



консалтинговая группа
ИНВЕСТ ПРОЕКТ

107207 Москва, Щелковское шоссе, д. 77, стр. 1
тел./факс (495) 514-57-38, 510-89-20, 787-98-24
www.cgip.ru; E-mail: info@cgip.ru

УТВЕРЖДАЮ

Генеральный директор
ООО «Инвест Проект»

А.Н. Гурьев

28 ноября 2017 г.



ОТЧЕТ № 2017-4253/30

об оценке рыночной стоимости недвижимого
имущества, движимого имущества и ценных бумаг

Отчет составлен в 3-х томах

ТОМ 1

об оценке рыночной стоимости недвижимого имущества

Заказчик:

АО БАНК «ТГБ»

в лице представителя конкурсного
управляющего - государственной корпорации
«Агентство по страхованию вкладов»

Исполнитель:

ООО «Инвест Проект»

Дата оценки: 26.10.2017

Дата составления отчета: 28.11.2017

Москва 2017

О КОМПАНИИ

Консалтинговая группа «Инвест Проект» работает на рынке консалтинговых услуг с 2002 года.
15 ЛЕТ СОДЕЙСТВИЯ ВАШЕМУ БИЗНЕСУ

МИССИЯ

Формирование устойчиво и динамично развивающегося бизнес - общества путем обеспечения субъектов рынка новыми технологиями и решениями в области оценки бизнеса и консалтинга.

ВИДЕНИЕ

Общественно признанная оценочная компания, обеспечивающая потребителя первоклассными интеллектуальными решениями.

ЦЕЛЬ

Формирование узнаваемости и усиление бренда компании на российском рынке оценочных услуг за счет улучшения качества предоставляемых услуг и усиления профессиональной команды специалистов.

КОМАНДА

Высококвалифицированные специалисты, оценщики I категории, члены крупнейших СРО. Некоторые оценщики прошли международную и национальную сертификацию, являются преподавателями ведущих Российских ВУЗов, имеют ученые степени.

РЕГИОНЫ ПРИСУТСТВИЯ

Москва, Владимир, Нижний Новгород, Тверь, Тула, Орел, Киров, Воронеж, Краснодар, Ростов-на Дону, Балашиха, Видное, Коломна, Королев, Ногинск, Раменское, Руза, Ступино, Химки, Ставрополь, Барнаул (список не окончательный).

РЕЙТИНГИ И НАГРАДЫ

- Компания «Инвест Проект» по итогам деятельности **за 2016 год** занимает **15 место** (ТОП 100) в рэнкинге делового потенциала оценочных организаций, и **13 место** в рэнкинге делового потенциала оценочных групп, работающих на российском рынке оценки по версии Рейтингового Агентства RAEX (Эксперт РА).
- По итогам национального конкурса «Профессиональное признание» 2010 и 2013, проводимого Российской гильдией риелторов, компания «Инвест Проект» победила в номинации «Лучшая оценочная компания в сфере недвижимости».
- Лауреат национальной премии в области аудита, оценки, экспертизы и консалтинга 2011 г.
- Компания «Инвест Проект» занимает **4 место** (ТОП 50) по итогам 2016-2017 гг. в рейтинге наиболее стратегичных оценочных компаний России (Институт Экономических Стратегий РАН).

ЧЛЕНСТВА. ПАРТНЕРСТВА. АККРЕДИТАЦИИ

- Член Ассоциации Российских Банков (АРБ)
- Член Московского банковского союза
- Член НП «Гильдия управляющих и девелоперов»
- Аккредитация при ГК «Агентство по страхованию вкладов»
- Аккредитация при Агентстве по ипотечному жилищному кредитованию (АИЖК)
- Аккредитация при Delta Credit
- Партнер Российского Общества Оценщиков (РОО)
- Аккредитация при Российском Обществе Оценщиков (РОО)
- Аккредитация при региональной энергетической комиссии г. Москвы (РЭК г. Москвы)
- Партнер НП «Российская коллегия оценщиков»
- Аккредитация НП «СРО «Сибирский Центр Экспертов Антикризисного Управления»
- Аккредитация НП «Саморегулируемая организация арбитражных управляющих Центрального федерального округа»
- Аккредитация НП «Московская саморегулируемая организация профессиональных арбитражных управляющих»

СЕРТИФИКАЦИЯ

Внутренняя система менеджмента качества Компании «Инвест Проект» соответствует стандарту ISO 601:2008

ОФИЦИАЛЬНЫЕ ПАРТНЕРЫ

«Сбербанк» (ПАО), «Россельхозбанк» (АО), «Промсвязьбанк» (ПАО), «ВТБ» (ПАО), «Московский индустриальный банк» (ПАО), «Собинбанк» (ОАО), «Уралсиб» (ПАО), АКБ «Связь Банк» (ПАО), «Возрождение» (ПАО), КБ «ДельтаКредит» (АО), КБ «Глобэкс» (АО), «Национальный резервный банк» (ОАО), АКБ «Транскапиталбанк» (ПАО), Инвестиционный торговый банк (ПАО), Росбанк (АО), «ФК «Открытие» (ПАО), ОАО «АБ «РОССИЯ» и др.

КОНТАКТЫ

Адрес: 107207, г. Москва, Щелковское шоссе, д. 77, стр. 1.
Телефон: +7 (495) 514-57-38, 518-81-60, 510-89-20, 787-98-24.
e-mail: info@cgip.ru
Web: www.cgip.ru

СОДЕРЖАНИЕ

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....	5
2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	8
3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ, ПОДПИСАВШЕМ ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ, А ТАКЖЕ О ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР.....	10
3.1 Сведения о Заказчике оценки	10
3.2 Сведения об Оценщике, подписавшем Отчет об оценке	10
3.3 Сведения о Юридическом лице, с которым Оценщик заключил трудовой договор .	11
3.4 Вид определяемой стоимости.....	12
3.5 Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения	12
3.6 Применяемые стандарты оценочной деятельности.....	14
4. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	15
4.1. Количественные и качественные характеристики оцениваемых объектов, имущественные права и наличие обременений, связанных с объектом оценки	15
4.2. Правовое и техническое описание объекта оценки	16
4.3. Анализ местоположения объекта оценки.....	31
5. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ	47
5.1. Анализ социально – экономического развития России в августе 2017 г.	47
5.2. Анализ влияния общей политической и социально – экономической обстановки в стране	52
5.3. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект	53
5.4. Анализ сегмента рынка, к которому принадлежат оцениваемые объекты	54
5.4.1. Краткий обзор рынка земельных участков Московской области.....	54
5.4.2. Краткий обзор коммерческой недвижимости Москвы	59
5.4.3. Краткий обзор рынка земельных участков в Тверской области.....	70
5.4.4. Краткий обзор коммерческой недвижимости Тверской области	73
5.4.5. Краткий обзор жилой недвижимости Тверской области	78
5.5. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект ...	81
5.6. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов	91
5.7. Оценка ликвидности	93
6. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	94
7. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА (ПОДХОДОВ) К ОЦЕНКЕ.....	95
7.1. Этапы проведения оценки	95
7.2. Подходы к оценке.....	95
7.3. Выбор подходов и методов оценки	100
8. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА.....	103

8.1. Определение рыночной стоимости земельных участков, расположенных по адресу: Московская обл., Одинцовский район, Захаровский с.о., в районе деревни Хлюпино	104
8.2. Определение рыночной стоимости земельных участков, расположенных по адресу: Тверская обл., Калининский район, с/п Медновское.....	112
8.3. Определение рыночной стоимости земельного участка, расположенного по адресу: Тверская обл., Торжокский район, с/п Клоковское, д. Старое Беркаево	121
8.4. Определение рыночной стоимости квартиры, расположенной по адресу: Тверская область, р-н Калининский, с/п Славновское, с Беле-Кушальское, д 3, кв. 8	128
8.5. Определение рыночной стоимости машиноместа, по адресу: Тверская обл., г Тверь, б-р Радищева, д 4.....	135
8.6. Определение рыночной стоимости здания, расположенного по адресу: Москва, р-н Соколиная Гора, ул. Семёновский Вал, д. 106	142
8.7. Определение рыночной стоимости нежилых помещений в Твери.....	149
9. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА НА ОСНОВЕ ДОХОДНОГО ПОДХОДА	167
9.1. Методология доходного подхода	167
9.2. Определение рыночной стоимости нежилых помещений	168
9.3. Определение рыночной стоимости здания, расположенного по адресу: Москва, р-н Соколиная Гора, ул. Семёновский Вал, д. 106	198
10. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И ВЫВОДЫ	211
11. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О ВЕЛИЧИНЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	216
12. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ	218
13. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ МАТЕРИАЛОВ	219
13.1 Приложение I. Список использованных источников	219
13.1.1 Нормативные документы.....	219
13.1.2 Справочная литература	219
13.1.3 Методическая литература	219
13.2 Приложение II. Копии документов, подтверждающих правомочие проведения оценки	220
13.3 Приложение III. Документы информационно – аналитического характера	228
13.4 Приложение IV. Копии документов, предоставленных Заказчиком оценки	275

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Табл. 1.1

Основные факты и выводы

Номер Отчета об оценке	2017-4253/30
Основание для проведения оценки (порядковый номер отчета об оценке)	Договор на проведение оценки № 2017-4253/30 от 26 октября 2017 г.
Объект оценки и информация идентифицирующая его	Имущество, указанное в Приложении № 2 к Договору об оказании услуг по оценке рыночной стоимости имущества от «26» октября 2017 г. № 2017- 4253/30
Заказчик оценки:	Акционерное общество «Торговый Городской Банк»
Вид права	Право собственности
Цель оценки	Определение рыночной стоимости
Предполагаемое использование	Для использования при определении цены для совершения сделки или иных действий с Объектами оценки, в том числе при совершении сделок купли-продажи, разрешении имущественных споров, обращения взыскания на имущество в судебном порядке, принятии управленческих решений.
Ограничения и пределы применения и полученной итоговой стоимости	<ol style="list-style-type: none"> 1. Настоящий Отчет не может быть использован иначе, чем в соответствии с целями и задачами проведения оценки Объекта. 2. Итоговая величина стоимости Объекта является действительной исключительно на дату определения стоимости Объекта (дату проведения оценки), при этом итоговая величина стоимости Объекта может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с Объектом, если с даты составления настоящего Отчета до даты совершения сделки с Объектом или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки.	Оценка для определения рыночной стоимости проводится для прав собственности без учета ограничений и обременений.
Дата оценки	26 октября 2017 г.
Дата составления Отчета	28 ноября 2017 г.
Срок проведения оценки	26 октября 2017 г. – 28 ноября 2017 г.
Итоговая рыночная стоимость, руб.	77 217 935 (Семьдесят семь миллионов двести семнадцать тысяч девятьсот тридцать пять) руб.

