
Строительство									
% к соответствующему периоду предыдущего года	5,3	4,1	2,6	4,3	5,7	5,6	6,9	5,2	-1,2
% к предыдущему периоду (SA)		0,9	0,4	0,6	0,2	0,9	1,3	3,3	
Производство инвестоваров¹									
% к соответствующему периоду предыдущего года	8,4	3,9	3,6	2,3	5,6	13,7	8,9	6,7	13,2
% к предыдущему периоду (SA)		0,6	1,3	1,0	-9,4	0,9	2,0	0,9	
Импорт инвестоваров из дальнего зарубежья									
% к соответствующему периоду предыдущего года	9,0	-1,6	-8,3	0,3	3,9	-0,5	14,7	32,3	28,5
% к предыдущему периоду (SA)		-3,8	-3,4	1,7	-2,3	-4,3	-0,9	2,9	
Импорт инвестиционных товаров²									
% к соответствующему периоду предыдущего года				-11,6	-34,6	-29,8	-0,2	29,9	40,7
% к предыдущему периоду (SA)				8,9	-6,1	-16,4	-11,3	-9,8	
Грузоперевозки инвест. товаров²									
% к соответствующему периоду предыдущего года	-6,7	-8,3	-6,6	-8,2	-9,8	-11,3	-7,3	2,4	-4,8
% к предыдущему периоду (SA)		1,0	0,9	1,6	0,6	-5,2	-7,5	-1,9	

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России



Строительная деятельность. Объем работ, выполненных по виду деятельности "Строительство", в феврале 2019г. составил 442,0 млрд. рублей, или 100,3% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года, в январе-феврале 2019г. - 876,7 млрд. рублей, или 100,2%.

*Динамика объема работ, выполненных по виду деятельности «Строительство»¹,
в % к среднемесячному значению 2016г.*



Объем производства продукции сельского хозяйства всех сельхозпроизводителей (сельхозорганизации, крестьянские (фермерские) хозяйства, хозяйства населения) в феврале 2019г. в действующих ценах, по предварительной оценке, составил 193,6 млрд. рублей, в январе-феврале 2019г. - 361,6 млрд. рублей.

*Индекс производства продукции сельского хозяйства¹,
в % к среднемесячному значению 2016г.*





Ситуация на **рынке труда** в 2018 г. характеризовалась активным ростом заработных плат как в социальном, так и во внебюджетном секторах.

По предварительной оценке Росстата, в целом за 2018 год рост **реальной заработной платы** составил 6,8%(в 2017 г. –2,9 %).

Существенное увеличение темпов роста заработных плат в 2018 г. было связано в первую очередь с достижением соотношений, установленных указами Президента Российской Федерации в части повышения оплаты труда отдельных категорий работников бюджетной сферы. По оценке Минэкономразвития России, темп роста реальных заработных плат в социальном секторе экономики в январе–ноябре составил 16,8%/г.

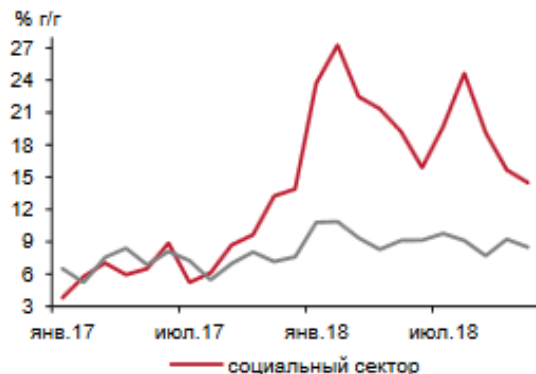
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций в феврале 2019г., по оценке, составила 43030 рублей и по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года выросла на 6,0%, в январе-феврале 2019г. - на 6,1%.

Динамика роста/снижения реальная зарплата



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.
Декабрь 2018 г. – оценка Росстата.

Динамика номинальных заработных плат в социальном секторе по сравнению с прочими видами деятельности



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рост заработных плат в частном секторе, по оценке Минэкономразвития России, составил 6,3% г/г в реальном выражении в январе–ноябре 2018 года. Дополнительными факторами роста заработных плат, как в социальном, так и во внебюджетном секторах в 2018 г. стали индексация оплаты труда других работников бюджетной сферы и повышение минимального размера оплаты труда с 1 января и с 1 мая 2018 года.

В конце года наметилась тенденция к стабилизации роста реальных заработных плат (по предварительной оценке Росстата, 2,5% г/г в декабре). Данное замедление было ожидаемым и было связано с изменением внутригодовой динамики оплаты труда в социальном секторе в 2018 г. из-за особенностей достижения установленных президентскими указами целевых соотношений, а также с ускорением потребительской инфляции во второй половине года.

Уровень безработицы в 2018 г. опустился до исторического минимума 4,8 %.

В целом за 2018 г. совокупная численность рабочей силы изменилась незначительно, снизившись по сравнению с 2017 годом на 95,3 тыс. человек (-0,1%). При этом наблюдалось дальнейшее перераспределение рабочей силы между занятыми и безработными. Численность занятого населения увеличилась на 215,7 тыс. человек (+0,3%) за счет снижения общей численности безработных на 311,0 тыс. человек (-7,8%).



Об ограничениях на **рынке труда** свидетельствуют и данные компании HeadHunter. Публикуемый euhh-индекс, который показывает дефицитность специалистов через отношение количества активных резюме к вакансиям, снизился по сравнению с предыдущим годом на 0,9 п. (до 5,7 пунктов в среднем за 2018 год). На протяжении 2018 г. ограниченное предложение кадров требуемой квалификации наблюдалось среди рабочего персонала, медицины и фармацевтики.

ДИНАМИКА УРОВНЯ БЕЗРАБОТИЦЫ



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

ДИНАМИКА КОЭФФИЦИЕНТА НАПРЯЖЕННОСТИ



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

ПОКАЗАТЕЛИ РЫНКА ТРУДА

	2018	4кв18	дек.18	ноя.18	окт.18	3кв18	2кв18	1кв18	2017	2016
Реальная заработная плата										
в % к соотв. периоду предыдущего года	6,8	3,8	2,5	4,2	5,2	6,3	7,6	10,2	2,9	0,8
в % к предыдущему периоду (SA)		0,3	-0,6	0,0	0,6	0,5	0,4	4,0		
Номинальная заработная плата										
в % к соотв. периоду предыдущего года	9,9	7,8	6,9	8,2	8,9	9,5	10,1	12,7	6,7	7,9
в % к предыдущему периоду (SA)		1,6	0,0	0,4	1,0	2,0	1,5	4,0		
Реальные располагаемые доходы										
в % к соотв. периоду предыдущего года	-0,2/ 0,3 ²	-0,7	0,1	-3,1	0,3	-1,6	1,3	0,3/ 2,3 ⁴	-1,2	-5,8
в % к предыдущему периоду (SA)		-0,1	1,9	-1,7	0,7	-1,0	-0,6	0,9		
в % к соотв. периоду предыдущего года с искл. валюты, недвижимости	-0,4	-0,5	0,4	-3,1	0,4	-2,0	0,8	0,0/ 2,1 ¹	-0,5	-4,8
Численность рабочей силы*										
в % к соотв. периоду предыдущего года	-0,1	-0,3	-0,2	-0,1	-0,6	-0,2	0,0	0,0	-0,7	0,1
млн. чел. (SA)		76,1	76,2	76,2	76,1	76,2	76,2	76,3		
Численность занятых*										
в % к соотв. периоду предыдущего года	0,3	-0,1	0,0	0,2	-0,3	0,3	0,5	0,5	-0,3	0,1
млн. чел. (SA)		72,5	72,5	72,6	72,4	72,5	72,6	72,5		
Численность безработных*										
в % к соотв. периоду предыдущего года	-7,8	-5,7	-4,6	-6,0	-6,4	-8,5	-8,4	-8,7	-8,5	-0,5
млн. чел. (SA)		3,6	3,6	3,6	3,6	3,6	3,7	3,7		
Уровень занятости*										
в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)		59,9	59,9	59,9	59,8	59,8	59,8	59,7		
Уровень безработицы**										
в % к рабочей силе /SA	4,8/-	4,8/4,8	4,8/4,8	4,8/4,7	4,7/4,8	4,6/4,8	4,8/4,8	5,1/4,9	5,2/-	5,5/-

* Данные за 2016–2017 гг. представлены по возрастной группе «15–72 года», за 2018 год – по возрастной группе «15 лет и старше».

** Данные за 2016 год представлены по возрастной группе «15–72 года», за 2017–2018 год – по возрастной группе «15 лет и старше».

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

В течение 2018 г. наблюдалось перераспределение источников экономического роста от внутреннего спроса к внешнему.

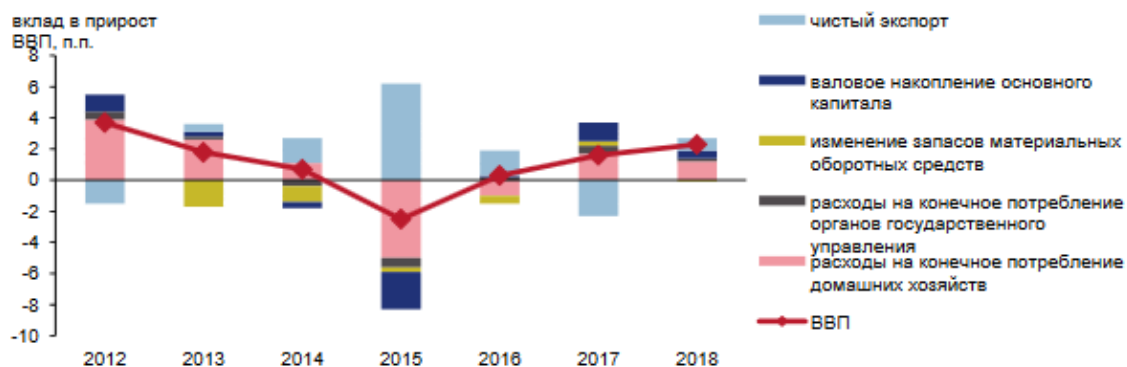


Основной вклад в рост ВВП в 2018 г. внес **потребительский спрос**, который увеличился на 2,2% по сравнению с 3,2% в 2017 году.

Оборот розничной торговли в 2018 г. вырос на 2,6% после 1,3% годом ранее, в том числе за счет расширения спроса на товары длительного пользования. Автомобильный рынок второй год подряд показал двузначный рост (на 12,8% в 2018 г. после 11,9% в 2017 году). Кроме того, рост оборота общественного питания ускорился до 3,6% в 2018 г. с 3,2% в 2017 году, что стало отражением в том числе проведенного в России чемпионата мира по футболу. Вместе с тем перечисленные индикаторы потребительского спроса в течение года демонстрировали нисходящую годовую динамику. Так, темпы роста продаж легковых автомобилей в декабре составили 5,6% г/г, что стало самым низким показателем с начала восстановления автомобильного рынка в 1 кв 17.

Прочие компоненты потребительского спроса, которые включаются в показатель конечного потребления домашних хозяйств, в 2018 г. продолжили демонстрировать позитивную динамику, однако темпы их роста снизились по сравнению с 2017 годом. По данным Росавиации, рост пассажирских перевозок в 2018 г. замедлился до 10,6% с 18,6% годом ранее, главным образом за счет международных направлений. Покупки в зарубежных Интернет-магазинах в январе–сентябре 2018 г. увеличились на 6,5% в долларовом эквиваленте после роста на 83,9% в 2017 г. (в рублевом эквиваленте – 17,9% г/г против 63,7% соответственно).

Связь ВВП со структурой перераспределения капитала



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

На фоне ослабления рубля **темпы роста импорта** товаров и услуг снизились до 3,8% в 2018 г. после 17,4% годом ранее. При этом **экспорт товаров и услуг** продолжал уверенно расти (на 6,3% в реальном выражении после 5,0% годом ранее). В результате вклад **чистого экспорта** в темпы роста ВВП в 2018 г., по оценке, составил 0,8 п.п. (по сравнению с -2,3 п.п. годом ранее). Таким образом, чистый экспорт более чем компенсировал замедление **внутреннего спроса** и стал основным драйвером ускорения роста ВВП в 2018 году.



ПОКАЗАТЕЛИ ПОТРЕБИТЕЛЬСКОЙ АКТИВНОСТИ

	2018	4кв18	дек.18	ноя.18	окт.18	3кв18	2кв18	1кв18	2017	2016
Оборот розничной торговли										
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,6	2,7	2,3	3,0	2,0	2,6	2,9	2,4	1,3	-4,6
в % к предыдущему периоду (SA)		0,5	-0,1	0,5	0,1	0,5	0,8	0,5		
Продовольственные товары										
в % к соотв. периоду предыдущего года	1,7	1,9	1,8	1,6	0,4	1,0	2,6	1,9	1,1	-5,0
в % к предыдущему периоду (SA)		0,5	0,2	0,5	0,2	0,0	0,7	0,0		
Непродовольственные товары										
в % к соотв. периоду предыдущего года	3,4	3,4	2,8	4,3	3,4	4,1	3,3	2,8	1,5	-4,2
в % к предыдущему периоду (SA)		0,6	-0,2	0,5	0,0	1,0	0,8	1,0		
Платные услуги										
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,5	1,9	1,6	2,3	1,8	2,8	4,0	2,0	1,4	0,7
в % к предыдущему периоду (SA)		0,1	0,0	0,7	-0,4	0,1	1,0	0,8		

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Состояние системы кредитных организаций.

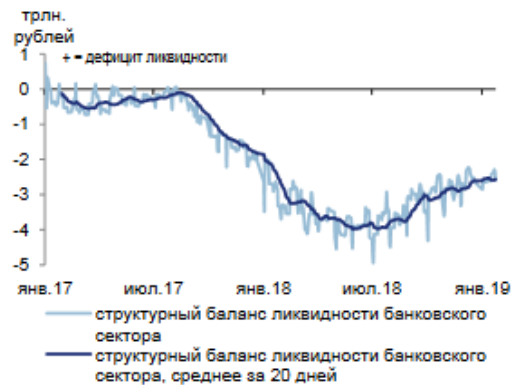
Понижительный тренд **процентных ставок** в 2018 г. развернулся на фоне ухудшения условий на финансовых рынках и ужесточения денежно-кредитной политики Банком России. В условиях ослабления рубля, роста российской премии за риск и оттока нерезидентов с рынка ОФЗ Банк России в апреле приостановил цикл смягчения денежно-кредитной политики, а с сентября перешел к ее ужесточению. В сентябре и в декабре регулятор поднял **ключевую ставку** на 25 б.п. (до 7,75% на конец года). Оба решения совпали с ожиданиями рынка, при этом январский консенсус-прогноз Блумберг указывал, что участники рынка прогнозируют снижение ключевой ставки не раньше 4кв19.

ДИНАМИКА ДОЛГОСРОЧНЫХ КРЕДИТНЫХ ДЕПОЗИТНЫХ СТАВОК



Источник: Банк России, расчеты Минэкономразвития России. Валютная переоценка исключена.

ДИНАМИКА ЛИКВИДНОСТИ



Источник: Банк России, расчеты Минэкономразвития России. Валютная переоценка исключена.

Банки отреагировали на ситуацию на финансовых рынках и решения Банка России повышением основных **кредитных и депозитных ставок**. В июле–декабре ставки по розничным депозитам на срок свыше 1 года прибавили 1,1 п.п., по кредитам нефинансовым организациям на аналогичный срок –0,7 п.п. Ставки по **ипотечным кредитам** во второй половине года выросли (до 9,7% в декабре) после двух лет практически непрерывного снижения. В то же время в других сегментах **рынка потребительского кредитования** повышения ставок не наблюдалось.



Основным драйвером роста **депозитной базы банков** в 2018 г. оставались **рублевые депозиты**.

Тенденции на рынках **корпоративных и розничных депозитов** в 2018 г. были разнонаправленными. Рост **вкладов физических лиц** в течение года последовательно замедлялся (до 5,3% г/г в декабре 2018 г. с 8,7% г/г в декабре 2017 года). Темп роста корпоративных депозитов, напротив, находился на восходящей траектории и в декабре достиг 10,5% г/г (по сравнению с 8,4% г/г в декабре 2017 года). Начиная со второй половины 2018г. годовой рост корпоративных депозитов устойчиво опережал динамику розничных вкладов, при этом разрыв между двумя показателями продолжает увеличиваться.

Рост депозитов, как в корпоративном, так и в розничном сегменте обеспечивался главным образом рублевыми депозитами (на 2,3 и 1,7 млрд. рублей соответственно). В конце года в условиях роста неопределенности на мировых финансовых рынках и ослабления рубля временно возросла волатильность валютной структуры вкладов физических лиц. Однако в целом по итогам года депозиты физических лиц в иностранной валюте сократились на 315 млрд. рублей, в то время как по юридическим лицам наблюдался умеренный рост показателя (193 млрд. рублей).

ДИНАМИКА ДЕПОЗИТОВ КОМПАНИЙ И НАСЕЛЕНИЯ



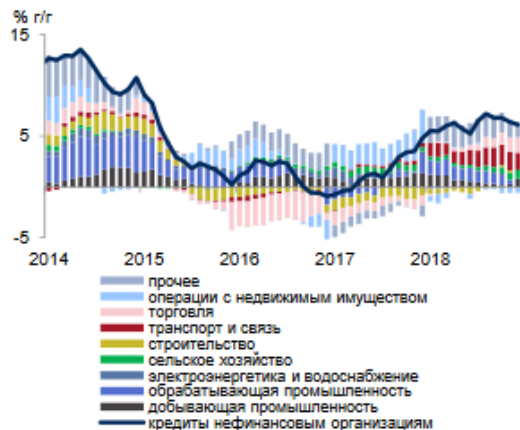
Источник: Банк России, расчеты Минэкономразвития России.
Валютная переоценка исключена.



Источник: Банк России, расчеты Минэкономразвития России.
Валютная переоценка исключена.

Ускорение роста **корпоративного кредитного портфеля** в 2018 г. сопровождалось изменением его валютной структуры в пользу рублевых кредитов. **Задолженность по кредитам нефинансовым организациям** в целом за 2018 г. выросла на 4,7% (в 2017 г. –на 1,8%). По сопоставимому кругу банков, как и годом ранее, наблюдался более динамичный рост **кредитного портфеля**, –5,8% после 3,7% в 2017 году.

В отраслевом разрезе наибольший вклад в динамику корпоративного кредитования вносят обрабатывающая промышленность, торговля, а также транспортная отрасль. Замедление динамики кредитного портфеля в текущем году наблюдается в добыче полезных ископаемых и в сфере операций с недвижимым имуществом.

*Динамика корпоративного кредитования по отраслям**Динамика кредиторской задолженности*

Корпоративные кредиты, номинированные в рублях, росли опережающими темпами и по итогам года показали рост на 12,0% (3,8% в 2017 году). При этом валютная задолженность демонстрирует отрицательную годовую динамику с апреля 2016 года (с исключением валютной переоценки). В 2018 г. сокращение портфеля кредитов, номинированных в иностранной валюте, ускорилось до -11,7% по сравнению с -2,4% в 2017 году.

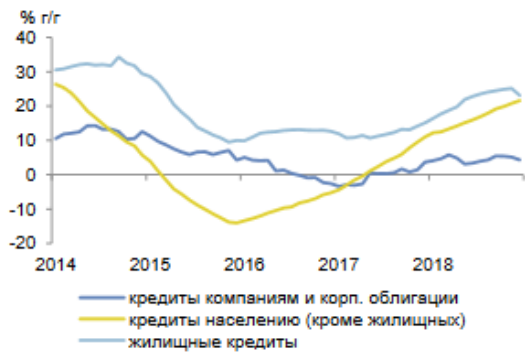
Наиболее активный *процесс девальютизации кредитного портфеля* наблюдается в таких отраслях, как операции с недвижимым имуществом, транспорт и связь, торговля, где доля кредитов в иностранной валюте исторически находилась на повышенных уровнях. За последние два года существенно снизилась валютная задолженность строительных организаций, однако в конце 2018г.ее объем вновь начал расти на фоне восстановления динамики кредитования отрасли.

Кредиты населению в 2018 г. продолжали расти опережающими темпами. По итогам 2018 г. темпы роста розничного кредитного портфеля выросли до 22,4% с 12,8% годом ранее.

Рост *ипотечного кредитного портфеля* в 2018 г. ускорился до 23,1% с 15,1% в 2017 году. Выдачи новых ипотечных кредитов на протяжении года продолжали расти высокими темпами (в целом по году – на 62%), в том числе в результате рефинансирования заемщиками ранее выданных кредитов по более выгодным ставкам. Вместе с тем в конце года динамика показателя начала замедляться на фоне приостановки удешевления ипотечного кредитования.



Динамика кредитования в розничном и корпоративном сегменте банковского рынка



Источник: Банк России, расчеты Минэкономразвития России. Валютная переоценка исключена.

Динамика ипотечного кредитования



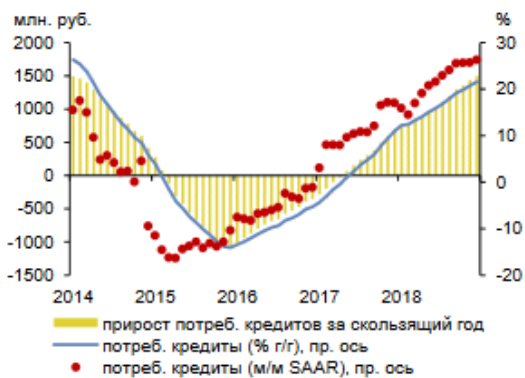
Источник: Банк России, расчеты Минэкономразвития России. Валютная переоценка исключена.

Рост **розничного кредитного портфеля** (за исключением ипотеки) в 2018 г. ускорился почти вдвое – до 21,6% с 11,1% в 2017 году. В абсолютном выражении рост показателя составил 1,5 трлн. рублей и внес основной вклад в прирост кредитов населению.

В условиях широких возможностей для **рефинансирования** ранее выданных кредитов уровень просроченной задолженности физических лиц продолжил снижаться (до 5,1% на 1 января 2019 г. с уровней около 7% в начале года) и достиг минимальных с апреля 2014 года уровней. Вместе с тем рост кредитного портфеля существенно превышал рост номинальных заработных плат.

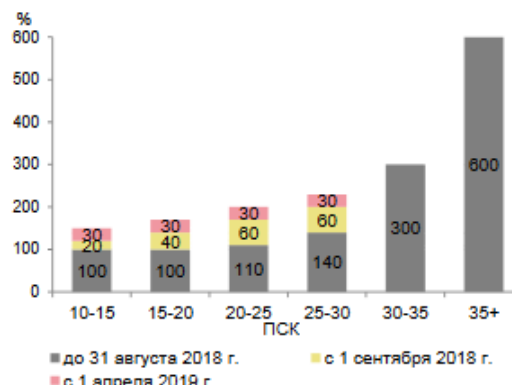
Наблюдаемая динамика потребительского кредитования создает риски ухудшения качества кредитного портфеля в будущем. Кроме того, растущие процентные платежи оказывают все более выраженное негативное влияние на динамику реальных располагаемых доходов населения. В целях ограничения рисков в сфере потребительского кредитования Банк России принял решение с 1 апреля 2019 г. повысить на 30 п.п. надбавки к коэффициентам риска по потребительским кредитам с полной стоимостью кредитования от 10 до 30%. С 1 сентября 2018 г. указанные надбавки уже были повышены на 20–60 процентных пунктов.

Динамика портфеля потребительских кредитов, кроме ипотеки



Источник: Банк России, расчеты Минэкономразвития России.

Риски в сфере потребительского кредитования



Источник: Банк России, расчеты Минэкономразвития России. Валютная переоценка исключена.



ПОКАЗАТЕЛИ БАНКОВСКОГО СЕКТОРА

	дек.18	ноя.18	окт.18	сен.18	авг.18	1кв18	2кв17	1кв17	2016
Ключевая ставка (на конец периода)	7,75	7,50	7,50	7,50	7,25	7,25	9,00	9,75	10,00
Процентные ставки, % годовых									
По рублевым кредитам нефинансовым организациям (свыше 1 года)	9,2	9,5	9,2	9,2	9,1	9,0	10,9	11,9	13,0
По рублевым жилищным кредитам	9,7	9,5	9,4	9,4	9,4	9,8	11,3	11,8	12,5
По рублевым депозитам физлиц (свыше 1 года)	6,8	6,8	6,6	6,0	5,7	6,4	6,9	7,4	8,4
Кредит экономике, % г/г*	9,7	10,3	10,4	10,0	8,8	6,6	-0,1	-2,7	0,0
Жилищные кредиты, % г/г*	23,1	25,1	24,9	24,5	24,1	17,6	11,1	11,1	12,4
Потребительские кредиты, % г/г*	21,6	20,8	19,9	19,2	18,0	12,7	1,0	-3,0	-9,5
Кредиты организациям, % г/г*	4,7	5,5	5,9	5,6	4,4	3,6	-1,8	-4,3	0,7
Выдачи жилищных рублевых кредитов, % г/г	17,3	29,7	40,3	38,4	49,1	80,9	31,9	-1,0	26,7

Источник: Банк России, расчеты Минэкономразвития России.
*Данные с исключением валютной переоценки.

Инфляция в январе 2019г. составила 1,0%/м, оказавшись ниже официального прогноза Минэкономразвития России. По сравнению с соответствующим периодом предыдущего года инфляция в январе ускорилась до 5,0%/г после 4,3%/г в декабре 2018года. С учетом данных за первые несколько дней февраля, показывающих замедление среднесуточного темпа роста цен, можно сделать вывод о том, что эффект от повышения НДС оказался меньше предварительных оценок.

Значимый вклад (+0,24п.п.) в инфляцию в январе внесла **индексация регулируемых цен и тарифов**. При этом стоимость коммунальных услуг выросла на 2,6%/м, в том числе в результате повышения НДС и изменения порядка оплаты услуги по вывозу твердых коммунальных отходов. В июле динамика тарифов окажет понижающее давление на годовую инфляцию, в силу более низкого уровня индексации по сравнению с прошлым годом.

Темп роста цен на непродовольственные товары за исключением подакцизной продукции ускорился с 0,3%/м до 0,6%/м (с исключением сезонного фактора – значения аналогичны) при том, что 86%данной группы товаров облагается базовой ставкой НДС. Ускорение темпа роста цен на бензин было более заметным –до 0,8%/м SA в январе с 0,2%/м SA в декабре прошлого года (0,8%/м в январе после снижения на 0,1%/м месяцем ранее). Темп роста цен на табачные изделия остался практически неизменным: 0,8%/мSA в январе 2019г. после 0,9%/мSA в декабре 2018г. (0,8%/м в январе после 0,7%/м месяцем ранее).

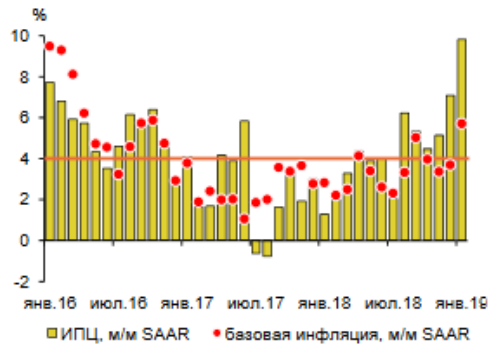
Инфляция в сегменте продовольственных товаров, большинство из которых облагается льготной ставкой НДС, в январе 2019года замедлилась до 0,6%/м SA с 1,0%/мSA месяцем ранее(1,3%/м в январе после 1,7%/м в декабре). Замедление темпов роста цен наблюдалось как в сегменте плодоовощной продукции, так и в сегменте других продовольственных товаров.

Монетарная инфляция в январе ускорилась до 0,46 % м/м SA с 0,30 % м/м SA в декабре. Показатель, приведенный к годовым темпам роста, ускорился до 5,71 % м/м SAAR. По оценке, такое ускорение является временным.



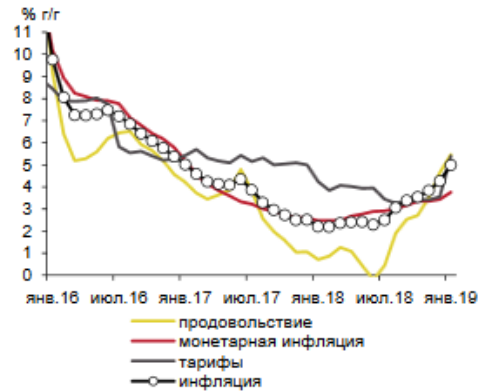
В феврале 2019г. инфляция, по оценке, составит 0,5–0,6% м/м (5,2–5,4 % г/г). При этом пиковые значения (5,5–5,7%г/г) инфляция пройдет в марте–мае текущего года. По итогам года при сохранении стабильного курса рубля инфляция опустится ниже 5%.

Динамика монетарной инфляции



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Динамика инфляции в различных секторах рынка



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Индикаторы инфляции

	янв.18	дек.18	ноя.18	окт.18	2017	2016	2015
Инфляция							
в % к соотв. периоду предыдущего года	5,0	4,3	3,8	3,5	2,5	5,4	12,9
в % к предыдущему месяцу	1,0	0,8	0,5	0,4	-	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,8	0,6	0,4	0,4	-	-	-
Продовольственные товары							
в % к соотв. периоду предыдущего года	5,5	4,7	3,5	2,7	1,1	4,6	14,0
в % к предыдущему месяцу	1,3	1,7	1,0	0,6	-	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,6	1,0	0,6	0,4	-	-	-
Непродовольственные товары							
в % к соотв. периоду предыдущего года	4,5	4,1	4,2	4,1	2,8	6,5	13,7
в % к предыдущему месяцу	0,6	0,2	0,4	0,5	-	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,6	0,3	0,3	0,3	-	-	-
Услуги							
в % к соотв. периоду предыдущего года	5,0	3,9	3,8	4,0	4,4	4,9	10,2
в % к предыдущему месяцу	1,1	0,4	0,0	-0,1	-	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	1,3	0,3	0,3	0,3	-	-	-
Базовая инфляция (Росстат)							
в % к соотв. периоду предыдущего года	4,1	3,7	3,4	3,1	2,1	6,0	13,7
в % к предыдущему месяцу	0,6	0,5	0,4	0,4	-	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,4	0,4	0,4	0,4	-	-	-
Инфляция, за искл. продовольствия, регулируемых цен и тарифов и подакцизной продукции							
в % к соотв. периоду предыдущего года	3,8	3,4	3,4	3,4	2,6	5,8	12,9
в % к предыдущему месяцу	0,6	0,3	0,3	0,3	-	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,5	0,3	0,3	0,3	-	-	-

*ОСНОВНЫЕ ЭКОНОМИЧЕСКИЕ И СОЦИАЛЬНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ*

	Февраль 2019г.	В % к		Январь- февраль 2019г. в % к январю- февралю 2018г.	Справочно		
		февралю 2018г.	январю 2019г.		февраль 2018г. в % к		январь- февраль 2018г. в % к январю- февралю 2017г.
					февралю 2017г.	январю 2018г.	
Валовой внутренний продукт, млрд. рублей	103626,6 ¹⁾	102,3 ²⁾			101,6 ³⁾		
Индекс промышленного производства ⁴⁾		104,1	100,4	102,6	103,2	97,5	102,8
Продукция сельского хозяйства, млрд. рублей	193,6	101,0	110,4	100,9	102,3	110,0	102,3
Грузооборот транспорта, млрд. т-км	438,4	101,7	91,0	102,1	102,1	91,7	101,6
в том числе железнодорожного транспорта	199,4	101,3	90,4	101,9	103,8	91,3	104,9
Оборот розничной торговли, млрд. рублей	2440,4	102,0	97,6	101,8	102,0	97,2	102,5
Объем платных услуг населению, млрд. рублей	782,8	102,3	99,4	101,6	101,5	97,9	102,2
Внешнеторговый оборот, млрд. долларов США	46,3 ⁵⁾	92,1 ⁶⁾	72,5 ⁷⁾		128,7 ⁶⁾	81,5 ⁷⁾	
в том числе: экспорт товаров	29,8	88,8	72,1		132,1	89,5	
импорт товаров	16,5	98,7	73,1		122,4	69,0	
Инвестиции в основной капитал, млрд. рублей	17595,0 ⁸⁾	104,3 ²⁾			104,8 ³⁾		
Индекс потребительских цен		105,2	100,4	105,1	102,2	100,2	102,2
Индекс цен производителей промышленных товаров ⁴⁾		109,0	100,1	109,5	105,7	100,9	105,4
Среднемесячная начисленная зарплата работников организаций:							
номинальная, рублей	43030 ⁹⁾	106,0 ⁹⁾	101,8 ⁹⁾	106,1 ⁹⁾	112,9	102,7	113,6
реальная		100,7 ⁹⁾	101,4 ⁹⁾	100,9 ⁹⁾	110,5	102,5	111,2
Общая численность безработных (в возрасте 15 лет и старше), млн. человек	3,7 ¹⁰⁾	96,0	99,7	94,8	90,0	97,2	90,7
Численность официально зарегистрированных безработных (по данным Роструда), млн. человек	0,8	99,9	108,8	97,1	86,1	102,7	86,4

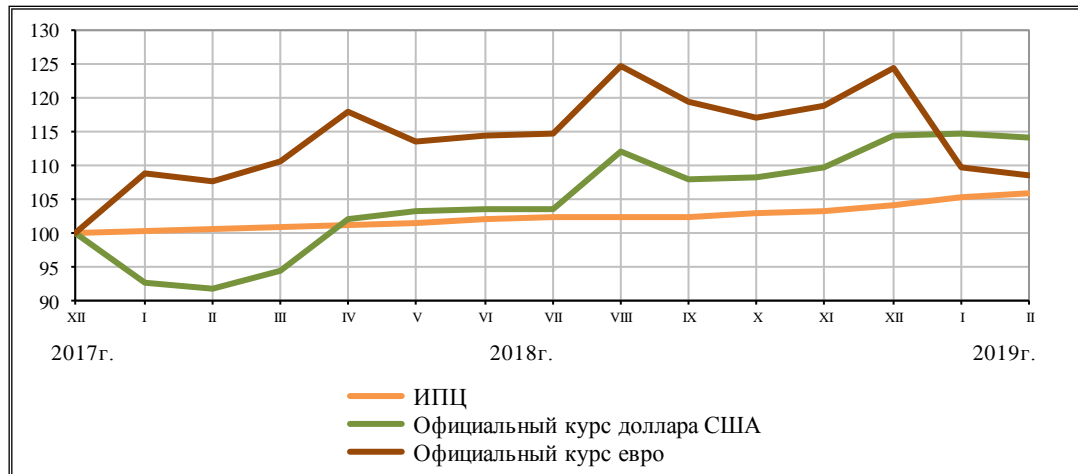
1) Данные за 2018г. (первая оценка).
2) 2018г. в % к 2017 году.
3) 2017г. в % к 2016 году.
4) По видам деятельности "Добыча полезных ископаемых", "Обработывающие производства", "Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха", "Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений".
5) Данные за январь 2019 года.
6) Январь 2019г. и январь 2018г. в % к соответствующему периоду предыдущего года, в фактически действовавших ценах.
7) Январь 2019г. и январь 2018г. в % к предыдущему месяцу, в фактически действовавших ценах.
8) Данные за январь-декабрь 2018 года.
9) Предварительная оценка.
10) Предварительные данные.

Источник: Росстат



В феврале 2019г. по сравнению с предыдущим месяцем индекс потребительских цен составил 100,4%, изменение *официального курса доллара США и евро к рублю* - 99,5% и 99,0% соответственно.

*ИНДЕКС ПОТРЕБИТЕЛЬСКИХ ЦЕН И ИЗМЕНЕНИЕ ОФИЦИАЛЬНЫХ КУРСОВ ИНОСТРАННЫХ ВАЛЮТ К РУБЛЮ
НА КОНЕЦ ПЕРИОДА, в % к ДЕКАБРЮ 2017г.*



Источник: Росстат



8. АНАЛИЗ РЫНКОВ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

КРАТКИЙ ОБЗОР РЫНКА ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ Г. ТВЕРИ³

Рынок недвижимости Тверской области отличается неразвитостью по сравнению с рынками недвижимости г. Москвы и Московской области, г. Санкт-Петербурга и Ленинградской области и других более развитых регионов РФ. В то же время рынок недвижимости Тверского региона подобен среднестатистическому по России в целом.

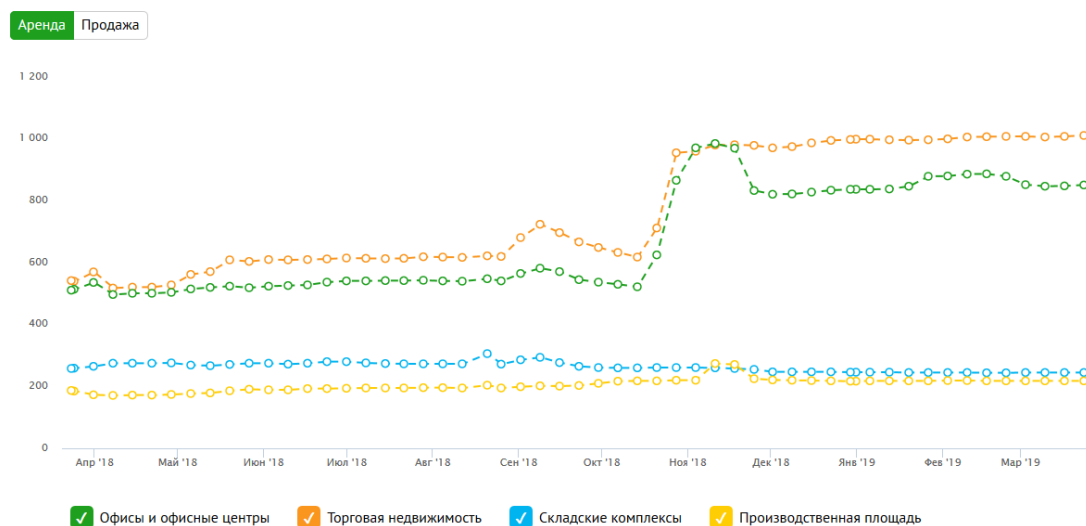
В целом серьезная аналитика по рынку коммерческой недвижимости, а в особенности производственно-складской недвижимости по г. Твери и Тверской области в свободном доступе сети Интернет отсутствует. В основном обзоры рынка представлены разрозненными короткими статьями и небольшими исследованиями местных риэлтерских агентств и в целом в основном касаются рынка жилой недвижимости.

Такая ситуация красноречиво свидетельствует об отсутствии широкого интереса инвесторов к экономике региона, а так же о снижении его инвестиционной активности в целом.

Вместе с тем удалось найти графическую аналитику по уровню цен продаж и аренды различных категорий коммерческой недвижимости компании BeBoss.

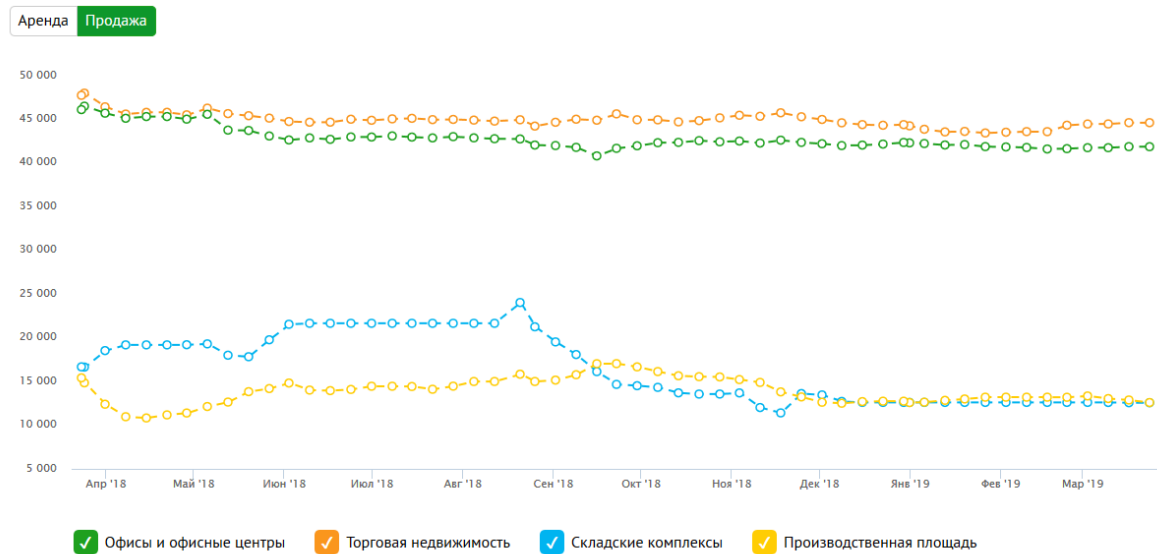
Ниже представлены информация о ценах продажи и аренды коммерческой недвижимости г. Тверь, соответствующая периоду, в который попадает дата оценки в настоящем Отчете

Аналитика цен на коммерческую недвижимость в Твери



Источник: Аналитика компании BeBoss (<https://www.beboss.ru/kn/tver>).

³ Источник: По аналитическим материалам интернет-порталов недвижимости БИБОСС (<https://www.beboss.ru/kn/tver>); RegionalRealty.ru (<https://regionalrealty.ru/tver/stats/commercial/>)

**Аналитика цен на коммерческую недвижимость в Твери**

Источник: Аналитика компании BeBoss (<https://www.beboss.ru/kn/tver>).

Как видно из графиков, представленных выше, цены аренды нежилой недвижимости различного назначения в период с апреля 2018г. по март 2019 г. демонстрировали стабильность, за исключением торговой и офисной недвижимости, которые с октября 2018г. скачкообразно возросли и зафиксировались на уровне более 950 руб. за кв. м, по сравнению с примерно 600 руб. за кв. в октябре месяце.

Средняя цена аренды производственной недвижимости колеблется в районе 220 руб. за квадратный метр на протяжении всего анализируемого периода. Складская недвижимость несколько дороже – 260 руб. за квадратный метр.

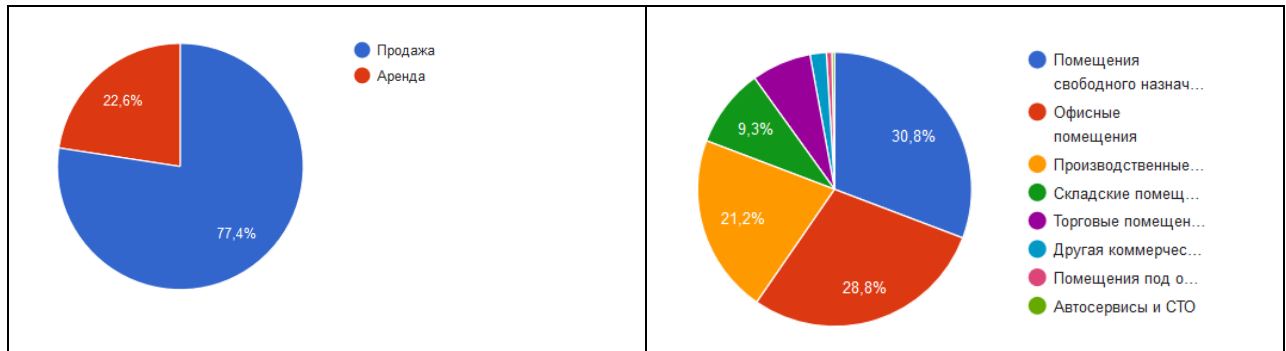
Наиболее востребованной с точки зрения продажи является торговая, а на втором месте офисная недвижимость. Причем, если в конце 2018г. эти категории демонстрировали всплеск стоимости, то, очевидно, в результате насытившегося спроса, в начале 2019г. офисная недвижимость снова демонстрирует снижение, и приближение к ценам продаж по отношению к периоду начала роста. Торговая недвижимость, после роста в октябре, продолжает незначительно увеличиваться в цене и в марте 2019г. перешла барьер 1000 руб. за квадратный метр.

На конец января 2019г. средняя стоимость на производственную недвижимость составила порядка 13 206 руб. за кв. м., складскую – 12 608 руб. за кв. м. Следует отметить, что с начала года складская и производственная недвижимость и на рынке проявляют стабильность в ценообразовании и приблизились по ценам предложения. В то время как еще в апреле 2018г., цена предложения складской недвижимости превышала производственную более чем в 1,5 раза.

Офисная и торговая недвижимость за анализируемый период не проявляют существенной волатильности, цены предложения на такую недвижимость почти стабильны после небольшого снижения в апреле 2018г.



Ниже на диаграммах представлено соотношение предложения на рынке коммерческой недвижимости.



Источник: Аналитика интернет портала *RegionalRealty.ru* (<https://regionalrealty.ru/tver/stats/commercial/>).

Предложения по продаже производственной недвижимости существенно превышают предложения к аренде (более чем в 3 раза).

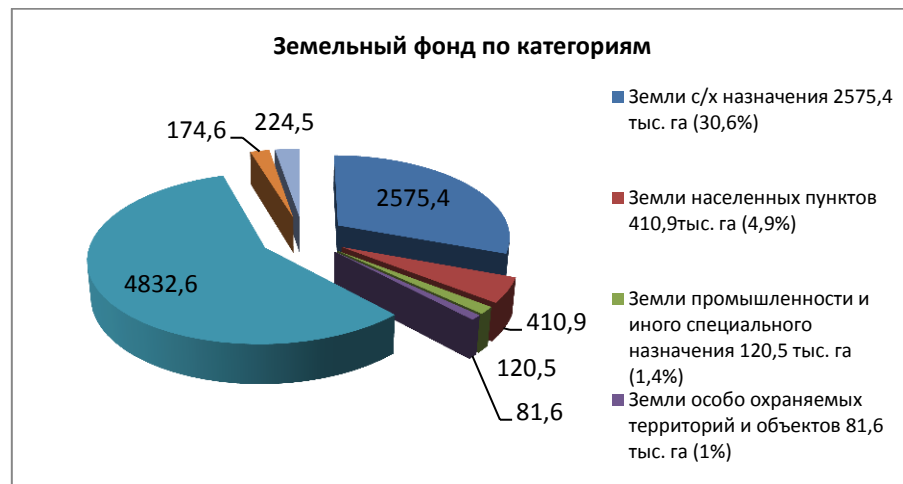
Наибольшая доля предложений приходится на помещения свободного назначения (30,8%), на втором месте предложения под офисы (28,8%), третье место занимают предложения производственных помещений (21,2%). На предложения складской недвижимости приходится 9,3%. Самым незначительным является предложение помещений под общепит – 0,6%, автосервисы и СТО – 0,3%.

Таким образом, можно заключить, что в целом предложение производственно-складской недвижимости на рынке коммерческой недвижимости г. Твери вполне достаточно. К сожалению, сведения об уровне спроса на такую недвижимость в официальной аналитике отсутствует. Однако если судить об этом показателе исходя из анализа объявлений к продаже, и при этом учесть достаточно высокий срок экспозиции производственно-складских объектов (более 12 мес.), то можно сделать вывод о том, что на рынке коммерческой недвижимости г. Твери предложение производственно-складских объектов превышает спрос на них.