Источник информации: анализ и расчет Оценщика

Табл. 1.2

Итоговая величина рыночной стоимости объектов недвижимого имущества

№ п/п	Наименование объекта	Адрес	Площадь, кв. м	Кадастровый номер	Рыночная стоимость, руб.
Москва, Московская область					
1	Нежилое помещение	Москва, р-н Соколиная Гора, ул. Семёновский Вал, д 106	323,5	77:03:0004001:1052	28 253 000
2	Земельный участок (земли сельскохозяйственного назначения, для дачного строительства)	Московская обл., р-н Одинцовский, с/о Захаровский, в районе д. Хлюпино, уч.30	1 872,0	50:20:0060221:214	3 381 000
3	Земельный участок (земли сельскохозяйственного назначения, для дачного строительства)	Московская обл., р-н Одинцовский, с/о Захаровский, в районе д. Хлюпино, уч.32	1 743,0	50:20:0060221:216	3 148 000
4	Земельный участок (земли сельскохозяйственного назначения, для дачного строительства)	Московская обл., р-н Одинцовский, с/о Захаровский, в районе д. Хлюпино, уч.29	1 650,0	50:20:0060221:213	2 980 000
Тверская область, г Тверь					
5	Нежилое здание (доля в праве 686/1000, 4 помещения)	г. Тверь, пр-т Чайковского, д.1, к.2	1 207,5	69:40:04:00:077:0006:1/019799/37:10003/A; 69:40:04:00:077:0006:1/019799/37:10004/A; 69:40:04:00:077:0006:	21 575 000

№ п/п	Наименование объекта	Адрес	Площадь, кв. м	Кадастровый номер	Рыночная стоимость, руб.
				1/019799/37:10005/A; 69:40:04:00:077:0006: 1/019799/37:10006/A.	
6	Нежилое помещение	Тверская область, г Тверь, ул. Академика Туполева, д 115	30,3	69:40:0100619:232	849 000
7	Нежилое помещение	Тверская область, г Тверь, ул. Хрустальная, д 10, пом. II	53,9	69:40:0100167:1:4/26	1 759 000
8	Нежилое помещение	Тверская область, г Тверь, ул. Паши Савельевой, д 54, пом. XI	19,8	69:40:0100034:1406	731 000
9	Нежилое помещение	Тверская область, г Тверь, пр-т Победы, д 36/46	153,3	69:40:0200031:996	6 955 000
10	Нежилое помещение	Тверская обл., г Тверь, б-р Радищева, д 4	28,5	69:40:0400065:371	844 000
11	Нежилое помещение	Тверская область, г Тверь, ул. Хромова, д 23	18,1	69:40:0100082:772	454 000
12	Нежилое помещение	Тверская область, г Тверь, ул. Горького, д 35	29,7	69:40:0100278:1999	1 043 000
13	Земельный участок (земли сельскохозяйственного назначения, для сельскохозяйственного производства)	Участок находится примерно в 300 м от ориентира по направлению на восток. Почтовый адрес ориентира: Тверская обл., р-н Калининский, с/п Медновское, д Кумордино	57692+/- 2102	69:10:0000022:192	173 000
14	Земельный участок (земли сельскохозяйственного назначения, для сельскохозяйственного производства)	Установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Тверская обл., р-н Калининский, с/п Медновское, в районе д. Тутань	75 000,0	69:10:0000022:188	225 000
15	Земельный участок (земли населенных пунктов, для ведения личного подсобного хозяйства)	Тверская обл., р-н Торжокский, с/п Клоковское, д Старое Беркаево	5 000,0	69:33:0200901:18	295 000
16	Квартира	Тверская область, р-н Калининский, с/п Славновское, с Беле-Кушалское, д 3, кв. 8	31,8	69:10:0161101:534	669 000
Итого					73 334 000

Источник информации: расчеты Оценщика

Табл. 1.3

Итоговая величина рыночной стоимости транспортных средств

№ п/п	Наименование транспортного средства	Год выпуска	VIN-код	Рыночная стоимость, руб.
Легковой автотранспорт				
1	Volkswagen Transporter	2011	WV1ZZZ7HZBH105173	444 000
2	Renault Logan SR	2011	X7LBSRB2HBH350105	234 000
3	Renault Logan SR	2011	X7LBSRB2HBH384827	211 000
4	PEUGEOT BOXER	2014	VF3YAZMFB12564681	795 000
5	Ford Focus	2010	X9FSXXEEDSAY62586	412 000



№ п/п	Наименование транспортного средства	Год выпуска	VIN-код	Рыночная стоимость, руб.
6	Ford Mondeo	2010	X9FDXXEEDDAY65180	419 000
Бронированный автотранспорт				
7	Автомобиль бронированный на базе Volkswagen Transporter	2010	WV1ZZZ7HZBH064574	434 000
8	Автомобиль бронированный на базе Ford Transit	2008	WF0XXXTTFX8G64438	360 000
9	Автомобиль бронированный мод.29292 на базе ГАЗ-2705/ГАЗ-27057 «Газель»	2008	X8929292480СК3443	126 000
10	Автомобиль бронированный на базе Ford Transit	2009	WF0XXXBDFX7J38276	360 000
Итого				3 795 000

Источник информации: расчеты Оценщика

Табл. 1.4

Итоговая величина рыночной стоимости ценных бумаг

№ п/п	Состав активов	Выпуск/код ценной бумаги	Кол-во, шт.	Рыночная стоимость, руб.
1	Обыкновенные именные бездокументарные акции ОАО «Костромской ювелирный завод»	41-1-П-47	305	88 935
Итого				88 935

Источник информации: расчеты Оценщика

Генеральный директор
ООО «Инвест Проект»
А.Н. Гурьев



28.11.2017

Дипломированный оценщик,
(диплом ПП № 711003)

Член Некоммерческого партнерства (саморегулируемой межрегиональной ассоциации специалистов-оценщиков) (СМАО). Номер по реестру 1745 от 01.02.2008

С.В. Бондарев

28.11.2017

Дипломированный Оценщик
(диплом ПП-1 №865676)

член Некоммерческого партнерства саморегулируемой организации «Свободный Оценочный Департамент» (НП СРО «СВОД») Номер по реестру 598 от 27.01.2015

В.Б. Громченко

28.11.2017

2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Табл. 2.1

Задание на оценку

Объект оценки	Имущество, указанное в Приложении № 2 к Договору об оказании услуг по оценке рыночной стоимости имущества от «26» октября 2017 г. № 2017- 4253/30
Права на Объект оценки, учитываемые при определении стоимости	Право собственности
Цель оценки	Определение рыночной стоимости объекта оценки.
Предполагаемое использование результата оценки	Для использования при определении цены для совершения сделки или иных действий с Объектами оценки, в том числе при совершении сделок купли-продажи, разрешении имущественных споров, обращения взыскания на имущество в судебном порядке, принятии управленческих решений.
Вид определяемой стоимости	Определяется рыночная стоимость.
Дата оценки	26 октября 2017 г.
Допущения, на которых должна основываться оценка	<ol style="list-style-type: none"> 1. Отчет достоверен исключительно в полном объеме, отдельные части отчета не могут являться самостоятельными документами. 2. Мнение Оценщика относительно рыночной (или иной, т.е. отличной от рыночной – в соответствии с целями оценки) стоимости объекта действительно только на дату оценки, указанную в отчете, и лишь для целей и функций, указанных в отчете. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение политических, экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, и, как следствие, на рыночную (или иную) стоимость объекта. 3. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно рыночной (или иной) стоимости и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, которая указана в Отчете. 4. Заказчик гарантирует, что любая информация, суждения, аналитические разработки Оценщика и другие материалы Отчета будут использованы им исключительно в соответствии с целями и функциями, указанными в Отчете. 5. Оценщик и Заказчик гарантируют конфиденциальность информации, полученной ими в процессе оценки, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации. 6. При проведении анализа и расчетов Оценщик использует исходную информацию об объекте оценки, переданную Заказчиком. Оценщик не принимает на себя ответственность за достоверность переданной ему Заказчиком исходной информации. 7. Информация, показатели, характеристики и т.д., использованные Оценщиком и содержащиеся в Отчете, берутся оценщиком из источников, которые, по мнению оценщика, являются достоверными. Тем не менее, Оценщик не предоставляет гарантии или иные формы подтверждения их полной достоверности. Все использованные Оценщиком в отчете данные, снабженные ссылками на источники информации, не могут рассматриваться как его собственные утверждения. 8. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав на объект оценки или за вопросы, связанные с рассмотрением данных прав. 9. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых (то есть таких, которые невозможно обнаружить при визуальном освидетельствовании объекта) фактов, влияющих на оценку. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых. 10. От Оценщика не требуется давать показания или появляться в суде или других уполномоченных органах, вследствие проведения оценки объекта оценки, иначе как по официальному вызову суда или других уполномоченных органов. 11. Если в соответствии с законодательством Российской Федерации проведение оценки является обязательным, то с даты оценки до даты составления отчета об оценке должно пройти не более трех месяцев, за исключением случаев, когда законодательством Российской Федерации установлено иное. 12. Отчет об оценке представляет собой точку зрения Оценщика без каких-

	<p>либо гарантий с его стороны в отношении условий последующей реализации объекта оценки.</p> <p>13. Исполнитель и Оценщик освобождаются от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих лиц к Исполнителю и (или) Оценщику, вследствие использования результатов настоящего отчета, кроме случаев, когда в установленном судебном порядке определено, что возникшие убытки явились следствием мошенничества, халатности или умышленно неправомерных действий со стороны Оценщика и (или) Исполнителя в процессе оказания услуг, по определению стоимости объекта оценки.</p> <p>Настоящие Допущения и ограничения могут быть дополнены в результате изучения исходных данных, в процессе подготовки Отчета об оценке. В таком случае дополнительные Допущения и ограничения будут указаны в Отчете об оценке.</p>
--	--

Источник информации: Договор № 2017-4253/30 от 26 октября 2017 г.