**КРАТКИЙ ОБЗОР ЗЕМЕЛЬНОГО РЫНКА ТВЕРСКОЙ ОБЛАСТИ⁴**

Из всех областей центрального региона РФ именно Тверская является крупнейшей по площади. По распределению целевого предназначения большая часть территории (а это 56%) покрыта лесами. Около трети территорий отведено под сельское хозяйство, а оставшиеся площади относятся к прочим видам угодий. Из числа представленных на рынке недвижимости Тверского региона угодий три типа — лесной и водный фонд, а также земли запаса — принадлежат государству по исключительному праву владения. Остальные же земли в последние годы активно осваивались под частное строительство жителями Москвы и области. Данному факту способствовало географическое расположение Тверской области — ее непосредственная близость к столичному региону сыграла решающую роль в желании москвичей приобретать участки для строительства дач и коттеджей на живописных прибрежных зонах рек и озер.

Ниже на диаграмме представлено распределение земельного фонда Тверской области по категориям земель.



Наибольший удельный вес в общем объеме земельного фонда Тверской области приходится на земли сельскохозяйственного назначения. На земли населенных пунктов приходится всего 4,9%, а на земли промышленности - 1,4%.

По данным Росреестра по Тверской области по состоянию на 1 января 2017 года в собственности граждан и юридических лиц находится 1871,3 тыс. га земель, что составляет 22,2% от земельного фонда области. Доля земель, находящихся в государственной и муниципальной собственности, составляет 77,8% или 6548,8 тыс. га.

Из всех земель, находящихся в частной собственности, на долю граждан и их объединений приходится около 18,3 % земельного фонда области (1541,1 тыс. га). В собственности юридических лиц находится 330,2 тыс. га земель или 3,9% земельного фонда области.

⁴ Источник: Управление Росреестра по Тверской области «Региональный доклад о состоянии и использовании земель в Тверской области за 2016 год» (<http://pandia.ru/text/80/341/92072.php>); RegionalRealty.ru (<https://regionalrealty.ru/tver/stats/commercial/>)

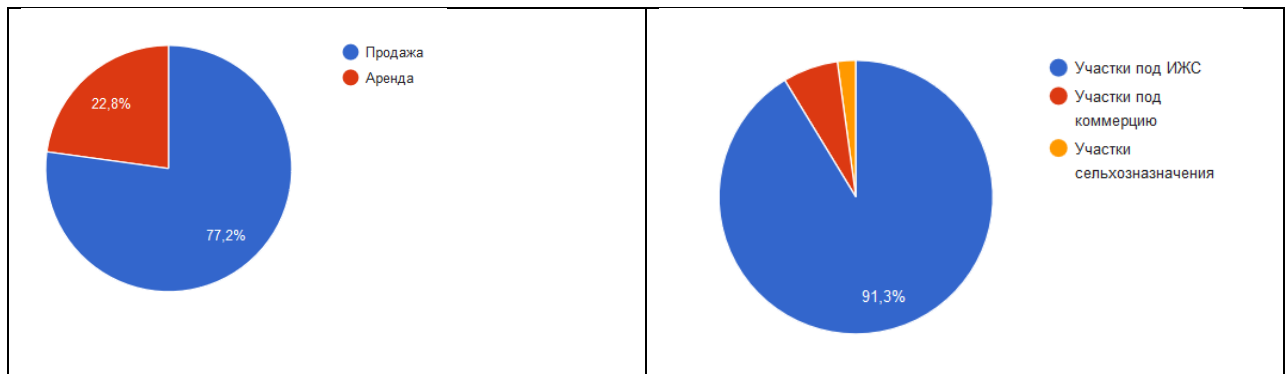


Официальной статистики о рынке земель промышленного назначения Тверской области нет. Имеющаяся информация о состоянии рынка земель промышленного назначения региона очень скупа и достаточно противоречива. Аналитики различных компаний имеют различные мнения и суждения о состоянии рынка промышленных земель, о его тенденциях и прогнозах развития, что вполне объяснимо.

Рынок земель Тверской области на сегодняшний день остается малопонятным, не поддаваясь попыткам аналитиков систематизировать сведения о нем. Каждая сделка является по-своему уникальной, а предсказать параметры и исход любой предстоящей сделки с земельным участком представляется затруднительным.

Земли промышленного назначения обычно выставляются на рынке двух типов: те, на которых расположены старые промышленные объекты, которые проще снести, чем реконструировать, и земли промышленности, расположенные в «чистом поле». У земель первого типа проблемы со старыми коммуникациями, вторые дороги для инвестора, так как их продают, как правило, собственники земельных участков, которые не смогли их освоить.

Ниже на диаграммах представлено соотношение предложения на рынке земельных участков г. Твери и Тверской области.



Источник: Аналитика интернет портала RegionalRealty.ru
(<https://regionalreality.ru/tver/stats/commercial/>).

Как следует из диаграммы, предложение к продаже более чем в три раза превышает предложение к аренде земельных участков.

Наибольшая доля приходится на предложения к продаже участков под жилищное строительство – 91,3%. На предложение под коммерческую деятельность в целом приходится 6,5% предложений. Статистика о предложениях к продаже земельных участков под размещение производственных объектов отсутствует.

Аналитика о ценовой информации о земельном рынке г. Твери и Тверской области в свободном доступе отсутствует.

По данным интернет ресурса homeclube.ru средняя цена 1 кв. м площади земельного участка под ИЖС в январе 2019г. в г. Твери составляло 810 руб. (<http://homeclube.ru/tver/price>). При этом минимальная цена составила 555 526 руб., максимальная – 84 348 623 руб. Конечно на различие приведенных цен влияет масштаб предлагаемых к продаже земельных участков. Однако разброс цен предложения значителен и в целом не поддается анализу закономерностей ценообразования.



ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ, СДЕЛАННЫЕ НА ОСНОВАНИИ РЫНКОВ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

- Рынок недвижимости Тверской области отличается неразвитостью по сравнению с рынками недвижимости г. Москвы и Московской области, г. Санкт-Петербурга и Ленинградской области и других более развитых регионов РФ. В то же время рынок недвижимости Тверского региона подобен среднестатистическому по России в целом.
- В целом серьезная аналитика по рынку коммерческой недвижимости, а в особенности производственно-складской недвижимости по г. Твери и Тверской области в свободном доступе сети Интернет отсутствует. В основном обзоры рынка представлены разрозненными короткими статьями и небольшими исследованиями местных риэлтерских агентств и в целом в основном касаются рынка жилой недвижимости.
- Средняя цена аренды производственной недвижимости колеблется в районе 220 руб. за квадратный метр на протяжении всего анализируемого периода. Складская недвижимость несколько дороже – 260 руб. за квадратный метр.
- На конец января 2019г. средняя стоимость на производственную недвижимость составила порядка 13 206 руб. за кв. м., складскую – 12 608 руб. за кв. м. Следует отметить, что с начала года складская и производственная недвижимость и на рынке проявляют стабильность в ценообразовании и приблизились по ценам предложения. В то время как еще в апреле 2018г., цена предложения складской недвижимости превышала производственную более чем в 1,5 раза.
- Предложения по продаже производственной недвижимости существенно превышают предложения к аренде (более чем в 3 раза).
- Доля предложений производственных помещений составляет – 21,2% в общем объеме предложений коммерческой недвижимости, складской – 9,3%.
- В целом предложение производственно-складской недвижимости на рынке коммерческой недвижимости г. Твери вполне достаточно. При этом на рынке коммерческой недвижимости г. Твери предложение производственно-складских объектов превышает спрос на них.
- Рынок земли в Тверского региона остается малопонятным, не поддаваясь попыткам аналитиков систематизировать сведения о нем. Каждая сделка является по-своему уникальной, а предсказать параметры и исход любой предстоящей сделки с земельным участком представляется затруднительным.
- Наибольший удельный вес в общем объеме земельного фонда Тверской области приходится на земли сельскохозяйственного назначения. На земли населенных пунктов приходится всего 4,9%, а на земли промышленности -1,4%.
- По данным Росреестра по Тверской области по состоянию на 1 января 2017 года в собственности граждан и юридических лиц находится 1871,3 тыс. га земель, что составляет 22,2% от земельного фонда области. Доля земель, находящихся в



государственной и муниципальной собственности, составляет 77,8% или 6548,8 тыс. га.

- Из всех земель, находящихся в частной собственности, на долю граждан и их объединений приходится около 18,3 % земельного фонда области (1541,1 тыс. га). В собственности юридических лиц находится 330,2 тыс. га земель или 3,9% земельного фонда области.
- Официальной статистики о рынке земель промышленного назначения Тверской области нет. Имеющаяся информация о состоянии рынка земель промышленного назначения региона очень скупа и достаточно противоречива. Аналитики различных компаний имеют различные мнения и суждения о состоянии рынка промышленных земель, о его тенденциях и прогнозах развития, что вполне объяснимо.
- Наибольшая доля приходится на предложения к продаже участков под жилищное строительство – 91, 3 %. На предложение под коммерческую деятельность в целом приходится 6,5% предложений. Статистика о предложениях к продаже земельных участков под размещение производственных объектов отсутствует.



9. ПОДХОДЫ И МЕТОДЫ ОЦЕНКИ

Для оценки всех видов имущества применяются три основных подхода: затратный, сравнительный, доходный.



Применение трех подходов приводит к получению различных величин стоимости. После анализа результатов, полученных разными подходами, устанавливается рыночная стоимость объекта оценки.

Целью оценки является определение рыночной стоимости недвижимого имущества, принадлежащего АО «Ремонтно-эксплуатационное управление» на праве собственности, в составе: земельного участка и восьми строений, расположенных по адресу: РФ, Тверская обл., г. Тверь, ул. Циолковского, д. 53, для использования результатов оценки в целях реализации данного имущества в конкурсном производстве, в соответствии с №127-ФЗ РФ «О несостоятельности (банкротстве)» и действующим законодательством РФ.

Объект настоящей оценки – недвижимое имущество, принадлежащее АО «Ремонтно-эксплуатационное управление» на праве собственности, в составе: земельного участка и восьми строений, расположенных по адресу: РФ, Тверская обл., г. Тверь, ул. Циолковского, д. 53.

**Подходы и методы, используемые для оценки стоимости недвижимости****Затратный подход для оценки стоимости недвижимости**

В основу затратного подхода положено предположение о том, что рациональный покупатель не заплатит за объект недвижимости больше той суммы, которую он может затратить на покупку соответствующего участка земли под застройку и строительство на этом участке идентичного по назначению, физическим характеристикам и качеству объекта недвижимости.

Затратный подход заключается в расчете стоимости по затратам на создание объекта оценки.

Алгоритм расчета стоимости с помощью затратного подхода

1. Оценка стоимости земельного участка, на котором расположен объект оценки, как условно свободного.
2. Определение полной восстановительной стоимости объекта оценки.
3. Оценка всех видов выявленного износа, присущих объекту оценки.
4. Определение итоговой рыночной стоимости объекта оценки затратным подходом по формуле:

$$C_{\text{затр. подх.}} = C_{\text{зем. уч-ка}} + ПВС * (1 - I_{\text{общ.}}), \text{ где}$$

- $C_{\text{зем. уч-ка}}$ – рыночная стоимость земельного участка;
- $ПВС$ – полная восстановительная стоимость улучшений;
- $I_{\text{общ.}}$ – общий износ улучшений.

Восстановительная стоимость определяется в текущих ценах как стоимость нового строительства (без учета износа и соотнесения к дате оценки). Может рассчитываться на основе стоимости воспроизводства или стоимости замещения.

Полная восстановительная стоимость (ПВС) – восстановительная стоимость основных фондов с учетом сопутствующих затрат, необходимых для начала эксплуатации активов, и отражаемая в балансовой стоимости.

Стоимость воспроизводства – стоимость строительства в текущих ценах на действительную дату оценки точной копии здания с использованием таких же материалов, строительных стандартов, дизайна и с тем же качеством работ (со всеми недостатками, «несоответствием» и устареванием), что и у объекта оценки.

Стоимость замещения – стоимость строительства в текущих ценах на действительную дату оценки здания, имеющего эквивалентную полезность с объектом оценки, но построенного из новых материалов и в соответствии с современными стандартами, дизайном и планировкой.

Износ (обесценение) – технико-экономическое понятие, выражающее уменьшение степени дальнейшей эксплуатационной пригодности или уменьшение потребительской привлекательности тех или иных свойств объекта со временем. Уменьшение



эксплуатационной пригодности при этом может обуславливаться как ухудшением технических характеристик объекта, так и увеличением вероятности такого ухудшения.

С точки зрения экономики износ выражается в уменьшении относительной стоимости объекта со временем, или в обесценении.

Причины износа могут лежать либо в самом объекте, либо в ближайшем окружении этого объекта (в аналогах или технической цепочке, в которую традиционно включен объект), либо в областях, не имеющих непосредственного отношения к объекту.

Физический износ ($I_{Физ}$) – ухудшение первоначально заложенных технико-экономических параметров, обусловленное естественным изнашиванием как объекта в целом, так и отдельных компонентов в процессе эксплуатации, а также под воздействием окружающей среды.

Функциональный (моральный) износ или устаревание ($I_{Функ}$) – снижение стоимости объекта недвижимости в результате его несоответствия современным требованиям рынка к планировке, техническому оснащению, дизайну, расходам на эксплуатацию (например, расходам на энергопотребление, количество обслуживающего персонала) и пр., вызванное в основном факторами научно-технического прогресса. Такого рода недостатки могут быть как исправимыми, так и неисправимыми.

Внешний (экономический) износ (экономическое устаревание) ($I_{Вн}$) – уменьшение полезности объекта в результате изменения внешних по отношению к объекту оценки факторов и приводит к недоиспользованию объекта, т. е. снижению уровня доходов, приносимых владельцу. Среди причин экономического устаревания могут быть, например, изменение ситуации на рынке, ухудшение финансовых и законодательных условий, неблагоприятное окружение, экологические условия, изменение экономического местоположения, транспортной доступности и т. д.

Совокупный или накопленный износ ($I_{общ}$) включает три вида износа и определяется по формуле:

$$I_{общ} = 1 - (1 - I_{Физ}) * (1 - I_{Функ}) * (1 - I_{Вн})$$

Основными областями целесообразного применения методов затратного подхода согласно п. 4.4.3. Стандарта «Оценка недвижимости» является оценка:

- новых объектов недвижимости или объектов с небольшим сроком эксплуатации;
- общественно-государственных (некоммерческих) и специальных объектов;
- объектов различного назначения на малоактивных (пассивных) рынках недвижимости;
- объектов недвижимости для целей страхования.

Затратный подход реально отражает затраты на строительство оцениваемого объекта и является необходимым элементом оценки стоимости недвижимости, однако, он имеет ряд недостатков, которые необходимо учитывать:

- невозможность сооружения нового, уже изношенного объекта недвижимости;
- низкая вероятность воспроизводства устаревшего объекта недвижимости;
- невозможность отделения объекта недвижимости от земельного участка;



- низкая чувствительность (по сравнению с другими подходами) к рыночным факторам: риску, ликвидности, конъюнктуре и пр.

Сравнительный подход для оценки недвижимости

Сравнительный (рыночный) подход основан на предположении, что рациональный инвестор или покупатель не заплатит за конкретный объект недвижимости больше того, во что обойдется ему приобретение другого объекта аналогичной полезности.

При достаточно большом количестве сопоставимых объектов сравнительный подход дает наиболее надежный и достоверный конечный результат, обусловленный использованием рыночных данных, учитывающих ситуацию на рынке недвижимости.

Результаты, полученные методами сравнительного подхода, во всех странах с развитым рынком недвижимости считаются самыми надежными и достоверными.

Важнейшим этапом сравнительного подхода является изучение рынка недвижимости, сегментирование его и определение, к какому сегменту рынка относится объект оценки. Лишь после этого можно, используя базу данных, выбрать для дальнейшего анализа сделки с сопоставимыми объектами.

Сегментирование рынка – процесс разбиения рынка на сектора со сходными параметрами, которые условно можно разделить на две взаимосвязанные группы:

- характеристики типичного для данного сегмента рынка объекта (назначение использования объекта, качество объекта, диапазон стоимости объекта, передаваемые юридические права и ограничения, окружение объекта);
- характеристики типичного для данного сегмента рынка субъекта (инвестиционная мотивация, платежеспособность, социально-юридический статус, предпочтения, пути финансирования).

Сопоставимые объекты (аналоги) должны относиться к тому же сегменту рынка недвижимости, что и оцениваемый объект, и сделки с ними должны осуществляться на типичных для данного сегмента рынка условиях. В частности, необходимо отслеживать следующие моменты:

- характерный для данного сегмента рынка недвижимости срок экспозиции;
- независимость субъектов сделки;
- инвестиционную мотивацию.

Выбор 3-5 сопоставимых с оцениваемым объектом аналогов и максимальное приведение их ценообразующих характеристик к характеристикам объекта оценки – это и есть анализ в целях оценки.

Корректировки, которые вводятся в цену сделки с аналогом при приведении ценообразующих характеристик, называются поправками.

Поправкам не поддаются сегментоопределяющие характеристики, за исключением характеристик местоположения и частично качества объекта. Практически невозможно внести поправки на некоторые физические характеристики, которые определяют похожесть аналога на объект оценки (например, нельзя сравнивать двухэтажное кирпичное здание с пятиэтажным панельным зданием).



Таким образом, сопоставимость объектов-аналогов определяют те характеристики, на которые невозможно ввести поправки.

Остальные характеристики подлежат приведению. Хотя методы определения некоторых поправок сложны и неоднозначны, например, поправка на условия финансирования и налогообложения или поправка на передаваемые права и ограничения. Если существует такая возможность, лучше не рассматривать при сравнительном подходе продажи аналогов, отличающихся от объекта оценки по этим характеристикам. Если же иные аналоги отсутствуют, то поправки по этим характеристикам определяются в первую очередь.

Доходный подход для оценки стоимости недвижимости

Доходный подход в оценке основан на принципе ожидания будущих доходов, отражает интересы покупателя (инвестора) и предполагает, что объект стоит ровно столько, сколько стоят сегодня будущие доходы от владения данным объектом и от его последующей продажи.

Доходный подход применяется только при условии возможности прогнозирования будущих доходов от способной приносить доход и обладающей экономической обособленностью недвижимости.

В условиях развитого рынка коммерческой аренды данный подход является наилучшим.

Таким образом, настоящий подход подразумевает, что цена недвижимости на дату оценки есть текущая стоимость чистых доходов, которые могут быть получены владельцем в течение будущих лет при сдаче недвижимости в аренду.

Процесс расчета стоимости доходным подходом состоит из трех этапов:

- сбор и анализ достоверной рыночной информации о величинах арендных ставок, об условиях аренды, о величинах операционных расходов, об уровнях риска инвестиций и т.д.;
- прогнозирование денежных потоков, которые объект оценки, вероятно, будет генерировать в будущем;
- пересчет будущих денежных потоков в стоимость на дату оценки.

Доходы от владения объектом недвижимости могут быть постоянными или не имеющими постоянной величины. В первом случае стоимость объекта определяется методом прямой капитализации дохода, а во втором – методом дисконтирования денежных потоков.

Подходы и методы, используемые для оценки стоимости земельных участков

Стоимость земельных участков рассчитывается в предположение, что они предназначены для использования, которое является наиболее эффективным.

При оценке недвижимости считается, что земля имеет стоимость, в то время как улучшения – это вклад в стоимость. Стоимость участка земли рассматривается с точки



зрения использования его как свободного и доступного для наиболее эффективного экономического использования.

При оценке земельных участков (т.е. земли, как территории или пространства) применяются только методы сравнительного и доходного подходов.

Затратный подход для оценки стоимости земельных участков

Затратный подход заключается в расчете стоимости по затратам на создание объекта оценки.

Классический затратный подход непосредственно для оценки земельных участков, как правило, не применяется, поскольку земля нерукотворна и не может быть воспроизведена физически.

Сравнительный подход для оценки стоимости земельных участков

Сравнительный подход заключается в определении стоимости по ценам продажи объектов, сравнимых с оцениваемым объектом (объектов-аналогов), и отражает совокупность факторов конкретного рынка (спрос и предложение, конкуренцию, ограничения и т.д.), присутствующих на дату оценки.

Результаты, полученные методами сравнительного подхода, во всех странах с развитым земельным рынком считаются самыми надежными и достоверными.

Доходный подход для оценки стоимости земельных участков

Доходный подход отражает интересы наиболее вероятного покупателя (инвестора) и заключается в расчете стоимости путем преобразования периодических доходов от оцениваемого объекта, в абсолютную величину.

Методы оценки стоимости земельных участков

Для определения стоимости земли используются унифицированные методы, которые могут быть применены при оценке земельных участков с любым типом землепользования.

Рыночная стоимость земельного участка (т.е. стоимость полного права собственности) определяется исходя из его наиболее эффективного использования, как правило, в соответствии с «Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости земельных участков», утвержденными распоряжением Минимущества России от 07.03.2002 г. № 568-р.

Возможность и целесообразность применения того или иного метода зависит от целей оценки, специфики оцениваемого объекта, особенностей конкретного рынка, наличия исходных данных (состава сведений, содержащихся в предоставленной информации). Обязательным условием определения стоимости земли любым методом является использование рыночных данных.

Объектами оценки при определении стоимости земли могут являться как свободные от застройки земельные участки, так земельные участки (собственно земля) в составе единых объектов недвижимости.

В Методических рекомендациях по определению рыночной стоимости земельных участков и, утвержденных Минимуществом России, принята следующая классификация методов оценки земельных участков:



- метод сравнения продаж;
- метод распределения (соответствует методу разнесения Международных стандартов оценки (далее МСО));
- метод выделения (соответствует методу извлечения (экстракции) МСО);
- метод капитализации земельной ренты (соответствует методу капитализации арендной платы за свободный участок МСО);
- метод остатка для земли (соответствует определению остаточной стоимости МСО);
- метод предполагаемого использования (соответствует способу развития территории МСО и представляет собой различные варианты метода дисконтирования денежных потоков).

Методические рекомендации Минимущества России к сравнительному подходу относят метод сравнения продаж, метод выделения и метод распределения.

К доходному подходу данные Методические рекомендации МИО России относят метод капитализации земельной ренты, метод остатка для земли и метод предполагаемого использования.

Элементы затратного подхода используются в комбинированных методах определения стоимости земли в составе единого объекта недвижимости (метод выделения (извлечения), метод распределения, метод остатка для земли) для расчета стоимости воспроизводства или замещения улучшений земельного участка. Таким образом, отнесение методов к тому или иному подходу часто носит условный характер, так как каждый из перечисленных методов может содержать отдельные элементы всех трех подходов.

В таблице ниже (**Таблица 7**) приведены рекомендованные МИО России методы, условия применения этих методов, а также общие причины затруднений в практике их использования.

Следует особо подчеркнуть, что методические рекомендации Минимущества России ориентированы на развитый рынок. Российская действительность такова, что неразвитость рынка продаж свободных (незастроенных) участков и небольшой объем земельных участков, вовлеченных в оборот вместе с улучшениями, а также различные условия оборота земельных участков в густонаселенных и в малоосвоенных местах, создают существенные трудности для применения методов определения стоимости земельных участков, рекомендованных методиками МИО 2002-2003 гг.



Таблица 7. Методы, рекомендованные для оценки земельных участков МИО РФ в Методических рекомендациях 2002-2003 г.г., и особенности их применения

№ п/п	Наименование	Область применения	Порядок определение стоимости	Основные причины затруднений в практике использования и недостатки метода	Условия применения метода	Определение стоимости прав аренды	Оценочный подход ⁵
1	Метод сравнения продаж	Для оценки застроенных и незастроенных ЗУ	Стоимость определяется путем корректировки стоимости аналогичных участков	Внесение корректировок. Недостаток метода в том, что он дает неудовлетворительные результаты: - в условиях высоких темпов инфляции, - при резких изменениях экономических условий, - при недостатке данных о рыночных продажах аналогичных объектов или их низкой достоверности, что характерно для пассивных рынков недвижимости.	Наличие достаточного количества достоверной информации о ценах сделок или о ценах предложения (спроса) с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого земельного участка	Аналогично определению стоимости права пользования ЗУ, находящимся в собственности	Метод сравнительного подхода
2	Метод выделения (метод извлечения)	Для оценки застроенных ЗУ	Стоимость ЗУ находится путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости (с ЗУ) остаточной стоимости воспроизводства или замещения улучшений	Определение прибыли инвестора, внешнего износа, физического и функционального износа	Наличие информации о ценах сделок (ценах предложения/спроса) с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок	Аналогично определению стоимости права пользования ЗУ, находящимся в собственности	Комбинированный метод затратного подхода и сравнительного подхода
3	Метод распределения (метод переноса или соотношения)	Для оценки застроенных ЗУ	Стоимость ЗУ находится путем умножения рассчитанной с помощью метода сравнения продаж рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый ЗУ, на наиболее вероятное значение доли ЗУ в рыночной стоимости единого объекта недвижимости.	Определение доли ЗУ в общей стоимости единого объекта недвижимости	- Наличие информации о ценах сделок (ценах предложения/спроса) с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок; - Наличие информации о наиболее вероятной доле земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости.	Аналогично определению стоимости права пользования ЗУ, находящимся в собственности	Комбинированный метод затратного и сравнительного подходов
4	Метод капитализации земельной ренты (дохода)	Для оценки застроенных и незастроенных ЗУ	Расчет производится путем деления величины земельной ренты за первый после даты проведения оценки период на соответствующий коэффициент капитализации.	Расчет земельной ренты и определение коэффициента капитализации. Применение метода капитализации земельной ренты затруднено при высоком уровне инфляции и нестабильном финансовом рынке.	Возможность получения земельной ренты от оцениваемого земельного участка	Аналогично определению стоимости права пользования ЗУ, находящимся в собственности При оценке стоимости права аренды учитываются различия в аренде и земельной ренты и вероятность сохранения этой разницы	Метод доходного подхода (использование метода прямой капитализации дохода)

⁵ В соответствии с Методическими рекомендациями Минимущества России № 568-р от 07.03.2002 и № 1102-р от 10.04.2003.



Таблица 7 (ПРОДОЛЖЕНИЕ)

№ п/п	Наименование	Область применения	Порядок определение стоимости	Основные причины затруднений в практике использования и недостатки метода	Условия применения метода	Определение стоимости прав аренды	Оценочный подход ⁶
5	Метод остатка для земли (метод оценки земли по остаточному принципу)	Для оценки застроенных и незастроенных ЗУ	Расчет производится путем капитализации земельной ренты, величина которой равна разности чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени и чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения за соответствующий период.	Расчет ЧОД, приходящегося на улучшения, расчет коэффициента капитализации, стоимости воспроизводства или замещения (Определение прибыли инвестора, внешнего износа, физического и функционального износа)	Условие применения метода – возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход. Наличие достаточного количества достоверной информации о ставках арендной платы для аналогичных доходоприносящих улучшений Таким образом, этот метод применяется в тех случаях, когда известны требования к доходности зданий (сооружений) и земли и известна стоимость зданий (сооружений), которые либо еще не построены (выполняется технико-экономический анализ нового строительства), либо сравнительно новые.	Аналогично определению стоимости права пользования ЗУ, находящимся в собственности	Комбинированный метод затратного подхода и доходного подхода (метод капитализации земельной ренты)
6	Метод предполагаемого использования	Для оценки застроенных и незастроенных ЗУ	Расчет стоимости ЗУ производится путем дисконтирования всех доходов и расходов, связанных с использованием ЗУ.	Метод многовариантен, зачастую связан с расчетом инвестиционных проектов и решается с помощью оптимистического и пессимистического прогнозирования. Его применимость возможна только для определенных сегментов рынка: - загородные владения; - торговая недвижимость; - сельскохозяйственные угодья и т.п. Сложности определения прибыли предпринимателя, внешних износов, влияния сервитутов и т.п.	Условие применения метода – возможность использования земельного участка способом, приносящим доход. Таким образом, этот метод может быть использован при оценке любых земельных участков, у которых имеется перспектива развития (обустройства) (т.е. возможность застройки доходоприносящими улучшениями и/или возможность разбивки земельного участка на части, отличающиеся формами, видом и характером использования)	Аналогично определению стоимости права пользования ЗУ, находящимся в собственности	Комбинированный метод основан на использовании всех трех подходов – затратного подхода, сравнительного подхода и метода дисконтирования денежных потоков доходного подхода

⁶ В соответствии с Методическими рекомендациями Минимущества России № 568-р от 07.03.2002 и № 1102-р от 10.04.2003.



ВЫБОР ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ ОЦЕНКИ

Теория оценки рассматривает возможность применения трех подходов при определении рыночной стоимости: исходя из определения затрат, сравнения аналогов продаж, ожидаемых доходов от объекта оценки.

В соответствии с п. 11 федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)» (Приказ Минэкономразвития №297 от 20.05.2015г.) «Основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы. При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком».

Таким образом, возможность и целесообразность применения каждого из подходов, а также выбор методов оценки стоимости имущества внутри подхода определяются в каждом Отчете индивидуально с учетом многих факторов, в том числе специфики объекта оценки, целей и задач оценки, объема и достоверности имеющейся у оценщика информации.

В соответствии с п. 24 федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)» (Приказ Минэкономразвития №297 от 20.05.2015г.) «Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов.

При проведении оценки возможно установление дополнительных к указанным в задании на оценку допущений, связанных с предполагаемым использованием результатов оценки и спецификой объекта оценки».

Выбор подходов и методов для оценки объекта оценки

В настоящем разделе проводится оценка рыночной стоимости недвижимого имущества, принадлежащего на праве собственности АО «РЭУ», для использования результатов оценки в целях реализации данного имущества в конкурсном производстве, в соответствии с №127-ФЗ РФ «О несостоятельности (банкротстве)» и действующим законодательством РФ.

В составе недвижимого имущества предприятия – восемь зданий и земельный участок, на котором расположены строения.

Имущество в составе объекта оценки находится на балансе АО «РЭУ» и является собственностью организации. В соответствии с данными руководства организации, также



на основании право подтверждающих документов, предоставленных Заказчиком, ограничения и обременения имущества АО «РЭУ» отсутствуют.

Полное описание имущества в составе объекта оценки, в том числе состав имущества, юридический статус, местоположение, а также количественные и качественные характеристики, представлены в соответствующем разделе настоящего Отчета.

Анализ возможности и целесообразности применения каждого из трех подходов и выбор методов для расчета стоимости объекта оценки, показал следующее.

Затратный подход

Затратный подход преимущественно используется (а иногда является единственно возможным) для оценки: *объектов на пассивных рынках*, когда отсутствуют сопоставимые продажи и (или) информация о них, недостаточно информации для определения (построения) коэффициента капитализации, определения потенциальной и эффективной доходности; специализированных объектов – имущества, которое редко (если вообще когда-либо) продается на открытом рынке, за исключением случаев продажи предприятия как бизнеса или предприятия как единого имущественного комплекса, частью которого они являются, в силу их уникальности, следующей из их специализированного характера, конструкции, конфигурации, размеров, местоположения, объектов незавершенного строительства и пр.

Особенности затратного подхода, заключающиеся в определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения объекта оценки с учетом его износа, и наличие необходимой информации позволяют применить данный подход для определения стоимости объектов оценки.

Условием возможности применения затратного подхода для объектов недвижимости является наличие достоверной и полной информации об объемно-планировочных параметрах (строительном объеме, общей площади, этажности и др.), материале основных конструктивных элементов, о составе и качестве элементов инженерного оборудования, классе конструктивной системы здания и пр. Как правило, все эти данные представлены в паспорте БТИ или выписки из технического паспорта, которые являются одними из основных документов необходимых для проведения работ по оценке. Данные документы являются основным источником информации об объекте оценки при применении методов затратного подхода.

Заказчик предоставил технические паспорта и технические планы на все строения в составе объекта оценки. Указанная документация содержит основные сведения об основных материалах, конструктивных и планировочных характеристиках оцениваемых строений (зданий). Таким образом, Оценщики сочли возможным для оценки строений в составе объекта оценки применение *метода удельной стоимости (метода сравнительной единицы или метода укрупненных обобщенных показателей стоимости)* затратного подхода.



Для оценки земельных участков затратный подход в чистом виде не применяется, методик оценки земельных участков исключительно по затратному подходу в теории и практике оценки отсутствуют.

Сравнительный подход

Условия применения сравнительного подхода требуют наличия развитого рынка имущества, относящегося к тому же сектору, что и оцениваемый объект.

В открытых источниках (средствах массовой информации, Интернете) отсутствует достоверная и достаточная информация о продаже (о предложениях по купле-продаже) прямых сопоставимых аналогов, объектов оценки. В то же время в открытых источниках (средствах массовой информации, Интернете) присутствует достоверная и достаточная информация о продаже (о предложениях по купле-продаже) производственных комплексов либо части производственных комплексов, что позволяет применить сравнительный подход для расчета рыночной стоимости объектов недвижимости в составе объекта оценки – строений и земельных участков.

В состав производственных комплексов, предлагаемых к продаже, как правило, входят следующие объекты недвижимости, административно-бытовые, складские, производственные здания и/или помещения, вспомогательные объекты: КПП, проходные, весовые, котельные, трансформаторные, водораспределительные сооружения, гаражи для грузового и спец. транспорта, открытые площадки для хранения грузов и стоянки автотранспорта, земельный участок (участки) и т.п.

Для определения рыночной стоимости строений и земельного участка в составе объекта оценки *применялся метод прямого сравнения* сравнительного подхода.

Доходный подход

Применение доходного подхода осуществимо только в случае возможности прогнозирования будущих доходов от объекта оценки. В условиях развитого рынка коммерческой аренды данный подход является наилучшим.

Для расчета стоимости объекта с использованием доходного подхода (с точки зрения получения будущих доходов от сдачи объекта в аренду), необходима информация о предложениях в аренду на длительный срок недвижимости в регионе, аналогичной оцениваемой.

Оценка по доходному подходу базируется на принципе того, что цена объекта недвижимости формируется на основе показателя чистого дохода, получаемого от эксплуатации этой недвижимости как объекта бизнеса. Иными словами, стоимость объекта связывается с объемом предполагаемой прибыли, которая определяется на основании предварительных расчетов доходов и расходов, генерируемых рассматриваемым объектом за некий расчетный период. Эти расчеты предваряют процесс окончательного определения цены продажи. Полученная в результате расчетов прибыль затем конвертируется в окончательную рыночную стоимость объекта, в которой



учитывается существующая ставка капитализации и дисконтированный поток денежных средств.

В открытых источниках (средствах массовой информации, Интернете) отсутствует достоверная и достаточная информация о предложениях в аренду сопоставимых аналогов. Кроме того строения в составе объекта оценки требуют существенного ремонта, в том числе капитального, то есть необходимы значительные финансовые затраты для их приведения в состояние, пригодное для эксплуатации, которыми собственник недвижимости – предприятие банкрот не располагает. Все указанные факторы в совокупности не позволяют применить доходный подход для расчета рыночной стоимости строений в составе объекта оценки.

Для оценки строений в составе оцениваемого имущества доходный подход не применялся.

Метод капитализации земельной ренты (дохода) – единственный «чистый» метод доходного подхода для оценки земельных участков при определении рыночной стоимости земельного участка в составе объекта оценки применить не представляется возможным, так как в открытых источниках (средствах массовой информации, Интернете) отсутствует достоверная и достаточная информация о предложениях в аренду сопоставимых аналогов – свободных земельных участков производственного назначения.



10. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Рыночная стоимость оцениваемого имущества определяется для варианта его наиболее эффективного использования.

Наиболее эффективное использование (далее по тексту – **НЭИ**) – это наиболее вероятное использование оцениваемого имущества, являющееся физически возможным, законодательно разрешенным (юридически допустимым), экономически целесообразным и финансово осуществимым, в результате которого расчетная величина стоимости данного оцениваемого имущества будет максимальной при подходящей долгосрочной норме отдачи и величине риска.

Определение соответствия или несоответствия существующего или предполагаемого вида использования оцениваемого имущества его наиболее эффективному использованию проводится по следующим критериям:

- вероятность осуществления (является ли предполагаемое использование рациональным и вероятным);
- физическая возможность (имеются ли какие-либо препятствия, и является ли имущество физически пригодным для осуществления предполагаемого использования);
- юридическая (законодательная) правомочность (является ли использование законным или существует разумная вероятность того, что можно получить юридический документ на право использования, т.е. рассмотрение только таких вариантов предполагаемого использования, которые не подпадают под действие правовых ограничений существующих или потенциальных);
- экономическая целесообразность (предполагаемое использование должно обеспечить доход, равный или больший по сравнению с той суммой, которая необходима для покрытия операционных расходов, финансовых обязательств и капитальных затрат);
- финансовая выполнимость (является ли предполагаемое использование финансово осуществимым, т.е. рассматриваются варианты предполагаемого использования, соответствующие ресурсному потенциалу);
- максимальная доходность (позволяет выявить наибольшую стоимость объекта оценки среди всех вариантов предполагаемого использования, вероятность реализации которых подтверждается рынком).

Каждое потенциальное использование имущества рассматривается с точки зрения перечисленных критериев. Если потенциальное использование не отвечает какому-либо из этих критериев, оно исключается и рассматривается следующий вариант использования. Вариант наиболее эффективного использования должен отвечать всем перечисленным критериям.



Выбор варианта наиболее эффективного использования

В результате проведенного анализа наиболее эффективного использования оцениваемого недвижимого имущества Оценщики пришли к следующему выводу.

Целью оценки является определение рыночной стоимости недвижимого имущества, принадлежащего АО «Ремонтно-эксплуатационное управление» на праве собственности, в составе: земельного участка и восьми строений, расположенных по адресу: РФ, Тверская обл., г. Тверь, ул. Циолковского, д. 53, для использования результатов оценки в целях реализации данного имущества в конкурсном производстве, в соответствии с №127-ФЗ РФ «О несостоятельности (банкротстве)» и действующим законодательством РФ.

Объект настоящей оценки – недвижимое имущество, принадлежащее АО «Ремонтно-эксплуатационное управление» на праве собственности, в составе: земельного участка и восьми строений, расположенных по адресу: РФ, Тверская обл., г. Тверь, ул. Циолковского, д. 53.

Собственник оцениваемого имущества АО «Ремонтно-эксплуатационное управление» на дату оценки находится в процедуре конкурсного производства.

Любое изменение назначения использования зданий в составе объекта оценки, потребуют существенных финансовых вложений, которыми собственник оцениваемого строения – банкрот не располагает.

В соответствии с действующим законодательством РФ земельные участки имеют строго определенные категорию и вид разрешенного использования, иное использование земельных участков запрещено.

Учитывая назначение оцениваемого в настоящем разделе имущества и главную цель оценки (определение рыночной стоимости недвижимого имущества АО «РЭУ» для использования результатов оценки в целях реализации данного имущества в конкурсном производстве, в соответствии с №127-ФЗ РФ «О несостоятельности (банкротстве)» и действующим законодательством РФ), Оценщики считают, что наилучшим и наиболее эффективным является его текущее использование.

**ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

В настоящем разделе Отчета определяется рыночная стоимость недвижимого имущества, принадлежащего АО «Ремонтно-эксплуатационное управление» на праве собственности, в составе: земельного участка и восьми строений, расположенных по адресу: РФ, Тверская обл., г. Тверь, ул. Циолковского, д. 53, для использования результатов оценки в целях реализации данного имущества в конкурсном производстве, в соответствии с №127-ФЗ РФ «О несостоятельности (банкротстве)» и действующим законодательством РФ.

Оценке подлежит недвижимое имущество в следующем составе:

- Гараж, назначение: Нежилое здание, площадью 510,3 кв. м, количество этажей: 1, адрес (местонахождение): Российская Федерация, обл. Тверская, г. Тверь, ул. Циолковского, д. 53, (кадастровый номер 69:40:0300131:24);
- Здание служебное, назначение: Нежилое здание, площадью 928,6 кв. м, количество этажей: 2, адрес (местонахождение): Российская Федерация, обл. Тверская, г. Тверь, ул. Циолковского, д. 53, (кадастровый номер 69:40:0300131:23);
- Склад, назначение: Нежилое здание, площадью 171,6 кв. м, количество этажей: 1, адрес (местонахождение): Российская Федерация, обл. Тверская, г. Тверь, ул. Циолковского, д. 53, (кадастровый номер 69:40:0300131:22);
- Склад, назначение: Нежилое здание, площадью 171,9 кв. м, количество этажей: 1, адрес (местонахождение): Российская Федерация, обл. Тверская, г. Тверь, ул. Циолковского, д. 53 (кадастровый номер 69:40:0300131:29);
- Склад, назначение: Нежилое здание, площадью 434,1 кв. м, количество этажей: 1, адрес (местонахождение): Российская Федерация, обл. Тверская, г. Тверь, ул. Циолковского, д. 53 (кадастровый номер 69:40:0300131:25);
- Склад, назначение: Нежилое здание, площадью 80,5 кв. м, количество этажей: 1, адрес (местонахождение): Российская Федерация, обл. Тверская, г. Тверь, ул. Циолковского, д. 53 (кадастровый номер 69:40:0300131:26);
- Цех с пристройкой, назначение: Нежилое здание, площадью 836,9 кв. м, количество этажей: 1, адрес (местонахождение): Российская Федерация, обл. Тверская, г. Тверь, ул. Циолковского, д. 53 (кадастровый номер 69:40:0300131:27);
- Цех, назначение: Нежилое здание, площадью 420,0 кв. м, количество этажей: 1, адрес (местонахождение): Российская Федерация, обл. Тверская, г. Тверь, ул. Циолковского, д. 53 (кадастровый номер 69:40:0300131:28);
- Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под военный городок №61, площадь 13 251 кв. м, адрес (местонахождение): Российская Федерация, обл. Тверская, г. Тверь, ул. Циолковского, д. 53 (кадастровый номер 69:40:0300131:4).

Оцениваемые имущественные права – права собственности.



Оцениваемое имущество находится на балансе АО «РЭУ».

Заказчик свидетельствует, что все оцениваемое имущество в составе объекта оценки свободно от прав третьих, каких-либо ограничений и обременений не имеет.

Оценка произведена в предположении отсутствия ограничений прав.

Предполагаемое использование результатов оценки – в целях реализации объекта оценки в конкурсном производстве, в соответствии с №127-ФЗ РФ «О несостоятельности (банкротстве)» и действующим законодательством РФ.

Определение рыночной стоимости земельного участка в составе оцениваемого недвижимого имущества

В составе оцениваемого недвижимого имущества АО «РЭУ», имеется право собственности на земельный участок (кадастровый номер 69:40:0300131:4), площадью 13 251 кв. м расположенный по адресу: РФ, обл. Тверская, г. Тверь, ул. Циолковского, д. 53.

Участок застроен – на нем находится объект недвижимости с кадастровыми номерами: 69:40:0300131:22, 69:40:0300131:23, 69:40:0300131:24, 69:40:0300131:25, 69:40:0300131:26, 69:40:0300131:27, 69:40:0300131:28, 69:40:0300131:29. То есть на земельном участке расположены все строения в составе настоящего объекта оценки. Общая площадь строения составляет 3 553,9 кв. м, площадь застройки – 3 868,8 кв. м, незастроенная территория – 9 382,2 кв. м.

Качественные и количественные характеристики оцениваемого земельного участка определены на основании информации и документов, предоставленных Заказчиком, и приведены в разделе «Сведения о количественных и качественных характеристиках объекта оценки» (см. **Таблица 5**).

Алгоритм расчетов и описание методики, применяемой для расчетов

Для определения рыночной стоимости земельного участка, в составе оцениваемого имущества применялся *метод сравнения продаж* сравнительного подхода.

Рыночная стоимость земельного участка определяется исходя из его наиболее эффективного использования, как правило, в соответствии с «Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости прав аренды земельных участков», утвержденными распоряжением Минимущества России от 10.04.2003 № 1102-р.

Методология применения метода сравнения продаж

Метод сравнения продаж используется для оценки занятых строениями и сооружениями (застроенных) земельных участков и свободных от застройки (незастроенных) земельных участков.



Условие применения метода сравнения продаж – наличие достаточного количества достоверной информации о ценах сделок или о ценах предложения (спроса) с объектами недвижимости, являющимися аналогами оцениваемого объекта.

Метод сравнения продаж заключается в сборе данных о реальных ценах продажи или ценах предложения⁷ (спроса) на объекты, аналогичные оцениваемому объекту, корректировке цен на объекты-аналоги по всем ценообразующим параметрам, нивелирующим их отличия от объекта оценки, и расчете рыночной стоимости оцениваемого объекта путем обоснованного обобщения скорректированных цен объектов-аналогов.

Основное достоинство данного метода заключается в достоверности конечного результата, обусловленного использованием рыночных данных, учитывающих ситуацию на рынке недвижимости.

Недостаток метода сравнения продаж заключается в том, что он дает неудовлетворительные результаты: в условиях высоких темпов инфляции; при резких изменениях экономических условий; при недостатке данных о рыночных продажах аналогичных объектов или их низкой достоверности, что характерно для пассивных рынков недвижимости.

Алгоритм метода сравнения продаж

Метод сравнения продаж предполагает следующую последовательность действий.

1. Формирование базы данных о реальных ценах продажи или ценах предложения (спроса) по объектам недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту недвижимости, информация по которым проверена и достоверна.
2. Изучение рынка, выделение сегмента, к которому относится оцениваемый объект.
3. Выбор основных ценообразующих факторов стоимости объектов недвижимости.
4. Отбор 3-5 объектов-аналогов, сопоставимых с оцениваемым объектом.
5. Определение характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого объекта по каждому из выбранных факторов стоимости.
6. Определение корректировок цен аналогов, исходя из характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого объекта.
7. Корректировка цен объектов-аналогов по всем ценообразующим факторам, сглаживающая их отличия от объекта оценки.
8. Обоснование и расчет стоимости оцениваемого объекта путем обоснованного обобщения скорректированных цен объектов-аналогов.

⁷ При отсутствии достоверной информации о ценах сделок с земельными участками в соответствии с Методическими рекомендациями Минимущества России от 07.03.2002 № 568-р и от 10.04.2003 № 1102-р допускается использование цен предложений (спроса).