3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ, ПОДПИСАВШЕМ ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ, А ТАКЖЕ О ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР

3.1 Сведения о Заказчике оценки

Табл. 3.1

Описание сведений о Заказчике оценки

Полное наименование с указанием организационно-правовой формы	Акционерное общество «Торговый Городской Банк»
Сокращенное наименование	АО БАНК «ТГБ»
Адрес местонахождения	129090, г. Москва, Спасский тупик, д. 2, стр. 1
ОГРН	1026900000050
Банковские реквизиты	Получатель: Государственная корпорация «Агентство по страхованию вкладов» (счет АО БАНК «ТГБ» в ГК АСВ №76/11- 0593). Банк получателя: ГУ Банка России по ЦФО, г Москва 35, БИК: 044525000, р/с: 40503810145250003051, ИНН/КПП 7708514824/770901001

Источник информации: данные Заказчика

3.2 Сведения об оценщике, подписавшем Отчет об оценке

Табл. 3.2

Описание сведений об оценщике Бондареве С.В., подписавшем отчет об оценке

Оценщик	Бондарев Сергей Владимирович
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке ПП-711003, регистрационный номер 190, 25.06.2005, Московский государственный строительный университет, по программе оценка стоимости предприятия (бизнес)
Сведения о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Член некоммерческого партнёрства (саморегулируемой межрегиональной ассоциации специалистов-оценщиков). Номер по реестру 1745 от 01.02.2008
Сведения об обязательном страховании гражданской ответственности Оценщика	Полис № 0991R/776/F0500/7 страхования ответственности оценщика. Наименование страховой компании ОАО «АльфаСтрахование». Срок действия договора страхования – с 03.10.2017 по 02.10.2018. Страховая сумма 30 000 000 (Тридцать миллионов) руб.
Номер контактного телефона	8-495-787-98-24
Почтовый адрес	107207, г. Москва, Щелковское шоссе, д. 77, стр. 1
Адрес электронной почты	info@cgip.ru
Местонахождение Оценщика	107207, г. Москва, Щелковское шоссе, д. 77, стр. 1

Источник информации: данные Оценщика

Табл. 3.3

Описание сведений об оценщике Громченко В.Б., подписавшем отчет об оценке

Оценщик	Громченко Владимир Борисович
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке ПП-I №865676, регистрационный номер 0197, Московский финансово-промышленный институт «Синергия»
Сведения о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Член Некоммерческого партнерства саморегулируемой организации «Свободный Оценочный Департамент» (СВОД). Номер по реестру 598 от 27.01.2015
Сведения об обязательном страховании гражданской ответственности Оценщика	Полис № 0991R/776/F0497/6 страхования ответственности оценщика. Наименование страховой компании ОАО «АльфаСтрахование». Срок действия договора страхования – с 01.01.2017 по 31.12.2017. Страховая сумма 30 000 000 (Тридцать миллионов) руб.
Номер контактного телефона	8-495-787-98-24
Почтовый адрес	107207, г. Москва, Щелковское шоссе, д. 77, стр. 1

Адрес электронной почты	info@cgip.ru
Местонахождение Оценщика	107207, г. Москва, Щелковское шоссе, д. 77, стр. 1

Источник информации: данные Оценщика

3.3 Сведения о Юридическом лице, с которым Оценщик заключил трудовой договор

Табл. 3.4

Описание сведений о Юридическом лице, с которым Оценщик заключил трудовой договор

Полное наименование с указанием организационно-правовой формы	Общество с ограниченной ответственностью «Инвест Проект»
Сокращенное наименование	ООО «Инвест Проект»
Юридический адрес	142455, Московская область, Ногинский район, г. Электроугли, ул. Школьная, д. 38, оф. 2
Адрес местонахождения	107207, г. Москва, Щёлковское шоссе, д. 77, стр. 1
ОГРН	1055005937953
Дата присвоения ОГРН	15 декабря 2005 г.
Банковские реквизиты	ИНН/КПП 5031064998/503101001; Р/с 40702810503600141031; Кор./сч. 30101810900000000181 в ПАО Банк Возрождение; БИК 044525181
Номер телефона/факс	8-495-787-98-24
Адрес электронной почты	ocenka@cgip.ru
Сведения о страховании ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	Полис страхования профессиональной ответственности оценщиков № 0603 144015 Серия ПООЦ от 28.09.2017, страховщик АО «Национальная страховая компания ТАТАРСТАН». Срок действия договора страхования – с 02.10.2017 по 01.10.2018. Общая страховая сумма 600 000 000 (Шестьсот миллионов) руб.

Источник информации: данные ООО «Инвест Проект»

Для проведения работ по оценке согласно Договору не привлекались другие специалисты, помимо указанных выше Оценщиков (далее по тексту Оценщик).

Оценщики не являются учредителями, собственниками, акционерами, должностными лицами или работниками юридического лица - Заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.

В отношении объекта оценки Оценщики не имеют вещных или обязательственных прав вне договора.

Оценщики не являются участниками (членами) или кредиторами юридического лица – Заказчика, равно как и Заказчик не является кредитором или страховщиком Оценщиков.

Вмешательство Заказчика либо иных заинтересованных лиц в деятельность Оценщиков и юридического лица, с которым Оценщики заключили трудовой договор, если это могло негативно повлиять на достоверность результата проведения оценки объекта оценки, в том числе ограничение круга вопросов, подлежащих выяснению или определению при проведении оценки объекта оценки, не допускалось.

Размер оплаты Оценщикам за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки.

Юридическое лицо не имеет имущественного интереса в объекте оценки и не является аффилированным лицом Заказчика.

Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки.

3.4 Вид определяемой стоимости

Вид определяемой стоимости – рыночная.

В соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 под рыночной стоимостью объекта оценки понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на дату оценки 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, т.е. когда:

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

3.5 Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения

1. Отчет достоверен исключительно в полном объеме, отдельные части отчета не могут являться самостоятельными документами.

2. Мнение Оценщика относительно рыночной (или иной, т.е. отличной от рыночной – в соответствии с целями оценки) стоимости объекта действительно только на дату оценки, указанную в отчете, и лишь для целей и функций, указанных в отчете. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение политических, экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, и, как следствие, на рыночную (или иную) стоимость объекта.

3. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно рыночной (или иной) стоимости и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, которая указана в Отчете.

4. Заказчик гарантирует, что любая информация, суждения, аналитические разработки Оценщика и другие материалы Отчета будут использованы им исключительно в соответствии с целями и функциями, указанными в Отчете.

5. Оценщик и Заказчик гарантируют конфиденциальность информации, полученной ими в процессе оценки, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.

6. При проведении анализа и расчетов Оценщик использует исходную информацию об объекте оценки, переданную Заказчиком. Оценщик не принимает на себя ответственность за достоверность переданной ему Заказчиком исходной информации.

7. Информация, показатели, характеристики и т.д., использованные Оценщиком и содержащиеся в Отчете, берутся оценщиком из источников, которые, по мнению оценщика, являются достоверными. Тем не менее, Оценщик не предоставляет гарантии или иные формы подтверждения их полной достоверности. Все использованные Оценщиком в отчете данные, снабженные ссылками на источники информации, не могут рассматриваться как его собственные утверждения.

8. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав на объект оценки или за вопросы, связанные с рассмотрением данных прав.

9. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых (то есть таких, которые невозможно обнаружить при визуальном освидетельствовании объекта) фактов, влияющих на оценку. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.

10. От Оценщика не требуется давать показания или появляться в суде или других уполномоченных органах, вследствие проведения оценки объекта оценки, иначе как по официальному вызову суда или других уполномоченных органов.

11. Если в соответствии с законодательством Российской Федерации проведение оценки является обязательным, то с даты оценки до даты составления отчета об оценке должно пройти не более трех месяцев, за исключением случаев, когда законодательством Российской Федерации установлено иное.

12. Отчет об оценке представляет собой точку зрения Оценщика без каких-либо гарантий с его стороны в отношении условий последующей реализации объекта оценки.

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

14. Оцениваемый объект: нежилое помещение, площадью 323,5 кв. м, расположенный по адресу: Москва, р-н Соколиная Гора, ул. Семёновский Вал, д. 106 составляет всю площадь здания. В рамках настоящего Отчета, расчет объекта производился как отдельно стоящего здания. Земельный участок, на котором расположен оцениваемый объект, принадлежит на праве аренды на 49 лет ИП Юнину Сергею Кимовичу, согласно Договору аренды земельного участка №М-03-038814 от 23.11.2012 г. Иных данных по земельному участку не предоставлено. В рамках настоящего Отчета принимается допущение о том, что оцениваемый объект обеспечен земельным участком, необходимым для нормального функционирования здания.

15. По данным визуального осмотра, оцениваемый объект: нежилое помещение, площадью 323,5 кв. м, расположенный по адресу: Москва, р-н Соколиная Гора, ул. Семёновский Вал, д. 106 используется на дату проведения оценки в качестве отеля, планировка помещений кабинетная. В техническом паспорте и на сайте <https://rosreestr.ru> объект позиционируется как нежилое здание без уточнения назначения. В рамках настоящего Отчета, использование объекта принято как свободного назначения.

16. Расчет рыночной стоимости оцениваемых объектов был произведен на основании предоставленных технических документаций Заказчика, а также, исходя из дополнительных допущений, сформулированных Оценщиком, в связи с отсутствием более детальной технической документации по оцениваемым объектам.

3.6 Применяемые стандарты оценочной деятельности

Настоящий отчет подготовлен в соответствии с требованиями Федерального закона РФ от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и Федеральных стандартов оценки (ФСО):

- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО №1), утвержденным приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №297;
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО №2), утвержденным приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №298;
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО №3), утвержденным приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №299;
- Федеральный стандарт оценки № 7 «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка бизнеса» (ФСО №8), утвержденным приказом Минэкономразвития России от 01 июня 2015 г. № 326;

Федеральные стандарты оценки (ФСО № 1, ФСО № 2, ФСО № 3) являются обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности, в соответствии со ст. 15 Закона РФ от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

4. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В рамках настоящего отчета объектом оценки является:

Табл. 4.1

Оцениваемые объекты

№ п/п	Наименование объекта	Адрес	Площадь, кв. м	Кадастровый номер
1	Нежилое помещение	Москва, р-н Соколиная Гора, ул. Семёновский Вал, д 106	323,5	77:03:0004001:1052
2	Земельный участок (земли сельскохозяйственного назначения, для дачного строительства)	Московская обл., р-н Одинцовский, с/о Захаровский, в районе д. Хлюпино, уч.30	1 872,0	50:20:0060221:214
3	Земельный участок (земли сельскохозяйственного назначения, для дачного строительства)	Московская обл., р-н Одинцовский, с/о Захаровский, в районе д. Хлюпино, уч.32	1 743,0	50:20:0060221:216
4	Земельный участок (земли сельскохозяйственного назначения, для дачного строительства)	Московская обл., р-н Одинцовский, с/о Захаровский, в районе д. Хлюпино, уч.29	1 650,0	50:20:0060221:213
5	Нежилое здание (доля в праве 686/1000, 4 помещения)	г. Тверь, пр-т Чайковского, д.1, к.2	1 207,5	69:40:04:00:077:0006:1/019799 /37:10003/A; 69:40:04:00:077:0006:1/019799 /37:10004/A; 69:40:04:00:077:0006:1/019799 /37:10005/A; 69:40:04:00:077:0006:1/019799 /37:10006/A.
6	Нежилое помещение	Тверская область, г Тверь, ул. Академика Туполева, д 115	30,3	69:40:0100619:232
7	Нежилое помещение	Тверская область, г Тверь, ул. Хрустальная, д 10, пом. II	53,9	69:40:0100167:1:4/26
8	Нежилое помещение	Тверская область, г Тверь, ул. Паши Савельевой, д 54, пом. XI	19,8	69:40:0100034:1406
9	Нежилое помещение	Тверская область, г Тверь, пр-т Победы, д 36/46	153,3	69:40:0200031:996
10	Нежилое помещение	Тверская обл., г Тверь, б-р Радищева, д 4	28,5	69:40:0400065:371
11	Нежилое помещение	Тверская область, г Тверь, ул. Хромова, д 23	18,1	69:40:0100082:772
12	Нежилое помещение	Тверская область, г Тверь, ул. Горького, д 35	29,7	69:40:0100278:1999
13	Земельный участок (земли сельскохозяйственного назначения, для сельскохозяйственного производства)	Участок находится примерно в 300 м от ориентира по направлению на восток. Почтовый адрес ориентира: Тверская обл., р-н Калининский, с/п Медновское, д Кумордино	57692+/- 2102	69:10:0000022:192
14	Земельный участок (земли сельскохозяйственного назначения, для сельскохозяйственного производства)	Установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Тверская обл., р-н Калининский, с/п Медновское, в районе д. Тутань	75 000,0	69:10:0000022:188
15	Земельный участок (земли населенных пунктов, для ведения личного подсобного хозяйства)	Тверская обл., р-н Торжокский, с/п Клоковское, д Старое Беркаево	5 000,0	69:33:0200901:18
16	Квартира	Тверская область, р-н Калининский, с/п Славновское, с Беле-Кушалское, д 3, кв. 8	31,8	69:10:0161101:534

Источник информации: данные договора на проведение оценки № 2017-4253/30 от 26 октября 2017 г.

4.1. Количественные и качественные характеристики оцениваемых объектов, имущественные права и наличие обременений, связанных с объектом оценки

Проведение анализа и расчетов, прежде всего, основывалось на информации об объекте оценки, полученной от Заказчика и в ходе независимых исследований,

проведенных Оценщиком. Предполагается, что информация, представленная Заказчиком или сторонними специалистами, является надежной и достоверной. Недостаток информации восполнялся сведениями из других источников, имеющейся базы данных Оценщика и собственным опытом Оценщика.

Сбор необходимой для анализа и расчетов информации проводился с привлечением следующих источников:

- данные, предоставленные Заказчиком (см. в разделе **Ошибка! Источник ссылки не найден.**);
- нормативные документы (см. в разделе Нормативные документы);
- справочная литература (см. в разделе Справочная литература);
- методическая литература (см. в разделе Методическая литература);
- Internet-ресурсы (ссылки на сайты см. по тексту Отчета).

Табл. 4.2

Перечень предоставленных документов для проведения оценки недвижимого имущества

№ п/п	Наименование документа
1	Договор аренды земельного участка №М-03-038814 от 23.11.2012 г. (копия)
2	Технический паспорт на нежилое здание, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Семёновский Вал, д. 106, выданный Сокольническим территориальным бюро технической инвентаризации города Москвы (копия)
3	Свидетельство о государственной регистрации права от 08.10.2015 (копия)
4	Свидетельство о государственной регистрации права 50-НК №150305 от 22.04.2010 (копия)
5	Свидетельство о государственной регистрации права 50-НК №150306 от 22.04.2010 (копия)
6	Свидетельство о государственной регистрации права 50-НК №150307 от 22.04.2010 (копия)
7	Свидетельство о государственной регистрации права 69-АА № 432955 от 06.11.2003 (копия)
8	Свидетельство о государственной регистрации права 69-АВ № 155978 от 14.12.2010 (копия)
9	Свидетельство о государственной регистрации права 69-АВ № 601412 от 15.07.2012 (копия)
10	Свидетельство о государственной регистрации права 69-АВ № 517042 от 08.06.2012 (копия)
11	Свидетельство о государственной регистрации права 69-АА № 856368 от 14.06.2006 (копия)
12	Свидетельство о государственной регистрации права 69-АБ № 619380 от 29.12.2009 (копия)
13	Свидетельство о государственной регистрации права АМ-01 № 9911545 от 03.11.1999 (копия)
14	Свидетельство о государственной регистрации права 69-АБ № 714494 от 16.04.2010 (копия)
15	Свидетельство о государственной регистрации права 69-АБ № 717100 от 21.04.2010 (копия)
16	Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, удостоверяющая проведенную государственную регистрацию прав №77-00-4001/5003/2017-1451 от 04.04.2017 (копия)
17	Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, удостоверяющая проведенную государственную регистрацию прав от 25.07.2016 (копия)
18	Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, удостоверяющая проведенную государственную регистрацию прав от 12.08.2016 (копия)
19	Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, удостоверяющая проведенную государственную регистрацию прав от 18.07.2016 (копия)

Источник информации: данные Заказчика

4.2. Правовое и техническое описание объекта оценки

В рамках настоящего тома оцениваемыми объектами являются:

- нежилое здание, общей площадью 323,5 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, ул. Семеновский Вал, д. 10Б;
- земельный участок для дачного строительства, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, общая площадь 1 650 кв. м, адрес объекта: Московская обл., Одинцовский район, Захаровский с.о., в районе деревни Хлюпино, уч. 29;
- земельный участок для дачного строительства, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, общая площадь 1 872 кв. м,

- адрес объекта: Московская обл., Одинцовский район, Захаровский с.о., в районе деревни Хлюпино, уч. 30;
- земельный участок для дачного строительства, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, общая площадь 1 743 кв. м, адрес объекта: Московская обл., Одинцовский район, Захаровский с.о., в районе деревни Хлюпино, уч. 32;
 - нежилые помещения, общая площадь 1 207,5 кв. м, что составляет 686/1000 от здания общей площадью 1 760,9 кв. м, адрес (местонахождение): Тверская обл., г. Тверь, пр-т Чайковского, д. 1, к. 2;
 - нежилое помещение № I (1-ы этаж, №№1-3), общая площадь 30.3 кв. м, расположенный по адресу: Тверская обл., г. Тверь, ул. Академика Туполева, д. 115;
 - помещение, назначение: нежилое, общая площадь 53,9 кв. м, этаж 1, адрес объекта: Тверская обл., г. Тверь, ул. Хрустальная, д. 10, пом. II;
 - помещение XI, назначение: нежилое, общая площадь 19,8 кв. м, этаж: цокольный этаж №1, адрес (местонахождение) объекта: Тверская обл., г. Тверь, ул. Паши Савельевой, д. 54;
 - помещение, назначение: нежилое, общая площадь 153,3 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Тверская обл., г. Тверь, пр-т Победы, д. 36/46;
 - автостоянка, назначение: нежилое помещение, площадь 28,5 кв. м, этаж: подвал № 1, адрес (местонахождение) объекта: Тверская обл., г. Тверь, б-р Радищева, д. 4;
 - нежилое помещение (№ XXIII), площадь общая 18,1 кв. м, расположенный по адресу: Тверская обл., г. Тверь, ул. Хромова, д. 23;
 - нежилое помещение, площадь общая 29,7 кв. м, адрес объекта: Тверская обл., г. Тверь, ул. Горького, д. 35;
 - земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 57 692 кв. м, адрес объекта: Тверская обл., Калининский район, с/п Медновское, д. Кумордино;
 - земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 75 000 кв. м, адрес объекта: Тверская обл., Калининский район, с/п Медновское, в районе д. Тутань;
 - земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для ведения личного подсобного хозяйства, площадь 5 000 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Тверская обл., Торжокский район, с/п Клоковское, д. Старое Беркаево;
 - квартира, назначение: жилое, площадь 31,8 кв. м, этаж: 3, адрес (местонахождение) объекта: Тверская обл., Калининский район, с/п Славновское, с. Беле-Кушальское, д. 3, кв. 8.