Основными ценообразующими факторами для корректировки цен аналогов оцениваемого объекта недвижимости обычно являются:

- *имущественные права*: право собственности, право аренды и др. (учитывается разница в наборе прав, передаваемых в сделке);
- *условия финансирования*: форма оплаты (безналичный расчет, наличные деньги, векселя, взаимозачеты и т.п.), использование при покупке кредитных ресурсов (соотношение собственных и заемных средств, условия предоставления заемных средств и т.п.), рассрочка платежей и т.п.;
- *условия продажи (совершения сделки)*: продажа на открытом рынке – публичная оферта, аффилированность покупателя и продавца, продажа в условиях банкротства и т.п. (т.е. выявляются типичные / нетипичные условия сделки, нарушение сроков экспозиции);
- *характер пользования (вид использования)*: вид разрешенного использования, правовые и градостроительные ограничения по виду использования, права иных лиц (при выборе аналогов объекта оценки следует исключать из рассмотрения те, использование которых не совпадает с использованием оцениваемого объекта);
- *рыночные условия (время)*: учитывается изменение рыночных условий с течением времени, прошедшего с даты заключения сделки с аналогом (даты размещения предложения о продаже) до даты проведения оценки;
- *местоположение и окружение*: месторасположение, типичное окружение, плотность застройки (при анализе месторасположения следует учитывать расположение относительно наиболее привлекательных районов, принимать во внимание фактор транспортной доступности);
- *физические характеристики*: размер (поправка на масштаб), доступная инфраструктура, инженерное обеспечение, транспортная доступность и удобство подъезда, рекреационная ценность территории (параметры экологического состояния территории), и др. качественные характеристики.



Расчет рыночной стоимости земельного участка

Анализ земельного рынка г. Твери в категории земель населенных пунктов в сегменте под размещение промышленных объектов показал отсутствие стабильности в ценообразовании на земельные участки сходные по виду разрешенного использования, масштабу, местоположению, уровню благоустройства и пр.

При этом исследование земельного рынка г. Твери под размещение объектов производственной недвижимости позволило собрать действовавшие на дату проведения оценки данные о ценах предложений по продаже условно свободных земельных участков, расположенных в черте г. Твери и имеющих схожие с оцениваемым участком характеристики.

Уровень цен на сопоставимые аналоги колеблется в зависимости от месторасположения, развитости инфраструктуры, наличия подъездных путей, степени освоенности, наличия разрешительной документации на строительство, а также других качественных и количественных характеристик.

При выборе аналогов Оценщиками были проанализированы материалы информационных агентств, а также базы данных агентств недвижимости г. Твери и другая информация сети Интернет: <http://www.beboss.ru>, <http://zem-kom.ru/>, <http://www.unibo.ru/>, <http://www.domofond.ru/>, <https://tver.move.ru/>, <http://www.irn.ru/> <http://www.avito.ru/> <http://www.classifieds24.ru/>, <http://www.rosrealt.ru/>, <https://move.ru/> и т.д.

Чтобы повысить достоверность результатов применяемого метода оценки, в качестве сопоставимых аналогов выбирались участки, расположенные в черте г. Твери, в промышленных зонах, с условиями подъездных путей близкими к характеристикам объекта оценки. Первичная выборка объявлений с предложениями о купле-продаже объектов-аналогов представлена в Приложении.

В результате были отобраны десять наиболее сопоставимых объектов-аналогов с учетом правового статуса, разрешенного использования, качественных и количественных характеристик объекта оценки (см. **Таблица 11**). Объявления с ценами предложения на объекты-аналоги представлены в Приложении.

Совокупная вторичная выборка предложений по купле-продаже объектов-аналогов была проанализирована на наличие допустимых отклонений от средневзвешенного и удовлетворяет условиям однородности и нормального распределения.

В качестве единицы сравнения использовалась цена 1 кв. м общей площади земельного участка.

В соответствии со п.п.6 п. 2 ст. 146 НК РФ объектом налогообложения не признаются операции по реализации земельных участков (долей в них), то есть в общем случае сделки по продаже прав собственности на земельные участки не облагаются НДС.

Учитывая положения ст. 146 НК РФ и то, что в качестве объектов-аналогов были выбраны цены предложения по продаже собственности на земельные участки, при определении удельного показателя стоимости 1 кв. м земельного участка НДС (20%) не учитывался.



Стоимость оцениваемого земельного участка рассчитывалась как произведение общей площади участка и полученной стоимости 1 кв. м (удельной стоимости).

Стоимость 1 кв. м условно незастроенного оцениваемого земельного участка рассчитывалась как средневзвешенное значение стоимости сопоставимых объектов-аналогов после внесения корректировок.

Для обеспечения наибольшей сопоставимости оцениваемого участка с объектами-аналогами были проведены корректировки стоимости по следующим параметрам:

1. Условия финансирования;
2. Условия продажи;
3. Вид права;
4. Разрешенное использование;
5. Условия сделки (дисконт/скидка на торг);
6. Рыночные условия (время – дата продажи/публикации предложения о продаже);
7. Местоположение;
8. Наличие/отсутствие строений под снос на участке;
9. Наличие/отсутствие коммуникаций;
10. Транспортная доступность;
11. Поправка на масштаб.

Обоснование введения корректировок

Условия финансирования. Поскольку условия продажи и схема финансирования, как правило, определяются в ходе переговоров с потенциальным покупателем непосредственно перед подписанием договора купли-продажи, то оценщики принимают условия на уровне среднерыночных. Таким образом, корректировка по данному фактору не проводилась.

Условия продажи (совершения сделки). Корректировка по данному фактору не проводилась, поскольку аналоги были выставлены на продажу в одинаковых условиях открытого рынка.

Условия сделки (дисконт/скидка на торг). Заявленные цены продаж могут значительно отличаться от действительных, достигнутых в результате переговоров. Приведенная информация представляет собой заявленные цены предложения объектов.

По данным статистики, представленным на портале [Statrlielt](#), основанным на данных опроса участников рынка (собственников, инвесторов или их представителей), зарегистрированных на данном Internet-ресурсе значения скидок на торг для различных



категорий участков по состоянию на 01.01.2019 г. имеют следующие значения (см. Таблица 8)⁸.

ТАБЛИЦА 8 РЕКОМЕНДУЕМЫЕ ЗНАЧЕНИЯ СКИДКИ НА ТОРГ

№	Незастроенный земельный участок (категории, разрешенного использования*)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Земли населенных пунктов, для смешанной коммерческой застройки (офисные, торговые, коммунальные) - в зависимости от плотности застройки и престижности окружающей территории, вида разрешенного использования, пешеходного и транспортного трафика, общей площади и инженерной обеспеченности участка, качества дорог	0,91	0,97	0,94
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	0,90	0,98	0,94
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	0,90	0,96	0,93
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	0,86	0,95	0,90
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	0,84	0,95	0,89
6	Сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта с/х продукции, качества почв, наличия транспортной и инженерной инфраструктур, общей площади участка	0,80	0,93	0,86
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	0,82	0,95	0,88

Источник: Портал [Statrielt](http://statrielt.ru) (<http://statrielt.ru>), аналитические данные «Коэффициент Скидки на торг - отношение цен сделок к ценам предложений по видам объектов по данным на 01.01.2019 года»

Корректировка на торг для земельных участков – земель промышленности... согласно данным, приведенным в таблице выше, находится в диапазоне 5%-16%, среднее значение составляет 11%.

В расчетах для всех аналогов введена понижающая корректировка на скидку с цены предложения в размере – 11% на уровне среднего значения диапазона скидок для разрешенного использования оцениваемого земельного участка.

Вид права. Все объекты-аналоги имеют правовой статус соответствующий статусу оцениваемого земельного участка – находятся в собственности продавцов. Корректировка на вид права в настоящем Отчете не применялась.

Вид разрешенного использования. Все объекты-аналоги имеют вид разрешенного использования соответствующий использованию оцениваемого земельного участка – под размещение объектов промышленной недвижимости. Корректировка по данному фактору не применялась.

⁸ Источник: Интернет портал [Statrielt](http://statrielt.ru) (<http://statrielt.ru>)



Рыночные условия (время – дата продажи/публикации предложения о продаже). С помощью данной корректировки учитываются изменения рыночных условий с течением времени, прошедшего с момента заключения сделки с аналогом (или даты размещения предложения о продаже) до даты проведения оценки.

Корректировка на дату продажи не проводилась, поскольку все объекты-аналоги выставлены на продажу в настоящее время, а ценовая информация об них актуальна на дату проведения оценки.

Местоположение. Удаленность от центра субъекта РФ, близость земельного участка к основным транспортным магистралям, к населенному пункту – все эти факторы оказывают влияние на цены сделок.

Все объекты-аналоги, как и объект оценки, расположены в черте г. Твери, имеют хорошую транспортную доступность, развитую инфраструктуру в окружении, что и объект оценки. То есть объекты-аналоги сопоставимы по местоположению с оцениваемым земельным участком. Корректировка по фактору местоположения не применялась.

Транспортная доступность. Как и объект оценки, все объекты-аналоги имеют хорошую транспортную доступность. Корректировка по данному фактору не проводилась.

Наличие/отсутствие коммуникаций существенно влияют на цены сделок.

У оцениваемого земельного участка в составе объекта оценки на территории присутствуют водопровод, канализация, газоснабжение, электроосвещение, теплосети. У объектов-аналогов №2 – №4, №6 и №10 также присутствуют все перечисленные коммуникации на территории участка. Поправка по данному фактору для указанных аналогов не вводилась.

Для остальных объектов-аналогов, для которых обеспеченность коммуникациями отлична от оцениваемого земельного участка, была применена поправка на наличие/отсутствие коммуникаций.

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.

По данным статистики, представленным на портале [Statrielt](#), основанным на данных опроса участников рынка (собственников, инвесторов или их представителей), зарегистрированных на данном Internet-ресурсе значения корректировки на наличие/отсутствие коммуникаций по состоянию на 01.01.2019 г. имеют следующие значения (см. **Таблица 9**).

**Таблица 9 РЕКОМЕНДУЕМЫЕ ЗНАЧЕНИЯ КОРРЕКТИРОВОК НА НАЛИЧИЕ/ОТСУТСТВИЕ КОММУНИКАЦИЙ**

№	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 при наличии только одного вида коммуникаций:			1,00
2	Обеспеченные центральной электроэнергией 380 - 400 В (три фазы)	1,05	1,18	1,11
3	Обеспеченные центральной электроэнергией 220 - 240 В (одна фаза)	1,03	1,12	1,07
4	Обеспеченные водопроводом (центральным или скважиной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,04	1,13	1,08
5	Обеспеченные канализацией (центральной или локальной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,04	1,11	1,07
6	Обеспеченные центральным газоснабжением природным газом	1,08	1,23	1,15
7	Обеспеченные центральным теплоснабжением	1,07	1,16	1,11
	При наличии нескольких видов коммуникаций итоговая корректировка определяется умножением соответствующих коэффициентов			1,75

Примечания:

1. Обеспеченность участка определенным видом коммуникаций означает, что эти коммуникации подведены к границе участка, подключение к центральным сетям не потребует от собственника участка дополнительных затрат или эти коммуникации оплачены собственником.
2. региональные различия, различия зонирования и разрешенного использования земельных участков варьируются в пределах нижней и верхней границ.
3. При наличии нескольких видов коммуникаций на участке общая корректировка определяется произведением соответствующих коэффициентов.

Источник: Портал [Statrielt](http://statrielt.ru) (<http://statrielt.ru>), аналитические данные «Коэффициент (корректировка) на наличие/отсутствие коммуникаций» по данным на 01.01.2019 года»

Объекты-аналоги №5 и №8 обеспечены электросетями, другие виды коммуникаций у них отсутствуют. Для данных аналогов применена повышающая корректировка, рассчитанная на уровне средних значений диапазонов поправок на отсутствие коммуникаций, имеющих у оцениваемого земельного участка и приведенных в таблице выше. Корректировка на наличие/отсутствие коммуникаций для данных аналогов принята равной 1,28 (Корректировка на наличие/отсутствие коммуникаций = 1,07 x 1,08 x 1,11 = 1,28).

У объектов-аналогов №5 и №8 какие-либо коммуникации отсутствуют, в том числе по границам земельных участков. Для этих аналогов применена повышающая поправка, рассчитанная на уровне средних значений диапазонов поправок на отсутствие коммуникаций, имеющих у оцениваемого земельного участка и приведенных в таблице выше. Корректировка на наличие/отсутствие коммуникаций для указанных аналогов принята равной 1,42 (Корректировка на наличие/отсутствие коммуникаций = 1,11 x 1,07 x 1,08 x 1,11 = 1,42).

Поправка на снос ветхих зданий, строений и сооружений. В настоящем разделе проводится оценка земельного участка в составе объекта оценки, как условно свободного.

Все объекты-аналоги, как и оцениваемый земельный участок, являются условно-свободными, в объявлениях об их продаже сведения о наличии на территории данных участков каких-либо строений отсутствуют. Поправка на снос ветхих зданий, строений и сооружений в настоящем Отчете не применялась (принята равной 1,00).



Поправка на масштаб. Корректировка на масштаб (площадь) учитывает тот факт, что большие по площади объекты, как правило, продаются по более низкой стоимости 1 кв. м.

Исследование рынков земельных участков различных населенных пунктов (включая производственно-складского использования) показывает, что зависимость рыночной стоимости единицы площади участка от общей площади выражается степенной функцией:

$$C = b \times S^n,$$

где

C – цена предложения (рыночная стоимость) земельного участка, ден.ед./кв.м.,

S – общая площадь земельного участка, кв.м.,

b – коэффициент активности рынка,

n – «коэффициент торможения» - степень замедления роста рыночной стоимости по мере увеличения общей площади земельного участка.

В результате эффекта «торможения» рыночная стоимость единицы площади земельного участка снижается при увеличении общей площади.

В данном Отчете величина корректировки на масштаб рассчитана по данным статистики о зависимости цены предложения земельных участков от их площади, представленной на портале [Statrielt](http://statrielt.ru) для земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения с коэффициентом торможения равным (-) 27 (см. **Таблица 10**).

Таблица 10 КОРРЕКТИРУЮЩИЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ НА ВЕЛИЧИНУ ПЛОЩАДИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

Категория земельного участка	R ² - коэффициент детерминации	Коэффициент торможения	Формула расчета поправки на площадь, масштаб (K s)
Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения	0,711	-0,27	$K s = (S_0/S_a)^{-0,27}$
Земли сельскохозяйственного назначения	0,699	-0,33	$K s = (S_0/S_a)^{-0,33}$

Источник: Портал Statrielt (<http://statrielt.ru>), аналитические данные «Корректировка на масштаб, размер, общую площадь земельных участков на 01.01.2019 года»

Расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка и последовательность введения корректировок приведены ниже в таблице (см. **Таблица 12**).

Таким образом, рыночная стоимость оцениваемого земельного участка в составе недвижимого имущества АО «РЭА» на дату проведения оценки без учета НДС округленно составила:

8 511 000 руб.

(Восемь млн. пятьсот одиннадцать тыс. руб.)



Таблица 11. Вторичная выборка объявлений с предложениями по купле-продаже объектов-аналогов земельного участка

Показатель/ Объект	Сопоставимый объект 1	Сопоставимый объект 2	Сопоставимый объект 3	Сопоставимый объект 4	Сопоставимый объект 5
	A1	A2	A3	A4	A5
Источник информации	https://tver.move.ru/objects/prodaetsya_promyshlennogo_naznacheniya_ploshchadyu_30_kv_m_ploshchadyu_30_sotok_tverskaya_oblast_tver_tver_moskovskiy_rayon_6812744931/	https://tver.move.ru/objects/prodaetsya_promyshlennogo_naznacheniya_ploshchadyu_200_sotok_tverskaya_oblast_tver_tver_volokolamskoe_shosse_6808407928/	https://tver.move.ru/objects/prodaetsya_promyshlennogo_naznacheniya_ploshchadyu_35_kv_m_ploshchadyu_35_sotok_tverskaya_oblast_tver_tver_gagarina_pl_6802594815/	https://tver.move.ru/objects/prodaetsya_promyshlennogo_naznacheniya_ploshchadyu_50_kv_m_ploshchadyu_50_sotok_tverskaya_oblast_tver_ul_industrialnaya_6798971451/	https://tver.move.ru/objects/prodaetsya_promyshlennogo_naznacheniya_ploshchadyu_50_kv_m_ploshchadyu_50_sotok_tverskaya_oblast_tver_borovlevo-1_6813701190/
Условия сделки	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
Вид сделки	продажа	продажа	продажа	продажа	продажа
Тип объекта	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок
Адрес (местонахождение)	Тверская обл., г. Тверь, Московский р-н	Тверская обл., г. Тверь, Волоколамское шоссе	Тверская обл., г. Тверь, пл. Гагарина, 1	Тверская обл., г. Тверь, ул. Индустриальная	Тверская обл., г. Тверь, Боровлево-1
Населенный пункт	г. Тверь	г. Тверь	г. Тверь	г. Тверь	г. Тверь
Общая площадь, кв. м	3 000	20 000	3 500	5 000	5 000
Цена в объявлении без учета НДС, руб.	2 200 000	12 000 000	4 600 000	6 000 000	2 500 000
Цена без учета НДС, руб./кв. м	733	600	1 314	1 200	500
Описание / Объявление	земельный участок, расположенный г. Тверь, Октябрьский проспект заправка Роснефть. Напротив (Леруа Мерлен, Декатлон, гипермаркет Globus, Технопарк №1), Рассрочка Информация Продам земельный участок площадью 30 соток, Тверская область, цена 2 200 000 руб.	В короткие сроки на безвозмездной основе подберем промышленные площади в любом регионе РФ для реализации вашего производственного проекта. Продам участок промышленного назначения 2 га Площадь участка: 2 га Категория земель: земли промышленности Водопровод: есть Канализация: собственные очистные сооружения Газ: есть Электричество: до 5 МВт Земельный участок находится в индустриальном парке «РАСЛЮВО», расположен в 1 км. от г. Тверь, на пересечении федеральной трассы М-10 с Волоколамским шоссе, расстояние от МКАД 150 км., близость Октябрьской ж/д ветки (4 км. — станция Тверь). Резиденты парка: НГАСН, ГЛАПС Инжиниринг, ДСК и др. На участке определены, отсутствуют перепады высот, геологические и геодезические параметры не препятствуют размещению промышленных объектов. Индустриальный парк обеспечен энергоносителями, инженерной и транспортной инфраструктурой: — электрическая подстанция 40 МВт — газораспределительная станция (газоснабжение в объеме до 3200 куб.м/час) — канализационный коллектор — водоснабжение (до 187 куб.м/час) — очистные сооружения с биологической очисткой — внутрипарковые асфальтовые дороги Ведущий специалист департамента индустриальной недвижимости компании Айрес Групп Пименов Константин	Продается земельный участок промышленного назначения, в черте города площадью 35 соток. Под строительство складского комплекса с помещениями административного назначения. Имеется проектная документация, ТУ, необходимые согласования. К участку асфальтированный подъезд До центральной части города 5 минут. Находится рядом с Московским шоссе Коммуникации: электричество (получены ТУ на 250 кВт) точки подключения к источникам водоснабжения и канализования существуют. Имеющаяся документация: Свидетельство о праве собственности на земельный участок. Кадастровый паспорт земельного участка. Оценка. Технические условия . ВНИМАНИЕ: Стоимость налога на землю 80000 в год !!!!!	ID 8836 В короткие сроки на безвозмездной основе подберем промышленные площади в любом регионе РФ для реализации вашего производственного проекта. Предлагается к продаже земельный участок, расположенный в г. Твери (р-н пл. Гагарина) под промышленную застройку Общая площадь: 5000 кв. м Водопровод: по границе участка Канализация: да Электричество: 150 кВт, с возможностью увеличения до 1 МВт. Возможность подключения к теплотсетям. Ведущий специалист департамента индустриальной недвижимости компании Айрес Групп Борис Крупенин	Земельные участки промышленного назначения площадью от 25 соток до 5 га с отдельным въездом. Участки отмежеваны, оформлены в собственность. Участки расположены на окраине города в 500 метрах от трассы Москва – Санкт-Петербург, рядом с автомобильными центрами Nissan, BMW. Отличные подъездные пути. Хорошее транспортное сообщение!!! Коммуникации: электричество по границе.
Категория земель	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	Промземли	Промземли	Промземли	Промземли	Промземли
Тип передаваемых прав	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Улучшения участка	свободный	свободный	свободный	свободный	свободный
Транспортная доступность	хорошая	хорошая	хорошая	хорошая	хорошая
Коммуникации	отсутствуют	по границе	по границе	по границе	электричество, остальные отсутствуют



Общество с ограниченной ответственностью
Авиа Бизнес Консалт

121170, г. Москва, площадь Победы, д. 2/5, корп. 2, тел. 8(968) 376 38 89, e-mail: ooo_abc@mail.ru

Показатель/ Объект	Сопоставимый объект 6	Сопоставимый объект 7	Сопоставимый объект 8	Сопоставимый объект 9	Сопоставимый объект 10
	A6	A7	A8	A9	A10
Вид разрешенного использования	Промземли	Промземли	Промземли	Промземли	Промземли
Тип передаваемых прав	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Улучшения участка	свободный	свободный	свободный	свободный	свободный
Транспортная доступность	хорошая	хорошая	хорошая	хорошая	хорошая
Коммуникации	по границе	отсутствуют	электричество, остальные отсутствуют	отсутствуют	по границе
Дата публикации/обновления предложения о продаже	январь 2019	январь 2019	январь 2019	январь 2019	январь 2019
Актуальность	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки
Контактное лицо	IRES GROUP Пименов Константин	собственник	Подольская Яна	Алексей	Екатерина
Телефон	+7 (930) 173-00-83	+7 (904) 024-10-97	+7 (904) 012-89-38	+7 (903) 803-33-97	+7 (905) 164-23-23

Источник: База данных ООО «Авиа Бизнес Консалт»



Таблица 12. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (КАДАСТРОВЫЙ НОМЕР 69:40:0300131:4) И ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ВВЕДЕНИЯ КОРРЕКТИРОВОК

Показатель/ Объект	Ед. изм.	Объект оценки ОО	Сопоставимый объект 1 А1	Сопоставимый объект 2 А2	Сопоставимый объект 3 А3	Сопоставимый объект 4 А4	Сопоставимый объект 5 А5
Цена без НДС	руб./кв.м		733	600	1 314	1 200	500
Условия финансирования			типичные	типичные	типичные	типичные	типичные
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		733	600	1 314	1 200	500
Условия продажи			свободная продажа	свободная продажа	свободная продажа	свободная продажа	свободная продажа
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		733	600	1 314	1 200	500
Дата продажи/ публикации предложения о продаже			актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		733	600	1 314	1 200	500
Условия сделки (торг)			предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
Корректировка	%		11,0%	11,0%	11,0%	11,0%	11,0%
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		653	534	1 170	1 068	445
Вид права			собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка	%		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		653	534	1 170	1 068	445
Местоположение		Тверская обл., г. Тверь, ул. Циолковского, д.53	Тверская обл., г. Тверь, Московский р-н	Тверская обл., г. Тверь, Волоколамское шоссе	Тверская обл., г. Тверь, пл. Гагарина, 1	Тверская обл., г. Тверь, ул. Индустриальная	Тверская обл., г. Тверь, ул. Боровлево-1
Корректировка	%		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		653	534	1 170	1 068	445
Разрешенное использование		Под военный городок №61	Промземли	Промземли	Промземли	Промземли	Промземли
Корректировка	%		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		653	534	1 170	1 068	445
Коммуникации		по границе	отсутствуют	по границе	по границе	по границе	электричество, остальные отсутствуют
Корректировка	%		1,42	1,00	1,00	1,00	1,28
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		927	534	1 170	940	570
Наличие ветхих строений		свободно	свободно	свободно	свободно	свободно	свободно
Корректировка	%		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		927	534	1 170	940	570
Масштаб (площадь з/у)	кв. м	13 251	3 000	20 000	3 500	5 000	5 000
Корректировка	%		0,67	1,12	0,70	0,77	0,77
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		621	597	817	722	438
Стоимость аналогов после внесения корректировок	руб./кв.м		621	597	817	722	438
Отклонение скорректированной стоимости от стоимости до внесения корректировок Xi	2,15		0,1538	0,0054	0,3787	0,3980	0,1244
∑Xi/Xi	541,11		14,00	400,80	5,68	5,41	17,31
Вес	1,0		0,03	0,74	0,01	0,010	0,03



ПРОДОЛЖЕНИЕ ТАБЛИЦА 12

Показатель/ Объект	Ед. изм.	Объект оценки ОО	Сопоставимый объект 6 А6	Сопоставимый объект 7 А7	Сопоставимый объект 8 А8	Сопоставимый объект 9 А9	Сопоставимый объект 10 А10
Цена без НДС	руб./кв.м		550	650	970	857	1 368
Условия финансирования			типичные	типичные	типичные	типичные	типичные
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		550	650	970	857	1 368
Условия продажи			свободная продажа	свободная продажа	свободная продажа	свободная продажа	свободная продажа
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		550	650	970	857	1 368
Дата продажи/ публикации предложения о продаже			актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки
Корректировка			0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		550	650	970	857	1 368
Условия сделки (торг)			предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
Корректировка	%		11,0%	11,0%	11,0%	11,0%	11,0%
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		490	579	863	763	1 218
Вид права			Краткосрочная аренда	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка			1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		490	579	863	763	1 218
Местоположение		Тверская обл., г. Тверь, ул. Циолковского, д.53	Тверская обл., г. Тверь, Октябрьский пр-т	Тверская обл., г. Тверь, Московский р-н, АН «ТВЕРЬПРОФСТРОЙ	Тверская обл., г. Тверь, ул. Хрустальная	Тверская обл., г. Тверь, ул. Хрустальная, 45к3	Тверская обл., г. Тверь, ул. Большевиков, 31Б
Корректировка	%		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		490	579	863	763	1 218
Разрешенное использование		Под военный городок №61	Промземли	Промземли	Промземли	Промземли	Промземли
Корректировка	%		1,52	1,05	1,05	1,00	1,05
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		490	579	863	763	1 218
Коммуникации		по границе	по границе	отсутствуют	электричество, остальные отсутствуют	отсутствуют	по границе
Корректировка	%		1,00	1,42	1,28	1,42	1,00
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		490	821	1 105	1 083	1 413
Наличие ветхих строений		свободно	свободно	свободно	свободно	свободно	свободно
Корректировка	%		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		490	821	1 105	1 083	1 413
Масштаб (площадь з/у)	кв. м	13 251	10 000	20 000	6 700	7 000	1 900
Корректировка			0,93	1,12	0,83	0,84	0,59
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		454	918	919	912	836
Стоимость аналогов после внесения корректировок	руб./кв.м		454	918	919	912	836
Отклонение скорректированной стоимости от стоимости до внесения корректировок $\sum X_i / X_i$	2,15		0,1751	0,4124	0,0524	0,0638	0,3889
$\sum X_i / X_i$	541,11		12,29	5,22	41,10	33,76	5,54
Вес	1,0		0,02	0,01	0,08	0,062	0,010
Итоговая стоимость объекта (средневзвешенное значение)	руб./кв.м	642					
Стоимость объекта без НДС	руб.	8 511 425					
Стоимость объекта без НДС (округленно)	руб.	8 511 000					

Источник: Расчеты ООО «Авиа Бизнес Консалт»



Определение рыночной стоимости строений в составе объекта оценки с использованием затратного подхода

Расчет стоимости объекта оценки с использованием методов затратного подхода производится следующим образом: рассчитывается восстановительная стоимость нового строительства, рассчитывается сумма накопленного износа (физического, функционального и внешнего), затем из стоимости нового строительства вычитается сумма накопленного износа. К стоимости здания (сооружения) с учетом накопленного износа прибавляется стоимость земельного участка под застройкой, в результате получается стоимость объекта оценки по затратному подходу.

Порядок расчета стоимости объекта оценки затратным подходом

1. Расчет стоимости земельного участка;
2. Расчет стоимости восстановительной стоимости нового строительства строения;
3. Расчет величины накопленного совокупного износа оцениваемого строения;
4. Расчет стоимости оцениваемого строения.

Расчет восстановительной стоимости нового строительства

Оценка *стоимости замещения* произведена *методом удельной стоимости (методом сравнительной единицы или методом укрупненных обобщенных показателей стоимости)*.

Методология применения метода удельной стоимости

Метод удельной стоимости (метод сравнительной единицы или метод укрупненных обобщенных показателей стоимости) заключается в определении стоимости сравнительной единицы точной копии оцениваемого объекта или близкого аналога оцениваемого объекта, корректировке ее на имеющиеся различия сопоставимых объектов и умножении на количество единиц сравнения оцениваемого объекта с последующим приведением к существующему уровню цен на дату оценки.

Порядок расчета стоимости объекта оценки затратным подходом

1. Расчет стоимости восстановительной стоимости нового строительства строения;
2. Расчет величины накопленного совокупного износа оцениваемого строения;
3. Расчет стоимости оцениваемого строения;
4. Расчет стоимости земельного участка.

**Расчет рыночной стоимости строений в составе объекта оценки
с использованием затратного подхода**

В составе имущества образующего объект оценки имеются восемь строений, а именно:

- Гараж, назначение: Нежилое здание, площадью 510,3 кв. м, количество этажей: 1, адрес (местонахождение): Российская Федерация, обл. Тверская, г. Тверь, ул. Циолковского, д. 53, (кадастровый номер 69:40:0300131:24);
- Здание служебное, назначение: Нежилое здание, площадью 928,6 кв. м, количество этажей: 2, адрес (местонахождение): Российская Федерация, обл. Тверская, г. Тверь, ул. Циолковского, д. 53, (кадастровый номер 69:40:0300131:23);
- Склад, назначение: Нежилое здание, площадью 171,6 кв. м, количество этажей: 1, адрес (местонахождение): Российская Федерация, обл. Тверская, г. Тверь, ул. Циолковского, д. 53, (кадастровый номер 69:40:0300131:22);
- Склад, назначение: Нежилое здание, площадью 171,9 кв. м, количество этажей: 1, адрес (местонахождение): Российская Федерация, обл. Тверская, г. Тверь, ул. Циолковского, д. 53 (кадастровый номер 69:40:0300131:29);
- Склад, назначение: Нежилое здание, площадью 434,1 кв. м, количество этажей: 1, адрес (местонахождение): Российская Федерация, обл. Тверская, г. Тверь, ул. Циолковского, д. 53 (кадастровый номер 69:40:0300131:25);
- Склад, назначение: Нежилое здание, площадью 80,5 кв. м, количество этажей: 1, адрес (местонахождение): Российская Федерация, обл. Тверская, г. Тверь, ул. Циолковского, д. 53 (кадастровый номер 69:40:0300131:26);
- Цех с пристройкой, назначение: Нежилое здание, площадью 836,9 кв. м, количество этажей: 1, адрес (местонахождение): Российская Федерация, обл. Тверская, г. Тверь, ул. Циолковского, д. 53 (кадастровый номер 69:40:0300131:27);
- Цех, назначение: Нежилое здание, площадью 420,0 кв. м, количество этажей: 1, адрес (местонахождение): Российская Федерация, обл. Тверская, г. Тверь, ул. Циолковского, д. 53 (кадастровый номер 69:40:0300131:28);

Строения (здания) в составе объекта оценки относятся к рынку коммерческой недвижимости в сегменте – производственно-складской недвижимости. Общая площадь строений составляет 3 533,9 кв. м.

Все строения в составе объекта оценки возведены на земельном участке, площадью 13 251 кв. м (кадастровый номер: 69:40:0300131:4), расположены по адресу: РФ, Тверская обл., г. Тверь, ул. Циолковского, д. 53. Земельный участок, как и оцениваемые строения, принадлежит на праве собственности АО «РЭУ».

В настоящем Отчете расчет рыночной стоимости строений (зданий) в составе объекта оценки по затратному подходу произведен *методом удельной стоимости (метод сравнительной единицы или метод укрупненных обобщенных показателей стоимости)*.



Расчет рыночной стоимости застроенных земельных участков

Строения в составе объекта оценки, построены на земельном участке (кадастровый номер 69:40:0300131:4), площадью 13 251 кв. м, категория: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: под военный городок №61.

На дату оценки земельный участок принадлежит на праве собственности АО «РЭУ».

Поскольку земельный участок (кадастровый номер 69:40:0300131:4) в настоящем разделе оценивается отдельно, при расчете рыночной стоимости строений в составе объекта оценки по затратному подходу его оценка не производится.

Расчет рыночной стоимости строений в составе объекта оценки произведен без учета рыночной стоимости земельного участка («пятен» застройки под строениями).

Расчет восстановительной стоимости нового строительства

Методология применения метода удельной стоимости

Метод удельной стоимости (метод сравнительной единицы или метод укрупненных обобщенных показателей стоимости) заключается в определении стоимости сравнительной единицы точной копии оцениваемого объекта или близкого аналога оцениваемого объекта, корректировке ее на имеющиеся различия сопоставимых объектов и умножении на количество единиц сравнения оцениваемого объекта с последующим приведением к существующему уровню цен на дату оценки.

Величина удельной стоимости единицы сравнения определялась по справочникам укрупненных показателей стоимости строительства «Промышленные здания 2017»⁹, «Складские здания и сооружения 2017»¹⁰ и «Магистральные сети и транспорт 2017»¹¹ компании КО-ИНВЕСТ.

При расчете корректировок использованы справочники «Стоимостные коэффициенты по элементам зданий»¹² и «Индексы цен в строительстве»¹³ компании КО-ИНВЕСТ.

Единицей сравнения в расчетах служат: 1 куб. м строительного объема здания; 1 кв. м площади здания или сооружения; 1 м или км длины сооружения и т.д.

⁹ С.А Табакова, А.В. Дидковская. ПРОМЫШЛЕННЫЕ ЗДАНИЯ. Укрупненные показатели стоимости строительства. В уровне цен на 01.01.2017г., для условий строительства в Московской области, России. Серия «Справочник оценщика». Издание девятое – М.: ООО «КОИНВЕСТ», 2017. – 1070с. ISBN 978-5-9500539-0-0

¹⁰ С.А Табакова, А.В. Дидковская. СКЛАДСКИЕ ЗДАНИЯ И СООРУЖЕНИЯ. Укрупненные показатели стоимости строительства. В уровне цен на 01.01.2017г., для условий строительства в Московской области, России. Серия «Справочник оценщика». Издание пятое, переработанное и дополненное. – М.: ООО «КОИНВЕСТ», 2017. – 372с. ISBN 978-5-9500539-8-6

¹¹ С.А Табакова, А.В. Дидковская. МАГИСТРАЛЬНЫЕ СЕТИ И ТРАНСПОРТ. Укрупненные показатели стоимости строительства. В уровне цен на 01.01.2017г., для условий строительства в Московской области, России. Серия «Справочник оценщика». – М.: ООО «КОИНВЕСТ», 2017. – 388с. ISBN 978-5-9500539-6-2

¹² Приложение к изданиям КО-ИНВЕСТ 2017 года серии «Справочник Оценщика». Для условий строительства в Московской области, России.

¹³ Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень «Индексы цен в строительстве», Выпуск 106, итоги за IV кв. 2018г. – М.: ООО «КОИНВЕСТ», 2019. – 206с. ISSN 0234-8233



Порядок расчета восстановительной стоимости методом удельной стоимости

1. Подготовка исходных данных об оцениваемом строении по его основным характеристикам. При этом к основным характеристикам здания/сооружения относятся:

- регион;
- год ввода в эксплуатацию, дата реконструкции или капитального ремонта;
- отраслевая принадлежность;
- функциональное назначение;
- объемно-планировочные параметры (строительный объем, общая площадь, этажность и др.);
- материал основных конструктивных элементов;
- элементы инженерного оборудования;
- класс конструктивной системы здания/сооружения;
- класс качества здания.

2. Выбор укрупненного показателя стоимости объекта-аналога ($C_{ед.}$). В качестве объекта-аналога подбирается наиболее похожее на объект оценки по основным характеристикам здание (сооружение).

Информация об объектах-аналогах строений в составе объекта оценки представлена в таблице ниже (см. **Таблица 17**).

В показателях стоимости строительства учтены следующие затраты:

- а) прямые затраты (стоимость материалов, стоимость эксплуатации машин, оплата труда рабочих);
- б) накладные расходы (по нормативам Госстроя России – в процентах от фонда оплаты труда рабочих строителей и механизаторов, дифференцированных по видам работ);
- в) прибыль в строительстве в процентах от фонда оплаты труда рабочих;
- г) усредненная величина до начислений к стоимости по 7 главам сводного расчета стоимости в размере 20% от суммы вышеперечисленных составляющих, учитывающая затраты по 8-12 главам этого расчета, непредвиденные работы и затраты и ряд местных налогов.

В составе доначислений к стоимости прямых затрат, накладных расходов и прибыли подрядчика учтены затраты на временные здания и сооружения, зимние удорожания, земельный налог, другие налоги, сборы и обязательные платежи, затраты на проектные и изыскательские работы, содержание дирекции строящихся предприятий, непредвиденные работы и затраты, технический и авторский надзор и др.

3. Определение необходимых корректировок (поправок) к стоимости объекта-аналога с учетом всех имеющихся отличий от объекта оценки.

На основании анализа выявляются факторы, влияющие на стоимость и подлежащие корректировке.

Корректировки справочных показателей учитывают неполное соответствие оцениваемого объекта объекту-аналогу по объемно-планировочным, конструктивным параметрам, качеству применяемых материалов, конструкций, типам инженерных систем,



регионально-экономическим, природно-климатическим и местным условиям осуществления строительства.

4. Расчет количественных значений корректирующих коэффициентов (поправок).

Поправки могут быть введены как в абсолютном выражении ($\pm\Delta C_i$), так и в виде корректирующих коэффициентов (K_n), что позволяет скорректировать величину стоимости как в целом по зданию, так и по основным конструктивным элементам, видам работ и инженерным системам здания.

Общая величина денежных поправок на единицу сравнения (+ увеличение, – уменьшение) определяется по формуле:

$$\pm\Delta C_{\text{общ.}} = \sum \pm\Delta C_i, \quad \text{где}$$

$\pm\Delta C_{\text{общ.}}$ – общая поправка в абсолютном (денежном) выражении к стоимости единицы измерения/сравнения объекта-аналога (например, 1 куб. м для здания);

$\pm\Delta C_i$ – поправка в абсолютном (денежном) выражении к стоимости единицы измерения/сравнения по i -му ценообразующему фактору.

Сводный корректирующий коэффициент по второй группе поправок определяется как произведение всех необходимых корректирующих коэффициентов в общем виде:

$$K_{\text{общ.}} = K_1 \times K_2 \times \dots \times K_n, \quad ,$$

где:

$K_{\text{общ.}}$ – общая коэффициентная поправка к стоимости единицы сравнения объекта-аналога;

$K_1, K_2 \dots K_n$ – коэффициентные поправки, учитывающая различия по 1,2...n-му ценообразующим параметрам;

При расчете стоимости нового строительства, оцениваемых строений, учитывались следующие поправки на отличие объекта-аналога от аналогичных параметров объекта оценки.

1. Поправки к удельному показателю стоимости здания

Поправка на отсутствие какой-либо наружной стены здания (C_{ст}) Данная поправка применяется в случаях, когда оцениваемое здание является пристроенным и определяется по формуле:

$$C_{\text{ст}} = - a \times C_{\text{ст аналог}}$$

где

a - доля площади отсутствующей стены в общей площади наружных стен не пристроенного здания,

$C_{\text{ст аналог}}$ - справочная стоимость стен, приводимая в графе "Стены наружные с отделкой" таблиц стоимостных показателей.

Некоторые строения в составе объекта оценки имеют сопряженные друг с другом стены, то есть, по сути одно из таких строений является пристроенным к другому



строению. Соответственно у одного из таких сопряженных стенами строений, одна из стен – отсутствует. Таким образом, для таких строений требуется введение поправки на отсутствие какой-либо наружной стены здания.

Так строение с литерой 34аА пристроено к строению с литерой 33А и имеет с ним сопряженные стены.

Строение с литерой 31А пристроено к строению с литерой 42А и имеет с ним сопряженную стену.

В свою очередь строение с литерой 42А пристроено к строению с литерой 39А и имеет с ним сопряженную стену.

Строение с литерой 39А также является пристроенным к строению с литерой 22 (данное строение не входит в состав объекта оценки) и имеет с ним сопряженную стену.

Строение с литерой 49А пристроено к строению с литерой 38А и имеет с ним сопряженную стену.

Таким образом, для строений с литерами 34аА, 31А, 42А, 39А и 49А требуется применений поправки.

Расчет поправки для строений, у которых отсутствует какая-либо из отсутствующих стен, приведен в таблице ниже (см. **Таблица 13**).

**ТАБЛИЦА 13. РАСЧЕТ ПОПРАВКИ НА ОТСУТСТВИЕ КАКОЙ-ЛИБО ИЗ ОТСУТСТВУЮЩИХ СТЕН У СТРОЕНИЙ
В СОСТАВЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

Наименование строения	Литера на плане	Формула расчета	Стен	Сотс. Ст	a	Сст_аналог	Величина поправки
Цех с пристройкой, назначение: Нежилое здание, площадью 836,9 кв. м, количество этажей: 1, адрес (местонахождение): Российская Федерация, обл. Тверская, г. Тверь, ул. Циолковского, д. 53 (кадастровый номер 69:40:0300131:27)	34аА	$Сст = - a \times Сст_{аналог}$	648,1	128,5	0,2	445	- 89
Склад, назначение: Нежилое здание, площадью 171,9 кв. м, количество этажей: 1, адрес (местонахождение): Российская Федерация, обл. Тверская, г. Тверь, ул. Циолковского, д. 53 (кадастровый номер 69:40:0300131:29)	31А		174,2	48,6	0,3	845,45	- 253,64
Склад, назначение: Нежилое здание, площадью 434,1 кв. м, количество этажей: 1, адрес (местонахождение): Российская Федерация, обл. Тверская, г. Тверь, ул. Циолковского, д. 53 (кадастровый номер 69:40:0300131:25)	42А		419,4	87,2	0,21	845,45	- 177,54
Гараж, назначение: Нежилое здание, площадью 510,3 кв. м, количество этажей: 1, адрес (местонахождение): Российская Федерация, обл. Тверская, г. Тверь, ул. Циолковского, д. 53, (кадастровый номер 69:40:0300131:24)	39А		472,39	90,7	0,2	1004,17	- 200,83
Склад, назначение: Нежилое здание, площадью 171,6 кв. м, количество этажей: 1, адрес (местонахождение): Российская Федерация, обл. Тверская, г. Тверь, ул. Циолковского, д. 53, (кадастровый номер 69:40:0300131:22)	49А		406,64	33,4	0,1	589,24	- 58,92

Источник: Справочник УПСС «Промышленные здания 2017»,
Расчеты ООО «Авиа Бизнес Консалт»

**Поправка на различие в высоте этажа (C_h)**

Поправка на различие в высоте этажа для нежилых зданий (руб./ куб.м на здание в целом определяется по формуле:

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

$C_{\text{пер}}$, $C_{\text{пол}}$, $C_{\text{карк}}$ – удельные справочные показатели стоимости конструктивных элементов здания соответственно перекрытий (гр. «Перекрытия и покрытия»), пола (гр. «Полы»), каркаса (гр. «Каркас»);

h_o , h_a – средняя высота этажа соответственно оцениваемого здания и здания-аналога, м.

Объекты-аналоги для строений с литерами 34аА и 34А имеют отличия в высоте этажа по сравнению с оцениваемыми строениями.

Значения и расчет поправки для оцениваемых строений, для которых существует разница по данному параметру по сравнению с объектами-аналогами, приведены в таблице ниже (см. **Таблица 14**).

Таблица 14. РАСЧЕТ И ЗНАЧЕНИЕ ПОПРАВКИ НА РАЗЛИЧИЕ В ВЫСОТЕ ЭТАЖА

№	Наименование объекта оценки	Литера на плане	h_o	h_a	$C_{\text{пер}}$	$C_{\text{пол}}$	$C_{\text{карк}}$	Значение поправки
1	Цех с пристройкой, назначение: Нежилое здание, площадью 836,9 кв. м, количество этажей: 1, адрес (местонахождение): Российская Федерация, обл. Тверская, г. Тверь, ул. Циолковского, д. 53 (кадастровый номер 69:40:0300131:27)	34аА	5,00	7,75	263,78	115,45	346,17	322,8
2	Цех, назначение: Нежилое здание, площадью 420,0 кв. м, количество этажей: 1, адрес (местонахождение): Российская Федерация, обл. Тверская, г. Тверь, ул. Циолковского, д. 53 (кадастровый номер 69:40:0300131:28)	34А	5,00	7,75	263,78	115,45	346,17	322,8

Источник: Справочник УПСС «Промышленные здания 2017», расчеты ООО «Авиа Бизнес Консалт»

Для остальных строений в составе объекта оценки поправка на различие в высоте этажа не применялась, так как для них отсутствует различие по данному параметру с объектами-аналогами.

1. Поправки к стоимости всего здания

Поправка на разницу в объеме ($V, м^3$) или площади ($S, м^2$) между оцениваемым зданием V_{00} , S_{00} соответственно и ближайшим параметром из справочника «Промышленные здания» $V_{спр}$, $S_{спр}$, определяется с помощью коэффициентов:

на разницу в объеме		на разницу в площади	
$V_0/V_{спр}$	K_0	$S_0/S_{спр}$	K_0
0,10–0,29	1,22	0,25–0,49	1,2
0,30–0,49	1,2	0,50–0,85	1,1
0,50–0,70	1,16	0,86–1,15	1
0,71–1,30	1	1,16–1,50	0,95
1,31–2,00	0,87	1,51–2,00	0,93

Источник: Справочник УПСС «Промышленные здания 2017», стр. 41

Объекты-аналоги строений с литерами 33А, 34аА, 34А и 39А имеют отличия в объеме зданий по сравнению с оцениваемыми строениями.

Значения и расчет поправки для оцениваемых строений, для которых существует разница по данному параметру по сравнению с объектами-аналогами, приведены в таблице ниже (см. **Таблица 15**).

ТАБЛИЦА 15. РАСЧЕТ И ЗНАЧЕНИЕ ПОПРАВКИ НА РАЗЛИЧИЕ В ОБЪЕМЕ

№	Наименование объекта оценки	Литера на плане	V_0	V_a	V_0/V_a	Значение поправки
1	Гараж, назначение: Нежилое здание, площадью 510,3 кв. м, количество этажей: 1, адрес (местонахождение): Российская Федерация, обл. Тверская, г. Тверь, ул. Циолковского, д. 53, (кадастровый номер 69:40:0300131:24)	39А	2 721	20 000	1,14	1,22
2	Здание служебное, назначение: Нежилое здание, площадью 928,6 кв. м, количество этажей: 2, адрес (местонахождение): Российская Федерация, обл. Тверская, г. Тверь, ул. Циолковского, д. 53, (кадастровый номер 69:40:0300131:23)	33А	4 398	10 000	0,44	1,2
3	Цех с пристройкой, назначение: Нежилое здание, площадью 836,9 кв. м, количество этажей: 1, адрес (местонахождение): Российская Федерация, обл. Тверская, г. Тверь, ул. Циолковского, д. 53 (кадастровый номер 69:40:0300131:27)	34аА	4 801	1 800	2,67	0,87
4	Цех, назначение: Нежилое здание, площадью 420,0 кв. м, количество этажей: 1, адрес (местонахождение): Российская Федерация, обл. Тверская, г. Тверь, ул. Циолковского, д. 53 (кадастровый номер 69:40:0300131:28)	34А	2 315	1 800	0,29	1

Источник: Справочник УПСС «Промышленные здания 2017», расчеты ООО «Авиа Бизнес Консалт»

Для остальных строений в составе объекта оценки поправка на различие в объеме не применялась, так как для них отсутствует различие по данному параметру с объектами-аналогами.

Регионально экономическая поправка позволяет пересчитать показатель в уровень стоимости сооружений/зданий в конкретном регионе.

Интегральный территориально-экономический корректирующий коэффициент (*Ктер. эк*) к стоимости строительства рекомендуется рассчитывать по формуле:

$$K_{терр-эк} = K_{рег-эк} \times K_{зон-эк},$$

где:

$K_{рег-эк}$ - регионально-экономический коэффициент к справочной стоимости строительства на дату оценки в базисном регионе справочника (для России - в



Московской обл.), приведенный в информационно-аналитическом бюллетене "Индексы цен в строительстве";

Кзон-эк - зонно-экономический коэффициент к среднему уровню стоимости в регионе, определенный оценщиком самостоятельно, при наличии соответствующих данных

Так как для расчета восстановительной стоимости нового строительства использовались справочники КО-ИНВЕСТ серии «Справочник Оценщика» выпуска 2017г., то в соответствии с рекомендациями справочника «Индексы цен в строительстве», показатели справочников указанной серии умножаются на показатели таблицы 2.2.2.1. «Корректирующие коэффициенты стоимости строительства по характерным конструктивным системам зданий и сооружений» без использования региональных коэффициентов, представленных в таблице 8.2.1 «Региональные коэффициенты стоимости строительства по характерным конструктивным системам зданий и сооружений по Российской Федерации».

То есть применение регионально экономической поправки не требуется.

Поправка на изменение цен в строительстве

Поправка рассчитывается по формуле:

$$Кинфл = Ио/Испр,$$

где:

Ио и Испр. - индексы цен соответственно на дату показателей справочника к базовой дате расчета индексов

Расчет поправки приведен в таблице ниже (см. **Таблица 16**).

ТАБЛИЦА 16. ЗНАЧЕНИЕ ПОПРАВКИ НА ИЗМЕНЕНИЕ ЦЕН В СТРОИТЕЛЬСТВЕ

№	Наименование объекта оценки	Класс конструктивных систем	Значение поправки
1	Гараж, назначение: Нежилое здание, площадью 510,3 кв. м, количество этажей: 1, адрес (местонахождение): Российская Федерация, обл. Тверская, г. Тверь, ул. Циолковского, д. 53, (кадастровый номер 69:40:0300131:24)	КС-1	0,817
2	Здание служебное, назначение: Нежилое здание, площадью 928,6 кв. м, количество этажей: 2, адрес (местонахождение): Российская Федерация, обл. Тверская, г. Тверь, ул. Циолковского, д. 53, (кадастровый номер 69:40:0300131:23)	КС-1	0,817
3	Склад, назначение: Нежилое здание, площадью 171,6 кв. м, количество этажей: 1, адрес (местонахождение): Российская Федерация, обл. Тверская, г. Тверь, ул. Циолковского, д. 53, (кадастровый номер 69:40:0300131:22)	КС-1	0,817
4	Склад, назначение: Нежилое здание, площадью 171,9 кв. м, количество этажей: 1, адрес (местонахождение): Российская Федерация, обл. Тверская, г. Тверь, ул. Циолковского, д. 53 (кадастровый номер 69:40:0300131:29)	КС-2	0,816
5	Склад, назначение: Нежилое здание, площадью 434,1 кв. м, количество этажей: 1, адрес (местонахождение): Российская Федерация, обл. Тверская, г. Тверь, ул. Циолковского, д. 53 (кадастровый номер 69:40:0300131:25)	КС-1	0,817
6	Склад, назначение: Нежилое здание, площадью 80,5 кв. м, количество этажей: 1, адрес (местонахождение): Российская Федерация, обл. Тверская, г. Тверь, ул. Циолковского, д. 53 (кадастровый номер 69:40:0300131:26)	КС-1	0,817
7	Цех с пристройкой, назначение: Нежилое здание, площадью 836,9 кв. м, количество этажей: 1, адрес (местонахождение): Российская Федерация, обл. Тверская, г. Тверь, ул. Циолковского, д. 53 (кадастровый номер 69:40:0300131:27)	КС-1	0,817
8	Цех, назначение: Нежилое здание, площадью 420,0 кв. м, количество этажей: 1, адрес (местонахождение): Российская Федерация, обл. Тверская, г. Тверь, ул. Циолковского, д. 53 (кадастровый номер 69:40:0300131:28)	КС-1	0,817

Источник: Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень «Индексы цен в строительстве», Выпуск 106, итоги за IV кв. 2018г.,



5. Пересчет стоимости строительства единицы сравнения объекта с учетом всех видов поправок ($C_{ед.скорр.}$).

$$C_{ед.скорр.} = (C_{ед.} \pm \Delta C_{общ.}) \times K_{общ.},$$

где:

$C_{ед.скорр.}$ – стоимость единицы сравнения объекта оценки с учетом всех видов поправок в текущий уровень цен в регионе оценки;

$C_{ед.}$ – стоимость единицы измерения/сравнения объекта-аналога в уровне цен Московской области на дату публикации справочника УПСС.

6. Определение восстановительной стоимости объекта оценки.

Величина восстановительной стоимости рассчитывается по следующей формуле:

$$ВС_{ДО} = C_{ед.скорр.} \times V \times (1 + ПП),$$

где:

$ВС_{ДО}$ – восстановительная стоимость здания/сооружения на дату оценки;

V – количество единиц сравнения (например, строительный объем здания, куб. м);

$ПП$ – предпринимательская прибыль (нормативная величина прибыли застройщика (инвестора)).

Расчетные значения восстановительной стоимости нового строительства, оцениваемых строений, приведено ниже в таблице (см. **Таблица 17**).

**Таблица 17. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ НОВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА (ВОССТАНОВИТЕЛЬНОЙ СТОИМОСТИ) СТРОЕНИЙ НА ДАТУ ОЦЕНКИ**

№ п/п	Наименование	Кол-во	Литера на плане	Класс конструктив. системы	Зид внутренней отделки	Наименование сборника УПСС	Публикация по состоянию на	Стр.	Код	Наименование построек согласно УПСС	Объем, куб.м	Площ. общ., кв.м	Высота, м	Этажность	Класс качества	Ед. измерения	Справ. стоимость ед. измерения объекта, руб.
1	Гараж, назначение: Нежилое здание, площадью 510,3 кв. м, количество этажей: 1, адрес (местонахождение): Российская Федерация, обл. Тверская, г. Тверь, ул. Циолковского, д. 53, (кадастровый номер 69:40:0300131:24)	1	39А	КС-1	прост.	Магистральные сети и транспорт	01.01.17	267	ruM4.01.005.0008	гаражи для легковых автомобилей	2 721	510,3	4,65/4,85	1/0	Э	куб.м	4 412,00
2	Здание служебное, назначение: Нежилое здание, площадью 928,6 кв. м, количество этажей: 2, адрес (местонахождение): Российская Федерация, обл. Тверская, г. Тверь, ул. Циолковского, д. 53, (кадастровый номер 69:40:0300131:23)	1	33А	КС-1	прост.	Пром. здания	01.01.17	164	ruПЗ.03.000.0062	здания подсобно-производственного назначения	4 398	928,6	4,1	2/0	Э	куб.м	2 488,00
3	Склад, назначение: Нежилое здание, площадью 171,6 кв. м, количество этажей: 1, адрес (местонахождение): Российская Федерация, обл. Тверская, г. Тверь, ул. Циолковского, д. 53, (кадастровый номер 69:40:0300131:22)	1	34аА	КС-1	прост.	Складские здания и сооружения	01.01.17	206	ruСЗ.19.000.0094	Склады готовой продукции	1 091	171,6	5/5,2	1/0	Э	куб.м	2 642,00
4	Склад, назначение: Нежилое здание, площадью 171,9 кв. м, количество этажей: 1, адрес (местонахождение): Российская Федерация, обл. Тверская, г. Тверь, ул. Циолковского, д. 53 (кадастровый номер 69:40:0300131:29)	1	34А	КС-2	прост.	Складские здания и сооружения	01.01.17	210	ruСЗ.19.000.0109	Склады мытой шерсти	544	171,9	2,45/ 2,65	1/0	Э	куб.м	2 461,00
5	Склад, назначение: Нежилое здание, площадью 434,1 кв. м, количество этажей: 1, адрес (местонахождение): Российская Федерация, обл. Тверская, г. Тверь, ул. Циолковского, д. 53 (кадастровый номер 69:40:0300131:25)	1	39А	КС-1	прост.	Складские здания и сооружения	01.01.17	206	ruСЗ.19.000.0094	Склады готовой продукции	2 249	434,1	4,55/4,75	1/0	Э	куб.м	2 642,00
6	Склад, назначение: Нежилое здание, площадью 80,5 кв. м, количество этажей: 1, адрес (местонахождение): Российская Федерация, обл. Тверская, г. Тверь, ул. Циолковского, д. 53 (кадастровый номер 69:40:0300131:26)	1	33А	КС-1	прост.	Складские здания и сооружения	01.01.17	206	ruСЗ.19.000.0094	Склады готовой продукции	489	80,5	5,2/ 5,2	1/0	Э	куб.м	2 642,00
7	Цех с пристройкой, назначение: Нежилое здание, площадью 836,9 кв. м, количество этажей: 1, адрес (местонахождение): Российская Федерация, обл. Тверская, г. Тверь, ул. Циолковского, д. 53 (кадастровый номер 69:40:0300131:27)	1	34аА	КС-1	прост.	Пром. здания	01.01.17	534	ruПЗ.11.000.0003	Арматурная мастерская	4 801	836,9	4,7/ 5,0	1/0	Э	куб.м	1 648,00
8	Цех, назначение: Нежилое здание, площадью 420,0 кв. м, количество этажей: 1, адрес (местонахождение): Российская Федерация, обл. Тверская, г. Тверь, ул. Циолковского, д. 53 (кадастровый номер 69:40:0300131:28)	1	34А	КС-1	прост.	Пром. здания	01.01.17	534	ruПЗ.11.000.0003	Арматурная мастерская	2 315	420,0	5,0	1/0	Э	куб.м	1 648,00

**Таблица 17. (Продолжение)**

№ п/п	Наименование	Ед. измер.	Справ. стоимость ед. измерения объекта, руб.	Денежные поправки к стоимости объекта-аналога, учитывающие различия (+ удорожание; - удешевление) [Побщ.= П1+ П2+...+Пn]:			ИТОГО Побщ.	Поправки к стоимости (коэффициенты) объекта-аналога, учитывающие различия [Кобщ.= К1* К2*...*Kn]							Ст-ть ед. измерения объекта с поправками, руб.	
				на разницу в высоте	на отсутствие стен	на различие в конструктив. решениях:		на объем	на площ.	на уд. вес	на этаж.	на климат. р-н	на регион. различие в уровне цен	на изменение цен после издания справочника		ИТОГО Кобщ.
1	Гараж, назначение: Нежилое здание, площадью 510,3 кв. м, количество этажей: 1, адрес (местонахождение): Российская Федерация, обл. Тверская, г. Тверь, ул. Циолковского, д. 53, (кадастровый номер 69:40:0300131:24)	куб.м	4 412,00	0,00	-200,83	0,00	-200,83	1,220	1,000	0,82	1,000	1,000	1,000	0,817	0,821	3458,69
2	Здание служебное, назначение: Нежилое здание, площадью 928,6 кв. м, количество этажей: 2, адрес (местонахождение): Российская Федерация, обл. Тверская, г. Тверь, ул. Циолковского, д. 53, (кадастровый номер 69:40:0300131:23)	куб.м	2 488,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1,200	1,000	1,00	1,000	1,000	1,000	0,817	0,980	2439,24
3	Склад, назначение: Нежилое здание, площадью 171,6 кв. м, количество этажей: 1, адрес (местонахождение): Российская Федерация, обл. Тверская, г. Тверь, ул. Циолковского, д. 53, (кадастровый номер 69:40:0300131:22)	куб.м	2 642,00	0,00	-58,92	0,00	-58,92	1,000	1,000	0,99	1,000	1,000	1,000	0,817	0,809	2089,27
4	Склад, назначение: Нежилое здание, площадью 171,9 кв. м, количество этажей: 1, адрес (местонахождение): Российская Федерация, обл. Тверская, г. Тверь, ул. Циолковского, д. 53 (кадастровый номер 69:40:0300131:29)	куб.м	2 461,00	0,00	-253,64	0,00	-253,64	1,000	1,000	0,99	1,000	1,000	1,000	0,816	0,808	1783,19
5	Склад, назначение: Нежилое здание, площадью 434,1 кв. м, количество этажей: 1, адрес (местонахождение): Российская Федерация, обл. Тверская, г. Тверь, ул. Циолковского, д. 53 (кадастровый номер 69:40:0300131:25)	куб.м	2 642,00	0,00	-177,54	0,00	-177,54	1,000	1,000	1,00	1,000	1,000	1,000	0,817	0,817	2013,46
6	Склад, назначение: Нежилое здание, площадью 80,5 кв. м, количество этажей: 1, адрес (местонахождение): Российская Федерация, обл. Тверская, г. Тверь, ул. Циолковского, д. 53 (кадастровый номер 69:40:0300131:26)	куб.м	2 642,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1,000	1,000	0,99	1,000	1,000	1,000	0,817	0,808	2134,77
7	Цех с пристройкой, назначение: Нежилое здание, площадью 836,9 кв. м, количество этажей: 1, адрес (местонахождение): Российская Федерация, обл. Тверская, г. Тверь, ул. Циолковского, д. 53 (кадастровый номер 69:40:0300131:27)	куб.м	1 648,00	322,80	-89,00	0,00	233,80	0,870	1,000	0,79	1,000	1,000	1,000	0,817	0,562	1056,68
8	Цех, назначение: Нежилое здание, площадью 420,0 кв. м, количество этажей: 1, адрес (местонахождение): Российская Федерация, обл. Тверская, г. Тверь, ул. Циолковского, д. 53 (кадастровый номер 69:40:0300131:28)	куб.м	1 648,00	322,80	0,00	0,00	322,80	1,000	1,000	0,68	1,000	1,000	1,000	0,817	0,551	869,48

**Таблица 17. (Продолжение)**

№ п/п	Наименование	Ст-ть ед. измерения объекта с поправками, руб.	Весомость аналогов по степени их соответствия оценив. объектам	Ст-ть ед. измерения объекта оценки, руб.	Кол-во ед. сравнения	Восстановительная стоимость объекта в ценах на дату оценки, руб.
1	Гараж, назначение: Нежилое здание, площадью 510,3 кв. м, количество этажей: 1, адрес (местонахождение): Российская Федерация, обл. Тверская, г. Тверь, ул. Циолковского, д. 53, (кадастровый номер 69:40:0300131:24)	3458,69	1,000	3458,69	2 721	9 411 101
2	Здание служебное, назначение: Нежилое здание, площадью 928,6 кв. м, количество этажей: 2, адрес (местонахождение): Российская Федерация, обл. Тверская, г. Тверь, ул. Циолковского, д. 53, (кадастровый номер 69:40:0300131:23)	2439,24	1,000	2439,24	4 398	10 727 756
3	Склад, назначение: Нежилое здание, площадью 171,6 кв. м, количество этажей: 1, адрес (местонахождение): Российская Федерация, обл. Тверская, г. Тверь, ул. Циолковского, д. 53, (кадастровый номер 69:40:0300131:22)	2089,27	1,000	2089,27	1 091	2 279 396
4	Склад, назначение: Нежилое здание, площадью 171,9 кв. м, количество этажей: 1, адрес (местонахождение): Российская Федерация, обл. Тверская, г. Тверь, ул. Циолковского, д. 53 (кадастровый номер 69:40:0300131:29)	1783,19	1,000	1783,19	544	970 057
5	Склад, назначение: Нежилое здание, площадью 434,1 кв. м, количество этажей: 1, адрес (местонахождение): Российская Федерация, обл. Тверская, г. Тверь, ул. Циолковского, д. 53 (кадастровый номер 69:40:0300131:25)	2013,46	1,000	2013,46	2 249	4 528 280
6	Склад, назначение: Нежилое здание, площадью 80,5 кв. м, количество этажей: 1, адрес (местонахождение): Российская Федерация, обл. Тверская, г. Тверь, ул. Циолковского, д. 53 (кадастровый номер 69:40:0300131:26)	2134,77	1,000	2134,77	489	1 043 903
7	Цех с пристройкой, назначение: Нежилое здание, площадью 836,9 кв. м, количество этажей: 1, адрес (местонахождение): Российская Федерация, обл. Тверская, г. Тверь, ул. Циолковского, д. 53 (кадастровый номер 69:40:0300131:27)	1056,68	1,000	1056,68	4 801	5 073 102
8	Цех, назначение: Нежилое здание, площадью 420,0 кв. м, количество этажей: 1, адрес (местонахождение): Российская Федерация, обл. Тверская, г. Тверь, ул. Циолковского, д. 53 (кадастровый номер 69:40:0300131:28)	869,48	1,000	869,48	2 315	2 012 841
ИТОГО:						34 033 595

Источник: Данные Заказчика, Расчеты ООО «Авиа Бизнес Консалт»



Расчет величины прибыли предпринимателя

Предпринимательская прибыль (прибыль застройщика) является сложившейся рыночной нормой, стимулирующей предпринимателя на инвестирование строительного проекта. Величина предпринимательской прибыли (прибыль застройщика) зависит от сложившейся рыночной практики и определяется в процентах от стоимости завершеного строительства или ее составных частей, принимаемых в качестве основы для расчетов.

Как правило, подрядчики не склонны разглашать реальные цифры, как себестоимости строительства, так и размера фактической прибыли, поскольку варьирование именно этими показателями позволяет застройщику поддерживать разумный баланс цен и регулировать собственное присутствие в строительном бизнесе.

Прибыль предпринимателя (ПП) – предпринимательский доход, представляющий собой вознаграждение инвестору за риск, 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. Прибыль предпринимателя так же зависит и от направления развития инвестиционного проекта.

Большая часть строений в составе объекта оценки возведена хоз. способом, инвестиционные цели строительства в данном случае отсутствуют. Так как в удельных показателях стоимости $C_{ед}$ учтена прибыль в строительстве (в процентах от фонда оплаты труда рабочих), то для дальнейших расчетов прибыль предпринимателя принимается в размере 0%.

Расчетные значения восстановительной стоимости оцениваемых строений в составе объекта оценки с учетом прибыли застройщика на дату определения стоимости оцениваемого имущества приведены ниже (см. **Таблица 27**).

Расчет величины накопленного (совокупного) износа

С позиции оценки недвижимости под **износом** понимается потеря стоимости собственности под воздействием различных факторов.

В зависимости от причин, вызывающих потерю стоимости, износ подразделяется на физический, функциональный и внешний, которые в сумме образуют накопленный износ.



- **Физический износ** ($I_{Физ}$) – потеря стоимости, вызванная изнашиванием объекта в процессе эксплуатации или в результате природного воздействия.
- **Функциональный (моральный) износ или устаревание** ($I_{Функ}$) – снижение стоимости объекта недвижимости в результате его несоответствия объемно-планировочного и/или конструктивного решения современным стандартам. Такого рода недостатки могут быть как устранимыми, так и неустранимыми.
- **Внешний (экономический) износ (экономическое устаревание)** ($I_{Вн}$) – уменьшение полезности объекта в результате изменения внешних по отношению к объекту оценки факторов и приводит к недоиспользованию объекта, т.е. снижению уровня доходов, приносимых владельцу. Среди причин экономического устаревания могут быть, например, изменение ситуации на рынке, ухудшение финансовых и законодательных условий, неблагоприятное окружение, экологические условия, изменение экономического местоположения, транспортной доступности и т. д.

Совокупный или накопленный износ ($I_{общ}$) определяется как разница между издержками по замещению новых улучшений на дату оценки и их текущей рыночной стоимости и определяется по формуле:

$$I_{общ} = 1 - (1 - I_{Физ}) * (1 - I_{Функ}) * (1 - I_{Вн})$$

При наличии улучшений на земельном участке перечисленные выше виды износа всегда относятся к улучшениям.

ТАБЛИЦА 18. ОРИЕНТИРОВОЧНАЯ ОЦЕНКА ФИЗИЧЕСКОГО ИЗНОСА ЗДАНИЙ КОСВЕННЫМ МЕТОДОМ

Физический износ, %	Состояние несменяемых конструкций зданий	Состояние внутренних конструктивных элементов
0-20	Повреждений и деформаций нет. Нет также следов устранения дефектов	Полы и потолки ровные, горизонтальные, трещины в покрытиях и отделке отсутствуют
21-40	Повреждений и дефектов, в том числе и искривлений, нет. Имеются местами следы различных ремонтов, в том числе небольших трещин в простенках и перемычках.	Полы и потолки ровные, на потолках возможные волосяные трещины. На ступенях лестниц небольшое число повреждений. Окна и двери открываются с некоторым усилием.
41-60	Имеется много следов ремонта трещин и участков наружной отделки. Имеются места искривления горизонтальных линий и следы их ликвидации. Износ кладки стен характеризуется трещинами между блоками.	Полы в отдельных местах зыбкие и с отклонениями от горизонтали. В потолках много трещин, ранее заделанных и появившихся вновь. Отдельные отставания покрытия пола (паркета, плиток). Большое число поврежденных ступеней.
61-80	Имеются открытые трещины различного происхождения, в том числе от износа и перегрузки кладки поперек кирпичей. Большое искривление горизонтальных линий и местами отклонение стен от вертикали	Большое число отклонений от горизонтали в полах, зыбкость. Массовое повреждение и отсутствие покрытия пола. В потолках много мест с обвалившейся штукатуркой. Много перекошенных окон и дверей. Большое число поврежденных ступеней, перекосы маршей, щели между ступенями.
81-100	Здание в опасном состоянии. Участки стен разрушены, деформированы в проемах. Трещины по перемычкам, простенкам и по всей поверхности стен. Возможны большие искривления горизонтальных линий и выпучивание стен	Полы с большими перекосами и уклонами. Заметные прогибы потолков. Окна и двери с гнилью в узлах и брусках. В маршах лестниц не хватает ступеней и перил. Внутренняя отделка полностью разрушена.

Источник: Кутуков В. Н. Реконструкция зданий: Учебник для строительных вузов. М.: Высшая школа, 1981.

Физический износ строений в составе объекта оценки определен экспертным методом на основании «Правил оценки износа жилых зданий» ВСН 53-86 Госгражданстроя при Госстрое СССР, применяемых БТИ, где перечислены визуальные



признаки физического износа отдельных конструктивных элементов зданий и дана их количественная оценка. Для определения физического износа здания в целом суммируется физический износ всех его конструктивных элементов:

$$I = \sum_{i=1}^n I_i = \sum_{i=1}^n \frac{Y_i \times ПИ_i}{100}, \text{ где}$$

I – физический износ здания;

Y_i - удельный вес i -го конструктивного элемента в общей стоимости здания;

$ПИ_i$ - процент физического износа i -го конструктивного элемента;

n – количество конструктивных элементов в здании.

Доли восстановительной стоимости отдельных конструкций, элементов и систем в общей восстановительной стоимости оцениваемого объекта (в %) обычно принимаются по укрупненным показателям восстановительной стоимости.

Расчет величины *физического износа* приведен в таблице ниже (см. **ТАБЛИЦА 27**).

Функциональный износ (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, 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. Функциональный износ может быть устранимым и неустранимым.

К устранимому функциональному износу можно отнести необходимость устройства водяных и газовых счетчиков; модернизации сантехнического оборудования, покрытия и пр. Критерием того, является ли износ устранимым или нет, является сравнение величины затрат на ремонт с величиной дополнительно полученной стоимости. Если дополнительно полученная стоимость превышает затраты на восстановление, то функциональный износ устранимый. Величина устранимого износа определяется как разница между потенциальной стоимостью оцениваемого объекта на момент его оценки с обновленными элементами и его же стоимостью на дату определения стоимости объекта оценки без обновленных элементов.

К неустранимому функциональному износу относится уменьшение стоимости, связанное с избытком или недостатком качественных характеристик оцениваемого объекта. Величину данного вида износа рассчитывают, как величину потерь от арендной платы при сдаче в аренду объекта недвижимости, умноженную на мультипликатор валовой рентной платы, характерный для данного вида недвижимости.

У строений в составе объекта оценки на дату оценки, по мнению оценщиков, функциональный износ отсутствует.



Внешний (экономический) износ (экономическое устаревание) ($I_{Вн}$)¹⁴ – это потеря стоимости в результате действия факторов, внешних по отношению к объекту оценки. Приводит к недоиспользованию объекта, т.е. снижению уровня доходов, приносимых владельцу. Среди причин экономического устаревания могут быть, например, изменение ситуации на рынке, ухудшение финансовых и законодательных условий, неблагоприятное окружение, экологические условия, изменение экономического местоположения, транспортной доступности и т. д.

У строений в составе объекта оценки на дату оценки, по мнению оценщиков, функциональный износ отсутствует.

Совокупный или накопленный износ ($I_{общ}$) включает три вида износа и в общем виде определяется по формуле:

$$I_{общ} = 1 - (1 - I_{Физ}) * (1 - I_{Фун}) * (1 - I_{Вн})$$

В настоящем разделе Отчета расчетная величина общего износа строений в составе объекта оценки представлена ниже в таблицах (см. **Таблица 19 – Таблица 26**).

¹⁴ Источник: <http://47news.ru/articles/73245/>



Таблица 19. РАСЧЕТ ФИЗИЧЕСКОГО СТРОЕНИЯ В СОСТАВЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ
ГАРАЖ (КАДАСТРОВЫЙ НОМЕР 69:40:0300131:24)

Наименование	Ед. изм.	ИТОГО Объект в целом	Строительные конструкции										Особострой- тельные работы	Инженерное оборудование					Итого: инженер. Оборуд.
			фундаменты	каркас	стены	перегородки	перекрытия и покрытие	кровли	проемы	полы	отделка	прочие		Отопле- ние и вентиляция	Водоснаб- жение и канализация	Электро- освещение	Слабо- точные устрой- ства	прочее	
Описание констр.эл-в			буто- бетонный	-	кирпич	кирпич	железо- бетонные.	рулонная	проемы: оконные - глухие, глухое, двери - щитовые, ворота услов. удовл.	бетонные	штукка- турка, окраска	-	-	центральное от ТЭЦ	-	открытая проводка	-		
Техн.сост-е констр.эл-в			услов. удовл.	услов. удовл.	услов. удовл.	услов. удовл.	услов. удовл.	услов. удовл.	услов. удовл.	услов. удовл.	услов. удовл.	услов. удовл.	услов. удовл.	услов. удовл.	услов. удовл.	услов. удовл.	услов. удовл.	услов. удовл.	
Уд.вес констр.эл-в	%	100,00%	9,03%	9,59%	13,17%	1,17%	9,03%	9,04%	4,00%	6,97%	10,00%	8,00%	6,97%	6,00%	5,03%	2,00%			20,00%
Поправка к уд. весу			1,00	0,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,00	1,00	0,00			
Уд.вес констр.эл.с попр.	%	82,41%	9,03%	0,00%	13,17%	1,17%	9,03%	9,04%	4,00%	6,97%	10,00%	8,00%	6,97%	0,00%	5,03%	0,00%			
Износ	%		40%	0%	50%	50%	45%	80%	85%	90%	100%	100%	100%	0%	100%	0%			
% износа к строению*	%	61,75%	3,61%	0,00%	6,59%	0,59%	4,06%	7,23%	3,40%	6,27%	10,00%	8,00%	6,97%	0,00%	5,03%	0,00%			
Износ строения всего:		75%																	

Источник: Данные Заказчика, Расчеты ООО «Авиа Бизнес Консалт»



Таблица 20. РАСЧЕТ ФИЗИЧЕСКОГО СТРОЕНИЯ В СОСТАВЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ
ЗДАНИЕ СЛУЖЕБНОЕ (КАДАСТРОВЫЙ НОМЕР 69:40:0300131:23)

Наименование	Ед. изм.	ИТОГО Объект в целом	Строительные конструкции									Особострой- тельные работы	Инженерное оборудование					Итого: инженер. Оборуд.	
			фундаменты	каркас	стены	перегородки	перекрытия и покрытие	кровли	проемы	полы	отделка		прочие	Отопле- ние и вентиляция	Водоснаб- жение и канализация	Электро- освещение	Слабо- точные устрой- ства		прочее
Описание констр.эл-в			буто- бетонный	-	кирпич	кирпич	железо- бетонные.	рулонная	оконные - двойные, створные, двери - щитовые	бетонные, дощатые, плитка	штукат урка, окраска	-	-	центральное	центральный	открытая проводка	телефо- нная линия	-	
Техн.сост-е констр.эл-в			услов. удовл.		услов. удовл.	услов. удовл.	услов. удовл.	услов. удовл.	услов. удовл.	услов. удовл.	услов. удовл.	услов. удовл.	услов. удовл.	услов. удовл.	услов. удовл.	услов. удовл.	услов. удовл.	услов. удовл.	
Уд.вес констр.эл-в	%	100,00%	11,00%		25,00%	7,00%	23,00%	9,00%	5,00%	7,00%	3,00%	2,00%		3,20%	2,40%	2,00%	0,40%		8,00%
Поправка к уд. весу			1,000		1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,00	1,00		1,000	1,000	1,000	1,000		
Уд.вес констр.эл.с попр.	%	100,00%	11,00%		25,00%	7,00%	23,00%	9,00%	5,00%	7,00%	3,00%	2,00%		3,20%	2,40%	2,00%	0,40%		
Износ	%		30%		45%	45%	50%	60%	65%	75%	80%	100%		60%	60%	60%	70%		
% износа к строению*	%	52,34%	3,30%		11,25%	3,15%	11,50%	5,40%	3,25%	5,25%	2,40%	2,00%		1,92%	1,44%	1,20%	0,28%		
Износ строения всего:		52%																	

Источник: Данные Заказчика, Расчеты ООО «Авиа Бизнес Консалт»



Таблица 21. РАСЧЕТ ФИЗИЧЕСКОГО СТРОЕНИЯ В СОСТАВЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ
СКЛАД (КАДАСТРОВЫЙ НОМЕР 69:40:0300131:22)

Наименование	Ед. изм.	ИТОГО Объект в целом	Строительные конструкции									Особостроительные работы	Инженерное оборудование					Итого: инженер. Оборуд.
			фундаменты	каркас	стены	перегородки	перекрытия и покрытие	кровли	проемы	полы	отделка		прочие	Отопление и вентиляция	Водоснабжение и канализация	Электроосвещение	Слаботочные устройства	
Описание констр.эл-в			буто- бетонный	-	кирпич	кирпич	железо- бетонные.	рулонная	оконные - глухие, глухое, двери - щитовые	бетонные	отсутств.	-	-	-	открытая проводка	-	-	
Техн.сост-е констр.эл-в			услов. удовл.		услов. удовл.	услов. удовл.	услов. удовл.	услов. удовл.	услов. удовл.	услов. удовл.	услов. удовл.	услов. удовл.			услов. удовл.			
Уд.вес констр.эл-в	%	100,00%	14,00%		32,00%	5,00%	20,00%	9,00%	7,00%	9,00%	1,00%	1,00%			2,00%			16,07%
Поправка к уд. весу			1,00		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,00	1,00			1,00			
Уд.вес констр.эл.с попр.	%	99,00%	14,00%		32,00%	5,00%	20,00%	9,00%	7,00%	9,00%	0,00%	1,00%			2,00%			
Износ	%		40%		55%	45%	65%	95%	85%	95%	0,00%	100%			100%			
% износа к строению*	%	65,50%	5,60%		17,60%	2,25%	13,00%	8,55%	5,95%	8,55%	0,00%	1,00%			2,00%			
Износ строения всего:		66%																

Источник: Данные Заказчика, Расчеты ООО «Авиа Бизнес Консалт»



Общество с ограниченной ответственностью

Авиа Бизнес Консалт

121170, г. Москва, площадь Победы, д. 2/5, корп. 2, тел. 8(968) 376 38 89, e-mail: ooo_abc@mail.ru

Таблица 22. РАСЧЕТ ФИЗИЧЕСКОГО СТРОЕНИЯ В СОСТАВЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ
СКЛАД (КАДАСТРОВЫЙ НОМЕР 69:40:0300131:29)

Наименование	Ед. изм.	ИТОГО Объект в целом	Строительные конструкции									Особострой- тельные работы	Инженерное оборудование						
			фундаменты	каркас	стены	перегородки	перекрытия и покрытие	кровли	проемы	полы	отделка		прочие	Отопле- ние и вентиляция	Водоснаб- жение и канализация	Электро- освещение	Слабо- точные устрой- ства	прочие	Итого: инженер. Оборуд.
Описание констр.эл-в			буто- бетонный	-	кирпич	кирпич	деревянное	рулонная	оконные - двойные, двери - щитовые	дощатые	отсутств.	-	-	-	-	открытая проводка	-	-	
Техн.сост-е констр.эл-в			услов. удовл.		услов. удовл.	услов. удовл.	услов. удовл.	услов. удовл.	услов. удовл.	услов. удовл.	услов. удовл.	услов. удовл.				услов. удовл.			
Уд.вес констр.эл-в	%	100,00%	14,00%		32,00%	5,00%	20,00%	9,00%	7,00%	9,00%	1,00%	1,00%				2,00%			2,00%
Поправка к уд. весу			1,00		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,00	1,00				1,00			
Уд.вес констр.эл.с попр.	%	99,00%	14,00%		32,00%	5,00%	20,00%	9,00%	7,00%	9,00%	0,00%	1,00%				2,00%			
Износ	%		35%		50%	45%	50%	65%	65%	75%	0,00%	100%				90%			
% износа к строению*	%	53,10%	4,90%		16,00%	2,25%	10,00%	5,85%	4,55%	6,75%	0,00%	1,00%				1,80%			
Износ строения всего:		54%																	

Источник: Данные Заказчика, Расчеты ООО «Авиа Бизнес Консалт»



Таблица 23. РАСЧЕТ ФИЗИЧЕСКОГО СТРОЕНИЯ В СОСТАВЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ
СКЛАД (КАДАСТРОВЫЙ НОМЕР 69:40:0300131:25)

Наименование	Ед. изм.	ИТОГО Объект в целом	Строительные конструкции									Особострой- тельные работы	Инженерное оборудование						
			фундаменты	каркас	стены	перегородки	перекрытия и покрытие	кровли	проемы	полы	отделка		прочие	Отопле- ние и вентиляция	Водоснаб- жение и канализация	Электро- освещение	Слабо- точные устрой- ства	прочее	Итого: инженер. Оборуд.
Описание констр.эл-в			буто- бетонный	-	кирпич	кирпич	железо- бетонные.	рулонная	оконные - двойные, двери - ворота металлические	бетонные	штукату- турка, окраска	-	-	-	-	открытая проводка	-	-	
Техн.сост-е констр.эл-в			услов. удовл.		услов. удовл.	услов. удовл.	услов. удовл.	услов. удовл.	услов. удовл.	услов. удовл.	услов. удовл.	услов. удовл.	услов. удовл.	услов. удовл.	услов. удовл.	услов. удовл.	услов. удовл.	услов. удовл.	
Уд.вес констр.эл-в	%	100,00%	14,00%		32,00%	5,00%	20,00%	9,00%	7,00%	9,00%	1,00%	1,00%			2,00%				2,00%
Поправка к уд. весу			1,00		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00			1,00				
Уд.вес констр.эл.с попр.	%	100,00%	14,00%		32,00%	5,00%	20,00%	9,00%	7,00%	9,00%	1,00%	1,00%			2,00%				
Износ	%		30%		40%	40%	40%	55%	55%	65%	95%	100%			55%				
% износа к строению*	%	44,70%	4,20%		12,80%	2,00%	8,00%	4,95%	3,85%	5,85%	0,95%	1,00%			1,10%				
Износ строения всего:		45%																	

Источник: Данные Заказчика, Расчеты ООО «Авиа Бизнес Консалт»



Таблица 24. РАСЧЕТ ФИЗИЧЕСКОГО СТРОЕНИЯ В СОСТАВЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ
СКЛАД (КАДАСТРОВЫЙ НОМЕР 69:40:0300131:26)

Наименование	Ед. изм.	ИТОГО Объект в целом	Строительные конструкции									Особострой- тельные работы	Инженерное оборудование						
			фундаменты	каркас	стены	перегородки	перекрытия и покрытие	кровли	проемы	полы	отделка		прочие	Отопле- ние и вентиляция	Водоснаб- жение и канализация	Электро- освещение	Слабо- точные устрой- ства	прочее	Итого: инженер. Оборуд.
Описание констр.эл-в			буто- бетонный	-	кирпич	-	железо- бетонные.	рулонная	оконные - глухие, двери - щитовые	бетонные	отсутств.	-	-	-	-	открытая проводка	-	-	
Техн.сост-е констр.эл-в			услов. удовл.		услов. удовл.	.	услов. удовл.	услов. удовл.	услов. удовл.	услов. удовл.	услов. удовл.	услов. удовл.			услов. удовл.				
Уд.вес констр.эл-в	%	100,00%	18,03%		23,94%		15,00%	3,03%	6,97%	25,00%	1,06%	3,94%			3,03%				3,03%
Поправка к уд. весу			1,00		1,00		1,00	1,00	1,00	1,00	0,00	1,00			1,00				
Уд.вес констр.эл.с попр.	%	98,94%	18,03%		23,94%		15,00%	3,03%	6,97%	25,00%	0,00%	3,94%			3,03%				
Износ	%		40%		60%		65%	95%	85%	95%	0,00%	100%			100%				
% износа к строению*	%	70,85%	7,21%		14,36%		9,75%	2,88%	5,92%	23,75%	0,00%	3,94%			3,03%				
Износ строения всего:		72%																	

Источник: Данные Заказчика, Расчеты ООО «Авиа Бизнес Консалт»



Таблица 25. РАСЧЕТ ФИЗИЧЕСКОГО СТРОЕНИЯ В СОСТАВЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ
Цех с пристройкой (КАДАСТРОВЫЙ НОМЕР 69:40:0300131:27)

Наименование	Ед. изм.	ИТОГО Объект в целом	Строительные конструкции										Особострой- тельные работы	Инженерное оборудование					
			фундаменты	каркас	стены	перегородки	перекрытия и покрытие	кровли	проемы	полы	отделка	прочие		Отопле- ние и вентиляция	Водоснаб- жение и канализация	Электро- освещение	Слабо- точные устрой- ства	прочее	Итого: инженер. Оборуд.
Описание констр.эл-в			буто- бетонный	-	кирпич	-	железо- бетонные.	рулонная	оконные - двойные, створные, двери - щитовые	бетонные	штукату- турка, окраска	-	-	от ТЭЦ	центральный	скрытая проводка	телефон ная линия	-	
Техн.сост-е констр.эл-в			услов. удовл.		услов. удовл.	.	услов. удовл.	услов. удовл.	услов. удовл.	услов. удовл.	услов. удовл.	услов. удовл.				услов. удовл.			
Уд.вес констр.эл-в	%	100,00%	12,00%	21,00%	6,00%		16,00%	9,00%	7,00%	7,00%	1,00%	7,0%	5,60%	4,20%	3,50%	0,70%			14,00%
Поправка к уд. весу			1,00	0,00	1,00		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00		
Уд.вес констр.эл.с попр.	%	79,00%	12,00%	0,00%	6,00%		16,00%	9,00%	7,00%	7,00%	1,00%	7,0%	5,60%	4,20%	3,50%	0,70%			
Износ	%		30,0%		35,0%		35,0%	70,0%	65,0%	70,0%	85,0%	100%	60,0%	60,0%	60,0%	70,0%			
% износа к строению*	%	43,37%	3,60%	0,00%	2,10%		5,60%	6,30%	4,55%	4,90%	0,85%	7,00%	3,36%	2,52%	2,10%	0,49%			
Износ строения всего:		55%																	

Источник: Данные Заказчика, Расчеты ООО «Авиа Бизнес Консалт»



Таблица 26. РАСЧЕТ ФИЗИЧЕСКОГО СТРОЕНИЯ В СОСТАВЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ
Цех (КАДАСТРОВЫЙ НОМЕР 69:40:0300131:28)

Наименование	Ед. изм.	ИТОГО Объект в целом	Строительные конструкции									Особострой- тельные работы	Инженерное оборудование					Итого: инженер. Оборуд.	
			фундаменты	каркас	стены	перегородки	перекрытия и покрытие	кровли	проемы	полы	отделка		прочие	Отопле- ние и вентиляция	Водоснаб- жение и канализация	Электро- освещение	Слабо- точные устрой- ства		прочее
Описание констр.эл-в			буто- бетонный	-	кирпич	-	железо- бетонные.	рулонная	оконные - глухие, двери - ворота	бетонные	отсутств.	-	-	отсутств.	отсутств.	скрытая проводка	отсутств.	-	
Техн.сост-е констр.эл-в			услов. удовл.		услов. удовл.	.	услов. удовл.	услов. удовл.	услов. удовл.	услов. удовл.	услов. удовл.	услов. удовл.				услов. удовл.			
Уд.вес констр.эл-в	%	100,00%	12,00%	21,00%	6,00%		16,00%	9,00%	7,00%	7,00%	1,00%	7,0%		5,60%	4,20%	3,50%	0,70%		14,00%
Поправка к уд. весу			1,00	0,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,00	1,00		0,00	0,00	1,00	0,00		
Уд.вес констр.эл.с попр.	%	67,50%	12,00%	0,00%	6,00%	0,00%	16,00%	9,00%	7,00%	7,00%	0,00%	7,00%		0,00%	0,00%	3,50%	0,00%		
Износ	%		35%		50%		45%	75%	75%	90%		100%				65%			
% износа к строению*	%	41,98%	4,20%	0,00%	3,00%	0,00%	7,20%	6,75%	5,25%	6,30%	0,00%	7,00%		0,00%	0,00%	2,28%	0,00%		
Износ строения всего:		62%																	

Источник: Данные Заказчика, Расчеты ООО «Авиа Бизнес Консалт»



**Расчет итоговой величины рыночной стоимости ОНС
с использованием затратного подхода**

В настоящем разделе Отчета расчет рыночной стоимости строений в составе объекта оценки по затратному подходу произведена *методом удельной стоимости (метод сравнительной единицы или метод укрупненных обобщенных показателей стоимости)*.

Расчеты рыночной стоимости строений в составе объекта оценки по затратному подходу приведена без учета стоимости земельного участка, в том числе пятна застройки под строением, так как земельный участок, на котором расположены здания в настоящем Отчете оценивается отдельно.

Расчеты приведены без учета НДС.

Итоговая величина рыночной стоимости строений в составе объекта оценки, полученная по затратному подходу, приведена ниже в таблице (см. **ТАБЛИЦА 27**).

Таким образом, рыночная стоимость строений в составе объекта оценки, рассчитанная по затратному подходу, на дату оценки без учета НДС составила:

14 553 941 руб.

(Четырнадцать млн. пятьсот пятьдесят три тыс. девятьсот сорок один руб.)



**Таблица 27. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ СТРОЕНИЙ В СОСТАВЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ
ПО ЗАТРАТНОМУ ПОДХОДУ**

№ п/п	Наименование	Восстановительная стоимость объекта в ценах на дату оценки, руб.	Прибыль застройщика, %	Восстанов. ст-ть объекта с учетом прибыли застройщика на дату оценки, руб.	Физ. износ, %	Функц. износ, %	Внешн. износ, %	Износ общий, %	Износ общий, руб.	Стоимость объекта на дату оценки без учета стоимости застр. з/у, руб.	Застр. Площадь застройки, кв. м	Стоимость застр. з/у, руб.	Стоимость объекта на дату оценки по ЗП без НДС, руб.
1	Гараж, назначение: Нежилое здание, площадью 510,3 кв. м, количество этажей: 1, адрес (местонахождение): Российская Федерация, обл. Тверская, г. Тверь, ул. Циолковского, д. 53, (кадастровый номер 69:40:0300131:24)	9 411 101	0%	9 411 101	75%	0%	0%	75%	7 058 325	2 352 775	0,0	0	2 352 775
2	Здание служебное, назначение: Нежилое здание, площадью 928,6 кв. м, количество этажей: 2, адрес (местонахождение): Российская Федерация, обл. Тверская, г. Тверь, ул. Циолковского, д. 53, (кадастровый номер 69:40:0300131:23)	10 727 756	0%	10 727 756	52%	0%	0%	52%	5 578 433	5 149 323	0,0	0	5 149 323
3	Склад, назначение: Нежилое здание, площадью 171,6 кв. м, количество этажей: 1, адрес (местонахождение): Российская Федерация, обл. Тверская, г. Тверь, ул. Циолковского, д. 53, (кадастровый номер 69:40:0300131:22)	2 279 396	0%	2 279 396	66%	0%	0%	66%	1 504 402	774 995	0,0	0	774 995
4	Склад, назначение: Нежилое здание, площадью 171,9 кв. м, количество этажей: 1, адрес (местонахождение): Российская Федерация, обл. Тверская, г. Тверь, ул. Циолковского, д. 53 (кадастровый номер 69:40:0300131:29)	970 057	0%	970 057	54%	0%	0%	54%	523 831	446 226	0,0	0	446 226
5	Склад, назначение: Нежилое здание, площадью 434,1 кв. м, количество этажей: 1, адрес (местонахождение): Российская Федерация, обл. Тверская, г. Тверь, ул. Циолковского, д. 53 (кадастровый номер 69:40:0300131:25)	4 528 280	0%	4 528 280	42%	0%	0%	45%	2 037 726	2 490 554	0,0	0	2 490 554
6	Склад, назначение: Нежилое здание, площадью 80,5 кв. м, количество этажей: 1, адрес (местонахождение): Российская Федерация, обл. Тверская, г. Тверь, ул. Циолковского, д. 53 (кадастровый номер 69:40:0300131:26)	1 043 903	0%	1 043 903	72%	0%	0%	72%	751 610	292 293	0,0	0	292 293
7	Цех с пристройкой, назначение: Нежилое здание, площадью 836,9 кв. м, количество этажей: 1, адрес (местонахождение): Российская Федерация, обл. Тверская, г. Тверь, ул. Циолковского, д. 53 (кадастровый номер 69:40:0300131:27)	5 073 102	0%	5 073 102	55%	0%	0%	55%	2 790 206	2 282 896	0,0	0	2 282 896
8	Цех, назначение: Нежилое здание, площадью 420,0 кв. м, количество этажей: 1, адрес (местонахождение): Российская Федерация, обл. Тверская, г. Тверь, ул. Циолковского, д. 53 (кадастровый номер 69:40:0300131:28)	2 012 841	0%	2 012 841	62%	0%	0%	62%	1 247 961	764 879	0,0	0	764 879
ИТОГО:		34 033 595		34 033 595					21 492 494	14 553 941			14 553 941

Источник: Расчеты ООО «Авиа Бизнес Консалт»



Определение рыночной стоимости строений в составе объекта оценки с использованием сравнительного подхода

Подход к оценке с точки зрения сравнительного анализа (рыночный подход) основывается на принципе замещения, который имеет в своей основе предположение, что за выставленный на рынке объект или услугу благоразумный покупатель заплатит не большую сумму, чем та, за которую можно приобрести аналогичный по качеству и пригодности объект или услугу.