В Табл. 4.3, Табл. 4.4 и Табл. 4.5 представлено правовое и техническое описание объекта оценки.

Табл. 4.3

Краткая характеристика оцениваемых земельных участков

Наименование показателя	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
Кадастровый номер	50:20:0060221:0213	50:20:0060221:0214	50:20:0060221:0216	69:10:0000022:192	69:10:0000022:188	69:33:0200901:18
Состав прав на земельный участок	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	Для дачного строительства	Для дачного строительства	Для дачного строительства	Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства	Для ведения личного подсобного хозяйства
Местоположение земельного участка	Московская обл., Одинцовский район, Захаровский с.о., в районе деревни Хлюпино, уч. 29	Московская обл., Одинцовский район, Захаровский с.о., в районе деревни Хлюпино, уч. 30	Московская обл., Одинцовский район, Захаровский с.о., в районе деревни Хлюпино, уч. 32	Тверская обл., Калининский район, с/п Медновское, д. Кумордино	Тверская обл., Калининский район, с/п Медновское, в районе д. Тутань	Тверская обл., Торжокский район, с/п Клоковское, д. Старое Беркаево
Общая площадь, кв. м	1 650	1 872	1 743	57 692	75 000	5 000
Наличие/отсутствие обременений	Не зарегистрировано	Не зарегистрировано	Не зарегистрировано	Не зарегистрировано	Не зарегистрировано	Не зарегистрировано
Кадастровая стоимость земельного участка, руб.	5 995 869,00	6 802 585,92	6 333 817,98	193 683,58	251 790,00	465 600,00
Балансовая стоимость земельного участка, руб.	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д
Правообладатель	Открытое акционерное общество «Тверской городской банк», ИНН: 6901001949, ОГРН: 10269000000050	Открытое акционерное общество «Тверской городской банк», ИНН: 6901001949, ОГРН: 10269000000050	Открытое акционерное общество «Тверской городской банк», ИНН: 6901001949, ОГРН: 10269000000050	Открытое акционерное общество «Тверской городской банк», ИНН: 6901001949, ОГРН: 10269000000050	Открытое акционерное общество «Тверской городской банк», ИНН: 6901001949, ОГРН: 10269000000050	Открытое акционерное общество «Тверской городской банк», ИНН: 6901001949, ОГРН: 10269000000050
Правоустанавливающие документы	Свидетельство о государственной регистрации права 50 НК № 150307 от 22.04.2010	Свидетельство о государственной регистрации права 50 НК № 150305 от 22.04.2010	Свидетельство о государственной регистрации права 50 НК № 150306 от 22.04.2010	Свидетельство о государственной регистрации права 69-АБ № 714494 от 16.04.2010	Свидетельство о государственной регистрации права 69-АБ № 717100 от 21.04.2010	Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, удостоверяющая проведенную государственную регистрацию прав от 25.07.2016

Источник информации: Юридическая документация, предоставленная Заказчиком (копии); данные публичной кадастровой карты (<http://pkk5.rosreestr.ru/>).

Табл. 4.4

Краткая характеристика оцениваемых нежилых помещений

Наименование объекта	Здание, назначение: нежилое здание, площадь 323,5 кв. м, количество этажей: 1, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, ул. Семеновский Вал, д. 10Б	Нежилые помещения, общая площадь 1 207,5 кв. м, что составляет 686/1000 от здания общей площадью 1 760,9 кв. м, адрес (местонахождение): Тверская обл., г. Тверь, пр-т Чайковского, д. 1, к. 2	Нежилое помещение № I (1-ы этаж, №№1-3), общая площадь 30,3 кв. м, расположенный по адресу: Тверская обл., г. Тверь, ул. Академика Туполева, д. 115	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 53,9 кв. м, этаж 1, адрес объекта: Тверская обл., г. Тверь, ул. Хрустальная, д. 10, пом. II
Кадастровый номер	77:03:0004001:1052	69:40:04:00:077:0006:1/019799/37:10003/A; 69:40:04:00:077:0006:1/019799/37:10004/A; 69:40:04:00:077:0006:1/019799/37:10005/A; 69:40:04:00:077:0006:1/019799/37:10006/A.	69:40:0100619:232	69:40:0100167:1:4/26
Адрес	г. Москва, ул. Семеновский Вал, д. 10Б	Тверская обл., г. Тверь, пр-т Чайковского, д. 1, к. 2	Тверская обл., г. Тверь, ул. Академика Туполева, д. 115	Тверская обл., г. Тверь, ул. Хрустальная, д. 10, пом. II
Окружающая инфраструктура	Жилая и коммерческая застройка	Жилая и коммерческая застройка	Жилая и коммерческая застройка	Жилая и коммерческая застройка
Функциональное назначение	Помещение свободного назначения	Помещение свободного назначения	Помещение свободного назначения	Помещение свободного назначения
Текущее использование	Помещение свободного назначения	Помещение свободного назначения	Помещение свободного назначения	Помещение свободного назначения
Общая площадь / арендопригодная площадь, кв. м, в том числе площадь помещений по функциональному назначению:	323,5	1 207,5	30,3	53,9
Техническое состояние здания	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Тип входа	Отдельный вход	Отдельный вход	Отдельный вход	Отдельный вход
Коммуникации	Имеются	Имеются	Имеются	Имеются
Этаж	1	Цоколь, 1 этаж, 2 этаж, 3 этаж	1	1
Техническое состояние помещений	Стандартное, ремонт не требуется	Стандартное, ремонт не требуется	Стандартное, ремонт не требуется	Стандартное, ремонт не требуется
Расположение на красной линии	2-я линия домов	2-я линия домов	2-я линия домов	1-я линия домов
Права на объект	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Правообладатель	Открытое акционерное общество «Тверской городской банк», ИНН: 6901001949, ОГРН: 1026900000050	Открытое акционерное общество «Тверской городской банк», ИНН: 6901001949, ОГРН: 1026900000050	Открытое акционерное общество «Тверской городской банк», ИНН: 6901001949, ОГРН: 1026900000050	Открытое акционерное общество «Тверской городской банк», ИНН: 6901001949, ОГРН: 1026900000050
Ограничения	Не зарегистрировано	Не зарегистрировано	Не зарегистрировано	Не зарегистрировано

Наименование объекта	Здание, назначение: нежилое здание, площадь 323,5 кв. м, количество этажей: 1, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, ул. Семеновский Вал, д. 10Б	Нежилые помещения, общая площадь 1 207,5 кв. м, что составляет 686/1000 от здания общей площадью 1 760,9 кв. м, адрес (местонахождение): Тверская обл., г. Тверь, пр-т Чайковского, д. 1, к. 2	Нежилое помещение № I (1-ы этаж, №№1-3), общая площадь 30,3 кв. м, расположенный по адресу: Тверская обл., г. Тверь, ул. Академика Туполева, д. 115	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 53,9 кв. м, этаж 1, адрес объекта: Тверская обл., г. Тверь, ул. Хрустальная, д. 10, пом. II
(обременения права)				
Дополнительные характеристики	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют

Источник информации: визуальный осмотр, данные технической документации

Продолжение Табл. 4.4

Краткая характеристика оцениваемых нежилых помещений

Наименование объекта	Помещение XI, назначение: нежилое, общая площадь 19,8 кв. м, этаж: цокольный этаж №1, адрес (местонахождение) объекта: Тверская обл., г. Тверь, ул. Паши Савельевой, д. 54	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 153,3 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Тверская обл., г. Тверь, пр-т Победы, д. 36/46	Автостоянка, назначение: нежилое помещение, площадь 28,5 кв. м, этаж: подвал № 1, адрес (местонахождение) объекта: Тверская обл., г. Тверь, б-р Радищева, д. 4	Нежилое помещение (№ XXIII), площадь общая 18,1 кв. м, расположенный по адресу: Тверская обл., г. Тверь, ул. Хромова, д. 23	Нежилое помещение, площадь общая 29,7 кв. м, адрес объекта: Тверская обл., г. Тверь, ул. Горького, д. 35
Кадастровый номер	69:40:0100034:1406	69:40:0200031:996	69:40:0400065:371	69:40:0100082:772	69:40:0100278:1999
Адрес	Тверская обл., г. Тверь, ул. Паши Савельевой, д. 54	Тверская обл., г. Тверь, пр-т Победы, д. 36/46	Тверская обл., г. Тверь, б-р Радищева, д. 4	Тверская обл., г. Тверь, ул. Хромова, д. 23	Тверская обл., г. Тверь, ул. Горького, д. 35
Окружающая инфраструктура	Жилая и коммерческая застройка	Жилая и коммерческая застройка	Жилая и коммерческая застройка	Жилая и коммерческая застройка	Жилая и коммерческая застройка
Функциональное назначение	Помещение свободного назначения	Помещение свободного назначения	Помещение свободного назначения	Помещение свободного назначения	Помещение свободного назначения
Текущее использование	Помещение свободного назначения	Помещение свободного назначения	Помещение свободного назначения	Помещение свободного назначения	Помещение свободного назначения
Общая площадь / арендопригодная площадь, кв. м, в том числе площадь помещений по функциональному назначению:	19,8	153,3	28,5	18,1	29,7
Техническое состояние здания	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Тип входа	Отдельный вход	Отдельный вход	Отдельный вход	Отдельный вход	Отдельный вход
Коммуникации	Имеются	Имеются	Имеются	Имеются	Имеются
Этаж	1	1	Подвал	Цоколь	1
Техническое состояние помещений	Стандартное, ремонт не требуется	Стандартное, ремонт не требуется	Стандартное, ремонт не требуется	Стандартное, ремонт не требуется	Стандартное, ремонт не требуется