Условия применения сравнительного подхода требуют наличия развитого рынка недвижимости, относящегося к тому же сектору, что и оцениваемый объект.

Алгоритм расчетов и описание методики, применяемой для расчетов

Для определения рыночной стоимости строений в составе объекта оценки, применялся *метод сравнения продаж* сравнительного подхода.

Рыночная стоимость объекта оценки определяется исходя из наиболее эффективного использования.

Методология применения метода сравнения продаж

Метод сравнения продаж используется для оценки занятых строениями и сооружениями (застроенных) земельных участков и свободных от застройки (незастроенных) земельных участков.

Условие применения метода сравнения продаж – наличие достаточного количества достоверной информации о ценах сделок или о ценах предложения (спроса) с объектами недвижимости, являющимися аналогами оцениваемого объекта.

Метод сравнения продаж заключается в сборе данных о реальных ценах продажи или ценах предложения¹⁵ (спроса) на объекты, аналогичные оцениваемому объекту, корректировке цен на объекты-аналоги по всем ценообразующим параметрам, нивелирующим их отличия от объекта оценки, и расчете рыночной стоимости оцениваемого объекта путем обоснованного обобщения скорректированных цен объектов-аналогов.

Основное достоинство данного метода заключается в достоверности конечного результата, обусловленного использованием рыночных данных, учитывающих ситуацию на рынке недвижимости.

Недостаток метода сравнения продаж заключается в том, что он дает неудовлетворительные результаты: в условиях высоких темпов инфляции; при резких изменениях экономических условий; при недостатке данных о рыночных продажах аналогичных объектов или их низкой достоверности, что характерно для пассивных рынков недвижимости.

¹⁵ При отсутствии достоверной информации о ценах сделок с земельными участками в соответствии с Методическими рекомендациями Минимущества России от 07.03.2002 № 568-р и от 10.04.2003 № 1102-р допускается использование цен предложений (спроса).



Алгоритм метода сравнения продаж

Метод сравнения продаж предполагает следующую последовательность действий.

1. Формирование базы данных о реальных ценах продажи или ценах предложения (спроса) по объектам недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту недвижимости, информация по которым проверена и достоверна.
2. Изучение рынка, выделение сегмента, к которому относится оцениваемый объект.
3. Выбор основных ценообразующих факторов стоимости объектов недвижимости.
4. Отбор 3-5 объектов-аналогов, сопоставимых с оцениваемым объектом.
5. Определение характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого объекта по каждому из выбранных факторов стоимости.
6. Определение корректировок цен аналогов, исходя из характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого объекта.
7. Корректировка цен объектов-аналогов по всем ценообразующим факторам, сглаживающая их отличия от объекта оценки.
8. Обоснование и расчет стоимости оцениваемого объекта путем обоснованного обобщения скорректированных цен объектов-аналогов.

Основными ценообразующими факторами для корректировки цен аналогов оцениваемого объекта недвижимости обычно являются:

- *имущественные права*: право собственности, право аренды и др. (учитывается разница в наборе прав, передаваемых в сделке);
- *условия финансирования*: форма оплаты (безналичный расчет, наличные деньги, векселя, взаимозачеты и т.п.), использование при покупке кредитных ресурсов (соотношение собственных и заемных средств, условия предоставления заемных средств и т.п.), рассрочка платежей и т.п.;
- *условия продажи (совершения сделки)*: продажа на открытом рынке – публичная оферта, аффилированность покупателя и продавца, продажа в условиях банкротства и т.п. (т.е. выявляются типичные / нетипичные условия сделки, нарушение сроков экспозиции);
- *характер пользования (вид использования)*: вид разрешенного использования, правовые и градостроительные ограничения по виду использования, права иных лиц (при выборе аналогов объекта оценки следует исключать из рассмотрения те, использование которых не совпадает с использованием оцениваемого объекта);
- *рыночные условия (время)*: учитывается изменение рыночных условий с течением времени, прошедшего с даты заключения сделки с аналогом (даты размещения предложения о продаже) до даты проведения оценки;
- *местоположение и окружение*: месторасположение, типичное окружение, плотность застройки (при анализе месторасположения следует учитывать



расположение относительно наиболее привлекательных районов, принимать во внимание фактор транспортной доступности);

- *физические характеристики*: размер (поправка на масштаб), доступная инфраструктура, инженерное обеспечение, транспортная доступность и удобство подъезда, рекреационная ценность территории (параметры экологического состояния территории), и др. качественные характеристики.

Для определения рыночной стоимости строений в составе объекта оценки в настоящем разделе Отчета был использован *модифицированный метод сравнения продаж* сравнительного подхода.

Расчет рыночной стоимости строений в составе объекта оценки с использованием сравнительного подхода

В настоящем разделе производится расчет рыночной стоимости строений в составе объекта оценки по сравнительному подходу.

Для определения рыночной стоимости строений в составе объекта оценки в настоящем Отчете применен модифицированный *метод прямого сравнения* сравнительного подхода.

Суть модифицированного метода заключается в том, что в нем на основе прямого сравнения с аналогами вначале производится расчет удельного показателя стоимости общей площади строений в составе объекта оценки. Далее, путем умножения рыночной стоимости удельного показателя на площадь конкретного объекта, производится расчёт рыночной стоимости каждого из строений в составе объекта оценки. Такой подход применим в случае имущественных комплексов специализированной недвижимости, когда на рынке отсутствует ценовая информация о продажах отдельных объектов недвижимости, и вместе с тем имеются данные о ценах продажи (предложения) комплексов зданий целиком (например, к продаже предлагаются производственные базы, складские комплексы и т.п. с земельным участком).

В открытых источниках (средствах массовой информации, Интернете) отсутствует достоверная и достаточная информация о продаже (о предложениях по купле-продаже) прямых сопоставимых аналогов, объектов оценки. В то же время в открытых источниках (средствах массовой информации, Интернете) присутствует достоверная и достаточная информация о продаже (о предложениях по купле-продаже) производственных комплексов либо части производственных комплексов, что позволяет применить сравнительный подход для расчета рыночной стоимости строений в составе объекта оценки.

В состав производственных комплексов, предлагаемых к продаже, как правило, входят следующие объекты недвижимости, административно-бытовые, складские, производственные здания и/ или помещения, вспомогательные объекты: КПП, проходные,



весовые, котельные, трансформаторные, водораспределительные сооружения, гаражи для грузового и спец. транспорта, открытые площадки для хранения грузов и стоянки автотранспорта, земельный участок (участки) и т.п. Цены предложения на предлагаемые к продаже производственные комплексы, как правило, указываются в расчете 1 кв. м общей площади недвижимости, вне зависимости от составных частей комплекса, в том числе без выделения стоимости земельного участка. Таким образом, удельный показатель стоимости 1 кв. м производственных комплексов может быть использован в качестве базы расчета рыночной стоимости оцениваемых строений.

Исследование рынка коммерческой недвижимости г. Тверь в сегменте производственно-складской недвижимости (производственных, производственно-складских комплексов и/или их частей) позволило собрать действующие на дату проведения оценки данные о ценах предложений по продаже прав собственности аналогичные объекты. Объявления с ценами предложения на объекты-аналоги представлены в Приложении.

Уровень цен на сопоставимые объекты производственно-складской недвижимости существенно колеблется в зависимости от месторасположения, классности, степени оснащенности (оборудованности), транспортной доступности, развитости инфраструктуры, а также других качественных и количественных характеристик.

При выборе аналогов оценщиками были проанализированы материалы информационных агентств, а также базы данных агентств недвижимости г. Москвы и Московской обл., а также другая информация сети Интернет: <https://tver-region.afy.ru/>, <http://www.tvermetr.ru>, <https://tver.move.ru/>, <http://www.apex-realty.ru/>, <http://msk.afy.ru/>, <http://www.arendator.ru/>, <http://www.domofond.ru/>, <http://osz-agent.ru>, <http://www.avito.ru/>, <http://moskva.naydidom.com/>, <http://www.rosrealt.ru/>, <http://www.classifieds24.ru/>, <http://www.realtymag.ru>, <http://zdanie.info/>, <http://www.irn.ru/>, <http://investkap.ru/> и т.д.

Чтобы повысить достоверность результатов применяемого метода оценки, в качестве сопоставимых аналогов выбирались объекты производственно-складской недвижимости, расположенные в промышленных зонах города, имеющие хорошую транспортную доступность и расположенные в пределах г. Тверь. То есть аналоги подбирались по наиболее близким факторам, таким как назначение, оснащенность (оборудованность), наличие необходимых коммуникаций и энерго-ресурсных мощностей, транспортная доступность, инфраструктура, и иные характеристики, обеспечивающие объектам-аналогам необходимый уровень сопоставимости с объектом оценки.

При отсутствии достоверной информации о ценах сделок допускается использование цен предложений (спроса).

В результате были отобраны десять наиболее сопоставимых объектов-аналогов с учетом правового статуса, функционального назначения, качественных и количественных характеристик объекта оценки. Вторичная выборка объявлений с предложениями о купле-продаже объектов-аналогов (производственно-складских имущественных комплексов) представлена в таблице ниже (см. **Таблица 28**).



Таблица 28. ВТОРИЧНАЯ ВЫБОРКА ОБЪЯВЛЕНИЙ С ПРЕДЛОЖЕНИЯМИ О КУПЛЕ-ПРОДАЖЕ ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ

Аналог №1

№	Адрес	Тип объекта	Округ/ Направление	Основные магистрали	Собщ. помещений, кв. м	Площадь земельного участка, кв. м	Цена без НДС , руб.	Цена с НДС, руб./кв.м.	Контакты	Комментарий	Источник информации	Дата объявления
ПРОДАЖА												
1	Тверская обл., г. Тверь	Производственный комплекс	Северо-Западное	за пределами МКАД до 177,6 км	4 229	18 569	60 000 000	14 188	Юстиция Фемида Урановна Консалтинговая Компания Фемида +7 (902) 932-59-59	Описание: (ID объекта: 201286478, рейтинг: 5) Участок +недвижимость: апк с проходной 758, 5кв. м. 69:40:0100185:46; гараж на 40 маш. 1302,5 кв.м.:45; закрытая стоянка 130,2 кв.м.:52; контора 485,9 кв.м.:54; мех. мастерская 1538 кв. м.:53; склад 417 кв. м.:47; столярный цех456,8 кв. м.:49; холл 525,1 кв. м.:51;участок под производственную базу 18518 кв. м.:30; участок под электростанцию 51кв. м.:14; комплект подстанции стп-400 43,7 кв. м.:34. Тип предложения: продажа Округ/направление: Северо-Западное Расположение: Тверская обл., г. Тверь Расстояние от МКАД: до 177,6 км Площадь: 4 229 кв.м Цена за кв.м: 14 188 руб. кв. м Назначение: производственное Тип здания: производственный комплекс Земельный участок: 1,8 га в собственности Готовность к въезду: Помещения готовы к въезду Парковка: есть Дополнительные сведения: -	https://tver-region.afy.ru/tver/kupit-promyshlennuyu-zemlyu/201286478	январь 2019



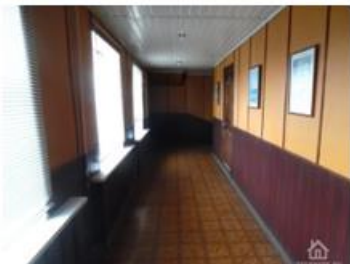
АНАЛОГ №2

№	Адрес	Тип объекта	Округ/Направление	Основные магистрали	Собщ. помещений, кв. м	Площадь земельного участка, кв. м	Цена без НДС, руб.	Цена с НДС, руб./кв.м.	Контакты	Комментарий	Источник информации	Дата объявления
ПРОДАЖА												
2	Тверская обл., г. Тверь, ул. Индустриальная	Производственно-складской комплекс	Северо-Западное	за пределами МКАД до 177,6 км	4 650	14 000	38 000 000	8 172	Владислав +8 (915) 715-94-80	<p>Описание: Производственно-складская база. Площадь складских помещений 1350 кв.м., площадь производственного помещения 3300 кв.м.</p> <p>Площадь земельного участка 1,4 га, с собственным оформленным выездом на ул. Индустриальная первая линия(от центра 5 мин.).</p> <p>Коммуникации все, кроме газа.</p> <p>Свет 100 кВт с возможностью увеличения до 1000 кВт (ТП в 100 метрах, мощности есть).</p> <p>Центральное водоснабжение и канализация.</p> <p>Отопление - свой паропровод от ТЭЦ.</p> <p>Цена обсуждается.</p> <p>Тип предложения: продажа</p> <p>Округ/направление: Северо-Западное</p> <p>Расположение: Тверская обл., г. Тверь, ул. Индустриальная</p> <p>Расстояние от МКАД: до 177,6 км</p> <p>Площадь: 4 650 кв.м</p> <p>Цена за кв.м: 8 172 руб. кв. м</p> <p>Назначение: производственно-складское</p> <p>Тип здания: производственно-складской комплекс</p> <p>Земельный участок: 1,4 га в собственности</p> <p>Готовность к въезду: Помещения готовы к въезду</p> <p>Парковка: есть</p> <p>Дополнительные сведения: все коммуникации, кроме газа</p>	http://www.tvermetr.ru/item/28714/	январь 2019








АНАЛОГ №3

№	Адрес	Тип объекта	Округ/Направление	Основные магистрали	Собщ. помещений, кв. м	Площадь земельного участка, кв. м	Цена без НДС, руб.	Цена с НДС, руб./кв.м.	Контакты	Комментарий	Источник информации	Дата объявления
ПРОДАЖА												
3	Тверская обл., г. Тверь, ул. Светлая, 42	Производственно-складской комплекс	Северо-Западное	за пределами МКАД до 177,6 км	1 891	5 004	21 746 500	11 500	Василий +7 910 647 13 99	<p>Описание: Продам СРОЧНО офисно-складскую базу (Тверь) общей S – 1891м2 капитальных кирпичных строений.</p> <p>Продам срочно, поэтому для серьезного покупателя ставлю цену – 11500 руб./м2.</p> <p>Все помещения в собственности и в хорошем рабочем состоянии для ведения бизнеса:</p> <ul style="list-style-type: none">- здание кирпичное 3-х этажное 600 м2;- склад кирпичный 1235 м2;- одноэтажный дом 56 м2. <p>В 3-х этажном кирпичном здании (600 м2) есть ВСЕ коммуникации: газ - индивидуальное газовое отопление. Источник водоснабжения скважина, канализация местная. Выделенная эл. мощность – 200 кВт, ТП на балансе. На первом этаже расположены – гаражи, мастерская, столовая, сауна с бассейном, с/узлы. Второй этаж – офисы (5 кабинетов с мебелью). Третий этаж – свободная планировка.</p> <p>Склад кирпичный (1235 м2), примыкающий к 3-х этажному зданию, крыша ангарного типа, высота потолка 7 м, двое больших распашных ворот для въезда фуры. Отапливаемые и неотапливаемые помещения.</p> <p>Отдельно стоящее одноэтажное здание (56 м2) с автономным электроотоплением (рядом зона барбекю).</p> <p>Земельный участок 5004 м2 в долгосрочной аренде с правом выкупа 15% кад. стоимости.</p> <p>На территории базы есть пруд. Территория огорожена, асфальтирована, достаточно места для грузового и легкового транспорта. Вокруг расположены продуктовые и промышленные склады, Волоколамское шоссе, трасса М10.</p> <p>Рассмотрю варианты продажи базы по частям.</p> <p>Тип предложения: продажа</p> <p>Округ/направление: Северо-Западное</p> <p>Расположение: Тверская обл., г. Тверь, ул. Светлая, 42</p> <p>Расстояние от МКАД: до 177,6 км</p> <p>Площадь: 1 891 кв.м</p> <p>Цена за кв.м: 11 500 руб. кв. м</p> <p>Назначение: производственно-складское</p> <p>Тип здания: производственно-складской комплекс</p> <p>Земельный участок: 0,5 га в собственности</p> <p>Готовность к въезду: Помещения готовы к въезду</p> <p>Парковка: есть</p> <p>Дополнительные сведения: возможность продажи базы по частям</p>	http://www.tvermetr.ru/item/28714/	январь 2019





АНАЛОГ №4

№	Адрес	Тип объекта	Округ/Направление	Основные магистрали	Собщ. помещений, кв. м	Площадь земельного участка, кв. м	Цена без НДС, руб.	Цена с НДС, руб./кв.м.	Контакты	Комментарий	Источник информации	Дата объявления
ПРОДАЖА												
4	Тверская обл., г. Тверь, Пролетарский р-н	Производственный комплекс	Северо-Западное	за пределами МКАД до 177,6 км	2 000	5 000	6 100 000	3 050	+8 (904) 007-48-44	Описание: Продаю действующую пилораму с участком земли для маневрирования. В перечень входят неотопливаемый ангар 745 кв.м., печь для сжигания отходов, кран для погрузки и разгрузки, 2 пилорамы ленточные ПЛП-80, сушилка (90 м.кв.), мастерская (90 м.кв.) мастерская (36 м.кв). Участок земли 50 соток. Площадь: 2000.00 Тип предложения: продажа Округ/направление: Северо-Западное Расположение: Тверская обл., г. Тверь, Пролетарский р-н Расстояние от МКАД: до 177,6 км Площадь 2 000 кв.м Цена за кв.м: 3 050 руб. кв. м Назначение: производственное Тип здания: производственный комплекс Земельный участок: 0,5 га в собственности Готовность к въезду: Помещения готовы к въезду Парковка: есть Дополнительные сведения: действующая пилорама	http://www.tvermetr.ru/item/27713/	январь 2019
												
												



АНАЛОГ №5

№	Адрес	Тип объекта	Округ/Направление	Основные магистрали	Собщ. помещений, кв. м	Площадь земельного участка, кв. м	Цена без НДС, руб.	Цена с НДС, руб./кв.м.	Контакты	Комментарий	Источник информации	Дата объявления
ПРОДАЖА												
5	Тверская обл., г. Тверь, ул. Адмирала Ушакова	Производственный комплекс	Северо-Западное	за пределами МКАД до 177,6 км	1 300	3 740	20 000 000	15 385	Калинин Александр Викторович +8 (915) 721-29-82	<p>Описание: Деревообрабатывающее предприятие находится в городской зоне, отличный подъезд (асфальт). Подведена вода. Общая площадь 1300 кв. м. Помещения площадью 290 кв. м 2, 470 кв. м2 (тёплое, зимой 25 градусов тепла), ангар 540 кв. м2. с кран-балкой, и пилорамой. Установлено необходимое доп. оборудование. Имеется своя котельная на 500 квт., сушильные камеры на 40 куб. м., четырехсторонний ст. – 2 шт., многопильный станок, пилорама, а также доп. оборудование, включая противопожарные устройства. Эстакада под лес на 300 куб.м. Имеется фундамент под отдельное 2-х этажное офисное здание пл. 200 м2. Подключено электро снабжение 100 квт. Земля 3740 кв. м2.</p> <p>Предприятие ориентировано на профилированный сухой брус, доску пола, вагонку, погонажные изделия, и т.д. Производительность на данный момент 300 куб.м. в месяц сухого материала, или 800 - 900 куб.м. естественной влажности.</p> <p>Тип предложения: продажа Округ/направление: Северо-Западное Расположение: Тверская обл., г. Тверь, ул. Адмирала Ушакова Расстояние от МКАД: до 177,6 км Площадь: 1 300 кв.м Цена за кв.м: 15 385 руб. кв. м Назначение: производственное Тип здания: производственный комплекс Земельный участок: 0,4 га в собственности Готовность к въезду: Помещения готовы к въезду Парковка: есть Дополнительные сведения: -</p>	http://www.tvermetr.ru/item/26128/	январь 2019




АНАЛОГ №6

№	Адрес	Тип объекта	Округ/ Направление	Основные магистрали	Собщ. помещений, кв. м	Площадь земельного участка, кв. м	Цена без НДС, руб.	Цена с НДС, руб./кв.м.	Контакты	Комментарий	Источник информации	Дата объявления
ПРОДАЖА												
6	Тверская обл., г. Тверь, ул. Борихино Поле, 116	Производственно-складской комплекс	Северо-Западное	за пределами МКАД до 177,6 км	1 732	15 440	22 000 000	12 701	АН «Тверь Эстейт» Жидков Александр тел: + 8 910 069 55 55; (4822) 78-42-08 доб.774	<p>Описание: Производственно-складской комплекс на ул. Борихино Поле</p> <p>Продается производственно-складская площадка, расположенная по адресу: г. Тверь, ул. Борихино Поле, д.11 б, общей площадью строений - 1732,1 кв. м. на земельном участке 15440 кв.м. (в аренде до 30.12.2058 г.). По соседству представлены производства компаний ООО "Тигрул", ООО "Паллетный центр", ООО "Волжский терминал" и другие.</p> <p>Административное кирпичное двухэтажное здание площадью 380,1 кв. м., в здание заведен газ, отапливается, высота потолков 2,9 м. Производственная часть общей площадью 1052 кв. м., высота потолков 8,65 м., две въездные группы, возможно подключение к отоплению. Так же на территории имеется производственное помещение общей площадью 300 кв. м.</p> <p>Инженерная инфраструктура:</p> <ul style="list-style-type: none">• газоснабжение - газопровод среднего давления (договор)• электроснабжение - 100 кВт, (трансформатор 400 кВа, возможно увеличение мощности до 400 кВт)• водоснабжение - арт. скважина (ранее было центральное)• канализация - выгребная яма (рядом проходит центральная канализация). <p>Хорошая транспортная доступность, асфальтовая подъездная дорога</p> <p>Тип предложения: продажа</p> <p>Округ/направление: Северо-Западное</p> <p>Расположение: Тверская обл., г. Тверь, ул. Борихино Поле, 116</p> <p>Расстояние от МКАД: до 177,6 км</p> <p>Площадь: 1 732 кв.м</p> <p>Цена за кв.м: 12 701 руб. кв. м</p> <p>Назначение: производственно-складское</p> <p>Тип здания: производственно-складской комплекс</p> <p>Земельный участок: 1,5 га в собственности</p> <p>Готовность к въезду: Помещения готовы к въезду</p> <p>Парковка: есть</p> <p>Дополнительные сведения: все коммуникации</p>	http://www.tvermetr.ru/item/18935/	январь 2019





АНАЛОГ №7

№	Адрес	Тип объекта	Округ/Направление	Основные магистрали	Собщ. помещений, кв. м	Площадь земельного участка, кв. м	Цена без НДС, руб.	Цена с НДС, руб./кв.м.	Контакты	Комментарий	Источник информации	Дата объявления
ПРОДАЖА												
7	Тверская обл., г. Тверь, промзона "Лазурное"	Производственно-складской комплекс	Северо-Западное	за пределами МКАД до 177,6 км	1 360	2 700	22 000 000	16 176	АН «Тверь Эстейт» Кузнецов Роман тел: +8 960 701 66 23; (4822) 78-42-08 доб.773	Описание: Производственно-складское здание 1360 м2 на уч. 27 сот. Продается двухэтажное производственно-складское здание площадью 1361 кв.м. на участке 27 сот., в промзоне Лазурная, г. Тверь. Производственная площадь 1000 кв.м., высота потолков 5,9 м., сетка колон 6м.х 8м., АБК – 300 кв.м., высота потолков 3 м. Здание кирпичное, перекрытия железобетонные, полы бетонные. Канализация центральная, вентиляция – приточно-вытяжная, отопление от местной котельной на твердом и жидком топливе. Электричество 50 кВт – с возможностью увеличения. Тип предложения: продажа Округ/направление: Северо-Западное Расположение: Тверская обл., г. Тверь, промзона "Лазурное" Расстояние от МКАД: до 177,6 км Площадь: 1 360 кв.м Цена за кв.м: 16 176 руб. кв. м Назначение: производственно-складское Тип здания: производственно-складской комплекс Земельный участок: 0,3 га в собственности Готовность к въезду: Помещения готовы к въезду Парковка: есть Дополнительные сведения: -	http://www.tvermetr.ru/item/18935/	январь 2019
												




АНАЛОГ №8

№	Адрес	Тип объекта	Округ/Направление	Основные магистрали	Собщ. помещений, кв. м	Площадь земельного участка, кв. м	Цена без НДС, руб.	Цена с НДС, руб./кв.м.	Контакты	Комментарий	Источник информации	Дата объявления
ПРОДАЖА												
8	Тверская обл., г. Тверь, ул. Машинистов	Производственно-складской комплекс	Северо-Западное	за пределами МКАД до 177,6 км	2 870	16 000	40 000 000	13 468	IRES Group +7 (930) 173-00-73	Описание: ID 9296 В короткие сроки на безвозмездной основе подберем промышленные площади в любом регионе РФ для реализации вашего производственного проекта. Предлагается к продаже производственно-складская база, расположенная на участке 1,6 Га Общая площадь: 2970 кв. м Производственные помещения: 260 кв. м. Офисные помещения: 280 кв. м Складские помещения: 2430 кв. м. Земельный участок: 1,6 Га Высота потолков: до 12 м Коммуникации: Водопровод: есть Канализация: есть Отопление: есть Электричество: 200 кВт Земля в аренде, строения в собственности. В состав производственно-складской базы входит: - производственное - складское помещение площадью 1260 кв.м., высота 6 м. - прижелезнодорожный склад площадью 970 кв.м., оборудован пандусом для обеспечения разгрузки из крытых вагонов. - действующая ж/д ветка протяженностью 275 п.м. с двумя козловыми кранами г/п 12,5 / 20 т. - 2-х этажное офисное помещение площадью 280 кв.м. - 10 складских помещений общей площадью 460 кв.м. - котельная, работающая на мазуте. Территория огорожена, хорошие подъездные пути для фур. Тип предложения: продажа Округ/направление: Северо-Западное Расположение: Тверская обл., г. Тверь, ул. Машинистов Расстояние от МКАД: до 177,6 км Площадь: 2 870 кв.м Цена за кв.м: 13 468 руб. кв. м Назначение: производственно-складское Тип здания: производственно-складской комплекс Земельный участок: 1,6 га в собственности Готовность к въезду: Помещения готовы к въезду Парковка: есть Дополнительные сведения: ж/д тупик	https://tver.move.ru/objects/tverskaya_oblast_gorod_tver_ulica_mashinistov_6819314400/	январь 2019
												



АНАЛОГ №9

№	Адрес	Тип объекта	Округ/Направление	Основные магистрали	Собщ. помещений, кв. м	Площадь земельного участка, кв. м	Цена без НДС, руб.	Цена с НДС, руб./кв.м.	Контакты	Комментарий	Источник информации	Дата объявления
ПРОДАЖА												
9	Тверская обл., г. Тверь, ул. Стеклопластик	Производственно-складской комплекс	Северо-Западное	за пределами МКАД до 177,6 км	10 161	47 000	120 000 000	11 810	IRES Group +7 (930) 173-00-83	<p>Описание: Продаётся производственная база в г. Твери (150 км. от МКАД) в микрорайоне «Юность» (ул. Стеклопластик). В данном районе расположены базы ЗАО Тандер-Магнит, Тиги-Кнауф, Центросвар, Стеклопластик, Хеппиленд. Площадь земельного участка 4,7 га (участок в аренде). Общая площадь строений 10 161 кв. м., в том числе производственного назначения 6800 кв. м., административно-бытового назначения 3171 кв. м. В настоящее время сданных в аренду площадей 60%, арендный поток 700 — 800 тыс. рублей. Год постройки зданий 1989 г. Имеется центральное отопление, водоснабжение и канализация, телефонные номера с выходом в Internet. Собственная трансформаторная подстанция с установленной мощностью 2*400 кВт. Разрешенная мощность 350 кВт. Хорошая транспортная доступность.</p> <p>Тип предложения: продажа</p> <p>Округ/направление: Северо-Западное</p> <p>Расположение: Тверская обл., г. Тверь, ул. Стеклопластик</p> <p>Расстояние от МКАД: до 177,6 км</p> <p>Площадь: 10 161 кв.м</p> <p>Цена за кв.м: 11 810 руб. кв. м</p> <p>Назначение: производственно-складское</p> <p>Тип здания: производственно-складской комплекс</p> <p>Земельный участок: 4,7 га в собственности</p> <p>Готовность к въезду: Помещения готовы к въезду</p> <p>Парковка: есть</p> <p>Дополнительные сведения: -</p>	https://tver.move.ru/objects/tverskaya_oblast_gorod_tver_ul_stekloplastik_370547968/	январь 2019
												



АНАЛОГ №10

№	Адрес	Тип объекта	Округ/ Направление	Основные магистрали	Собщ. помещений, кв. м	Площадь земельного участка, кв. м	Цена без НДС, руб.	Цена с НДС, руб./кв.м.	Контакты	Комментарий	Источник информации	Дата объявления
ПРОДАЖА												
10	Тверская обл., г. Тверь, Московское шоссе	Производственно-складской комплекс	Северо-Западное	за пределами МКАД до 177,6 км	1 100	3 200	8 900 000	8 091	IRES Group +7 (930) 173-00-83	Описание: Участок в первой линии Московского шоссе, на участке здание промышленно торгового назначения площадью 1100квм, в собственности. Коммуникации на границе участка. Собственник. Информация Продам земельный участок площадью 32 соток, Тверская область, цена 8 900 000 руб. Тип предложения: продажа Округ/направление: Северо-Западное Расположение: Тверская обл., г. Тверь, Московское шоссе Расстояние от МКАД: до 177,6 км Площадь: 1 100кв.м Цена за кв.м: 8 091 руб. кв. м Назначение: производственно-складское Тип здания: производственно-складской комплекс Земельный участок: 0,3 га в собственности Готовность к въезду: Помещения готовы к въезду Парковка: есть Дополнительные сведения: -	https://tver.move.ru/objects/prodaetsya_promyshlennogo_naznacheniya_ploschadyu_32_kv_m_ploschadyu_32_sotok_tverskaya_oblast_tver_moskovskoe_shosse_6818565865/	январь 2019



Источник: База данных ООО «Авиа Бизнес Консалт»



В качестве единицы сравнения использовалась цена 1 кв. м общей площади.

Совокупная выборка по купле-продаже объектов-аналогов была проанализирована на наличие допустимых отклонений от средневзвешенного и удовлетворяет условиям однородности и нормального распределения.

В настоящем разделе отчета земельные участки оцениваются отдельно, то есть оценка строений осуществляется без учета стоимости земельных участков, в том числе «пятен» застройки под ними. При этом в состав имущественных комплексов, выбранных в качестве объектов-аналогов, входит стоимость земельных участков. Учитывая сказанное, цены предложения объектов-аналогов были скорректированы на стоимость входящих с их состав земельных участков.

Расчет доли стоимости, приходящейся на земельный участок в общей стоимости объектов аналогов (производственных имущественных комплексов и/или их частей) определялась на основе данных статистики, представленных на портале [Statrielt](http://statrielt.ru), основанных на данных опроса участников рынка (собственников, инвесторов или их представителей), зарегистрированных на данном Internet-ресурсе. Значения корректировки на долю стоимости земли в стоимости комплекса недвижимости по состоянию на 01.01.2019 г. имеют следующие значения (см. **Таблица 29**).

Таблица 29 РЕКОМЕНДУЕМЫЕ ЗНАЧЕНИЯ КОРРЕКТИРОВОК НА ДОЛЮ СТОИМОСТИ ЗЕМЛИ
В СТОИМОСТИ КОМПЛЕКСА НЕДВИЖИМОСТИ

№	Назначение объектов, расположенных на участках	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Торговые, офисные, автосервисные и другие общественные здания в хорошем и новом состоянии, расположенные на плотно застроенных участках, обеспеченных необходимыми инженерными коммуникациями	0,11	0,20	0,15
2	Торговые, офисные и другие общественные здания (в т. ч. гостиницы, дома отдыха) в хорошем и новом состоянии, обеспеченные необходимыми инженерными коммуникациями, расположенные на плотно застроенных особо ценных землях , в том числе с пересеченной местностью	0,14	0,32	0,23
3	Складские и производственные здания и комплексы с вспомогательными строениями и сооружениями в хорошем и новом состоянии, расположенные на плотно застроенных участках, обеспеченных необходимыми инженерными коммуникациями	0,16	0,26	0,21

Источник: Портал [Statrielt](http://statrielt.ru) (<http://statrielt.ru>), аналитические данные «Коэффициент (корректировка) на долю стоимости земли в стоимости комплекса недвижимости» по данным на 01.01.2019 года»

Для складских и производственных зданий и комплексов с вспомогательными строениями и сооружениями, расположенных на земельных участках, обеспеченных необходимыми инженерными коммуникациями значение поправки на долю стоимости земли в стоимости комплекса недвижимости находится в диапазоне от 0,16 до 0,26, среднее значение – 0,21.

Для всех объектов-аналогов в настоящем отчете применена поправка на долю стоимости земли в стоимости комплекса недвижимости в размере 0,21, на уровне среднего значения диапазона поправок.

Таким образом, цены предложения стоимости 1 кв. м площади объектов-аналогов, принятые оценщиками для дальнейшего расчета рыночной стоимости удельного показателя стоимости 1 кв. м производственно-складской недвижимости, рассчитаны без учета стоимости земельных участков в составе общей стоимости объектов-аналогов.

Расчет цен предложения объектов-аналогов, скорректированных на величину поправки на долю стоимости земельного участка в общей стоимости объектов-аналогов, представлен в таблице ниже (см. **Таблица 30**).



**Таблица 30. РАСЧЕТ ЦЕНЫ ПРЕДЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТОВ АНАЛОГОВ СКОРРЕКТИРОВАННОЙ НА ВЕЛИЧИНУ
ПОПРАВКИ НА ДОЛЮ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА В ОБЩЕЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА-АНАЛОГА**

№	Показатель/ Объект	Формула	Ед. изм.	Сопоставимый	Сопоставимый	Сопоставимый	Сопоставимый	Сопоставимый	Сопоставимый	Сопоставимый	Сопоставимый	Сопоставимый	Сопоставимый
				объект 1	объект 2	объект 3	объект 4	объект 5	объект 6	объект 7	объект 8	объект 9	объект 10
				A1	A2	A3	A4	A5	A6	A7	A8		
1	Общая площадь объекта-аналога		кв.м	4 229	4 650	1 891	2 000	1 300	1 732	1 360	2 970	10 161	1 100
2	Общая площадь земельного участка в составе объекта-аналога		кв.м	18 569	14 000	5 004	5 000	3 740	15 440	2 700	16 000	47 000	3 200
3	Цена продажи/ предложения с учетом НДС		руб.	60 000 000	38 000 000	21 746 500	6 100 000	20 000 000	22 000 000	22 000 000	40 000 000	120 000 000	8 900 000
4	Поправки на долю стоимости земельного участка в общей стоимости объекта-аналога			0,21	0,21	0,21	0,21	0,21	0,21	0,21	0,21	0,21	0,21
5	Стоимость земельного участка	стр. 3*стр.4	руб	12 600 000	7 980 000	4 566 765	1 281 000	4 200 000	4 620 000	4 620 000	8 400 000	25 200 000	1 869 000
6	Цена продажи/ предложения без учета стоимости земельного участка с учетом НДС	стр.3 – стр.5	руб.	47 400 000	30 020 000	17 179 735	4 819 000	15 800 000	17 380 000	17 380 000	31 600 000	94 800 000	7 031 000
7	Цена продажи/ предложения без учета стоимости земельного участка с учетом НДС	стр. 6/ стр.1	руб./кв.м	11 208	6 456	9 085	2 410	12 154	10 034	12 779	10 640	9 330	6 392
7	Цена продажи/ предложения без учета стоимости земельного участка и без учета НДС (20%)	стр. 6/ 1,2	руб.	39 500 000	25 016 667	14 316 446	4 015 833	13 166 667	14 483 333	14 483 333	26 333 333	79 000 000	5 859 167
8	Цена продажи/ предложения без учета стоимости земельного участка и без учета НДС (20%)	стр. 7/ стр.1	руб./кв.м	9 340	5 380	7 571	2 008	10 128	8 362	10 650	8 866	7 775	5 327

Источник: Расчеты ООО «Авиа Бизнес Консалт»



Далее проведены корректировки стоимости по следующим параметрам:

- НДС в составе цены;
- Условия финансирования;
- Условия продажи;
- Условия сделки (дисконт/скидка на торг);
- Дата продажи/ публикации предложения о продаже;
- Поправка на инженерные коммуникации;
- Местоположение;
- Транспортная доступность;
- Состояние объекта (физический износ);
- Поправка на масштаб.

Обоснование введения корректировок

НДС в составе цены. Поскольку цены предложения объектов-аналогов включают НДС, для данного всех объектов-аналогов цена предложения были скорректированы на величину НДС (20%).

Условия финансирования. Поскольку условия продажи и схема финансирования, как правило, определяются в ходе переговоров с потенциальным покупателем непосредственно перед подписанием договора купли-продажи, то оценщики принимают условия на уровне среднерыночных. Таким образом, корректировка на данный фактор не проводилась.

Условия продажи (совершения сделки). Корректировка по данному фактору не проводилась, поскольку аналоги были выставлены на продажу в одинаковых условиях открытого рынка.

Условия сделки (дисконт/скидка на торг). Заявленные цены продаж могут значительно отличаться от действительных, достигнутых в результате переговоров. Приведенная информация представляет собой заявленные цены предложения объектов.

По данным статистики, представленным на портале [Statrielt](http://statrielt.ru), основанным на данных опроса участников рынка (собственников, инвесторов или их представителей), зарегистрированных на данном Internet-ресурсе. Значения скидок на торг для различных категорий недвижимости (зданий и помещений) по состоянию на 01.01.2019 г. имеют следующие значения (см. **Таблица 31**)¹⁶.

¹⁶ Источник: Интернет портал [Statrielt](http://statrielt.ru) (<http://statrielt.ru/>)

**Таблица 31 РЕКОМЕНДУЕМЫЕ ЗНАЧЕНИЯ СКИДКИ НА ТОРГ**

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
А. При продаже объектов				
1	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,94	0,96	0,95
2	Офисных и других общественных помещений и зданий, в том числе автотехобслуживания (СТО), с земельным участком	0,91	0,98	0,95
3	Складских помещений и зданий с земельным участком	0,90	0,97	0,94
4	Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,85	0,96	0,91
5	Сельскохозяйственных зданий и строений на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта с/х продукции, транспортной и инженерной инфраструктур	0,83	0,95	0,90
6	Сооружений с земельным участком - в зависимости от плотности застройки и возможности коммерческого использования объекта	0,80	0,92	0,87

*Источник: Портал [Statrielt](http://statrielt.ru) (<http://statrielt.ru>), аналитические данные
«Коэффициент Скидки на торг - отношение цен сделок к ценам предложений
по видам объектов по данным на 01.01.2019 года»*

Корректировка на торг при продаже производственных и складских помещений и зданий с земельным участком согласно данным, приведенным в таблице выше, находится в диапазоне 4%-15%, среднее значение составляет 9%.

Как показал анализ предложений на рынке производственно-складской недвижимости г. Твери, имеет место достаточно большое количество предложений. Вместе с тем сроки экспозиции такой недвижимости увеличены, что свидетельствует о низком уровне спроса.

Таким образом, в расчетах для всех аналогов введена понижающая корректировка на скидку с цены предложения в размере 15% – на уровне максимального значения диапазона значений корректировки.

Рыночные условия (время – дата продажи/публикации предложения о продаже). С помощью данной корректировки учитываются изменения рыночных условий с течением времени, прошедшего с момента заключения сделки с аналогом (или даты размещения предложения о продаже) до даты проведения оценки.

Все объекты-аналоги выставлены на продажу в настоящее время, ценовая информация об аналогах актуальна на дату проведения оценки. Таким образом, корректировка по данному фактору не проводилась.

Поправка на инженерные коммуникации. Все объекты-аналоги – это действующие производственные имущественные комплексы, как и объект оценки, полностью обеспеченные инженерными коммуникациями, для всех аналогов поправка не применялась.

Местоположение. Все объекты-аналоги, как и объект оценки, расположены в черте производственных зон г. Твери, имеют хорошую транспортную доступность, развитую инфраструктуру в окружении, что и объект оценки. По данному фактору поправка не применялась.

Транспортная доступность. Как и объект оценки, все объекты-аналоги имеют хорошую транспортную доступность. Корректировка по данному фактору не проводилась.



Поправка на износ /состояние объекта. В результате визуального осмотра строений в составе объекта оценки было установлено, что оцениваемые здания в целом находятся в условно-удовлетворительном состоянии.

Все объекты-аналоги – функционирующие производственные имущественные комплексы, очевидно, что каждый из них обладает в определенной степени физическим износом, однако, как следует из объявлений о предложениях их к продаже, состояние большей части аналогов отличается от состояния строений в составе объекта оценки. То есть требуется внесения корректировок для приведения состояния объектов-аналогов к состоянию оцениваемого имущества.

По данным статистики, представленным на портале [Statrielt](http://statrielt.ru), основанным на данных опроса участников рынка (собственников, инвесторов или их представителей), зарегистрированных на данном Internet-ресурсе, значения поправок (корректировок) на износ /состояние объекта по состоянию на 01.01.2019 г. имеют следующие значения (см. **Таблица 32**)¹⁷.

ТАБЛИЦА 32 РЕКОМЕНДУЕМЫЕ ЗНАЧЕНИЯ ПОПРАВОК НА ИЗНОС /СОСТОЯНИЕ ОБЪЕКТА

Общая оценка состояния	Характеристика технического и функционального состояния конструкций и элементов здания	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
Отличное современное востребованное рынком	Новое или почти новое функционально современное здание (помещение), без внешних признаков износа несущих и ограждающих конструкций, инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки			1,00
Хорошее современное востребованное рынком	Функционально современное здание (помещение) в хорошем техническом состоянии, без изменений несущих и ограждающих конструкций с незначительным износом инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки	0,88	0,96	0,92
Удовлетворительное несовременное эксплуатируемое	Эксплуатируемое здание (помещение) в удовлетворительном техническом состоянии, без изменений несущих конструкций, с незначительным износом ограждающих конструкций (мелкие локальные трещины), с видимым износом кровли, оконных и дверных блоков, элементов внешней и внутренней отделки, с устаревшими инженерными системами и оборудованием	0,62	0,93	0,76
Условно-удовлетворительное	Малопроданное или неэксплуатируемое здание (помещение) с незначительными изменениями несущих конструкций, существенным износом ограждающих конструкций, кровли, оконных и дверных блоков, инженерных систем, внешней и внутренней отделки. Необходима реконструкция всего здания	0,30	0,52	0,40

Источник: Портал [Statrielt](http://statrielt.ru) (<http://statrielt.ru>), аналитические данные «Поправки (корректировки) на износ /состояние объекта по данным на 01.01.2019 года»

Оцениваемые строения находятся в условно-удовлетворительном состоянии, для таких объектов значение корректировки находится в диапазоне от 0,30 до 0,52, среднее значение – 0,40.

Объекты-аналоги №3, №5, №6, №7, №9 и №10 находятся в удовлетворительном состоянии, для данных объектов значение корректировки находится в диапазоне от 0,62 до 0,93, среднее значение – 0,76. Для указанных аналогов значение корректировки принято на уровне среднего значения диапазона в размере 0,52 и с учетом среднего значения диапазона для недвижимости, находящейся в условно-удовлетворительном состоянии (Расчет: значение корректировки = $0,40/0,76 = 0,52$).

Объекты-аналоги №1 и №8 находятся в хорошем состоянии, для данных объектов значение корректировки находится в диапазоне от 0,88 до 0,96, среднее значение – 0,92. Для указанных аналогов значение корректировки принято на уровне среднего значения диапазона в размере 0,43 и с учетом среднего значения диапазона для недвижимости, находящейся в условно-удовлетворительном состоянии (Расчет: значение корректировки = $0,40/0,92 = 0,43$).

¹⁷ Источник: Интернет портал [Statrielt](http://statrielt.ru) (<http://statrielt.ru>)



Объекты-аналоги №2 и №4, как и оцениваемые строения в составе объекта оценки, находятся в условно-удовлетворительном состоянии. Для данных аналогов корректировка не требуется.

Поправка на масштаб. Корректировка на масштаб (площадь) учитывает тот факт, что большие по площади объекты, как правило, продаются по более низкой стоимости 1 кв. м.

Исследование рынка коммерческой недвижимости показало, что зависимость удельной рыночной стоимости объекта от общей площади выражается степенной функцией:

$$C = b \times S^n,$$

где

C – цена предложения (рыночная стоимость) 1 кв. м объекта, ден.ед./кв.м.,

S – общая площадь объекта, кв.м.,

b – коэффициент активности рынка,

n – «коэффициент торможения» - степень замедления роста рыночной стоимости объекта по мере увеличения общей площади.

В результате эффекта «торможения» рыночная стоимость единицы площади объекта снижается при увеличении его общей площади.

В итоге, формула расчета поправки на площадь объекта принимает вид:

$$K_s = \left(S_o / S_a \right)^n,$$

где:

K_s – корректировка удельной рыночной стоимости на общую площадь.

S_o – общая площадь оцениваемого объекта, ед.

S_a – общая площадь аналогичного по остальным параметрам объекта, ед.

n – коэффициент торможения.

В данном Отчете величина корректировки на масштаб рассчитана по данным статистики о зависимости цены предложения объектов торговой недвижимости от их площади, представленной на портале [Statrielt](#) (см. **Таблица 33**).

**Таблица 33** КОРРЕКТИРУЮЩИЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ НА ВЕЛИЧИНУ ПЛОЩАДИ

назначение	К торм (n)	R ² коэффициент детерминации
Общественные здания и помещения	- 0,16	0,746
Промышленные и складские здания и помещения	- 0,20	0,617

Источник: Портал Statirelt (<http://statirelt.ru>), аналитические данные
«Корректировка на масштаб, размер, общую площадь коммерческих зданий, помещений на 01.01.2019 года»

Таким образом, поправка, на масштаб рассчитывалась по формуле:

$$K_s = \left(S_o / S_a \right)^{(-0,20)} .$$

Расчет удельного показателя рыночной стоимости 1 кв. м площади производственно-складских комплексов и последовательность введения корректировок приведены в таблице ниже (см. **Таблица 34**).