Наименование объекта	Помещение XI, назначение: нежилое, общая площадь 19,8 кв. м, этаж: цокольный этаж №1, адрес (местонахождение) объекта: Тверская обл., г. Тверь, ул. Паши Савельевой, д. 54	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 153,3 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Тверская обл., г. Тверь, пр-т Победы, д. 36/46	Автостоянка, назначение: нежилое помещение, площадь 28,5 кв. м, этаж: подвал № 1, адрес (местонахождение) объекта: Тверская обл., г. Тверь, б-р Радищева, д. 4	Нежилое помещение (№ XXIII), площадь общая 18,1 кв. м, расположенный по адресу: Тверская обл., г. Тверь, ул. Хромова, д. 23	Нежилое помещение, площадь общая 29,7 кв. м, адрес объекта: Тверская обл., г. Тверь, ул. Горького, д. 35
Расположение на красной линии	1-я линия домов	1-я линия домов	2-линия домов	2-линия домов	1-я линия домов
Права на объект	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Правообладатель	Открытое акционерное общество «Тверской городской банк», ИНН: 6901001949, ОГРН: 1026900000050	Открытое акционерное общество «Тверской городской банк», ИНН: 6901001949, ОГРН: 1026900000050	Открытое акционерное общество «Тверской городской банк», ИНН: 6901001949, ОГРН: 1026900000050	Открытое акционерное общество «Тверской городской банк», ИНН: 6901001949, ОГРН: 1026900000050	Открытое акционерное общество «Тверской городской банк», ИНН: 6901001949, ОГРН: 1026900000050
Ограничения (обременения права)	Не зарегистрировано	Не зарегистрировано	Не зарегистрировано	Не зарегистрировано	Не зарегистрировано
Дополнительные характеристики	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют

Источник информации: визуальный осмотр, данные технической документации

Табл. 4.5

Краткая характеристика оцениваемой квартиры

Наименование показателя	Квартира, назначение: жилое, площадь 31,8 кв. м, этаж: 3, адрес (местонахождение) объекта: Тверская обл., Калининский район, с/п Славновское, с. Беле-Кушальское, д. 3, кв. 8
Вид объекта недвижимости	Квартира
Права на объект	Собственность
Субъект права	Открытое акционерное общество «Тверской городской банк», ИНН: 6901001949, ОГРН: 1026900000050
Правоустанавливающие документы	Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, удостоверяющая проведенную государственную регистрацию прав от 18.07.2016
Информация об ограничениях (обременениях) права в соответствии с выпиской из ЕГРН	Не зарегистрировано
Кадастровый номер	69:10:0161101:534
Местоположение объекта	Тверская обл., Калининский район, с/п Славновское, с. Беле-Кушальское, д. 3, кв. 8
Площадь квартиры, кв. м	31,8
Уровень и состояние отделки	хорошее, ремонт не требуется
Этаж расположения квартиры	3
Количество комнат	1
Количество санузлов	1
Тип дома	Кирпичный
Наличие балкона/лоджии	Есть

Источник информации: визуальный осмотр, данные технической документации

Фотографии недвижимого имущества

Фото 4.1 Оцениваемые объекты



Фото 4.2 Оцениваемые объекты



Фото 4.3 Оцениваемые объекты



Фото 4.4 Оцениваемые объекты



Фото 4.5 Оцениваемые объекты



Фото 4.6 Оцениваемые объекты



Фото 4.7 Оцениваемые объекты



Фото 4.8 Оцениваемые объекты



Фото 4.9 Оцениваемые объекты



Фото 4.10 Оцениваемые объекты



Фото 4.11 Оцениваемые объекты



Фото 4.12 Оцениваемые объекты



Фото 4.13 Оцениваемые объекты



Фото 4.14 Оцениваемые объекты



Фото 4.15 Оцениваемые объекты



Фото 4.16 Оцениваемые объекты



Фото 4.17 Оцениваемые объекты



Фото 4.18 Оцениваемые объекты



Фото 4.19 Оцениваемые объекты



Фото 4.20 Оцениваемые объекты



Фото 4.21 Оцениваемые объекты



Фото 4.22 Оцениваемые объекты



Фото 4.23 Оцениваемые объекты



Фото 4.24 Оцениваемые объекты



Фото 4.25 Оцениваемые объекты



Фото 4.26 Оцениваемые объекты



Фото 4.27 Оцениваемые объекты



Фото 4.28 Оцениваемые объекты



Фото 4.29 Оцениваемые объекты



Фото 4.30 Оцениваемые объекты



Фото 4.31 Оцениваемые объекты



Фото 4.32 Оцениваемые объекты



Фото 4.33 Оцениваемые объекты



Фото 4.34 Оцениваемые объекты



Фото 4.35 Оцениваемые объекты



Фото 4.36 Оцениваемые объекты



Фото 4.37 Оцениваемые объекты



Фото 4.38 Оцениваемые объекты



Фото 4.39 Оцениваемые объекты



Фото 4.40 Оцениваемые объекты



Фото 4.41 Оцениваемые объекты



Фото 4.42 Оцениваемые объекты



Фото 4.43 Оцениваемые объекты



Фото 4.44 Оцениваемые объекты



Фото 4.45 Оцениваемые объекты



Фото 4.46 Оцениваемые объекты



Фото 4.47 Оцениваемые объекты



Фото 4.48 Оцениваемые объекты



Фото 4.49 Оцениваемые объекты

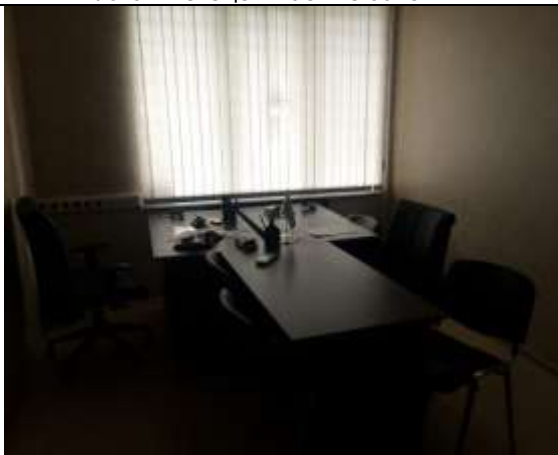


Фото 4.50 Оцениваемые объекты



Фото 4.51 Оцениваемые объекты



Фото 4.52 Оцениваемые объекты



Фото 4.53 Оцениваемые объекты



Фото 4.54 Оцениваемые объекты



Фото 4.55 Оцениваемые объекты



Фото 4.56 Оцениваемые объекты



Фото 4.57 Оцениваемые объекты



Фото 4.58 Оцениваемые объекты



4.3. Анализ местоположения объекта оценки

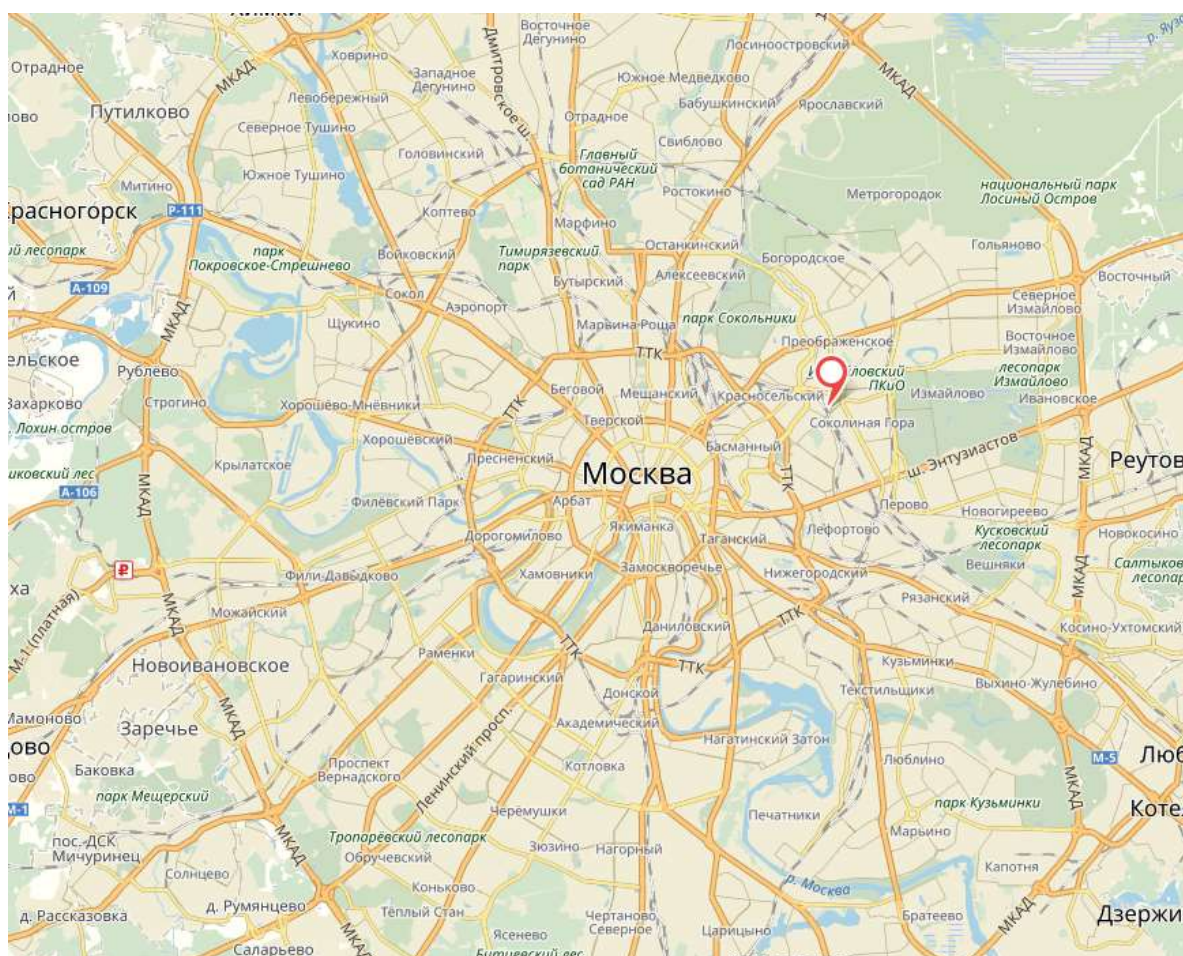
Место расположения объекта недвижимости играет важнейшую роль. Для жилых зданий приоритеты следующие: хорошая экологическая обстановка, наличие природных островков, отсутствие пыли, промышленного шума, а также удобные подъездные пути. Для офисной, деловой недвижимости, торгово-развлекательных объектов, безусловно, важно располагаться в деловой части города, где сосредоточены банки, офисы, крупные жилые массивы. Для производственно-складской недвижимости большое влияние на стоимость оказывает близость транспортных автомагистралей и наличие удобных подъездных путей.