Таблица 34. РАСЧЕТ УДЕЛЬНОГО ПОКАЗАТЕЛЯ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ 1 кв. м ПЛОЩАДИ ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКИХ ИМУЩЕСТВЕННЫХ КОМПЛЕКСОВ

Показатель/ Объект	Ед. изм.	Оцениваемый объект	Сопоставимый объект 1	Сопоставимый объект 2	Сопоставимый объект 3	Сопоставимый объект 4	Сопоставимый объект 5
		ОО	А1	А2	А3	А4	А5
Цена продажи/ предложения с учетом НДС без учета стоимости земельного участка	руб./кв.м		11 208	6 456	9 085	2 410	12 154
Цена продажи/ предложения без НДС	руб./кв.м		9 340	5 380	7 571	2 008	10 128
Условия финансирования			типичные	типичные	типичные	типичные	типичные
Корректировка			0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		9 340	5 380	7 571	2 008	10 128
Условия продажи			свободная продажа	свободная продажа	свободная продажа	свободная продажа	свободная продажа
Корректировка			0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		9 340	5 380	7 571	2 008	10 128
Условия сделки			предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
Корректировка	%		-15,0%	-15,0%	-15,0%	-15,0%	-15,0%
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		7 939	4 573	6 435	1 707	8 609
Дата продажи/ публикации предложения о продаже			актуально на дату проведения оценки	актуально на дату проведения оценки	актуально на дату проведения оценки	актуально на дату проведения оценки	актуально на дату проведения оценки
Корректировка			0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		7 939	4 573	6 435	1 707	8 609
Поправка на инженерные коммуникации		есть	есть	есть	есть	есть	есть
Корректировка			1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		7 939	4 573	6 435	1 707	8 609
Местоположение		пром. зона	пром. зона	пром. зона	пром. зона	пром. зона	пром. зона
Корректировка			1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		7 939	4 573	6 435	1 707	8 609
Транспортная доступность		хорошая	хорошая	хорошая	хорошая	хорошая	хорошая
Корректировка			0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		7 939	4 573	6 435	1 707	8 609
Износ /состояние объекта/		услов. удовл.	хор.	услов.удовл.	удовл.	услов. удовл.	удовл.
Корректировка			0,43	1,00	0,52	1,00	0,52
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		3 414	4 573	3 346	1 707	4 477
Поправка на масштаб	кв. м	3 553,9	4 229	4 650	1 891	2 000	1 300
Корректировка			1,04	1,06	0,88	0,89	0,82
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		3 535	4 826	2 950	1 521	3 661
Стоимость аналогов после внесения корректировок	руб./кв.м		3 535	4 826	2 950	1 521	3 661
Отклонение скорректированной стоимости от стоимости до внесения корректировок X_i	0,72		0,6216	0,1030	0,6104	0,2423	0,6385
$\sum X_i/X_i$	59,06		8,40	50,66	8,55	21,54	8,18
Вес	1,0		0,06	0,36	0,06	0,15	0,06



ПРОДОЛЖЕНИЕ ТАБЛИЦА 34

Показатель/ Объект	Ед. изм.	Оцениваемый объект	Сопоставимый объект 6	Сопоставимый объект 7	Сопоставимый объект 8	Сопоставимый объект 9	Сопоставимый объект 10
		ОО	А6	А7	А8	А9	А10
Цена продажи/ предложения с учетом НДС без учета стоимости земельного участка	руб./кв.м		10 034	12 779	10 640	9 330	6 392
Цена продажи/ предложения без НДС	руб./кв.м		8 362	10 650	8 866	7 775	5 327
Условия финансирования			типичные	типичные	типичные	типичные	типичные
Корректировка			0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		8 362	10 650	8 866	7 775	5 327
Условия продажи			свободная продажа	свободная продажа	свободная продажа	свободная продажа	свободная продажа
Корректировка			0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		8 362	10 650	8 866	7 775	5 327
Условия сделки			предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
Корректировка	%		-15,0%	-15,0%	-15,0%	-15,0%	-15,0%
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		7 107	9 052	7 536	6 609	4 528
Дата продажи/ публикации предложения о продаже			актуально на дату проведения оценки	актуально на дату проведения оценки	актуально на дату проведения оценки	актуально на дату проведения оценки	актуально на дату проведения оценки
Корректировка			0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		7 107	9 052	7 536	6 609	4 528
Поправка на инженерные коммуникации		есть	есть	есть	есть	есть	есть
Корректировка			1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		7 107	9 052	7 536	6 609	4 528
Местоположение		пром. зона	пром. зона	пром. зона	пром. зона	пром. зона	пром. зона
Корректировка			1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		7 107	9 052	7 536	6 609	4 528
Транспортная доступность		хорошая	хорошая	хорошая	хорошая	хорошая	хорошая
Корректировка			0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		7 107	9 052	7 536	6 609	4 528
Износ /состояние объекта/		услов. удовл.	удовл.	удовл.	хор.	удовл.	удовл.
Корректировка			0,52	0,52	0,43	0,52	0,52
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		3 696	4 707	3 241	3 436	2 354
Поправка на масштаб	кв.м	3 553,9	1 732	1 360	2 970	10 161	1 100
Корректировка			0,87	0,83	0,96	1,23	0,79
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		3 201	3 884	3 126	4 240	1 862
Стоимость аналогов после внесения корректировок	руб./кв.м		3 201	3 884	3 126	4 240	1 862
Отклонение скорректированной стоимости от стоимости до внесения корректировок Xi	0,72		0,6172	0,6353	0,6474	0,4547	0,6504
ΣXi/Xi	59,06		8,46	8,22	8,06	11,48	8,03
Вес	1,0		0,06	0,06	0,06	0,08	0,06
Итоговая стоимость объекта – удельный показатель стоимости 1 кв. м площади производственно-складского комплекса (средневзвешенное значение)	руб./м.кв.	3 602					

Источник: Расчеты ООО «Авиа Бизнес Консалт»



Расчетная величина средней рыночной стоимости 1 кв. м площади производственно-складского имущественного комплекса составила 3 602 руб. за кв. м площади.

Расчет рыночной стоимости строений в составе объекта оценки по сравнительному подходу представлен в таблице ниже (см. **Таблица 35**).

ТАБЛИЦА 35 РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ СТРОЕНИЙ В СОСТАВЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ
НА ДАТУ ОЦЕНКИ ПО СРАВНИТЕЛЬНОМУ ПОДХОДУ

№	Наименование имущества в составе объекта оценки	Кол-во	Литера, № на плане	Площадь общая, кв.м	Ср. ст-ть 1 кв. м, руб.	Рыночная стоимость на дату оценки по СП без учета НДС, руб.
1	Гараж, назначение: Нежилое здание, площадью 510,3 кв. м, количество этажей: 1, адрес (местонахождение): Российская Федерация, обл. Тверская, г. Тверь, ул. Циолковского, д. 53, (кадастровый номер 69:40:0300131:24)	1	39А	510,3	3 602	1 837 923
2	Здание служебное, назначение: Нежилое здание, площадью 928,6 кв. м, количество этажей: 2, адрес (местонахождение): Российская Федерация, обл. Тверская, г. Тверь, ул. Циолковского, д. 53, (кадастровый номер 69:40:0300131:23)	1	33А	928,6	3 602	3 344 494
3	Склад, назначение: Нежилое здание, площадью 171,6 кв. м, количество этажей: 1, адрес (местонахождение): Российская Федерация, обл. Тверская, г. Тверь, ул. Циолковского, д. 53, (кадастровый номер 69:40:0300131:22)	1	49А	171,6	3 602	618 043
4	Склад, назначение: Нежилое здание, площадью 171,9 кв. м, количество этажей: 1, адрес (местонахождение): Российская Федерация, обл. Тверская, г. Тверь, ул. Циолковского, д. 53 (кадастровый номер 69:40:0300131:29)	1	31А	171,9	3 602	619 124
5	Склад, назначение: Нежилое здание, площадью 434,1 кв. м, количество этажей: 1, адрес (местонахождение): Российская Федерация, обл. Тверская, г. Тверь, ул. Циолковского, д. 53 (кадастровый номер 69:40:0300131:25)	1	42А	434,1	3 602	1 563 477
6	Склад, назначение: Нежилое здание, площадью 80,5 кв. м, количество этажей: 1, адрес (местонахождение): Российская Федерация, обл. Тверская, г. Тверь, ул. Циолковского, д. 53 (кадастровый номер 69:40:0300131:26)	1	38А	80,5	3 602	289 933
7	Цех с пристройкой, назначение: Нежилое здание, площадью 836,9 кв. м, количество этажей: 1, адрес (местонахождение): Российская Федерация, обл. Тверская, г. Тверь, ул. Циолковского, д. 53 (кадастровый номер 69:40:0300131:27)	1	34аА	836,9	3 602	3 014 222
8	Цех, назначение: Нежилое здание, площадью 420,0 кв. м, количество этажей: 1, адрес (местонахождение): Российская Федерация, обл. Тверская, г. Тверь, ул. Циолковского, д. 53 (кадастровый номер 69:40:0300131:28)	1	34А	420,0	3 602	1 512 694
	Итого	8		3 553,9		12 799 909

Источник: Расчеты ООО «Авиа Бизнес Консалт»

Таким образом, рыночная стоимость строений в составе объекта оценки, рассчитанная по сравнительному подходу, на дату оценки без учета НДС составила:

12 799 909. руб.

(Двенадцать млн. семьсот девяносто девять тыс. девятьсот девять руб.)



Определение рыночной стоимости строений в составе объекта оценки с использованием доходного подхода

Доходный подход основывается на принципе ожидания, согласно которому потенциальный покупатель делает вывод о стоимости собственности в зависимости от ожидаемой отдачи, которая может быть получена в будущем от владения объектом недвижимости. Рыночная стоимость недвижимости при использовании доходного подхода определяется путем пересчета будущих денежных потоков, генерируемых собственностью, в настоящую стоимость. То есть стоимость недвижимости определяется величиной, качеством и продолжительностью периода получения тех выгод, которые данный объект, как ожидается, будет приносить в будущем.

Применение доходного подхода осуществимо только в случае возможности прогнозирования будущих доходов от объекта оценки. В условиях развитого рынка коммерческой аренды данный подход является наилучшим.

Для расчета стоимости объекта с использованием доходного подхода (с точки зрения получения будущих доходов от сдачи объекта в аренду), необходима информация о предложениях в аренду на длительный срок недвижимости в регионе, аналогичной оцениваемой.

Оценка по доходному подходу базируется на принципе того, что цена объекта недвижимости формируется на основе показателя чистого дохода, получаемого от эксплуатации этой недвижимости как объекта бизнеса. Иными словами, стоимость объекта связывается с объемом предполагаемой прибыли, которая определяется на основании предварительных расчетов доходов и расходов, генерируемых рассматриваемым объектом за некий расчетный период. Эти расчеты предваряют процесс окончательного определения цены продажи. Полученная в результате расчетов прибыль затем конвертируется в окончательную рыночную стоимость объекта, в которой учитывается существующая ставка капитализации и дисконтированный поток денежных средств.

В открытых источниках (средствах массовой информации, Интернете) отсутствует достоверная и достаточная информация о предложениях в аренду сопоставимых аналогов. Кроме того строения в составе объекта оценки требуют существенного ремонта, в том числе капитального, то есть необходимы значительные финансовые затраты для их приведения в состояние, пригодное для эксплуатации, которыми собственник недвижимости – предприятие банкрот не располагает. Все указанные факторы в совокупности не позволяют применить доходный подход для расчета рыночной стоимости строений в составе объекта оценки.

Таким образом, для оценки рыночной стоимости строений в составе объекта оценки доходный подход не применялся.



Согласование результатов расчета рыночной стоимости строения (ОНС) в составе объекта оценки

Полноценный процесс оценки предусматривает использование трех подходов: сравнительного, затратного и доходного. Применение нескольких подходов повышает достоверность результатов оценки и дает представление о стоимости одного и того же объекта с разных позиций: производителя, дилера, покупателя, инвестора и др.

Вполне закономерно, что результаты оценки, полученные разными подходами (методами), дают разную величину стоимости. Поэтому согласование полученных результатов и обоснование итоговой величины стоимости – завершающий этап оценки.

При согласовании промежуточных результатов, полученных с использованием различных подходов, и определении итоговой величины рыночной стоимости учитывались цели проведения настоящей оценки, достоверность и полнота используемой информации, текущее состояние конъюнктура рынка, перспективы и возможности дальнейшего использования имущества, представленного к оценке, а также все особенности каждого из подходов к оценке и допущения, принятые в расчетах.

В настоящем разделе Отчета для определения рыночной стоимости строений в составе объекта оценки использовались затратный и сравнительный подходы, доходный подход не применялся.

Затратный подход преимущественно используется (а иногда является единственно возможным) для оценки объектов на пассивных рынках и специализированных объектов недвижимости. Поскольку недвижимость, относящаяся к рынку индустриальной недвижимости, как правило представляет собой специализированные объекты, кроме того рынок производственных помещений недостаточно развит и характеризуется непрозрачностью и нестабильностью ценовой информации, то в данном случае затратный подход является наилучшим, а зачастую и единственно возможным. Учитывая выше сказанное, оценщики при согласовании результатов оценки, экспертно присвоили затратному подходу весовой коэффициент – 50%.

Применение сравнительного подхода основано на предположении, что осведомленный разумный покупатель не заплатит за объект недвижимости больше, чем цена приобретения (предложения) на том же рынке другого объекта недвижимости, имеющего аналогичную полезность. На рынке коммерческой недвижимости г. Тверь в секторе рынка производственной недвижимости присутствует достаточное количество предложений к продаже объектов недвижимости сопоставимых объекту оценки. Несмотря на большие сроки экспозиции, такие объекты находят своего покупателя и на текущий момент являются лучшим ориентиром для целей ценообразования. Оценщики при согласовании результатов оценки экспертно присвоили сравнительному подходу весовой коэффициент – 50%.

При проведении расчетов рыночной стоимости объекта оценки НДС не учитывался, поскольку в соответствии с пп. 15 в п. 2, ст. 146 НК РФ «...операции по реализации имущества и (или) имущественных прав должников, признанных в соответствии с законодательством Российской Федерации несостоятельными (банкротами)» не признаются объектом налогообложения НДС.



Расчет согласованной рыночной стоимости восьми строений в составе объекта оценки, расположенных по адресу: Тверская обл., г. Тверь, ул. Циолковского, д. 53, и принадлежащих «Ремонтно-эксплуатационное управление» на праве собственности, представлен в таблице ниже (см. **Таблица 36**).

Согласование результатов оценки осуществляется по формуле:

$$C_p = C_{зп} \times k_{зп} + C_{сп} \times k_{сп} + C_{дп} \times k_{дп},$$

где

C_p – согласованная рыночная стоимость;

$C_{зп}$ – рыночная стоимость по затратному подходу;

$C_{сп}$ – рыночная стоимость по сравнительному подходу;

$C_{дп}$ – рыночная стоимость по доходному подходу;

$k_{зп}$ – весовой коэффициент по затратному подходу;

$k_{сп}$ – весовой коэффициент по сравнительному подходу;

$k_{дп}$ – весовой коэффициент по доходному подходу.

**ТАБЛИЦА 36. РАСЧЕТ СОГЛАСОВАННОЙ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ СТРОЕНИЙ
В СОСТАВЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА ДАТУ ОЦЕНКИ (РУБ.)**

Наименование	ЗП	СП	ДП	Вес по ЗП	Вес по СП	Вес по ДП	Согласованная рыночная стоимость
Гараж, назначение: Нежилое здание, площадью 510,3 кв. м, количество этажей: 1, адрес (местонахождение): Российская Федерация, обл. Тверская, г. Тверь, ул. Циолковского, д. 53, (кадастровый номер 69:40:0300131:24)	1 837 923	2 352 775	не применялся	50%	50%	0%	2 095 349
Здание служебное, назначение: Нежилое здание, площадью 928,6 кв. м, количество этажей: 2, адрес (местонахождение): Российская Федерация, обл. Тверская, г. Тверь, ул. Циолковского, д. 53, (кадастровый номер 69:40:0300131:23)	3 344 494	5 149 323	не применялся	50%	50%	0%	4 246 908
Склад, назначение: Нежилое здание, площадью 171,6 кв. м, количество этажей: 1, адрес (местонахождение): Российская Федерация, обл. Тверская, г. Тверь, ул. Циолковского, д. 53, (кадастровый номер 69:40:0300131:22)	618 043	774 995	не применялся	50%	50%	0%	696 519
Склад, назначение: Нежилое здание, площадью 171,9 кв. м, количество этажей: 1, адрес (местонахождение): Российская Федерация, обл. Тверская, г. Тверь, ул. Циолковского, д. 53 (кадастровый номер 69:40:0300131:29)	619 124	446 226	не применялся	50%	50%	0%	532 675
Склад, назначение: Нежилое здание, площадью 434,1 кв. м, количество этажей: 1, адрес (местонахождение): Российская Федерация, обл. Тверская, г. Тверь, ул. Циолковского, д. 53 (кадастровый номер 69:40:0300131:25)	1 563 477	2 490 554	не применялся	50%	50%	0%	2 027 015
Склад, назначение: Нежилое здание, площадью 80,5 кв. м, количество этажей: 1, адрес (местонахождение): Российская Федерация, обл. Тверская, г. Тверь, ул. Циолковского, д. 53 (кадастровый номер 69:40:0300131:26)	289 933	292 293	не применялся	50%	50%	0%	291 113
Цех с пристройкой, назначение: Нежилое здание, площадью 836,9 кв. м, количество этажей: 1, адрес (местонахождение): Российская Федерация, обл. Тверская, г. Тверь, ул. Циолковского, д. 53 (кадастровый номер 69:40:0300131:27)	3 014 222	2 282 896	не применялся	50%	50%	0%	2 648 559
Цех, назначение: Нежилое здание, площадью 420,0 кв. м, количество этажей: 1, адрес (местонахождение): Российская Федерация, обл. Тверская, г. Тверь, ул. Циолковского, д. 53 (кадастровый номер 69:40:0300131:28)	1 512 694	764 879	не применялся	50%	50%	0%	1 138 787
Итого:	12 799 909	14 553 941					13 676 925

Источник: Расчеты ООО «Авиа Бизнес Консалт»

Таким образом, согласованная рыночная стоимость строений в составе недвижимого имущества АО «РЭУ», на дату оценки без учета НДС, округленно составила:

13 677 тыс. руб.

(Тринадцать млн. шестьсот семьдесят семь тыс. руб.)



11. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЫ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Целью оценки является определение рыночной стоимости недвижимого имущества, принадлежащего АО «Ремонтно-эксплуатационное управление» на праве собственности, в составе: земельного участка и восьми строений, расположенных по адресу: РФ, Тверская обл., г. Тверь, ул. Циолковского, д. 53, для использования результатов оценки в целях реализации данного имущества в конкурсном производстве, в соответствии с №127-ФЗ РФ «О несостоятельности (банкротстве)» и действующим законодательством РФ.

Объект оценки – недвижимое имущество, принадлежащее АО «Ремонтно-эксплуатационное управление» на праве собственности, в составе: земельного участка и восьми строений, расположенных по адресу: РФ, Тверская обл., г. Тверь, ул. Циолковского, д. 53.

Ниже в таблице представлена итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки (см. **Таблица 37**).

Итоги рыночной стоимости объекта оценки, приведены без учета налога на добавленную стоимость (без учета НДС). В соответствии с пп. 15 в п. 2, ст. 146 НК РФ «...операции по реализации имущества и (или) имущественных прав должников, признанных в соответствии с законодательством Российской Федерации несостоятельными (банкротами)» не признаются объектом налогообложения НДС.

**ТАБЛИЦА 37. ИТОГИ ОЦЕНКИ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ
(НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА АО «РЭУ»)**

Наименование	Применение подхода оценки			Вес			Рыночная стоимость на дату оценки без НДС, тыс. руб. (округленно)
	Затратный подход	Сравнительный подход	Доходный подход	Затратный подход	Сравнительный подход	Доходный подход	
Гараж, назначение: Нежилое здание, площадью 510,3 кв. м, количество этажей: 1, адрес (местонахождение): Российская Федерация, обл. Тверская, г. Тверь, ул. Циолковского, д. 53, (кадастровый номер 69:40:0300131:24)	2 352 775	1 837 923	Не применялся (обоснованный отказ)	50%	50%	0%	2 095 000
Здание служебное, назначение: Нежилое здание, площадью 928,6 кв. м, количество этажей: 2, адрес (местонахождение): Российская Федерация, обл. Тверская, г. Тверь, ул. Циолковского, д. 53, (кадастровый номер 69:40:0300131:23)	5 149 323	3 344 494	Не применялся (обоснованный отказ)	50%	50%	0%	4 247 000
Склад, назначение: Нежилое здание, площадью 171,6 кв. м, количество этажей: 1, адрес (местонахождение): Российская Федерация, обл. Тверская, г. Тверь, ул. Циолковского, д. 53, (кадастровый номер 69:40:0300131:22)	774 995	618 043	Не применялся (обоснованный отказ)	50%	50%	0%	697 000
Склад, назначение: Нежилое здание, площадью 171,9 кв. м, количество этажей: 1, адрес (местонахождение): Российская Федерация, обл. Тверская, г. Тверь, ул. Циолковского, д. 53 (кадастровый номер 69:40:0300131:29)	446 226	619 124	Не применялся (обоснованный отказ)	50%	50%	0%	533 000



Наименование	Применение подхода оценки			Вес			Рыночная стоимость на дату оценки без НДС, тыс. руб. (округленно)
	Затратный подход	Сравнительный подход	Доходный подход	Затратный подход	Сравнительный подход	Доходный подход	
Склад, назначение: Нежилое здание, площадью 434,1 кв. м, количество этажей: 1, адрес (местонахождение): Российская Федерация, обл. Тверская, г. Тверь, ул. Циолковского, д. 53 (кадастровый номер 69:40:0300131:25)	2 490 554	1 563 477	Не применялся (обоснованный отказ)	50%	50%	0%	2 027 000
Склад, назначение: Нежилое здание, площадью 80,5 кв. м, количество этажей: 1, адрес (местонахождение): Российская Федерация, обл. Тверская, г. Тверь, ул. Циолковского, д. 53 (кадастровый номер 69:40:0300131:26)	292 293	289 933	Не применялся (обоснованный отказ)	50%	50%	0%	291 000
Цех с пристройкой, назначение: Нежилое здание, площадью 836,9 кв. м, количество этажей: 1, адрес (местонахождение): Российская Федерация, обл. Тверская, г. Тверь, ул. Циолковского, д. 53 (кадастровый номер 69:40:0300131:27)	2 282 896	3 014 222	Не применялся (обоснованный отказ)	50%	50%	0%	2 649 000
Цех, назначение: Нежилое здание, площадью 420,0 кв. м, количество этажей: 1, адрес (местонахождение): Российская Федерация, обл. Тверская, г. Тверь, ул. Циолковского, д. 53 (кадастровый номер 69:40:0300131:28)	764 879	1 512 694	Не применялся (обоснованный отказ)	50%	50%	0%	1 139 000
Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под военный городок №61, площадь 13 251 кв.м, адрес (местонахождение): Российская Федерация, обл. Тверская, г. Тверь, ул. Циолковского, д. 53 (кадастровый номер 69:40:0300131:4)	Не применялся (обоснованный отказ)	8 511 425	Не применялся (обоснованный отказ)	0%	100%	0%	8 511 000
ИТОГО (объект оценки)							22 189 000

Таким образом, рыночная стоимость недвижимого имущества, принадлежащего АО «РЭУ» на праве собственности, на дату оценки без учета НДС округленно составляет:

22 189 000

(Двадцать два млн. сто восемьдесят девять тыс.) руб.



В разработке Отчета принимали участие специалисты-оценщики компании ООО «Авиа Бизнес Консалт». Копии документов об образовании представлены в Приложении.

Генеральный директор ООО «Авиа Бизнес Консалт»,
ООО «Авиа Бизнес Консалт»,
Аттестованный оценщик
/Диплом о профессиональной переподготовке
по программе «Оценка стоимости
предприятия (бизнеса)».
ПП № 926665 от 07.04.2006г.
Институт профессиональной оценки/
Квалификационный аттестат
по направлению «Оценка движимого имущества»
№ 007751-2 от 29.03.2018 г.;
Квалификационный аттестат
по направлению «Оценка бизнеса»
№ 014419-3 от 17.08.2018 г./
Член НП «СМАО» от 01.02.2008г. рег. № 1774/
кандидат экономических наук



М.М. Штрикунова

ОЦЕНЩИКИ:

Аттестованный оценщик
/Диплом о профессиональной переподготовке
по программе «Профессиональная оценка и
экспертиза объектов и прав собственности».
Специализация «Оценка стоимости
предприятия (бизнеса)»
ПП № 541115 от 31.07.2003г.
МИПК РЭА им. Г.В. Плеханова/
Квалификационный аттестат
по направлению «Оценка недвижимости»
№ 008931-1 от 04.04.2018 г./
Член НП «СМАО» от 25.01.2008г. рег. № 1635

О.М. Лебедева

Аттестованный оценщик
/Диплом о профессиональной переподготовке
по программе «Оценка стоимости
предприятия (бизнеса)».
ПП № 718831 от 26.01.2005г.
Институт профессиональной оценки/
Квалификационный аттестат
по направлению «Оценка недвижимости»
№ 007726-1 от 29.03.2018 г./
Член НП «СМАО», № в реестре 2556 от 23.07.2008 г.

В.А. Шаша



12. СПИСОК НОРМАТИВНО-ПРАВОВЫХ ДОКУМЕНТОВ И ЛИТЕРАТУРЫ

Настоящая работа выполнена в соответствии с документами, регламентирующими практику профессиональной оценки в Российской Федерации.

Основными нормативными и методическими источниками при проведении настоящей работы являются:

1. Федеральный закон РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29 июля 1998 г. (в последней редакции).
2. Федеральный закон РФ «Об акционерных обществах» № 208-ФЗ от 26 декабря 1995 г. (в последней редакции).
3. Федеральный закон 8 февраля 1998 года N 14-ФЗ «Об обществах с ограниченной ответственностью (в последней редакции).
4. Федеральный закон от 26 декабря 1995 г. № 208-ФЗ «Об акционерных обществах» (в последней редакции).
5. Постановление Правительства РФ от 31 мая 2002 г. № 369 «Об утверждении правил определения нормативной цены подлежащего приватизации государственного или муниципального имущества».
6. Оценочная деятельность: Сборник нормативных документов/Сост. А.С. Тапейцина. – М.: МЦФЭР, 2003. – 336 с.
7. АсватДамодаран. Инвестиционная оценка. Инструменты и техника оценки любых активов. / Пер. с англ. – М.: Альпина Бизнес Букс, 2004. – 1342 с.
8. Руководство по оценке бизнеса / ФишменДжей, ПраттШэнон, Гриффит Клиффорд, Уилсон Кейт; Пер. с англ. Л.И. Лопатников – М.: ЗАО «КВИНТО-КОНСАЛТИНГ», 2000. – 388 с.
9. Эванс Фрэнк Ч., Бишоп Дэвид М. Оценка компаний при слияниях и поглощениях: Создание стоимости в частных компаниях/Пер. с англ. – М.: Альпина Паблишер, 2004.
10. Валдайцев С.В. Оценка бизнеса и управление стоимостью предприятия: Учеб. Пособие для вузов. – М., ЮНИТИ-ДАНА, 2002. – 720 с.
11. Феррис, Кеннет, Пешеро, Пети. Оценка стоимости компании: как избежать ошибок при приобретении.: Пер. с англ. – М.: Издательский дом «Вильямс», 2003. – 256 с.
12. Шарп. У., Александер Г., Бэйли Дж. ИНВЕСТИЦИИ: Пер. с англ. – М., ИНФРА-М, 1997. – 1024 с.
13. Сычева Г.И., Колбачев Е.Б., Сычев В.А. Оценка стоимости предприятия (бизнеса). Серия «Высшее образование». – Ростов н/Д: Феникс, 2004. – 384 с.
14. Организация и методы оценки предприятия (бизнеса): Учебник/Под ред. В.И.Кошкина – М.: ИКФ «ЭКМОС», 2002. – 944 с.
15. Оценка бизнеса: Учебник/Под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. – 2-е изд., перераб. и доп. – М.: Финансы и статистика, 2004. – 736 с.
16. В.Есипов, Г. Маховикова, В. Терехова. Оценка бизнеса. – СПб: Питер, 2001 – 416 с.
17. Григорьев В.В., Островкин И.М. Оценка предприятий: Имущественный подход: Учебно-практическое пособие. – 2-е изд. – М.: Дело, 2000. – 224 с.
18. Коммерческая оценка инвестиций / под ред. Есипова В.Е. – СПб.: Питер, 2003. – 432 с.
19. Лимитовский М.А. Инвестиционные проекты и реальные опционы на развивающихся рынках: Учеб. – практич. пособие. М.: Дело, 2004. – 528 с.
20. Методология экономического анализа деятельности хозяйствующего субъекта: Учеб.пособие. – М.: Финансы и статистика, 2003. – 240 с.
21. Шеремет А.Д., Сайфулин Р.С., Негашев Е.В. Методика финансового анализа. – М.: ИНФРА-М, 2000 г.



22. Савицкая Г.В. Анализ хозяйственной деятельности предприятия: 4-е изд., перераб. и доп. – Минск: ООО «Новое знание», 2000 г.
23. Любушин Н.П., Лемещева В.Б., Дьякова В.Г. Анализ финансово-экономической деятельности предприятия: Учеб. пособие для вузов/ Под редакцией проф. Н.П. Любушина. - М.: ЮНИТИ-ДАНА, 2000 г.
24. Бочаров В.В. Финансовый анализ. – СПб.: Питер, 2001 г.
25. Селезнева Н.Н., Ионова А.Ф. Финансовый анализ: Учеб.пособие. – М.: ЮНИТИ-ДАНА, 2001 г.
26. Риполь – Сарагоси Ф. Б., Моргунов Р. В. Комментарий по составу затрат. Анализ и оценка финансового результата: Учебно - практическое пособие. – М.: ПРИОР, 2000 г.;
27. Басовский Л.Е. Теория экономического анализа. – М.: ИНФРА-М, 2001 г.;
28. Анализ финансового состояния промышленного предприятия. Учебное пособие / Абдуллаев Н.А., Семенихин А.И., Соколов Б.Н. – М.: Школа Приватизации и Предпринимательства, 2000. – 219 с.
29. Оценка рыночной стоимости недвижимости. Серия «Оценочная деятельность». Учебное и практическое пособие. – М.: Дело, 1998. – 384 с.
30. Оценка недвижимости: Учебник / Под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. – М.: Финансы и статистика, 2003. – 496 с.
31. Фридман Дж. Ордуэй Ник. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. Пер. с англ. – М.: Дело, 1997 г. – 480 с.
32. Диев С. Б. Расчет поправки на степень контроля пакета акций на основе анализа структуры акционерного капитала // Вопросы оценки. 2003. № 4. С. 20—24.
33. Козлов В. В., Козлова Е. В. Оценка пакетов акций // Вопросы оценки. 2003. № 3. С. 15—19.
34. Козырь Ю. В. К вопросу о стоимости контроля // Вопросы оценки. 2003. № 3. С. 20—27.
35. Синогейкина Е. Г. Классификация пакетов акций и анализ их влияния на стоимость // Вопросы оценки. 2002. № 4. С.39—52.
36. Ковалев А.П. Оценка стоимости активной части основных фондов: Учебно-методическое пособие/М.: Финстатинформ, 1997. – 175 с.
37. Оценка машин, оборудования и транспортных средств: Учебное пособие/Под общей редакцией В.П. Антонова – М.: Институт оценки природных ресурсов, 2001. – 392 с.
38. Попеско А.И., Ступин А.В., Чесноков С.А. Износ технологических машин и оборудования при оценке их рыночной стоимости: Учебное пособие. – М.: ОО «Российское общество оценщиков», 2002. – 241 с. (Серия:»Энциклопедия оценки«).



13. ПРИЛОЖЕНИЕ №1

(Сведения об объектах-аналогах)



Общество с ограниченной ответственностью

Авиа Бизнес Консалт

121170, г. Москва, площадь Победы, д. 2/5, корп. 2, тел. 8(968) 376 38 89, e-mail: ooo_abc@mail.ru

ПЕРВИЧНАЯ ВЫБОРКА (ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ)

https://tver.move.ru/objects/tverskaya_oblast_gorod_tver_ulica_komintern_2268411083/ 50%

Недвижимость на Move.ru | Тверская область | г. Тверь | ул. Коминтерна

Продается земля промышленного назначения, 1 га, Тверь, улица Коминтерна

50 000 000 ₽ цена за га
50 000 000 ₽ цена за га
руб дол евро btc

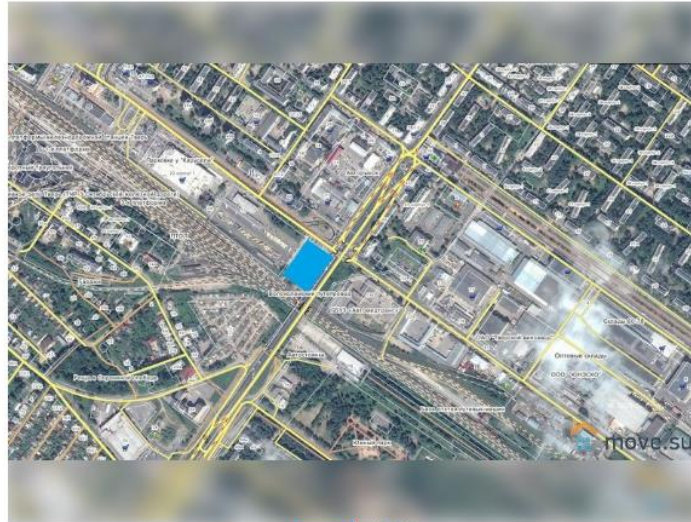
г. Тверь ул. Коминтерна
полный адрес

Добавить в избранное



13 мая 2016 | 932 (+4 за сегодня) | Обновлено 12 марта

Пожаловаться | Заметка | Печать | PDF



Промышленного назначения в продажу

Цена:	50 000 000 ₽	Площадь участка:	1 га
Цена за га:	50 000 000 ₽	Дата публикации:	13 мая 2016
Тип объекта:	промышленного назначения	Дата обновления:	12 марта
Тип объявления:	вторичка		

Описание

Предлагается к продаже право аренды до 2064 г. на земельный участок 1 Га, расположенный по адресу: г. Тверь, ул. Коминтерна. На асфальтированной площадке находятся все коммуникации, организован звезд с ул. Коминтерна. Согласован проект на постройку автомобильного центра. Удобная локация, хорошая транспортная доступность, находится на одной из самых главных магистралей города. Цена право аренды: 50 млн. руб. Ведущий специалист департамента индустриальной недвижимости компании Айрес Групп Никитин Андрей С полной базой объектов консалтинговой компании IRES Group Вы можете ознакомиться на нашем сайте!

IREС Group
Индустриальная Недвижимость Региона
889 объявлений
Было(а): вчера в 17:55
6 лет 184 дня на сайте

+7 (930) 173-00-53

Сообщите продавцу, что Вы нашли объявление на портале move.ru

Передвните деньги только после просмотра объекта. Финансируйте с **остальными правилами**, чтобы не попасться на уловки мошенников.

Отправить заявку

Продайте быстрее!

Премиум размещение

Поднять объявление

КВАРТАЛ Некрасовка

СТАРТ ПРОДАЖ

от 3,5 млн

КВАРТИРЫ ПРАГМАТИК

Квартал "Некрасовка"

Квартиры в Москве с отделкой от 3,5 млн руб! 6 минут до м. Некрасовка

+7 (495) 127-65-...

Все спецпредложения

https://tver.move.ru/objects/tverskaya_oblast_gorod_tver_ulica_komintern_2268411083/



https://tver.move.ru/objects/tverskaya_oblast_gorod_tver_prospekt_oktyabrskiy_6799345583/

50%

Недвижимость на Move.ru - Тверская область - г. Тверь - пр-кт. Октябрьский

Продается земля промышленного назначения, 1.53 га, Тверь, проспект Октябрьский

17 980 000 ₽ цена за га
11 751 634 ₽ руб дол евро btc

г. Тверь пр-кт Октябрьский
полный адрес

★ Добавить в избранное



9 октября 2017 551 (+1 за сегодня) Обновлено 11 марта

Пожаловаться Заметка Печать PDF



Промышленного назначения в продажу

Цена:	17 980 000 ₽	Площадь участка:	1,53 га
Цена за га:	11 751 634 ₽	Дата публикации:	9 октября 2017
Тип объекта:	промышленного назначения	Дата обновления:	11 марта
Тип объявления:	вторичка		

Дополнительная информация

Возможен торг: да

Описание

Земельный участок промназначения 153 (и более) сотки на 1-ой линии автотрассы М10, съезд из Твери с Октябрьского проспекта. Возможно межевание от 50 соток. Звоните, есть земли под промышленные бизнес-проекты!

Авито Недвижимость

Лариса Полонникова
Риелтор
50 объявлений
Было(е) viewed в 14:40
2 года 190 дней на сайте

+7 (920) 153-00-22
Сообщите продавцу, что Вы нашли объявление на портале move.ru
Передайте деньги только после просмотра объекта! Ознакомьтесь с **остаточным балансом**, чтобы не попасться на уловки мошенников.

Отправить заявку

Продайте быстрее!

Премиум размещение

Поднять объявление

Отрада 5 минут от метро

от 2,7 млн рублей

ЖК "Отрада"
Квартиры от 2,7 млн! 5 мин до м. Митино. Сдаем раньше срока! Рядом лес, озеро, вся инфраструктура.

Все спецпредложения

Узнай стоимость земли фермерам

Фермеров.рус

https://tver.move.ru/objects/tverskaya_oblast_gorod_tver_prospekt_oktyabrskiy_6799345583/



Недвижимость на Move.ru ▾ Тверская область ▾ г. Тверь ▾ Уточните адрес

Продаю землю промышленного назначения, 30 соток, Тверь

2 200 000 ₽ цена за сотку

73 333 ₽

г. Тверь

полный адрес

★ Добавить в избранное



руб дол евро btc

17 октября 2018 176 (+2 за сегодня) Обновлено сегодня в 13:37

Пожаловаться Заметки Печать PDF



Промышленного назначения в продажу

Цена:	2 200 000 ₽	Общая площадь:	30 м²
Цена за сотку:	73 333 ₽	Площадь участка:	30 соток
Комиссия агенту:	без комиссии	Дата публикации:	17 октября 2018
Тип объекта:	промышленного назначения	Дата обновления:	сегодня в 13:37
Тип объявления:	вторичка		

Описание

земельный участок, расположенный г.Тверь, Октябрьский проспект заправка Роснефть. Напротив (Леруа Мерлен, Декатлон, гипермаркет Globus, Технопарк №1), Рассрочка



Земельные участки пригороде

Недорогие участки под ИЖС в живописных местах пригорода Твери. Газ, свет, вода!



Участок под склад. От собственника

Максим

+7 (920) 690-75-15

Сообщите продавцу, что Вы нашли объявление на портале move.ru

Передайте деньги только после просмотра объекта! Связаться с продавцом можно только по телефону, чтобы не попасться на уловки мошенников.

Продайте быстрее!

Премиум размещение

Поднять объявление

ВЫДАЕМ КЛЮЧИ!



КВАРТИРЫ в ГОТОВЫХ ДОМАХ!

от 9 млн руб.

ЖК бизнес-класса "Маяковский"

Квартиры от 9 млн. руб. в готовых домах. Выдаем ключи. 5 минут до метро Водный стадион. Свободная планировка.

+7 (495) 127-65-...

Все спецпредложения

https://tver.move.ru/objects/prodaetsya_promyshlennogo_naznacheniya_ploschadyu_30_kvm_ploschadyu_30_sotok_tverskaya_oblast_tver_tver_moskovskiy_rayon_6812744931/



https://tver.move.ru/objects/prodaetsya_promyshlennogo_naznacheniya_ploschadyu_200_sotok_tverskaya_oblas



Продажа - Аренда - Новостройки - Коммерческая - Спецпредложения - Публикации - Еще -

Недвижимость на Move.ru - Тверская область - г. Тверь - Уточните адрес

Продается земля промышленного назначения, 2 га, Тверь, Волоколамское шоссе

12 000 000 ₽ цена за га
6 000 000 ₽

г. Тверь, Волоколамское шоссе
полный адрес

★ Добавить в избранное



7 июня 2018 - 190 (11 за сегодня) Обновлено сегодня в 13:36

Пожаловаться - Заметка - Печать - PDF

Помогите нам сделать поиск объявлений удобнее!

Пожалуйста, уделите 3 минуты вашего времени на прохождение небольшого опроса о работе нашего сервиса!



Специалист компании IRES GROUP

+7 (930) 173-00-83

Сообщите продавцу, что Вы нашли объявление на портале move.ru

Передвигайте стрелку только после проверки объявлений. Связаться с продавцом можно только после того, как вы перейдете на страницу объявления.



Продайте быстрее!

Премии размещение

Помогите объявлению

люберцы
СКИДКА 10%
КВАРТИРЫ С ОТДЕЛКОЙ

ЖК "ЛЮБЕРЦЫ"
Метро Некрасовка! Рядом лесопарк и сады! Свои школы и детские сады! Отделка «под ключ»!

+7 (495) 127-65-...

Все спецпредложения

Промышленного назначения в продажу

Цена:	12 000 000 ₽	Тип объявления:	вторичка
Цена за га:	6 000 000 ₽	Площадь участка:	2 га
Комиссия агенту:	без комиссии	Дата публикации:	7 июня 2018
Тип объекта:	промышленного назначения	Дата обновления:	сегодня в 13:36

Описание

В короткие сроки на безвозмездной основе подберем промышленные площадки в любом регионе РФ для реализации вашего производственного проекта. Продам участок промышленного назначения 2 га. Площадь участка: 2 га. Категория земель: земля промышленности. Водопровод: есть. Канализация: собственные очистные сооружения. Газ: есть. Электричество: до 5 МВт. Земельный участок находится в индустриальном парке «РАСПОБ», расположен в 1 км. от г. Тверь, на пересечении федеральной трассы М-10 с Волоколамским шоссе, расстояние от МКАД 150 км., близость Октябрьской ж/д ветки (4 км. — станция Тверь). Резиденты парка: НТАСН, ГЛАПС Ижкомининг, ДСК и др. На участке определены перепады высот, геологические и геодезические параметры не препятствуют размещению промышленных объектов. Индустриальный парк обеспечен энергоснабжением, инженерной и транспортной инфраструктурой: — электрическая подстанция 40 МВт — газораспределительная станция (газоснабжение в объеме до 2000 куб.м/час) — квалификационный коллектор — водоснабжение (до 187 куб.м/час) — очистные сооружения с биологической очисткой — внутрипарковые асфальтовые дороги. Ведущий специалист департамента индустриальной недвижимости компании Адрес Групп Пименов Константин С. полной базой объектов консалтинговой компании IRES Group Вы можете ознакомиться на нашем сайте!

https://tver.move.ru/objects/prodaetsya_promyshlennogo_naznacheniya_ploschadyu_200_sotok_tverskaya_oblast_tver_tver_volokolamskoe_shosse_6808407928/



https://tver.move.ru/objects/prodaetsya_promyshlennogo_naznacheniya_ploshchadyu_100_kv_m_ploshchadyu_100_

Тверская область | Москва | Московская область | Новая Москва | Санкт-Петербург | Ленинградская область | Другие города | Все | **Реквизиты объявления** | Добавить в избранное

move.ru | Продажа | Аренда | Новостройки | Коммерческая | Спецпредложения | Публикации | Еще

Недвижимость на Move.ru | Тверская область | г. Тверь | ул. Паши Савельевой


Продажа земли промышленного назначения, 1 га, Тверь, улица Паши Савельевой, 47А

12 900 000 ₽ | Цена за га: 12 900 000 ₽ | г. Тверь | ул. Паши Савельевой 47А

13 мая 2018 | 261 (41 за сегодня) | Обновлено сегодня в 13:35

Показать фото | Заметки | Печать | PDF

Помогите нам сделать поиск объявлений удобнее!



Промышленного назначения в продажу

Цена:	12 900 000 ₽	Общая площадь:	100 м²
Цена за га:	12 900 000 ₽	Площадь участка:	1 га
Комиссия агенту:	без комиссии	Дата публикации:	13 мая 2018
Тип объекта:	промышленного назначения	Дата обновления:	сегодня в 13:35
Тип объявления:	вторичка		

Описание

Продается готовая станция технического осмотра. Все оборудование остается, при желании можно заниматься. Огромная территория. Офисные помещения, много кабинетов, много производственных помещений. Недвижимость площадью 648 кв.м. На дворе: электро замок, домофон, доводчик, видеокамеры. Все коммуникации!!! Электричество 380, канализация, отопление!!! Два въезда, два домика для охраны. На территории также 368 гаражи.

Агентство продажи недвижимости
С помощью новых технологий рекламы мы поможем Вам получить правильную цену в короткий срок. HomeApp

ПЕРЕЙТИ НА САЙТ

По объявлению
Собственник
+7 (920) 159-59-00
Сообщите продавцу, что Вы нашли объявление на портале move.ru
Передавайте деньги только после просмотра объекта. Связаться и оставить заявку можно не покидая наш уровень безопасности.

Продайте быстрее!
Премии размещение
Порядок объявления

КВАРТИРЫ У ПРУДА
Передано Ближайше
Квартиры у пруда. Пляж и парк рядом с домом. Школа в двух шагах. Монолитный дом. Двор без машин.
+7 (495) 127-65-...
Все спецпредложения

Целевые посетители
РТБ ретаргетинг
Рост конверсии до 37%
Отправить заявку

Биржа MMBE ЦБ РФ
USD 64.08 ₽ -0.54 ₽
EUR 73.53 ₽ -0.55 ₽

https://tver.move.ru/objects/prodaetsya_promyshlennogo_naznacheniya_ploshchadyu_100_kv_m_ploshchadyu_100_so_tok_tverskaya_oblast_tver_ul_pashi_savelevoy_47a_6807575195/



https://tver.move.ru/objects/prodaetsya_promyshlennogo_naznacheniya_ploschadyu_90_kv_m_ploschadyu_90_sot



Продажа - Аренда - Новостройки - Коммерческая - Спецпредложения - Публикации - Еще -

Недвижимость на Move.ru - Тверская область - г. Тверь - Уточните адрес

Продается земля промышленного назначения, 0.9 га, Тверь

2 000 000 Р цена за га
2 222 222 Р 2 222 222 Р

г. Тверь
ровный адрес

★ [Добавить в избранное](#)

руб дол евро btc



30 августа 2018 (+1 за сегодня) Обновлено сегодня в 13:34

[Пожаловаться](#) [Заметка](#) [Печать](#) [PDF](#)

Помогите нам сделать поиск объявлений удобнее!

Пожалуйста, уделите 3 минуты вашего времени на прохождение небольшого опроса о работе нашего сервиса!



Владимир Владимирович

+7 (930) 175-83-71

Сообщите продавцу, что Вы нашли объявление на портале move.ru

Передвзайте деньги только после проверки объекта. Связаться с владельцем объявления можно не только на уровне объявления.

[Позвонить](#)

[Написать](#)

[Позвонить](#)

[Написать](#)

[Позвонить](#)

[Написать](#)

[Позвонить](#)

[Написать](#)

[Позвонить](#)

[Написать](#)

[Позвонить](#)

[Написать](#)

[Позвонить](#)

[Написать](#)

[Позвонить](#)

[Написать](#)

[Позвонить](#)

[Написать](#)

[Позвонить](#)

[Написать](#)

[Позвонить](#)

[Написать](#)

[Позвонить](#)

[Написать](#)

[Позвонить](#)

[Написать](#)

[Позвонить](#)

[Написать](#)

[Позвонить](#)

[Написать](#)

[Позвонить](#)

[Написать](#)

[Позвонить](#)

[Написать](#)

[Позвонить](#)

[Написать](#)

[Позвонить](#)

[Написать](#)

[Позвонить](#)

[Написать](#)

[Позвонить](#)

[Написать](#)

[Позвонить](#)

[Написать](#)

[Позвонить](#)

[Написать](#)

[Позвонить](#)

[Написать](#)

[Позвонить](#)

[Написать](#)

[Позвонить](#)

[Написать](#)

[Позвонить](#)

[Написать](#)

[Позвонить](#)

[Написать](#)

[Позвонить](#)

[Написать](#)

[Позвонить](#)

[Написать](#)

[Позвонить](#)

[Написать](#)

[Позвонить](#)

[Написать](#)

[Позвонить](#)

[Написать](#)

[Позвонить](#)

[Написать](#)

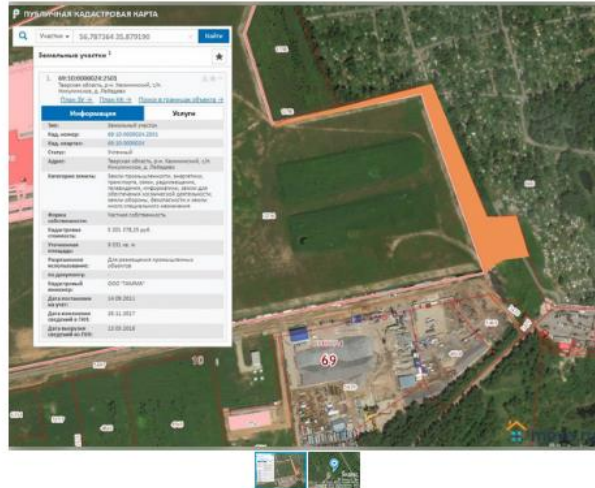
[Позвонить](#)

[Написать](#)

[Позвонить](#)

[Написать](#)

[Позвонить](#)



Промышленного назначения в продажу

Цена:	2 000 000 Р	Общая площадь:	90 м²
Цена за га:	2 222 222 Р	Площадь участка:	0.9 га
Комиссия агенту:	без комиссии	Дата публикации:	30 августа 2018
Тип объекта:	промышленного назначения	Дата обновления:	сегодня в 13:34
Тип объявления:	вторичка		

Описание

Продан участок пром. назначения (69:10:0000024:2501). Расположен между заводом Хитачи и кладбищем Лебедево. Эффективная площадь (без "хвостика") - 80 соток. Возможно содействие в предоставлении к коммуникациям. Готов рассмотреть вариант распродажи или обмена на другую недвижимость/автомобиль.



Авито Недвижимость

Продажа и аренда квартир по всей России

Информация

Продан земельный участок площадью 90 соток, Тверская область, цена 2 000 000 руб.
Найти схожие объявления вы можете в разделе ["Земельные участки"](#) портала недвижимости Move.ru.

Владимир Владимирович
+7 (930) 175-83-71
Сообщите продавцу, что Вы нашли объявление на портале move.ru

Передвзайте деньги только после проверки объекта. Связаться с владельцем объявления можно не только на уровне объявления.

[Позвонить](#)

Продайте быстрее!

[Премии раздешнее](#)

[Позвонить быстрее](#)

ТОЛЬКО КВАРТИР 10
ПО СПЕЦИАЛЬНОЙ ЦЕНЕ

ЖК "Римское Парк"
10 квартир со скидкой 10%
Полный пансион. Свободная планировка. Закрытые дворы. Парк у дома. м.Саларьево

[+7 \(495\) 127-65...](#)

[Все спецпредложения](#)

Узнай стоимость земли фермерам

[Фермерам.ру](#)

Пром. участки 1 Га в 55 км. от МКАДа

[Загляните сюда](#)

Земли промышленного назначения

[Обращайтесь](#)

Земля промышленного назначения

[Вспомогательная](#)

https://tver.move.ru/objects/prodaetsya_promyshlennogo_naznacheniya_ploschadyu_90_kv_m_ploschadyu_90_sot_k_tverskaya_oblast_tver_tverskaya_oblast_kalininskiy_rayon_nikulinskoe_sels_6811007873/



https://tver.move.ru/objects/prodaetsya_promyshlennogo_naznacheniya_ploshchadyu_24_kvm_ploshchadyu_24_sot

Недвижимость на Move.ru Тверская область г. Тверь ул. Большевикова

Продаю землю промышленного назначения, 24 сотки, Тверь, улица Большевикова, 6

4 950 000 ₽
 цена за сотку 206 250 ₽

г. Тверь
 ул. Большевикова, 6

Добавить в избранное

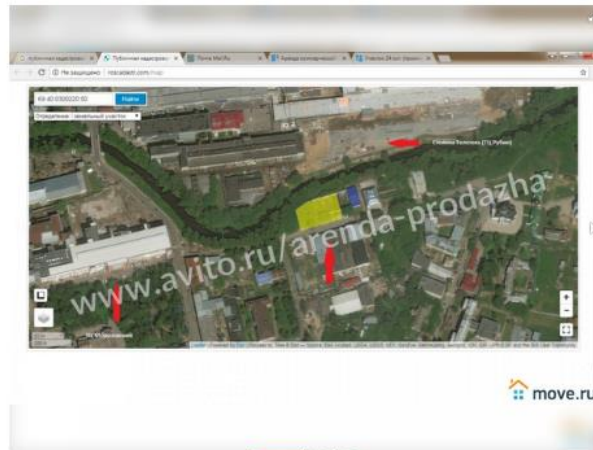


27 марта 2018 277 (всего) Обновлено сегодня в 13:33

Помогаем Заметки Печать PDF

Помогите нам сделать поиск объявлений удобнее!
 Пожалуйста, уделите 3 минуты вашего времени на прохождение небольшого опроса о работе нашего сервиса!

Роман
 +7 (904) 027-68-86
 Сообщите продавцу, что Вы нашли объявление на портале move.ru
 Передавайте данные только после просмотра объекта! Связанность в остальных приложениях отбита на портале на уровне локализации.



Продайте быстрее!
 Прямую реализацию
 Поменять объявление

Больше Путилково
СКИДКА 10%
 на квартиры с отделкой
ЖК "Большое Путилково"
 ЖК Большое Путилково. Квартиры от 2,7 млн руб. Рядом м. Митино. 0% первый взнос. Успейте в марте!
 +7 (495) 236-05-...
 Все спецпредложения

Промышленного назначения в продажу

Цена:	4 950 000 ₽	Общая площадь:	24 м²
Цена за сотку:	206 250 ₽	Площадь участка:	24 сотки
Комиссия агенту:	без комиссии	Дата публикации:	27 марта 2018
Тип объекта:	промышленного назначения	Дата обновления:	сегодня в 13:33
Тип объявления:	вторичка		

Описание

Агентство недвижимости АРЕНДА-ПРОДАЖА предлагает лучшую коммерческую недвижимость Твери. Продаётся земельный участок 2464 м² в зоне видности маг. Тельево (ТЦ Рубин) через р. Тьмака. Находится по адресу ул. Большевикова, 6 с кадастровый номером 69:03:0030220-50 на первой линии проезжей части. Категория земель: земли населенных пунктов. Разрешенное использование: вид прочие промышленные предприятия. На участке расположен незавершенный строительством объект площадью 1862,7 м² со степенью готовности 55%. Стоимость 4950000 рублей. Все предложения на сайте АРЕНДА-ПРОДАЖА.

RTV
 Целевые посетители RTV ретаргетинг
 Рост конверсии до 37%
 Открыть заявку

Биржа MMBE ЦФ РФ

USD	64.98 P	-0.54 P
EUR	73.53 P	-0.55 P

https://tver.move.ru/objects/prodaetsya_promyshlennogo_naznacheniya_ploshchadyu_24_kvm_ploshchadyu_24_sot_k_tverskaya_oblast_tver_ul_bolshevikov_6_6805794051/



https://tver.move.ru/objects/prodaetsya_promyshlennogo_naznacheniya_ploschadyu_35_kvm_ploschadyu_35_so

Тверская область Москва Московская область Новая Москва Санкт-Петербург Ленинградская область Курские города Буд Рассчитать объявление

Продажа Аренда Новостройки Коммерческая Спецпредложения Публикации Еще

Надежность на Move.ru Тверская область г. Тверь Уточните адрес

Продажа земли промышленного назначения, 35 соток, Тверь

4 600 000 ₽

цена за сотку: 131 429 ₽

г. Тверь Добавить в избранное

27 декабря 2017 366 (+1 за сегодня) Обновлено сегодня в 13:30 Пожаловаться Занятия Печать PDF

Помогите нам сделать поиск объявлений удобнее!

Пожалуйста, уделите 3 минуты вашего времени на проведение небольшого опроса о работе нашего сервиса!

Промышленного назначения в продажу

Цена:	4 600 000 ₽	Общая площадь:	35 м²
Цена за сотку:	131 429 ₽	Площадь участка:	35 соток
Комиссия агенту:	без комиссии	Дата публикации:	27 декабря 2017
Тип объекта:	промышленного назначения	Дата обновления:	сегодня в 13:30
Тип объявления:	вторичка		

Описание

Продается земельный участок промышленного назначения, в черте города площадью 35 соток. Под строительство складского комплекса с помещениями административного назначения. Имеется проектная документация, ТУ, необходимые согласования. К участку асфальтированный подъезд. До центральной части города 5 минут. Находится рядом с Московским шоссе. Коммуникации: электричество (получить ТУ на 250 кВт) только подключение к источникам водоснабжения и канализации существуют. Имеющаяся документация: Свидетельство о праве собственности на земельный участок. Кадастровый паспорт земельного участка. Оценка. Технические условия. **ВНИМАНИЕ:** Стоимость налога на землю 80000 в год!!!!

Агентство продажи недвижимости

Продажа недвижимости с помощью современных технологий. Аналитика и реклама. Белопольский Наталья

[ПЕРЕЙТИ НА САЙТ](#)

Наталья

+7 (904) 000-77-08

Сообщите продавцу, что Вы нашли объявление на портале move.ru

Передать в службу только после проверки объявлений. Специализация в различных областях, чтобы не потерять на уровне специалистов.

Продайте быстрее!

[Примите размещение](#)

[Позвоните объявлению](#)

КВАРТИРЫ У ПРУДА

[Передано Елене](#)

Квартиры у пруда. Пляж и парк рядом с домом. Школа в двух шагах. Монолитный дом. Двор без машин.

[+7 \(495\) 127-65-...](#)

[Все спецпредложения](#)

https://tver.move.ru/objects/prodaetsya_promyshlennogo_naznacheniya_ploschadyu_35_kvm_ploschadyu_35_soto_k_tverskaya_oblast_tver_gagarina_pl1_6802594815/



https://tver.move.ru/objects/prodaetsya_promyshlennogo_naznacheniya_ploschadyu_101_kvm_ploschadyu_100_

Тверская область Москва Московская область Новая Москва Санкт-Петербург Ленинградская область Курные города Влад Рязанская область

move.ru Продажа Аренда Новостройки Коммерческая Спецпредложения Публикации Еще

Новости на Move.ru Тверская область г. Тверь Уточните адрес

Продаем землю промышленного назначения, 1 га, Тверь, 84А

33 000 000 руб. Цена за га: 33 000 000 руб. г. Тверь 84А почтовый адрес

4 февраля (1 за сегодня) Обновлено сегодня в 13:28

Помогите нам сделать поиск объявлений удобнее! Пожалуйста, уделите 3 минуты вашего времени на проведение небольшого опроса о работе нашего сервиса!

Продайте быстрее!
Принять размещение
Почитать объявление

ТОЛЬКО КВАРТИР 10
по специальной цене

ЖК "Романово-Парк"
10 квартир по скидке 10%
Подземный паркинг. Свободные планировки. Закрытые дворы. Парк у дома. М.Саларьево
+7 (495) 127-65-...
Все спецпредложения

Промышленного назначения в продажу

Цена:	33 000 000 руб.	Общая площадь:	1,01 м²
Цена за га:	33 000 000 руб.	Площадь участка:	1 га
Комиссия агенту:	без комиссии	Дата публикации:	4 февраля
Тип объекта:	промышленного назначения	Дата обновления:	сегодня в 13:28
Тип объявления:	вторичка		

Описание
Месторасположение - г. Тверь, Большие Перемерки. Территория городского авторьянда. Участок в собственности! Площадь участка - 10112 кв.м. Собственная трансформаторная подстанция, оросительная. Канализация-центральная. На участке располагается площадка для стоянки автомобилей, офисные строения, автомойка, торговые павильоны (находятся в аренде). Рассмотрим как продажу, так и аренду! Цена договорная, законите!

Купить гектар в 200 км от МКАД - Рядом Волга, лес. Без подряда
Участок площадью 1 гектар в удачном коллплексе. Оформлены в собственность за 14 дней 1га100.ru

Информация
Продам земельный участок площадью 100 соток, Тверская область, цена 33 000 000 руб.

https://tver.move.ru/objects/prodaetsya_promyshlennogo_naznacheniya_ploschadyu_101_kvm_ploschadyu_100_sok_tverskaya_oblast_tver_tver_derevnya_bolshie_peremerki_84a_6817330259/



https://tver.move.ru/objects/prodaetsya_promyshlennogo_naznacheniya_ploschadyu_50_kvm_ploschadyu_50_sot



Продажа - Аренда - Новостройки - Коммерческая - Спецпредложения - Публикации - Еще -

Назначение на Move.ru - Тверская область - г. Тверь - Уточните адрес

Продаю землю промышленного назначения, 50 соток, Тверь, Индустриальная улица

6 000 000 Р
руб [апп](#) [эск](#) [ипт](#)

цена за сотку
120 000 Р

г. Тверь, Индустриальная улица
полный адрес

Добавить в избранное



9 января 2018 273 (+1 за сегодня) Обновлено сегодня в 13:28

Пожаловаться - Заметки - Печать - PDF

Помогите нам сделать поиск объявлений удобнее!

Пожалуйста, уделите 3 минуты вашего времени на проведение небольшого опроса о работе нашего сервиса!



Специалист компании IRES Group

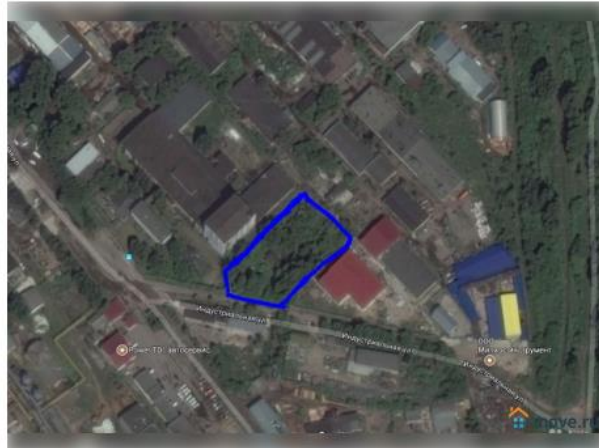
+7 (930) 173-00-73

Сообщите продавцу, что Вы нашли объявление на портале move.ru. Предварительная оценка стоимости предложения объекта. Связаться с продавцом по телефону, чтобы не потерять ни одного покупателя.

Продайте быстрее!

Премии вознаграждение

Подарите объявление



Новый корпус в «Мир Митинга»

Семейный квартал у метро. Просторные квартиры от 6,9 млн руб. Скидки молодым и многодетным семьям.

+7 (495) 127-65-...

Все спецпредложения

Промышленного назначения в продажу

Цена:	6 000 000 Р	Общая площадь:	50 м²
Цена за сотку:	120 000 Р	Площадь участка:	50 соток
Комиссия агенту:	Без комиссии	Дата публикации:	9 января 2018
Тип объекта:	промышленного назначения	Дата обновления:	сегодня в 13:28
Тип объявления:	вторичка		

Описание

Ю 8826 В короткие сроки на безвозмездной основе подберем промышленные площади в любом регионе РФ для реализации вашего производственного проекта. Предлагается к продаже земельный участок, расположенный в г. Твери (р-н пл. Гагарина) под промышленную застройку. Общая площадь: 5000 кв. м. Водопровод; по границе участка Канализация; да Электричество: 150 кВт, с возможностью увеличения до 1 МВт. Возможность подключения к теплотсетям. Ведущий специалист департамента индустриальной недвижимости компании Айрес Групп Борис Крупенин. С полной базой объектов консалтинговой компании IRES GROUP Вы можете ознакомиться на нашем сайте!

Агентство продажи недвижимости

Наблюдать продажу своей квартиры через приложение в телефоне. Реклама бесплатно. Звоните! HomeApp

ПЕРЕЙТИ НА САЙТ

https://tver.move.ru/objects/prodaetsya_promyshlennogo_naznacheniya_ploschadyu_50_kvm_ploschadyu_50_sot_k_tverskaya_oblast_tver_ul_industrialnaya_6798971451/



https://tver.move.ru/objects/prodaetsya_promyshlennogo_naznacheniya_ploschadyu_100_kv_m_ploschadyu_100_



Продажа ▾ Аренда ▾ Новостройки ▾ Коммерческая ▾ Спецпредложения Публикации ▾ Еще ▾

Недвижимость на Move.ru ▾ Тверская область ▾ г. Тверь ▾ Уточните адрес

Продажа земли промышленного назначения, 1 га, Тверь, Октябрьский проспект

5 500 000 ₽

цена за га
5 500 000 ₽

г. Тверь, Октябрьский проспект
полный адрес

★ Добавить в избранное



9 января 2018 331 (+1 за сегодня) Обновлено сегодня в 13:27

Показать фото Заметки Печать PDF

Помогите нам сделать поиск объявлений удобнее!

Пожалуйста, уделите 3 минуты вашего времени на проведение небольшого опроса о работе нашего сервиса!



Специалист компании IRES Group

+7 (930) 173-00-83

Сообщите продавцу, что Вы нашли объявление на портале move.ru

Переведите деньги только после проверки объекта. Заключите и используйте договор, чтобы не потерять на работе объявление.

Продайте быстрее!

Принять размещение
Порядок объявления



люберцы
СКИДКА 10%
КВАРТИРЫ С ОТДЕЛКОЙ

ЖК "ЛЮБЕРЦЫ"

Метро Некрасовка! Рядом лесопарк и озеро! Свои школы и детские сады! Отдела под ключ!

+7 (495) 127-65-...

Все спецпредложения

Промышленного назначения в продажу

Цена:	5 500 000 ₽	Общая площадь:	100 м²
Цена за га:	5 500 000 ₽	Площадь участка:	1 га
Комиссия агенту:	без комиссии	Дата публикации:	9 января 2018
Тип объекта:	промышленного назначения	Дата обновления:	сегодня в 13:27
Тип объявления:	вторичка		

Описание

ID 1164 В короткие сроки на безвозмездной основе подберем промышленные площади в любом регионе РФ для реализации вашего производственного проекта. Предлагаем к продаже участок площадью 1 га в ИП Расово. Площадь участка: 1га Категория земель: земля промышленности Водоснабжение: есть Канализация: собственные очистные сооружения Газ: есть Электричество: до 5 МВт Земельный участок находится в индустриальном парке «РАСЛОВО», расположен в 1 км. от г. Тверь, на пересечении федеральной трассы М-10 с Волоколамским шоссе, расстояние от МКАД 150 км., близость Октябрьской ж/д ветки (4 км. — станция Тверь), Ресиденты парка: НТАСИ, ГЛАТС Искоинжинг, ДСК и др. На участке определены, отсутствуют перепады высот, геологические и гидрологические параметры не препятствуют размещению промышленных объектов. Индустриальный парк обеспечен электроэнергией, инженерной и транспортной инфраструктурой: — электрическая подстанция 40 МВт — газораспределительная станция (газоснабжение в объеме до 3200 куб.м/час) — канализационный коллектор — водоснабжение (до 187 куб.м/час) — очистные сооружения с биологической очисткой — внутрипарковые асфальтовые дороги Ведущий специалист департамента индустриальной недвижимости компании Айрес Групп Пилипенко Константин С. полной базой объектов консалтинговой компании IRES Group вы можете ознакомиться на нашем сайте!

Целевые посетители
RTB ретаргетинг
Рост конверсии до 37%

Отправить заявку

Биржа MMBE US РФ

USD	64.98	0.54	↑
EUR	73.53	0.55	↑
БИТКОИН			
BTC	235028	924	↓

https://tver.move.ru/objects/prodaetsya_promyshlennogo_naznacheniya_ploschadyu_100_kv_m_ploschadyu_100_so_tok_tverskaya_oblast_tver_oktyabrskiy_pr-kt_2270913910/



https://tver.move.ru/objects/prodaetsya_promyshlennogo_naznacheniya_ploschadyu_50_kvm_ploschadyu_50_sot

Тверская область Москва Новосибирская область Новый Уренгой Санкт-Петербург Ленинградская область Курские город Вид Активные объявления Зарегистрироваться Войти

move.ru
Продажа Аренда Новостройки Коммерческая Специрреклама Публикации Еще


Нарядовность на Move.ru Тверская область г. Тверь Уточните адрес



Продажа земли промышленного назначения, 50 соток, Тверь

2 500 000 Р цена за сотку 50 000 Р г. Тверь почтовый адрес

15 августа 2018 156 (1 за сегодня) Обновлено сегодня в 13:26 Пожаловаться Заметки Печать PDF

Помогите нам сделать поиск объявлений удобнее!
Пожалуйста, уделите 3 минуты вашего времени на прохождение небольшого опроса о работе нашего сервиса!



Иван
+7 (910) 647-31-08
Сообщите продавцу, что Вы нашли объявление на портале move.ru

Предоставляем услуги по оценке стоимости объектов недвижимости в **осуществлении сделок**, чтобы не потерять на уровне недвижимости.

Продайте быстрее!

Принять размещение

Поднять объявление

Скидка до -15% на апартаменты!

Позвольте себе мечту — планировать апартамент с потрясающим видом на Москву в БИЖЕ Федерации

+7 (495) 236-05-...

Все спецпредложения

Промышленного назначения в продажу

Цена:	2 500 000 Р	Общая площадь:	50 м²
Цена за сотку:	50 000 Р	Площадь участка:	50 соток
Комиссия агенту:	без комиссии	Дата публикации:	15 августа 2018
Тип объекта:	промышленного назначения	Дата обновления:	сегодня в 13:26
Тип объявления:	вторичка		

Описание

Земельный участок площадью 0,5 Га под производство в Боровлево 1. (Пересечение трассы Москва-Санкт-Петербург и Тургиновского шоссе). Рядом находятся: группа компаний "Автопремиум" (дилерские центры автомобилей Ауди, БМВ, Митсубиси, Ниссан), типография "Парето-Принт", кофейно-барный завод Raylib. Кадастровый номер участка: 69:10:0000025:5966. Возможно отменить участок площадью 25 соток. Стоимость - 50 000 руб. за одну сотку. Есть возможность подвести коммуникации (электричество, газ).

Купить гектар в 200 км от МКАД - Рядом Волга, лес. Без подряда

Участок площадью 1 гектар в усадьбном комплексе. Оформлен в собственность за 14 дней 12д100л!

открыть

Информация

Продажа земельной сделки площадью 50 соток. Тверская область. Цена 2 500 000 руб.

https://tver.move.ru/objects/prodaetsya_promyshlennogo_naznacheniya_ploschadyu_50_kvm_ploschadyu_50_sot_k_tverskaya_oblast_tver_tverskaya_oblast_kalininskiy_rayon_torgovo-promyshl_6810815185/



https://tver.move.ru/objects/prodaetsya_promyshlennogo_naznacheniya_ploschadyu_52_kvм_ploschadyu_200_s

Тверская область Москва Московская область Новая Москва Санкт-Петербург Ленинградская область Крупные города Влад Реализовать объявление

Продажа Аренда Новостройки Коммерческая Спецпредложения Публикации Еще

Надежность на Move.ru Тверская область г. Тверь Уточните адрес

Продается земля промышленного назначения, 2 га, Тверь

13 000 000 Р

цена за га: 6 500 000 Р

г. Тверь

руф [add](#) [edit](#) [del](#)

г. Тверь

почтовый адрес

ИВ, 121 м

★ Добавить в избранное

8 января 2018 163 (+1 за сегодня) Обновлено сегодня в 13:26

👍 Пожаловаться 📄 Заметки 📄 Папки 📄 PDF

Помогите нам сделать поиск объявлений удобнее!
Пожалуйста, уделите 3 минуты вашего времени на проведение небольшого опроса о работе нашего сервиса!

Промышленного назначения в продажу

Цена:	13 000 000 Р	Общая площадь:	5,2 кв.м
Цена за га:	6 500 000 Р	Площадь участка:	2 га
Комиссия агенту:	без комиссии	Дата публикации:	8 января 2018
Тип объекта:	промышленного назначения	Дата обновления:	сегодня в 13:26
Тип объявления:	вторичка		

Описание

Участок в Пром зоне БОРОВЛЕВО.Кадастр 69-10-0000025-365.Рядом с ОЗОН ПЛАУЛИНГ.В гнчплыве категория (земли промышленного назначения),асфальтированный подъезд непосредственно к участку.Продажа от собственника.

Авито Недвижимость

Продажа и аренда квартир по всей России

Информация

Продам земельный участок площадью 200 соток, Тверская область, цена 13 000 000 руб.

АН «ТВЕРЬПРОВСТРОЙ»
+7 (904) 024-10-97

Сообщите продавцу, что Вы нашли объявление на портале move.ru

Передвзвешиваю документы только после просмотра объявления. Специализируюсь в остальных регионах, чтобы не потерять на уплате госпошлины.

Продайте быстрее!

[Прокрути реализацию](#)

[Пожалеть объявление](#)

СКИДКА 10%

НА КВАРТИРЫ С ОТДЕЛКОЙ

ЖК "Большое Путликово"

ЖК "Большое Путликово". Квартиры от 2,7 млн руб. Рядом м. Митино. 0% первый взнос. Успейте в марте!

[+7 \(495\) 236-05-...](#)

[Все спецпредложения](#)

RT

Целевые посетители РТБ ретаргетинг. Рост конверсии до 37%

[Отправить заявку](#)

Биржа MMBEX ЦБ РФ

USD	64.98 Р	-0.84 Р
EUR	73.83 Р	-0.85 Р

BITCOIN

BTC	255028 Р	924 Р
-----	----------	-------

https://tver.move.ru/objects/prodaetsya_promyshlennogo_naznacheniya_ploschadyu_52_kvм_ploschadyu_200_sok_tverskaya_oblast_tver_tver_moskovskiy_6802782478/



Продам землю промышленного назначения, 20 соток, Тверь, Октябрьский проспект

5 600 000 ₪

цена за сотку
280 000 ₪

руб дол евро btc

г. Тверь Октябрьский проспект
полный адрес

★ Добавить в избранное

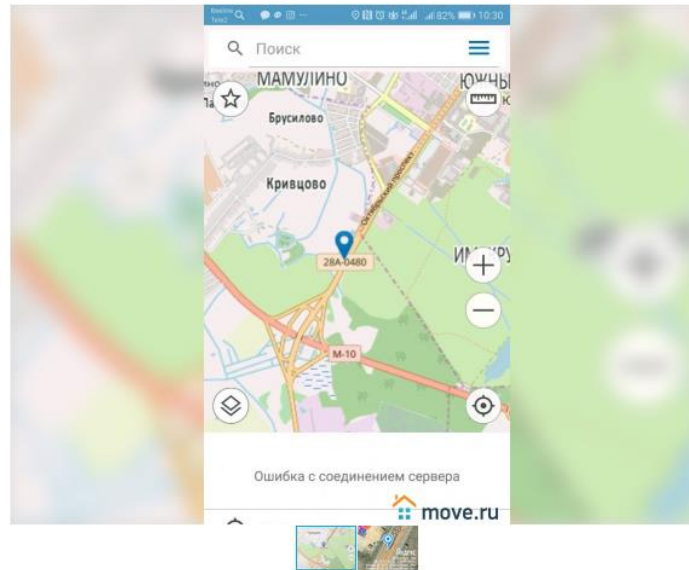


4 ноября 2018 (+1 за сегодня) Обновлено 13 марта

Пожаловаться Заметка Печать PDF

Помогите нам сделать поиск объявлений удобнее!

Пожалуйста, уделите 3 минуты вашего времени на прохождение небольшого опроса о работе нашего сервиса!



Дмитрий

Собственник

+7 (904) 017-69-15

Сообщите продавцу, что Вы нашли объявление на портале move.ru

Передавайте деньги только после просмотра объекта! Соглашайтесь с **остальными условиями**, чтобы не потерять на уплату мошенников.

Продайте быстрее!

Премиум размещение

Поднять объявление



ЖК "Румянцево-Парк"

10 квартир со скидкой 10%!
Подземный паркинг. Свободные планировки. Закрытые дворы. Парк у дома. м.Саларьево

+7 (495) 127-65-...

Все спецпредложения

Промышленного назначения в продажу

Цена:	5 600 000 ₪	Общая площадь:	20 м²
Цена за сотку:	280 000 ₪	Площадь участка:	20 соток
Комиссия агенту:	без комиссии	Дата публикации:	4 ноября 2018
Тип объекта:	промышленного назначения	Дата обновления:	13 марта
Тип объявления:	вторичка		

Описание

Продам участок 20 соток с разрешением выезд-съезд. Электричество. Газ.

https://tver.move.ru/objects/prodaetsya_promyshlennogo_naznacheniya_ploschadyu_20_kv_m_ploschadyu_20_sotok_tverskaya_oblast_tver_tver_oktyabrskiy_prospekt_6813327277/



https://tver.move.ru/objects/prodaetsya_promyshlennogo_naznacheniya_ploshchadyu_25_kvm_ploshchadyu_25_sot

Навигация на Move.ru Тверская область г. Тверь ул. Большевикова

Продаем землю промышленного назначения, 25 соток, Тверь, улица Большевикова, 6

6 500 000 ₽

цена за сотку
260 000 Р

г. Тверь
ул. Большевикова, 6

Добавить в избранное

руб дол евро btc



26 декабря 2016 252 (на за сегодня) Обновлено вчера в 13:29

Пожаловаться Заметки Печать PDF

Помогите нам сделать поиск объявлений удобнее!

Пожалуйста, уделите 3 минуты вашего времени на прохождение небольшого опроса о работе нашего сервиса!



Анастасия

+7 (903) 803-19-67

Сообщите продавцу, что Вы нашли объявление на портале move.ru

Позвоните, чтобы получить больше информации об объекте. Обязательно в течение 30 минут, чтобы не потерять на уровне локализации.

Продайте быстрее!

Премиум размещение

Повыть объявление



Промышленного назначения в продажу

Цена:	6 500 000 Р	Общая площадь:	25 м²
Цена за сотку:	260 000 Р	Площадь участка:	25 соток
Комиссия агенту:	6% комиссии	Дата публикации:	26 декабря 2016
Тип объекта:	промышленного назначения	Дата обновления:	вчера в 13:29
Тип объявления:	вторичка		

Описание

Земельный участок в общественно-деловой зоне города Твери, площадью 2464 кв.м, 67 метров по фасаду, удачной формы. Участок расположен на берегу реки Тьмаки, вдоль проезжей части, в шаговой доступности от ТЦ Морозовской, ТЦ Рубин. Коммуникации имеются, подъезд асфальтирован. Документы готовы.



Авито Недвижимость

Продажа и аренда квартир по всей России

Информация



Скидка до -12% на апартаменты

Позвольте себе мечту — панорамный апартамент с потрясающим видом на Москву в Башне Федерация

+7 (495) 236-05...

Все спецпредложения

- Земельные участки под склад и др.
- Пром. участки 1 Га в 55 км. от МКАД
- Продажа промышленной земли
- Продажа земли

https://tver.move.ru/objects/prodaetsya_promyshlennogo_naznacheniya_ploshchadyu_25_kvm_ploshchadyu_25_sot_k_tverskaya_oblast_tver_ul_bolshevikov_6_2276560649/



https://tver.move.ru/objects/prodaetsya_promyshlennogo_naznacheniya_ploschadyu_21_kvm_ploschadyu_100_s



Продажа Аренда Новостройки Коммерческая Спецпредложения Публикации Еще

Находимся на Move.ru Тверская область г. Тверь Уточните адрес

Продам землю промышленного назначения, 1 га, Тверь, Октябрьский проспект, 113

52 500 000 Р цена за га
52 500 000 Р руб

г. Тверь
Октябрьский проспект 113

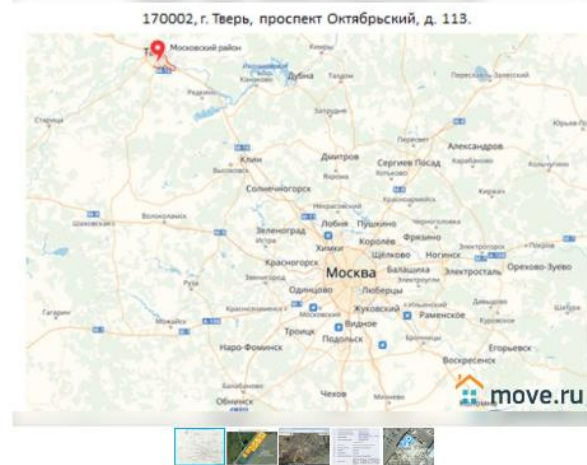
Добавить в избранное

18 сентября 2018 (1 за сегодня) Обновлено 13 марта

Пожалуйста Заметки Печать PDF

Помогите нам сделать поиск объявлений удобнее!
Пожалуйста, уделите 3 минуты вашего времени на прохождение небольшого опроса о работе нашего сервиса!

Сергей
+7 (921) 888-25-15
Сообщите продавцу, что Вы нашли объявление на портале move.ru
Передать данные только после проверки объявлений. Связаться с остальными правилами, чтобы не повредить ни одной объявлению.



Продайте быстрее!

Премии реалти-агенту

Попытка объявление

КВАРТИРЫ У ПРУДА

Предельно Близкие
Квартиры у пруда. Парки парк рядом с домом. Шага в двух шагах. Монолитный дом. Двор без машин.

+7 (495) 127-65-...

Все спецпредложения

Промышленного назначения в продажу	
Цена:	52 500 000 Р
Цена за га:	52 500 000 Р
Комиссия агенту:	6% комиссии
Тип объекта:	промышленного назначения
Тип объявления:	вторичка
Общая площадь:	2,1 м²
Площадь участка:	1 га
Дата публикации:	18 сентября 2018
Дата обновления:	13 марта

Описание
Координаты - 56.808780, 35.878100 Кадастровый номер - 69:40:0200179:27 Площадь земельного участка - 20 989 кв.м. (2,1га)
Категория земель - Земли населенных пунктов. Под пашню. Электричество - Имеется возможность подключения 250 кВт. Ливневая канализация - Имеется возможность подключения. Отопление - Отсутствует. Водоснабжение - Отсутствует. Волоконно-оптическая сеть - Имеется возможность подключения. Дорожные сети - Существует подключение к улично-дорожной сети. Вдоль границы земельного участка реализована дорога с асфальтобетонным покрытием и освещением. Организован въезд на земельный участок.

Квартира сложно продается?
Наблюдаете продажу своей квартиры через приложения в телефоне. Реклама бесплатно.
Звоните HomeApp [ПЕРЕЙТИ НА САЙТ](#)

Узнай стоимость земли фермерам
Фермер.ру.рф

Пром участки 1 Га в 55 км. от МКАД
Калькулятор

Купить промышленный участок
mapland.ru

Продажа земли пром назначения

https://tver.move.ru/objects/prodaetsya_promyshlennogo_naznacheniya_ploschadyu_21_kvm_ploschadyu_100_ok_tverskaya_oblast_tver_tver_oktyabrskiy_prospekt_113_6811688812/



https://tver.move.ru/objects/prodaetsya_promyshlennogo_naznacheniya_ploschadyu_300_sotok_tverskaya_oblas

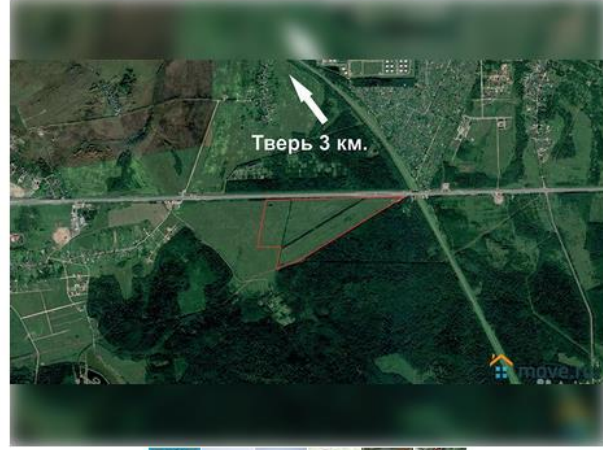
Недвижимость на Мовелу - Тверская область - г. Тверь - Уточните адрес

Продажа земли промышленного назначения, 3 га, Тверь, Речная улица

4 500 000 ₽ цена за га 1 500 000 ₽ г. Тверь, Речная улица полный адрес [Добавить в избранное](#)

26 декабря 2018 (+1 за сегодня) Обновлено 12 марта [Пожаловаться](#) [Заметки](#) [Печать](#) [PDF](#)

Помогите нам сделать поиск объявлений удобнее!
Пожалуйста, уделите 3 минуты вашего времени на прохождение небольшого опроса о работе нашего сервиса!



Промышленного назначения в продажу	
Цена:	4 500 000 ₽
Цена за га:	1 500 000 ₽
Комиссия агенту:	без комиссии
Тип объекта:	промышленного назначения
Тип объявления:	вторичка
Площадь участка:	3 га
Дата публикации:	26 декабря 2018
Дата обновления:	12 марта

Описание
Ищете землю Пром Назначения? Автодорога Москва-Санкт-Петербург! Земельный участок, общей площадью 42 га (состоит из 8 участков, от 3 до 12 ГА), всего в 3х километрах к юго-востоку от г. Тверь. Непосредственно примыкает к автодороге Москва - Санкт-Петербург. Протяженность привлекательна (длина участка вдоль дороги) более 1 км. Участок идеально подходит для размещения крупного логистического центра, складского и торгового комплекса, объекта транспортной инфраструктуры, одного или нескольких производств. Представляет собой ровное, не заболоченное, не заросшее поле. Координаты: 56.792486, 36.004654 Кадастровый номер: 69:10:0000025:619 (А также, 621/622/626/625/620/776/3813)

Авито Недвижимость Продажа и аренда квартир по всей России

Информация
Продам земельный участок площадью 300 соток, Тверская область, цена 4 500 000 руб.

Century 21 Перспектива
+7 (495) 740-56-06
Сообщите продавцу, что Вы нашли объявление на портале move.ru

Продайте быстрее!
[Премьум размещение](#)
[Платить объявление](#)

СТАРТ ПРОДАЖ
КВАРТИРЫ У ПРУДА
Переделино Ближнее
Квартиры у пруда. Пляж и парк рядом с домом. Школа в двух шагах. Монолитный дом. Двор без машин.
[+7 \(495\) 127-65...](#)
[Все спецпредложения](#)

Целевые посетители
RTB ретаргетинг
Рост конверсии до 37%
[Отправить заявку](#)

Биржа MMB6 ЦБ РФ
USD 64.98 ₽ -0.54
EUR 73.33 ₽ -0.55
БИТКОИН
BTC 255028 ₽ 924

https://tver.move.ru/objects/prodaetsya_promyshlennogo_naznacheniya_ploschadyu_300_sotok_tverskaya_oblast_tver_rechnaya_ul_6815088665/



https://tver.move.ru/objects/prodaetsya_promyshlennogo_naznacheniya_ploschadyu_67_kvm_ploschadyu_67_sot

Тверская область - Москва - Московская область - Новая Москва - Санкт-Петербург - Ленинградская область - Калужные города - Вид - **Разместить объявление** - Добавить фотографии - Войти

move.ru Продажа - Аренда - Новостройки - Коммерческая - Спецпредложения - Публикации - Еще -

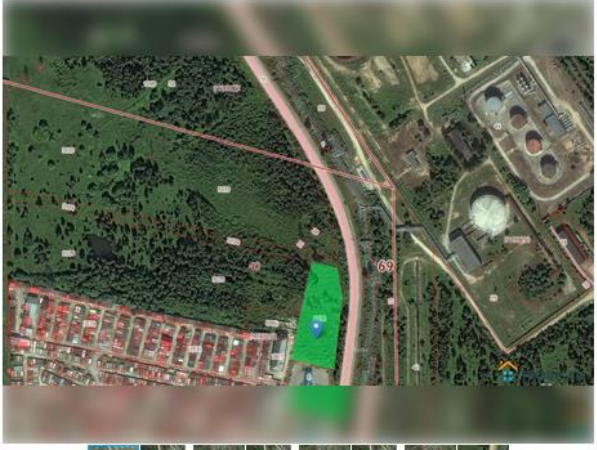
Надежность на Move.ru - Тверская область - г. Тверь - Уточните адрес

Продаем землю промышленного назначения, 0.67 га, Тверь, Хрустальная улица

6 500 000 Р цена за га 9 701 493 Р [г. Тверь](#) [Хрустальная улица](#) [полный адрес](#) ★ **Добавить в избранное**

18 декабря 2018 55 (+1 за сегодня) Обновлено 12 марта Показать фото - Заметки - Печать - PDF

Помогите нам сделать поиск объявлений удобнее!
Пожалуйста, уделите 3 минуты вашего времени на прохождение небольшого опроса о работе нашего сервиса!



Подольская Яна
+7 (904) 012-89-38
Сообщите продавцу, что Вы нашли объявление на портале move.ru

Продайте быстрее!

[Промени размерами](#)

[Повысить объявление](#)

люберцы
СКИДКА 10%
КВАРТИРЫ С ОТДЕЛКОЙ

ЖК "ЛЮБЕРЦЫ"
Метро Некрасовка! Рядом лесопарк и садик! Свои школы и детские сады! Отделка под ключ!

+7 (495) 127-65-...

[Все спецпредложения](#)

Промышленного назначения в продажу	
Цена:	6 500 000 Р
Цена за га:	9 701 493 Р
Комиссия агенту:	Без комиссии
Тип объекта:	промышленного назначения
Тип объявления:	вторичка
Общая площадь:	67 м²
Площадь участка:	0.67 га
Дата публикации:	18 декабря 2018
Дата обновления:	12 марта

Описание

Участок 67 соток на Соминке промназначения. Кадастровый номер 69:40:0100292:5176. Небольшая удаленность и очень удачное расположение. Выступают вдоль дороги. Газ рядом, электричество на границе участка. Удобрный и неограниченный подпад. Большегрузных машин и фур. Звоните! Ответчу на все ваши вопросы. Мобильные показы.

Агентство продажи недвижимости
Продажа недвижимости с помощью современных технологий. Аналитика и реклама бесплатной HomeApp

[ПЕРЕЙТИ НА САЙТ](#)

Информация
Продаем земельный участок площадью 67 соток, Тверская область, цена 6 500 000 руб.

https://tver.move.ru/objects/prodaetsya_promyshlennogo_naznacheniya_ploschadyu_67_kvm_ploschadyu_67_sot_k_tverskaya_oblast_tver_tver_hrystalnaya_ulica_6814666909/



https://tver.move.ru/objects/prodaetsya_promyshlennogo_naznacheniya_ploschadyu_34_kvm_ploschadyu_400_s...

Тверская область Москва Московская область Новая Москва Санкт-Петербург Ленинградская область Курские города Бцд **Актуальность объявлений** Зарегистрироваться Войти

move.ru 10 лет вместе

Продажа Аренда Новостройки Коммерческая Спецпредложения Публикации Еще

Недвижимость на Move.ru Тверская область г. Тверь Уточните адрес

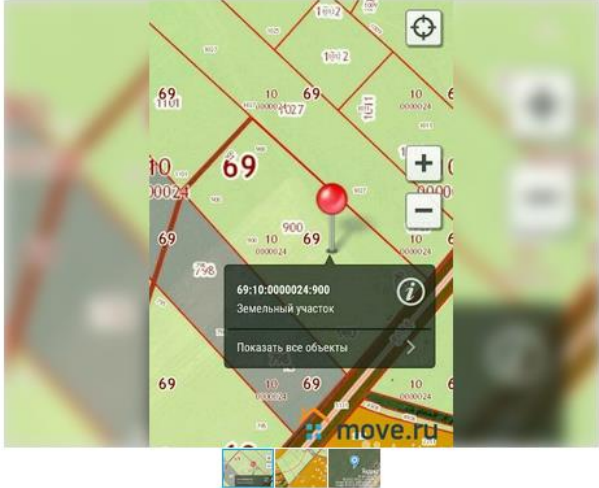
Продается земля промышленного назначения, 4 га, Тверь, Старицкое шоссе

3 400 000 Р цена за га: 850 000 Р **г. Тверь** Старицкое шоссе **Добавить в избранное**

руб [ан](#) [сво](#) [ин](#) [тв](#)

26 февраля (1 за сегодня) Обновлено 12 марта [Показать](#) [Заметки](#) [Печать](#) [PDF](#)

Помогите нам сделать поиск объявлений удобнее!
Пожалуйста, уделите 3 минуты вашего времени на прохождение небольшого опроса о работе нашего сервиса!



Марат
+7 (964) 166-66-66
Сообщите продавцу, что Вы нашли объявление на портале move.ru
Передать деньги только после просмотра объекта. Гарантируем с исполнением всех условий на протяжении всего сотрудничества.

Продайте быстрее!
[Премии разнице](#)
[Подарить объявление](#)

СТАР ПРОДАЖ
КВАРТИРЫ У ПРУДА
Передельные Ближние
Квартиры у пруда. Парк и парк рядом с домом. Шага в две минуты. Монолитный дом. Двор без машин.
[+7 \(495\) 127-65...](#)
[Все спецпредложения](#)

Промышленного назначения в продажу

Цена:	3 400 000 Р	Общая площадь:	3,4 м²
Цена за га:	850 000 Р	Площадь участка:	4 га
Комиссия агенту:	без комиссии	Дата публикации:	26 февраля
Тип объекта:	промышленного назначения	Дата обновления:	12 марта
Тип объявления:	вторичка		

Описание
Продано земельный участок на первой линии Старицкого шоссе. Площадь участка 3,4га. Отличное место для бизнеса. Есть возможность организации съезда. Можно поделить по частям. Отвечу на все интересующие вопросы.