Краткая характеристика месторасположения оцениваемого нежилого здания

Оцениваемое нежилое здание расположено по адресу: г. Москва, ул. Семеновский Вал, д. 10Б.

Рис. 4.1

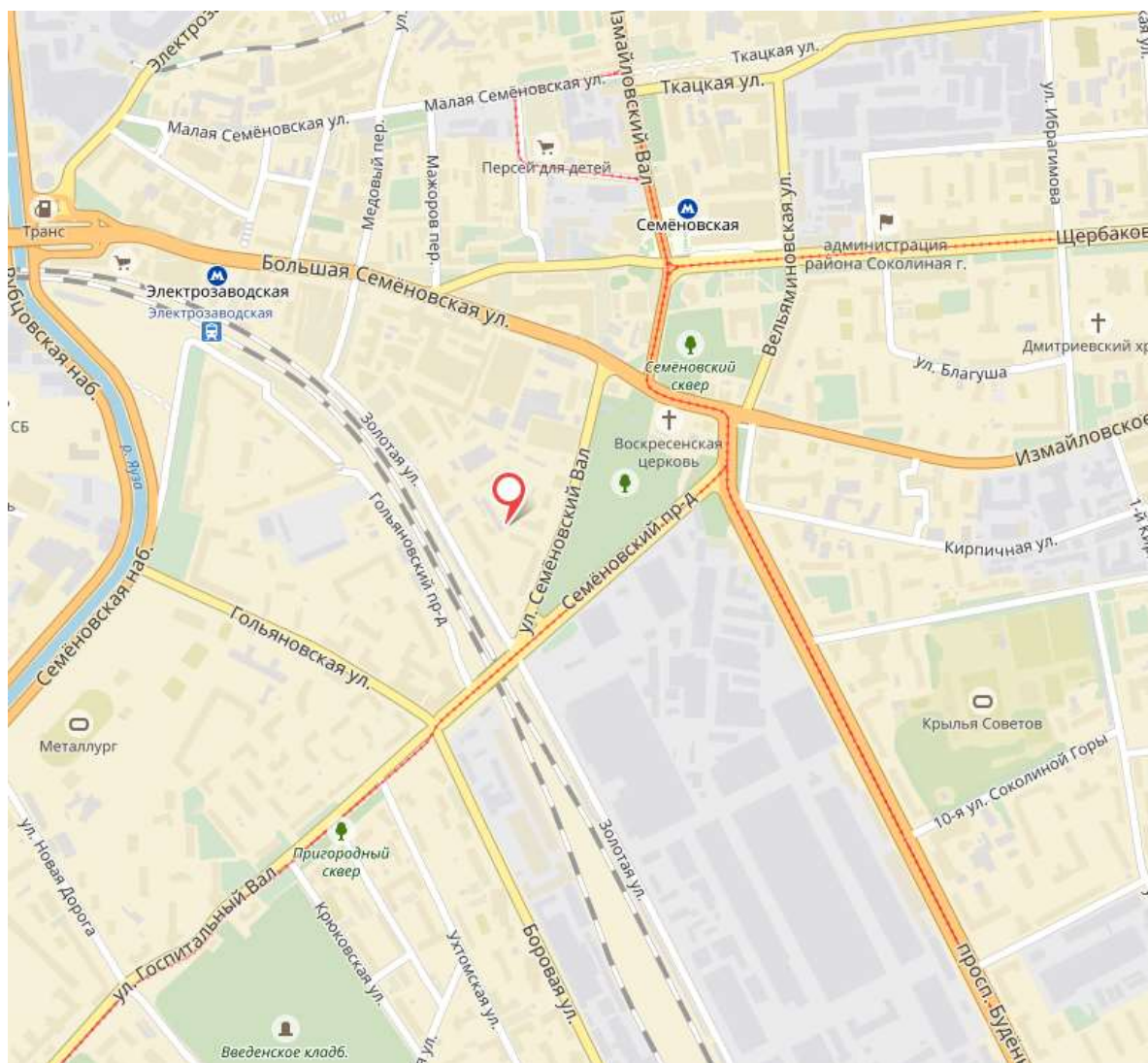
Расположение объекта недвижимости на карте Москвы



Источник: <https://maps.yandex.ru/>

Рис. 4.2

Расположение объекта недвижимости на карте Москвы



Источник: <https://maps.yandex.ru/>

Москва — столица Российской Федерации, город федерального значения, административный центр Центрального федерального округа и центр Московской области, в состав которой не входит. Крупнейший по численности населения город России и её субъект — 12 330 126 чел. (2016), самый населённый из городов, полностью расположенных в Европе, входит в первую десятку городов мира по численности населения. Центр Московской городской агломерации.

Расположена на реке Москве в центре Восточно-Европейской равнины, в междуречье Оки и Волги. Как субъект федерации Москва граничит с Московской и Калужской областями.

Москва — важный туристический центр России. Московский Кремль, Красная площадь, Новодевичий монастырь и Церковь Вознесения в Коломенском входят в список Всемирного наследия ЮНЕСКО. Она является важнейшим транспортным узлом. Город обслуживают 5 аэропортов, 9 железнодорожных вокзалов, 3 речных порта (имеется речное сообщение с морями бассейнов Атлантического и Северного Ледовитого океанов). С 1935 года в Москве работает метрополитен.

Москва находится в центре европейской части России, в междуречье Оки и Волги, на стыке Смоленско-Московской возвышенности (на западе), Москворецко-Окской равнины (на востоке) и Мещёрской низменности (на юго-востоке). Территория города после изменения городских границ в 2012 году составляет 2550 км². Треть (870 км²) находится внутри кольцевой автомагистрали (МКАД), остальные 1691,5 км² — за ней.

Территориальными единицами Москвы являются районы, поселения и административные округа, имеющие наименования и границы, закреплённые правовыми актами города.

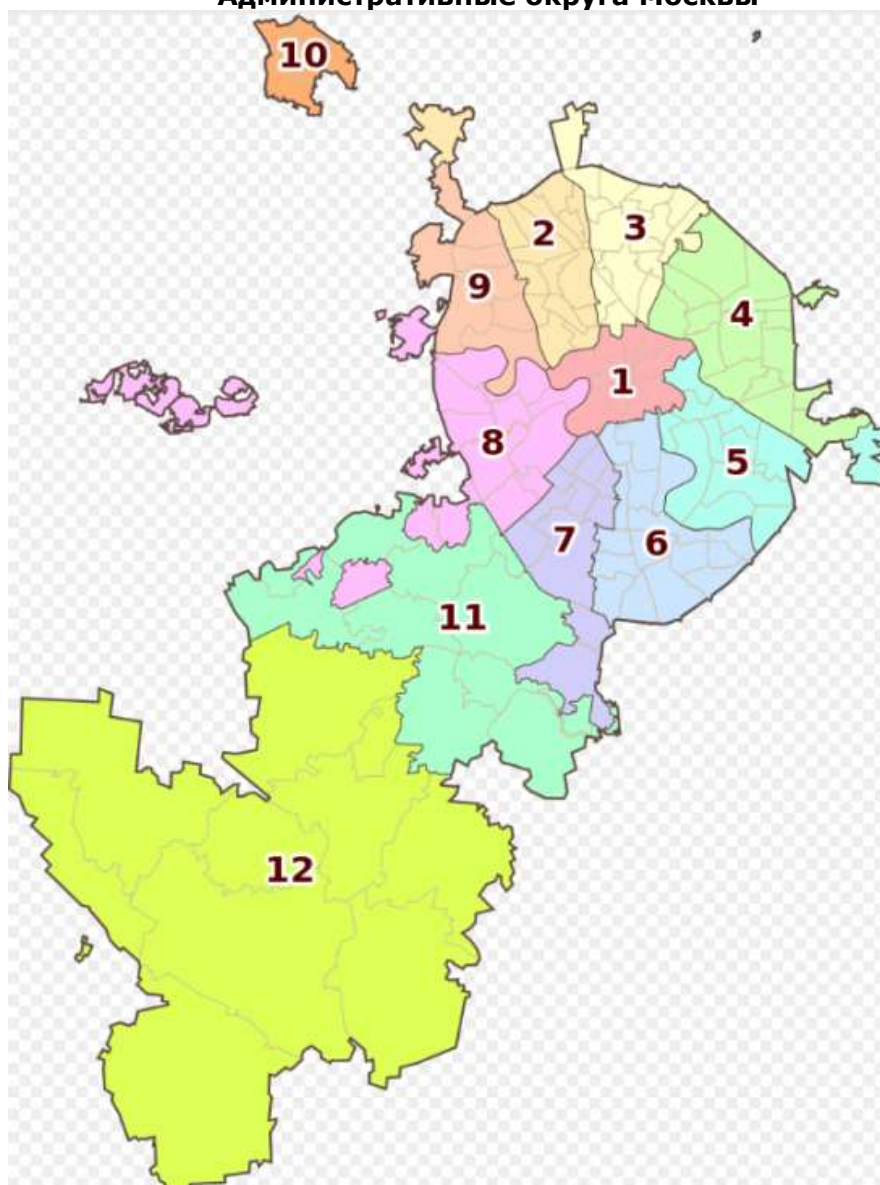
Москва разделена на 12 административных округов, из которых Зеленоградский, Новомосковский и Троицкий полностью расположены за пределами МКАД: Центральный, Северный, Северо-восточный, Восточный, Юго-восточный, Южный, Юго-западный, Западный, Северо-западный, Зеленоградский, Новомосковский, Троицкий.