Агентство продажи недвижимости
Обладая аналитикой по всем рынкам Москвы помогаем быстро и выгодно продать недвижимость. HomeApp [ПЕРЕЙТИ НА САЙТ](#)

Информация
Продан земельный участок площадью 400 соток, Тверская область, цена 3 400 000 руб.

YIT
Участки под застройку **2 млн руб.**
Строить не только карьеру!

https://tver.move.ru/objects/prodaetsya_promyshlennogo_naznacheniya_ploschadyu_34_kvm_ploschadyu_400_sok_tverskaya_oblast_tver_tver_starickoe_shosse_6818507063/



https://tver.move.ru/objects/prodaetsya_promyshlennogo_naznacheniya_ploschadyu_40_kvm_ploschadyu_40_sot

move.ru
10 лет вместе

Продажа - Аренда - Новостройки - Коммерческая - Спецпредложения - Публикации - Еще -

Недалеко от Move.ru - Тверская область - г. Тверь - Уточните адрес

Продажа земли промышленного назначения, 40 соток, Тверь, Промышленный проезд, 3

7 500 000 Р

цена за сотку
187 500 Р

г. Тверь

Промышленный проезд 3

Добавить в избранное



17 января 2018 - 488 (+1 за сегодня) Обновлено 12 марта

Пожаловаться - Заметки - Печать - PDF

Помогите нам сделать поиск объявлений удобнее!
Пожалуйста, уделите 3 минуты вашего времени на прохождение небольшого опроса о работе нашего сервиса!



Валентин
Собственник

+7 (910) 647-21-95

Сообщите продавцу, что вы нашли объявление на портале move.ru

Предоставляем услуги только после просмотра объекта. Осмотреть объект и рассмотреть предложение, чтобы не потерять на уровне модератора.

Продайте быстрее!

Принять решение

Подать объявление

РУМЯНЦЕВО ПАРК

ТОЛЬКО КВАРТИР 10
по специальной цене

ЖК Румянцово-Парк

10 квартир со скидкой 10%!
Подземный паркинг. Свободные планировки. Вакантные дачи. Парк у дома. м.Саларьево

+7 (495) 127-65...

Все спецпредложения



Промышленного назначения в продажу

Цена:	7 500 000 Р	Общая площадь:	40 м²
Цена за сотку:	187 500 Р	Площадь участка:	40 соток
Комиссия агенту:	без комиссии	Дата публикации:	17 января 2018
Тип объекта:	промышленного назначения	Дата обновления:	12 марта
Тип объявления:	вторичка		

Описание

Продается производственно-складская база по адресу: г.Тверь, Московский район, Промышленный проезд дом 3. Общая площадь земельного участка 4000 кв.м. (40 соток). Вся земля в собственности. Общая площадь помещений 250 кв.м. Состоит из комплекса зданий: Здание цеха сварных конструкций с тельфером площадью 144 кв.м. высота цеха 8 м, большие въездные ворота. Здание цеха готовой продукции (склад) площадью 72 кв.м. большие въездные ворота. Офис площадью 30 кв.м. Выходчик для стирки. Все здания в собственности. Продается ниже кадастровой стоимости.

Агентство продажи недвижимости

Альтернатива риэлторам на рынке недвижимости Москвы, узнайте как продать квартиру.

Notepad

ПЕРЕЙТИ НА САЙТ

RT

Целевые посетители
RTB ретаргетинг
Рост конверсии до 37%

Отправить заявку

Биржа MMBS ЦБ РФ

USD 64.0 P -0.62 P ↓

EUR 73.47 P -0.61 P ↓

BITCOIN

https://tver.move.ru/objects/prodaetsya_promyshlennogo_naznacheniya_ploschadyu_40_kvm_ploschadyu_40_sot_k_tverskaya_oblast_tver_promyshlenny_proezd_d_3_2282186675/



https://tver.move.ru/objects/prodaetsya_promyshlennogo_naznacheniya_ploschadyu_70_kv_m_ploschadyu_70_so

move.ru Продажа - Аренда - Новостройки - Коммерческая - Спецпредложения Публикации - Еще -

Недвижимость на Move.ru Тверская область г. Тверь Уточните адрес

Продаем землю промышленного назначения, 0.7 га, Тверь, Хрустальная улица, 45к3

6 000 000 ₽

цена за га
8 571 429 ₽

г. Тверь
Хрустальная улица 45к3

Добавить в избранное

6 февраль

(+1 за сегодня)

Обновлено 12 марта

Пожаловаться

Заметки

Печать

PDF

Помогите нам сделать поиск объявлений удобнее!

Пожалуйста, уделите 3 минуты вашего времени на прохождение небольшого опроса о работе нашего сервиса!



Алексей

+7 (903) 803-33-97

Сообщите продавцу, что Вы нашли объявление на портале move.ru

Подтвердите данные только после просмотра объекта. Связаться с реальными продавцами, чтобы не потерять ни одного предложения.

Продайте быстрее!

Премии размещение

Парить объявление



ЖК Южные Близны

2 км до м. Столбовое (2019 г.)
35 минут без пробок до Южного, 2 школы и 9 детских садов.

+7 (495) 236-05...

Все спецпредложения

Промышленного назначения в продажу

Цена:	6 000 000 ₽	Общая площадь:	70 м²
Цена за га:	8 571 429 ₽	Площадь участка:	0,7 га
Комиссия агенту:	без комиссии	Дата публикации:	6 февраля
Тип объекта:	промышленного назначения	Дата обновления:	12 марта
Тип объявления:	вторичка		

Описание

Земельный участок 0,7 гектар в собственности. Категория земли: Земли населенных пунктов. Пром. назначения. Подойдет под различную торговую деятельность. К участку ведет асфальтированная дорога. Коммуникации все по границе участка. Удобный и неограниченный подъезд большегрузных машин и фур. Рядом трасса М-СПб

Агентство продажи недвижимости

Обладая аналитикой по всем рынкам Москвы помогаем быстро и выгодно продать недвижимость. HomeApp

ПЕРЕЙТИ НА САЙТ

Информация

Продам земельный участок площадью 70 соток, Тверская область, цена 6 000 000 руб.

Найти схожие объявления вы можете в разделе «Земельные участки» портала недвижимости Move.ru.

Узнай стоимость земли фермера

Участок под склад. От собственника

Пром.участки 1 Га в 55 км. от МКАДа!

Продажа земли пром. назначения

https://tver.move.ru/objects/prodaetsya_promyshlennogo_naznacheniya_ploschadyu_70_kv_m_ploschadyu_70_soto_k_tverskaya_oblast_tver_hrystalnaya_ul_45_kor_3_6817432624/



https://tver.move.ru/objects/prodaetsya_promyshlennogo_naznacheniya_ploschadyu_12_kvm_ploschadyu_12_so

Навигация на Move.ru | Тверская область | г. Тверь | Уточните адрес

Продажа земли промышленного назначения, 12 соток, Тверь, Комсомольская улица

8 000 000 ₽ цена за сотку 666 667 ₽ | г. Тверь, Комсомольская улица полный адрес

Добавить в избранное

25 января | 35 (+1 за сегодня) | Обновлено 12 марта | Показать фото | Заметки | Печать | PDF

Помогите нам сделать поиск объявлений удобнее!
Пожалуйста, уделите 3 минуты вашего времени на прохождение небольшого опроса о работе нашего сервиса!

Купля
+7 (963) 221-51-41
Сообщите продавцу, что Вы нашли объявление на портале move.ru
После проверки рекламы по почте будет проведена обратная связь по всем вопросам. Гарантируем, что мы не передадим на ваши персональные данные.



Продайте быстрее!
Премии размещение
Пароль объявлению



Новый корпус в «Миро Митюшин»
Семейный квартал у метро.
Просторные квартиры от 5,8 млн руб. Окна для молодых и многодетным семьям.
+7 (495) 127-65-...
Все спецпредложения

Промышленного назначения в продажу

Цена:	8 000 000 ₽	Общая площадь:	12 м ²
Цена за сотку:	666 667 ₽	Площадь участка:	12 соток
Комиссия агенту:	6% комиссии	Дата публикации:	25 января
Тип объекта:	промышленного назначения	Дата обновления:	12 марта
Тип объявления:	вторичка		

Описание

Продаем участок 12 сот. Кадастровый номер 69:40:0100062:18. Длина участка 28 м по фасаду, все центральные коммуникации рядом (водопровод, канализация, центральное отопление). Назначение - строительство магазина (ТЦ). Перед участком большое парковочное пространство. Собственник! Все вопросы по телефону.

Агентство продажи недвижимости
Продажа недвижимости с помощью современных технологий. Аналитика и реклама бесплатно! NotaryApp

Информация

Продаем земельный участок площадью 12 соток. Тверская область, цена 8 000 000 руб.

https://tver.move.ru/objects/prodaetsya_promyshlennogo_naznacheniya_ploschadyu_12_kvm_ploschadyu_12_soto_k_tverskaya_oblast_tver_tver_komsomolskaya_ulica_6816515995/



https://tver.move.ru/objects/prodaetsya_promyshlennogo_naznacheniya_ploschadyu_19_kv_m_ploschadyu_19_sot

Недвижимость на Move.ru Тверская область г. Тверь ул. Большевиков

Продаем землю промышленного назначения, 19 соток, Тверь, улица Большевиков, 31Б

2 600 000 Р цена за сотку 136 842 Р г. Тверь ул. Большевиков 31Б

Добавить в избранное



12 декабря 2018 (11 за сегодня) Обновлено 10 марта

Пожаловаться Заметки Печать PDF

Помогите нам сделать поиск объявлений удобнее!
Пожалуйста, уделите 3 минуты вашего времени на прохождение небольшого опроса о работе нашего сервиса!

Бюстерица

+7 (905) 164-23-23

Сообщите продавцу, что Вы нашли объявление на портале move.ru

Предоставляем услуги только по работе с объектами недвижимости в соответствии с законодательством РФ. Мы не предоставляем услуги по оценке недвижимости.

Продайте быстрее!

Премиум реализация

Пораить объявление



Промышленного назначения в продажу

Цена:	2 600 000 Р	Общая площадь:	19 м²
Цена за сотку:	136 842 Р	Площадь участка:	19 соток
Комиссия агенту:	без комиссии	Дата публикации:	12 декабря 2018
Тип объекта:	промышленного назначения	Дата обновления:	10 марта
Тип объявления:	вторичка		

Описание

Продается участок по переступке аренды. Коммуникации центральные. Кадастровый номер участка 69:40:0300220:102. Назначение общественно-деловое (под гостиницы, аэс, кафе и т.п.)

Агентство продажи недвижимости

Продажа недвижимости с помощью современных технологий. Аналитика и реклама. Бесплатный HomeApp.

ПЕРЕЙТИ НА САЙТ

Информация

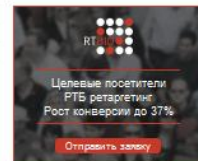
Продан земельный участок площадью 19 соток, Тверская область, цена 2 600 000 руб.

Найти схожие объявления вы можете в разделе «Земельные участки» портала недвижимости Move.ru.

Пожаловаться Заметки Печать PDF



ЖК Южное Бульваро
2 км до м. Столбово (2019 г.)
35 минут без пробок до Кремля. 2 школы и 3 детских сада.
+7 (495) 236-05-...
Все спецпредложения



Целевые посетители
Р7Б ретаргетинг
Рост конверсии до 37%
Отправить заявку

Биржа MMBSE ЦБ РФ
USD 64.9 Р -0.82 Р
EUR 73.47 Р -0.81 Р
BITCOIN
BTC 285028 Р 924 Р



https://tver.move.ru/objects/prodaetsya_promyshlennogo_naznacheniya_ploschadyu_19_kv_m_ploschadyu_19_sot_k_tverskaya_oblast_tver_tver_ulica_bolshevikov_31b_6814478564/



ПЕРВИЧНАЯ ВЫБОРКА (ПРОИЗВОДСТВЕННЫЕ БАЗЫ)

https://tver-region.afy.ru/tver/kupit-promyshlennuyu-zemlyu/201357134 60%

В базе 2 103 750 предложений от 119 774 агентов
Тверь



Выход Регистрация

Новостройки
по доступным ценам

Недвижимость
Твери

Недвижимость
Тверской области

Агентства
недвижимости

Консультации
по недвижимости

PRO-аккаунт
Путь к успеху

+ ДОБАВИТЬ
ОБЪЯВЛЕНИЕ

Недвижимость в Твери / Промышленные земли в Твери / Московский район / ул. Завокзальная 1-я /

Продаю производственно-складскую базу на уч. 32 сот.

24 февраля 2019 (15:24:01) [Распечатать](#) [Добавить в блокнот](#) [Пожаловаться](#)

Общая информация [Фотографии](#) [Местоположение](#) [Статистика](#)

(ID объекта: 201357134, рейтинг: 3762)

Продаю производственно-складскую базу на уч. 32 сот.

Продается участок 32 сот. Под производственно-складскую базу. На территории офисное здание 360 кв.м. под чистовую отделку. Свет 380 Вт. Свободный проезд для грузового транспорта. Участок в аренде.

Фотографии объекта



[Посмотреть все фотографии объявления \(13\)](#)

Расположение

Местоположение: [Россия](#), [Тверская область](#), [Тверь](#), [ул. Завокзальная 1-я](#)
Район: [Московский район](#)

Информация об участке

Площадь участка, соток: 32

Стоимость и условия

16 500 000 Р (~ 516 000 Руб./сотку)



16 500 000 Р (~ 516 000 Р/сотку)

232 000 \$ или 223 000 €

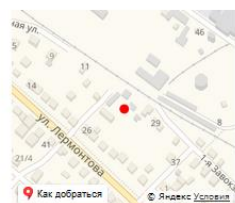
[Ипотечный калькулятор](#)

Агент

[Кувшинов Роман Стениславович](#)

+7 (930) 154-22-04

[Написать автору](#)



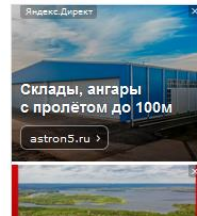
[Посмотреть на карте большего размера](#)

Посетители: 9

Поделиться:



Продлено 24 февраля 2019 (15:24:01) по мск



<https://tver-region.afy.ru/tver/kupit-promyshlennuyu-zemlyu/201357134>



https://tver-region.afy.ru/tver/kupit-promyshlennuyu-zemlyu/201286478

8 базе 2 103 750 предложений от 119 774 агентов
Тверь

Выход Регистрация

Новостройки по доступным ценам | Недвижимость Твери | Недвижимость Тверской области | Агентства недвижимости | Консультации по недвижимости | PRO-аккаунт Путь к успеху | **+ ДОБАВИТЬ ОБЪЯВЛЕНИЕ**

Недвижимость в Твери / Промышленные земли в Твери /

Участок под производственную базу

02 марта 2019 (06:36:01) | Распечатать | Добавить в блокнот | Ложковаться

Общая информация | Местоположение | Статистика

(ID объекта: 201286478, рейтинг: 5)

Участок «недвижимость»: апк с проходной 758, 5кв. м. 69.40.0100185.46; гараж на 40 маш. 1302,5 кв.м. ---45; закрытая стоянка 130,2 кв.м. ---52; жонгера 485,9 кв.м. ---54; мехмастерская 1538 кв.м. ---33; склад 417 кв.м. ---47; столярный цех 456,8 кв.м. ---49; холл 525,1 кв.м. ---51; участок под производственную базу 18518 кв.м. ---30; участок под электростанцию 51 кв.м. ---14; комплект подстанции стп-400 43,7 кв.м. ---34.

Расположение
Местоположение: [Россия, Тверская область, Тверь](#)

Информация об участке
Площадь участка, соток: 185

Стоимость и условия
60 000 000 Р (~ 324 000 Руб./сотку)

60 000 000 Р (~ 324 000 Руб./сотку) | 917 000 \$ или 810 000 €

Ипотечный калькулятор

Агент
Юстина Фемиде Уринович
+7 (902) 932-59-59
Время для звонка: 08:00 - 20:00
[Написать автору](#)

Агентство [Консалтинговая Компания Фемиде](#)
Сайт: <http://www.femidobobninsk.ru>
Адрес: Калужская область, Обнинск, ул. Кутузова, д. 3

Как добраться

Посмотреть на карте большего размера

Посетители: 7
Поделиться:

Пролено 02 марта 2019 (06:36:01) по мск

ОКНА 21 ВЕКА
КОРПОРАЦИЯ

<https://tver-region.afy.ru/tver/kupit-promyshlennuyu-zemlyu/201286478>



www.tvermetr.ru/item/28714/



КАТАЛОГ НЕДВИЖИМОСТИ

Квартиры и комнаты

Загородная недвижимость

Коммерческая недвижимость

Услуги и товары

[показать меню полностью](#)

Производственно-складская база

ID объявления: 28714 ☆



38 000 000 руб.

Населенный пункт: Тверь
Район: Московский
Площадь: 14000 кв. м.

8 (915) 715-94-80

Контактное лицо: Владислав
Дата добавления: 04 декабря 2018г.

Кол-во просмотров: 206

[Добавить в избранное](#)

[Отправить сообщение автору](#)

Поделиться ссылкой:



[Вернуться на предыдущую страницу](#)

Производственно-складская база. Площадь складских помещений 1350 кв.м., площадь производственного помещения 3300 кв.м.
Площадь земельного участка 1,4 га, с собственным оформленным выездом на ул.
Индустриальная первая линия(от центра 5 мин.).
Коммуникации все, кроме газа.
Свет 100 кВт с возможностью увеличения до 1000 кВт (ТП в 100 метрах, мощности есть).
Центральное водоснабжение и канализация.
Отопление-свой паропровод от ТЭЦ.
Цена обсуждается.
По вопросам звоните.

<http://www.tvermetr.ru/item/28714/>



www.tvermetr.ru/item/28447/

ТВЕРЬМЕТР КАТАЛОГ НЕДВИЖИМОСТИ



Квартиры и комнаты



Загородная недвижимость



Коммерческая недвижимость



Услуги и товары

показать меню полностью

Главная - Каталог объявлений - Производство - Продажа - База производственно-складская (11 500 руб./м2)

База производственно-складская (11 500 руб./м2)

ID объявления: 28447 ☆



11 500 руб.

Населенный пункт: Тверская область
Район: Пролетарский
Площадь: 1891 кв. м.

8 (910) 647-13-99

Контактное лицо: Василий Егорович
Дата добавления: 21 сентября 2018г.

Кол-во просмотров: 308

Добавить в избранное

Отправить сообщение автору

Поделиться ссылкой:



• [Вернуться на предыдущую страницу](#)

Продам СРОЧНО офисно-складскую базу (Тверь) общей S – 1891м2 капитальных кирпичных строений.

Продам срочно, поэтому для серьезного покупателя ставлю цену – 11500 руб./м2.

Все помещения в собственности и в хорошем рабочем состоянии для ведения бизнеса:

- здание кирпичное 3-х этажное 600 м2;

- склад кирпичный 1235 м2;

- одноэтажный дом 56 м2.

В 3-х этажном кирпичном здании (600 м2) есть ВСЕ коммуникации: газ - индивидуальное газовое отопление. Источник водоснабжения скважина, канализация местная. Выделенная эл. мощность – 200 кВт, ТП на балансе.

На первом этаже расположены – гаражи, мастерская, столовая, сауна с бассейном, слузы. Второй этаж – офисы (5 кабинетов с мебелью).

Третий этаж – свободная планировка.

Склад кирпичный (1235 м2), примыкающий к 3-х этажному зданию, крыша ангарного типа, высота потолка 7 м, двое больших распашных ворот для въезда фуры. Отопливаемые и неотапливаемые помещения.

Отдельно стоящее одноэтажное здание (56 м2) с автономным электроотоплением (рядом зона барбеку).

Земельный участок 5004 м2 в долгосрочной аренде с правом выкупа 15% кад. стоимости.

На территории базы есть пруд.

Территория огорожена, асфальтирована, достаточно места для грузового и легкового транспорта.

Вокруг расположены продуктовые и промышленные склады, Волоколамское шоссе, трасса М10.

Рассмотрю варианты продажи базы по частям.

Адрес: Тверь, Светлая, 42 (Пролетарский р-н)

+7 910 647 13 99 - Василий

<http://www.tvermetr.ru/item/28447/>



Главная - Каталог объявлений - Производство - Продажа - Производственно-складской корпус, 14 700 м2

Производственно-складской корпус, 14 700 м2

ID объявления: 28426 ☆



Продажа производственно-складского корпуса, площадью 14 700 м2.
Производственно-подсобные 11 870 м2, Административные помещения 2 830 м2.
Здание переменной этажности 2-3 этажа. Высота потолков до перекрытий от 3 до 7 м.
Присоединенная мощность 1 200 кВА, 14 кран-балок г/п от 0,5 до 2 тн., 11 погрузочных ворот, между-этажные грузовые порталы.
Конструктивные элементы - фундаменты ж/б, стены кирпичные, междуэтажное перекрытие мелкогазобетонные ж/б плиты по металлическим и ж/б балкам. Крыша скатная, вентилируемый чердак.
Отопление от собственной котельной, водопровод, канализация, электроосвещение имеется.

25 000 000 руб.

Населенный пункт: Ржев

Площадь: 14700 кв. м.

8 (925) 001-56-93

Контактное лицо: Евгений

Дата добавления: 28 августа 2018г.

Кол-во просмотров: 378

Добавить в избранное

Отправить сообщение автору

Поделиться ссылкой:



• [Вернуться на предыдущую страницу](#)

<http://www.tvermetr.ru/item/28426/>



Главная - Каталог объявлений - Производство - Продажа - Продажа помещений, Тверь, Пролетарский, Тверь

Продажа помещения, Тверь, Пролетарский, Тверь

ID объявления: 27713 ☆



Продаю действующую пилораму с участком земли для маневрирования. В перечень входят неотопливаемый ангар 745 кв.м., печь для сжигания отходов, кран для погрузки и разгрузки, 2 пилорамы ленточные ПЛП-80, сушиллка (90 м.кв.), мастерская (90 м.кв.) мастерская (36 м.кв.). Участок земли 50 соток. Площадь: 2000.00

6 100 000 руб.

Населенный пункт: Тверь

Район: Пролетарский

Площадь: 2000 кв. м.

8 (904) 007-48-44

Контактное лицо: Конев Александр

Компания: [Агентство недвижимости «Тверь XXI век»](#)

Дата добавления: 26 декабря 2017г.

Кол-во просмотров: 520

Добавить в избранное

Отправить сообщение автору

Поделиться ссылкой:



• [Вернуться на предыдущую страницу](#)

<http://www.tvermetr.ru/item/27713/>



www.tvermetr.ru/item/26128/

ТВЕРЬМЕТР КАТАЛОГ НЕДВИЖИМОСТИ

Квартиры и комнаты

Загородная недвижимость

Коммерческая недвижимость

Услуги и товары

[показать меню полностью](#)

[Главная](#) > [Каталог объявлений](#) > [Производство](#) > [Продажа](#) > Продается деревообрабатывающее производство, Тверь

Продается деревообрабатывающее производство, Тверь

ID объявления: 26128 ☆



Местонахождение: Россия, г. Тверь

Деревообрабатывающее предприятие находится в городской зоне, отличный подъезд (асфальт). Подведена вода. Общая площадь 1300 кв. м. Помещения площадью 290 кв. м2, 470 кв. м2 (теплое, зимой 25 градусов тепла), ангар 540 кв. м2. с кран-балкой, и пилорамой. Установлено необходимое доп. оборудование. Имеется своя котельная на 500 квт., сушильные камеры на 40 куб. м., четырехсторонний ст. – 2 шт., многопилный станок, пилорама, а также доп. оборудование, включая противопожарные устройства. Эстакада под лес на 300 куб.м. Имеется фундамент под отдельное 2-х этажное офисное здание пл. 200 м2. Подключено электро снабжение 100 квт. Земля 3740 кв. м2. Предприятие ориентировано на профилированный сухой брус, доску пола, вагонку, погонажные изделия, и т.д. Производительность на данный момент 300 куб.м. в месяц сухого материала, или 800 - 900 куб.м. естественной влажности.

В ПОДАРОК 5 ГЕКТАР ЗЕМЛИ РЯДОМ С ГОРНОЛЫЖНЫМ ПАРКОМ "ЯР".

20 000 000 руб.

Населенный пункт: Тверь

Район: ул. Адмирала Ушакова

Площадь: 1300 кв. м.

8 (915) 721-29-82

Контактное лицо: Калинин Александр Викторович

Дата добавления: 05 августа 2017г.

Кол-во просмотров: 507

[Добавить в избранное](#)

[Отправить сообщение автору](#)

Поделиться ссылкой:



[Вернуться на предыдущую страницу](#)

<http://www.tvermetr.ru/item/26128/>



Главная - Каталог объявлений - Производство - Продажа - Производственная база 1810 кв.м. на Борихином поле

Производственная база 1810 кв.м. на Борихином поле

ID объявления: 18935 ☆



22 000 000 руб.

Населенный пункт: Тверь

Площадь: 1800 кв. м.

784208

Контактное лицо: Агентство коммерческой недвижимости "Тверь Эстейт"

Дата добавления: 06 июля 2015г.

Кол-во просмотров: 41454

Добавить в избранное

Отправить сообщение автору

Поделиться ссылкой:



• [Вернуться на предыдущую страницу](#)

Производственно-складской комплекс на ул. Борихино Поле
Продается производственно-складская площадка, расположенная по адресу: г. Тверь, ул. Борихино Поле, д.11 б, общей площадью строений - 1732,1 кв. м. на земельном участке 15440 кв.м. (в аренде до 30.12.2058 г.). По соседству представлены производства компаний ООО "Тигруп", ООО "Паллетный центр", ООО "Болжский терминал" и другие.
Административное кирпичное двухэтажное здание площадью 380,1 кв. м., в здание заведен газ, отапливается, высота потолков 2,9 м.
Производственная часть общей площадью 1052 кв. м., высота потолков 8,65 м., две въездные группы, возможно подключение к отоплению. Так же на территории имеется производственное помещение общей площадью 300 кв. м.
Инженерная инфраструктура:
* газоснабжение - газопровод среднего давления (договор)
* электроснабжение - 100 кВт, (трансформатор 400 кВа, возможно увеличение мощности до 400 кВт)
* водоснабжение - арт. скважина (ранее было центральное)
* канализация - выгребная яма (рядом проходит центральная канализация).
Хорошая транспортная доступность, асфальтовая подъездная дорога.
Цена: 22 000 000 рублей.
Ведущий специалист департамента коммерческой недвижимости компании «Тверь Эстейт» Жидков Александр тел: 8 910 069 55 55; (4822) 78-42-08 доб.774
С полной базой объектов нашего агентства Вы можете ознакомиться на нашем сайте www.TCRE.ru

<http://www.tvermetr.ru/item/18935/>



www.tvermetr.ru/item/18761/



КАТАЛОГ НЕДВИЖИМОСТИ



Квартиры и комнаты



Загородная недвижимость



Коммерческая недвижимость



Услуги и товары

[показать меню полностью](#)

[Главная](#) > [Каталог объявлений](#) > [Производство](#) > [Продажа](#) > Производственно-складское здание 1360 кв.м. на уч. 27 соток

Производственно-складское здание 1360 кв.м. на уч. 27 соток

ID объявления: 18761 ☆



Производственно-складское здание 1360 м2 на уч. 27 сот.
Продается двухэтажное производственно-складское здание площадью 1361 кв.м. на участке 27 сот., в промзоне Лазурная, г. Тверь.
Производственная площадь 1000 кв.м., высота потолков 5,9 м., сетка колон 6м.х 8м., АБК – 300 кв.м., высота потолков 3 м.
Здание кирпичное, перекрытия железобетонные, полы бетонные.
Канализация центральная, вентиляция – приточно-вытяжная, отопление от местной котельной на твердом и жидком топливе. Электричество 50 кВт – с возможностью увеличения.
Цена 22 млн. рублей
Специалист департамента коммерческой недвижимости компании «Тверь Эстейт» Кузнецов Роман тел: 8 960 701 66 23; (4822) 78-42-08 доб.773

22 000 000 руб.

Населенный пункт: [Тверь](#)

784208

Контактное лицо: [Агентство коммерческой недвижимости «Тверь Эстейт»](#)

Дата добавления: 28 мая 2016г.

Кол-во просмотров: 41313

[Добавить в избранное](#)

[Отправить сообщение автору](#)

Поделиться ссылкой:



• [Вернуться на предыдущую страницу](#)

<http://www.tvermetr.ru/item/18761/>



www.tvermetr.ru/item/18606/

ТВЕРЬМЕТР КАТАЛОГ НЕДВИЖИМОСТИ
Квартиры и комнаты

Загородная недвижимость

Коммерческая недвижимость

Услуги и товары

[показать меню полностью](#)

[Главная](#) - [Каталог объявлений](#) - [Производство](#) - [Продажа](#) - Производственно-складской комплекс 12 000 кв.м. в Твери.

Производственно-складской комплекс 12 000 кв.м. в Твери.

ID объявления: 18606 ☆



150 000 000 руб.

Населенный пункт: Тверь

Площадь: 12000 кв. м.

784208 🔍

Контактное лицо: Агентство коммерческой недвижимости "Тверь Эстейт"

Дата добавления: 24 апреля 2015г.

Кол-во просмотров: 41285

[Добавить в избранное](#)

[Отправить сообщение автору](#)

Поделиться ссылкой:



• [Вернуться на предыдущую страницу](#)

Производственно-складской комплекс 12 000 кв.м. в Твери.
Предлагается к продаже производственно-складской комплекс 12 000 кв.м. расположенный в Московском р-не, г.Твери. Имущественный комплекс включает:
- земельный участок 3,6 Га (аренда)
- Корпус – 11453,8 кв.м. (собственность), пол – бетон, h-9-11м., пандус 196 м. размер здания 196*61, сетка колонн 6*24. В каждом пролете направляющие под установку кран-балок.
- Корпус – 567 кв.м. (собственность), пол бетон, h-14 м.
Территория огорожена ЖБИ забором, участок асфальтирован, свободное маневрирование длинномерных фур.
Стоимость продажи: 150 000 000 рублей
Ведущий специалист департамента коммерческой недвижимости компании «Тверь Эстейт» Жидков Александр тел: 8 910 069 55 55; (4822) 78-42-08 доб.774

<http://www.tvermetr.ru/item/18606/>



[Главная](#) > [Каталог объявлений](#) > [Производство](#) > [Продажа](#) > Промышленный комплекс 20 000 кв.м.

Промышленный комплекс 20 000 кв.м.

ID объявления: 18604 ☆



Населенный пункт: Тверь

784208 

Контактное лицо: Агентство коммерческой недвижимости "Тверь Эстейт"

Дата добавления: 24 апреля 2015г.

Кол-во просмотров: 41195

[Добавить в избранное](#)

[Отправить сообщение автору](#)

Поделиться ссылкой:



• [Вернуться на предыдущую страницу](#)

ПРОМЫШЛЕННЫЙ КОМПЛЕКС на 10 га, 20000 кв.м
Продам производственное помещение 20000 кв.м
Продаем производственный комплекс – 25 объектов недвижимости, расположенный в г. Тверь, на земельном участке площадью 10 га. Земля в аренде на 49 лет.
Производственные помещения с высотой потолков до 12 м. с крановой техникой (до 20 т.) – 20 000 м.кв.
Административные помещения – 3 000 м.кв.
Открытые складские площадки с крановой техникой (до 10 т.)
Коммуникации – автодорога, ж/д путь, скважина, газ, промышленная канализация, пять трансформаторных подстанций.
Эл-во.
Разрешенная к использованию мощность: 950 кВА.
Установленная мощность подстанций: 5690,0 кВА.
Есть возможность докупить до установленной мощности.
Газ.
Установленный лимит - 430 тыс. м3 в год
Вода.
Артезианская скважина - дебет 65 м3/ч. (560 тыс. м3/год).
Железнодорожный путь.
Длина пути: полная – 1600 м, полезная – 760 м.
Локомотив – ТГК-6284
Крановая Техника:
Кран мостовой двух балочный - 13 шт.
Краны переведены на дистанционное управление снизу.
Р М Ц- оснащен металлообрабатывающим оборудованием
Возможна частичная продажа.
Стоимость объекта от 20 млн. руб.
Специалист департамента коммерческой недвижимости компании «Тверь Эстейт»
Кузнецов Роман тел: 8 960 701 66 23; (4822) 78-42-08 доб.773

<http://www.tvermetr.ru/item/18604/>



https://tver.move.ru/objects/tverskaya_oblast_gorod_tver_ulica_mashinistov_6819314400/



Продажа - Аренда - Новостройки - Коммерческая - Спецпредложения - Публикации - Еще -

Недвижимость на Мойку - Тверская область - г. Тверь - ул. Машинистов

Продажа производственного помещения, 2970 м², Тверь, улица Машинистов

40 000 000 Р цена за м²
13 468 Р

г. Тверь, ул. Машинистов
Полный адрес

★ Добавить в избранное

99% доб. евро. фото



вчера в 17:55

Показать фото - Заметки - Печать - PDF

Помогите нам сделать поиск объявлений удобнее!
Пожалуйста, уделите 3 минуты вашего времени на прохождение небольшого опроса о работе нашего сервиса!



IREC Group
IREC Group - Индустриальная Недвижимость Региона
300 объявлений
Вышла вчера в 17:55
6 лет 194 дня на сайте

+7 (930) 173-00-73

Собещаете продать, что Вы нашли объявление на портале move.ru?

Представьте, сколько можно заработать, если бы вы продали все остальные объявления, чтобы не потерять на этом бизнесе.

Отправить заявку

Продайте быстрее!

Премиум размещение
Платить объявление



ПП в продажу

Цена:	40 000 000 Р	Тип объявления:	вторичка
Цена за м ² :	13 468 Р	Общая площадь:	2970 м ²
Тип объекта:	пп	Дата публикации:	вчера в 17:55

Описание

ID 9296 В короткие сроки на безвозмездной основе подберем промышленные площади в любом регионе РФ для реализации вашего производственного проекта. Предлагается к продаже производственно-складская база, расположенная на участке 1,6 Га. Общая площадь: 2970 кв. м. Производственное помещение: 250 кв. м. Складское помещение: 2420 кв. м. Земельный участок: 1,6 Га. Высота потолков: до 12 м. Коммуникации: Водопровод; есть Канализация; есть Отопление; есть Электричество: 200 кВт. Земля в аренде, строения в собственности. В состав производственно-складской базы входит: - производственное - складское помещение площадью 1260 кв.м., высота 6 м. - прицепно-дорожный склад площадью 970 кв.м., оборудован пандусом для обеспечения разгрузки из крытых вагонов. - действующая ж/д ветка протяженностью 275 п.м. с двумя коловыми краями г/л 12,5 / 20 т. - 2х-этажное офисное помещение площадью 280 кв.м. - 10 складских помещений общей площадью 460 кв.м. - котельная, работающая на мазуте. Территория опорожена, хорошие подъездные пути для фур. Ведущий специалист департамента индустриальной недвижимости компании Айрес: Групп Борис Крупных. С полной базой объектов консалтинговой компании IRES Group Вы можете ознакомиться на нашем сайте!



Ваше Дело!
Покупка склада по выгодной цене!
Продажа помещений в Башне Федерации

https://tver.move.ru/objects/tverskaya_oblast_gorod_tver_ulica_mashinistov_6819314400/



https://tver.move.ru/objects/tverskaya_oblast_gorod_tver_ulica_bochkina_6801544992/

Продам производственное помещение, 6300 м², Тверь, улица Бочкина

110 000 000 Р

Цена за м²
17 460 Р

г. Тверь ул. Бочкина

Добавить в избранное

руб дол евро руб



26 ноября 2017 455 (+1 за сегодня) Обновлено 12 марта

Почаствовать Заметки Печать PDF

Помогите нам сделать поиск объявлений удобнее!

Пожалуйста, уделите 3 минуты вашего времени на прохождение небольшого опроса о работе нашего сервиса!



IREG Group
IREG Group - Индустриальная Недвижимость Региона
800 объявлений
Выход: вчера в 17:58
в лст 154 дня на сайте

+7 (930) 173-00-83
Сообщите продавцу, что Вы нашли объявление на портале move.ru

Передать деньги только после проверки объекта. Оказываемые в остальных регионах, чтобы не попасться на уловки мошенников.

Отправить заявку



ПП в продажу

Цена:	110 000 000 Р	Общая площадь:	6300 м ²
Цена за м ² :	17 460 Р	Дата публикации:	26 ноября 2017
Тип объекта:	пп	Дата обновления:	12 марта
Тип объявления:	вторичка		

Описание

ID 6530 Предлагается к продаже производственный корпус, расположенный в Московском районе г. Тверь. Общая площадь: 8000 кв. м Производственные помещения: 6300 кв. м Офисные помещения: 1600 кв. м Земельный участок: 2,5 га Высота потолка: 12 м Водопровод: есть Канализация: есть Отопление: есть Электричество: 200 кВт Газ: есть Хорошая транспортная доступность, расстояние до Московского шоссе - 1 км. Ж/д подъездные пути на территории. Отопление как от центральных сетей, так и индивидуальное. Полы с антистатическим покрытием. Производственный корпус состоит из двух цехов: 3500 кв. м (144*24 м) и 2800 (96*24 м). В каждой из цехов отдельный вход. Помещение оснащено четырьмя мостовыми кранами г/п 20 т. Возможна продажа производственного комплекса большей или меньшей площадью. Ведущий специалист департамента индустриальной недвижимости компании Allres Групп Пилиева Константин

ЖК "Аристово-Митино" - Квартиры в Подмосковье

Собственность. ЖК с/дм. Малотрапная застройка. Экологичный район. Заинтер. ariстовo.life

открыть

Информация

Продается ПП площадью 6300 кв.м. Тверская область, цена 110 000 000 руб.

Найти лучшее объявление вы можете в разделе объявления индустриальной недвижимости портала недвижимости Move.ru

Продайте быстрее!
Премиум размещение
Поднять объявление

25%
28%
38%
38%

Wikberries.ru

Купите Склад в Коломне, МО
Покупка склада по выгодной цене!
Продажа помещений

https://tver.move.ru/objects/tverskaya_oblast_gorod_tver_ulica_bochkina_6801544992/



https://tver.move.ru/objects/tverskaya_oblast_gorod_tver_ul_stekloplastik_370547968/

Недвижимость на Move.ru · Тверская область · г. Тверь · Уточните адрес

Продается производственное помещение, 10000000 м², Тверь, Стеклопластик

120 000 000 ₽ цена за м²
12 ₽

г. Тверь, Стеклопластик
полный адрес

Добавить в избранное



6 декабря 2013 · 1004 (+1 за сегодня) · Обновлено 12 марта

Пожаловаться · Заметки · Поделиться · PDF

Помогите нам сделать поиск объявлений удобнее!
Пожалуйста, уделите 3 минуты вашего времени на прохождение небольшого опроса о работе нашего сервиса!



ПП в продажу

Цена:	120 000 000 ₽	Общая площадь:	10000000 м ²
Цена за м ² :	12 ₽	Дата публикации:	6 декабря 2013
Тип объекта:	пп	Дата обновления:	12 марта
Тип объявления:	вторичка		

Описание

Продается производственная база в г. Твери (150 км. от МКАД) в микрорайоне «Юность» (ул. Стеклопластик). В данном районе расположены базы ЗАО Тверь-Малит, Титан-Квауз, Центросвар, Стеклопластик, Хелпленд. Площадь земельного участка 4,7 га (участок в аренде). Общая площадь строений 10 161 кв. м, в том числе производственного назначения 6600 кв. м., административно-бытового назначения 3171 кв. м. В настоящее время сдаются в аренду площади 60%, арендный поток 700—800 тыс. рублей. Год постройки зданий 1969 г. Имеется центральное отопление, водоснабжение и канализация, телефонные номера с выходом в Internet. Собственная трансформаторная подстанция с установленной мощностью 2400 кВт. Разрешенная мощность 350 кВт. Хорошая транспортная доступность.

ЖК "Аристово-Митино" - Квартиры в Подмосковье

Собственность. ЖК сдан. Малоэтажная застройка. Экологичный район. Звоните! ari10vo.tfa

Открыть

Информация

Продается ПП площадью 10000000 кв.м. Тверская область, цена 120 000 000 руб.

Найти схожие объявления вы можете в разделе «Коммерческая недвижимость» портала недвижимости Move.ru.

IREG Group
ИРЕГ Групп - Индустриальная Недвижимость Региона 300 объявлений
Выход в эфир в 17:55 в лет 184 дня на сайте

+7 (930) 173-00-83
Сообщите продавцу, что Вы нашли объявление на портале move.ru

Параметры сделки только после просмотра объекта. Заинтересованы в остальных параметрах, чтобы не потерять на уровне объявлений.

Отправить заявку

Продайте быстрее!

Прислать размещение

Поправить объявление

Wildberries.ru

25%
46%
39%
39%

Купите помещение в DM TOWER

Покупка склада по выгодной цене!

Продажа помещений в Башне Фе-

https://tver.move.ru/objects/tverskaya_oblast_gorod_tver_ul_stekloplastik_370547968/



Недвижимость на Move.ru - Тверская область - г. Тверь - ул. Индустриальная

Продаю производственное помещение, 2100 м², Тверь, улица Индустриальная

31 500 000 ₽

цена за м²
15 000 ₽

г. Тверь, ул. Индустриальная
почтовый адрес

★ Добавить в избранное



1 августа 2014 - 580 (+2 за сегодня) Обновлено 12 марта

Пожалуйста Занятия Печать PDF

Помогите нам сделать поиск объявлений удобнее!

Пожалуйста, уделите 3 минуты вашего времени на прохождение небольшого опроса о работе нашего сервиса!



ПП в продажу

Цена:	31 500 000 ₽	Общая площадь:	2100 м ²
Цена за м ² :	15 000 ₽	Дата публикации:	1 августа 2014
Тип объекта:	пп	Дата обновления:	12 марта
Тип объявления:	вторичка		

Описание

Продается производственное помещение площадью 2100 кв. м, в технопарке «Искра» по адресу г. Тверь, ул. Индустриальная, д. 18. Производственно - складской комплекс состоит из 3 помещений: 1000 кв. м, 700 кв. м, 220 кв. м, и офисного помещения 180 кв. м. Склад оптоволоконный, все коммуникации централизованное электроснабжение 450 кВт с возможностью увеличения, ГРП на территории технопарка, действующая ж/д ветка, возможен подъезд грузового транспорта, имеется погрузочно-разгрузочная зона, высота потолков 7 м. Охраняемая территория. Ведущий специалист департамента индустриальной недвижимости компании Айрес Групп Пименов Константин С полнотой базой объектов консалтинговой компании IRES Group Вы можете ознакомиться на нашем сайте!

IRES Group
Индустриальная Недвижимость Региона
309 объявлений
Выбор за час в 17:55
6 лет 184-дней на сайте

+7 (900) 173-00-83
Сообщите продавцу, что Вы нашли объявление на портале move.ru

Продвигайте сделки только после просмотра объекта! Прозвоните в отдел продаж и получите консультацию, чтобы не потерять ни одного клиента.

Отправить заявку

Продайте быстрее!

Премии размещение

Платить объявление

50% 40% 30% 30%

Wikiberry.ru

Почему склад по выгодной цене!

https://tver.move.ru/objects/tverskaya_oblast_gorod_tver_ulica_industrialnaya_372132401/



https://tver.move.ru/objects/prodaetsya_promyshlennogo_naznacheniya_ploschadyu_32_kv_m_ploschadyu_32_sot

move.ru Продажа - Аренда - Новостройки - Коммерческая - Спецпредложения Публикации - Еще -

Недвижимость на Move.ru Твeрская область г. Тверь Уточните адрес

Продажа земли промышленного назначения, 32 сотки, Тверь, Московское шоссе

8 900 000 Р цена за сотку 278 125 Р г. Тверь Московское шоссе
руб дол евро руб почтовый адрес

Добавить в избранное



27 февраля 16 (1 за сегодня) Обновлено 13 марта Пожаловаться Заметка Печать PDF

Помогите нам сделать поиск объявлений удобнее!
Пожалуйста, уделите 3 минуты вашего времени на прохождение небольшого опроса о работе нашего сервиса!



Промышленного назначения в продажу

Цена:	8 900 000 Р	Общая площадь:	32 м²
Цена за сотку:	278 125 Р	Площадь участка:	32 сотки
Комиссия агенту:	без комиссии	Дата публикации:	27 февраля
Тип объекта:	промышленного назначения	Дата обновления:	13 марта
Тип объявления:	вторичка		

Описание

Участок в первой линии Московского шоссе, на участке заданное промышленно торгового назначения площадью 1100кв.м в собственности. Коммуникации на границе участка. Собственник.

Квартира сложно продается?

Обладая аналитикой по всем рынкам Москвы помогаем быстро и выгодно продать недвижимость. [Нотариус](#)

[ПЕРЕЙТИ НА САЙТ](#)

Информация

Продам земельный участок площадью 32 сотки, Тверская область, цена 8 900 000 руб.
Найти схожие объявления вы можете в разделе «[Земельные участки](#)» портала недвижимости Move.ru.

Николай
Собственник
+7 (904) 018-63-55
Сообщите продавцу, что Вы нашли объявление на портале move.ru
Передвзвешьте сделку только после просмотра объекта. Обращайтесь к реальным покупателям, чтобы не попасться на уловки мошенников.

Продайте быстрее!

[Примени развешение](#)

[Платите объявление](#)

ТОЛЬКО КВАРТИР 10
ПО СПЕЦИАЛЬНОЙ ЦЕНЕ

ЖК "Римшице-Парк"
10 квартир со своей 10% Подземный паркинг. Свободная планировка. Закрытые дворы. Парк у дома. м.Саларьево

[+7 \(495\) 127-65...](#)

[Все спецпредложения](#)

YIT

РОЖДЕСТВЕНО
КОТЛОДНЫЙ ПООБЛОК

п. Рож

экспозиция на "Юрт Мир" доступна на сайте YIT.RU

Биржа MMBV ЦБ РФ

USD 64.98 P -0.84 P

EUR 73.83 P -0.85 P

BITCOIN

BTC 258028 P 924 P

https://tver.move.ru/objects/prodaetsya_promyshlennogo_naznacheniya_ploschadyu_32_kv_m_ploschadyu_32_sot_k_tverskaya_oblast_tver_tver_moskovskoe_shosse_6818565865/



14. ПРИЛОЖЕНИЕ №2
(Документы)