В свою очередь, округа Москвы (кроме Новомосковского и Троицкого) делятся на районы, всего в Москве 125 районов. Несколько районов Москвы являются эксклавами. Управление округами осуществляют окружные префектуры, районами — районные управы.

Новомосковский и Троицкий округа состоят из таких новых территориальных единиц Москвы, как поселения. В границах же этих поселений созданы такие внутригородские муниципальные образования, как поселения и городской округ. Округа на начало 2013 года находятся под управлением общей префектуры.

Рис. 4.1

Административные округа Москвы



1. Центральный административный округ
2. Северный административный округ
3. Северо-Восточный административный округ
4. Восточный административный округ
5. Юго-Восточный административный округ

6. Южный административный округ
7. Юго-Западный административный округ
8. Западный административный округ
9. Северо-Западный административный округ
10. Зеленоградский административный округ
11. Новомосковский административный округ
12. Троицкий административный округ

Источник информации: <https://ru.wikipedia.org/wiki/Москва>

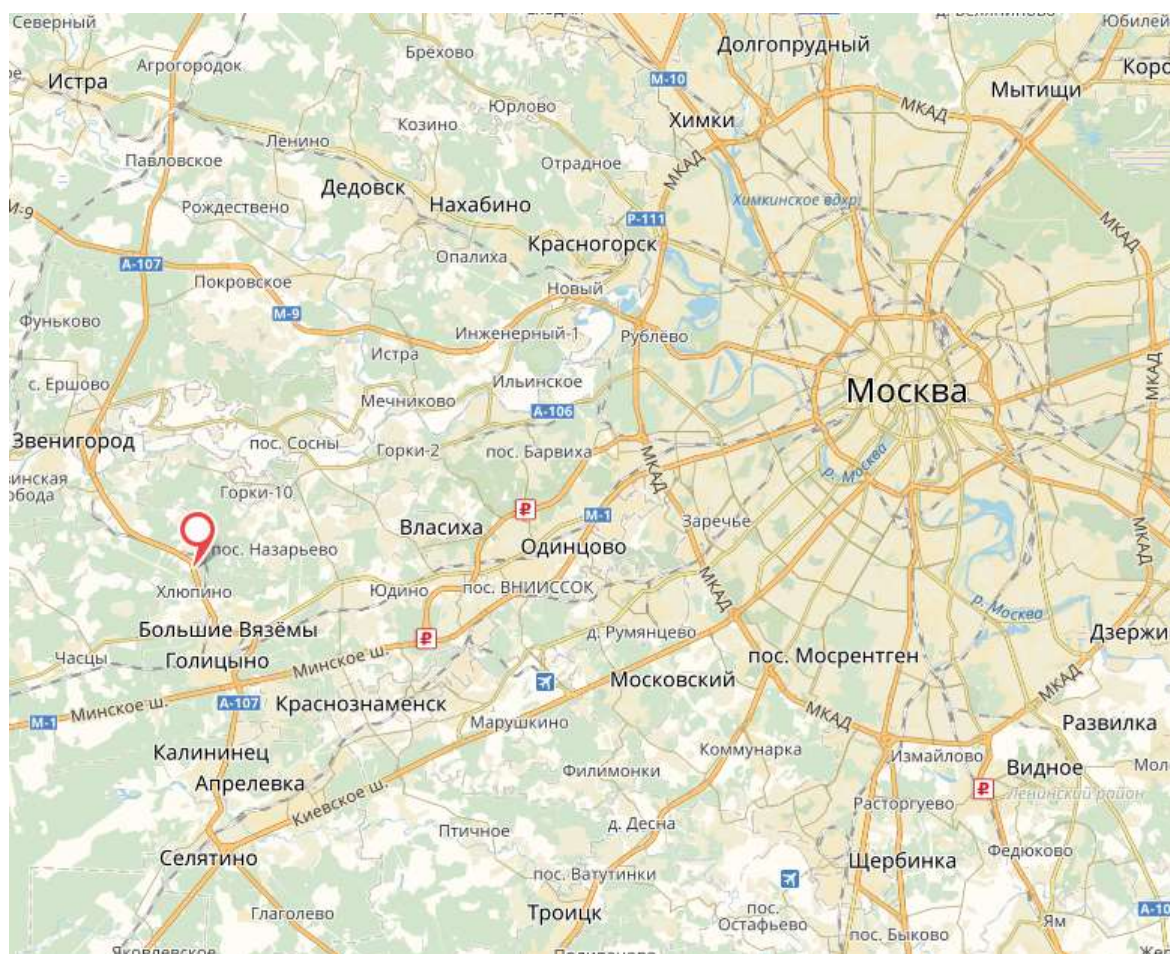
Краткая характеристика месторасположения оцениваемых земельных участков Московской области

Оцениваемые земельные участки расположены по адресу: Московская обл., Одинцовский район, сельское поселение Захаровское, дер. Хлюпино.

Расположение оцениваемых объектов относительно Московской области представлено на рисунке ниже (Рис. 4.2).

Рис. 4.2

Расположение оцениваемых земельных участков относительно Московской области



Источник информации: <https://yandex.ru/maps/>

Московская область - субъект Российской Федерации, входит в состав Центрального федерального округа. Административный центр Московской области не определён, фактически - город Москва, часть органов государственной власти расположена в Красногорске.

Область расположена в центральной части Восточно-Европейской равнины в бассейне рек Волги, Оки, Клязьмы, Москвы. Граничит на северо-западе и севере с Тверской областью, на северо-востоке и востоке - с Владимирской, на юго-востоке - с Рязанской, на юге - с Тульской, на юго-западе - с Калужской, на западе - со Смоленской, в центре - с городом федерального значения Москвой. Также существует небольшой северный участок границы с Ярославской областью.

Одинцовский район – административно-территориальная единица (район) и муниципальное образование (муниципальный район) на западе центральной части Московской области России.

Административный центр - город Одинцово.

Самый большой по численности населения муниципальный район в России.

Табл. 4.6

Численность населения Одинцовского района

Наименование	2013	2014	2015	2016	2017
Численность населения	317 068	320 380	321 673	321 261	320 781

Источник информации:
https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%9E%D0%B4%D0%B8%D0%BD%D1%86%D0%BE%D0%B2%D1%81%D0%BA%D0%B8%D0%B9_%D1%80%D0%B0%D0%B9%D0%BE%D0%BD

С 2005 года в Одинцовском районе 235 населённых пунктов в составе семи городских и девяти сельских поселений.

Экономика

Основные виды промышленной продукции: автобусы, насосы, электроводонагреватели, лакокрасочные материалы, огнеупорные изделия, строительные материалы, товары культурно-бытового назначения и продукты питания.

Наиболее крупные предприятия:

- 121-й Авиаремонтный завод МО РФ;
- «Голицынский автобусный завод» (до 2014 года выпускал автобусы высокого класса на базе «Мерседес-Бенц», «Скания», «ЛиАЗ», сейчас выпускает сельскохозяйственную технику. Производство автобусов из Голицына было переведено на ЛиАЗ.);
- «Одинцовский машиностроительный завод» (башенные краны);
- «ВАРО Групп» (Производство наружной рекламы, вентилируемых фасадов, 3D обработка);
- «Голицынский керамический завод»;
- Голицынский кирпичный завод;
- «Стройиндустрия» (стеновые панели для многоэтажных домов);
- «Стромремонтналадка» (изделия из ПВХ);
- «Одинцовская кондитерская фабрика»;
- Фабрика «Золотые купола» (кофе);
- «Красная линия» (химикаты);
- ЗАО «Петелинская птицефабрика»;
- ЗАО «Агрокомплекс Горки-2» (сельскохозяйственная продукция, молоко);
- ООО «Одинцовская управляющая компания» (ЖКХ);
- ООО «АС-Маркет» (дистрибуция).

Транспорт

По району проходят автодороги федерального значения: автомобильная дорога «Беларусь» (Москва - Минск) М1, Можайское шоссе А100, Рублёво-Успенское шоссе А105, Подушкинское шоссе, Красногорское шоссе, 1-е и 2-е Успенское шоссе, Московское малое кольцо А107.

Множество автобусных маршрутов, обслуживаемых Одинцовским ПАТП, а также коммерческими перевозчиками, соединяют населённые пункты Одинцовского района с районным центром.

По территории Одинцовского района проходят железная дорога Белорусского направления (от Москвы до платформы Санаторная с ответвлениями на Звенигород и Усово), участок Большого кольца Московской железной дороги (от платформы 177 км до станции Акулово), а также небольшой участок железной дороги Киевского направления со станцией Лесной Городок.

В районе города Кубинка - военный аэродром.

Рис. 4.3

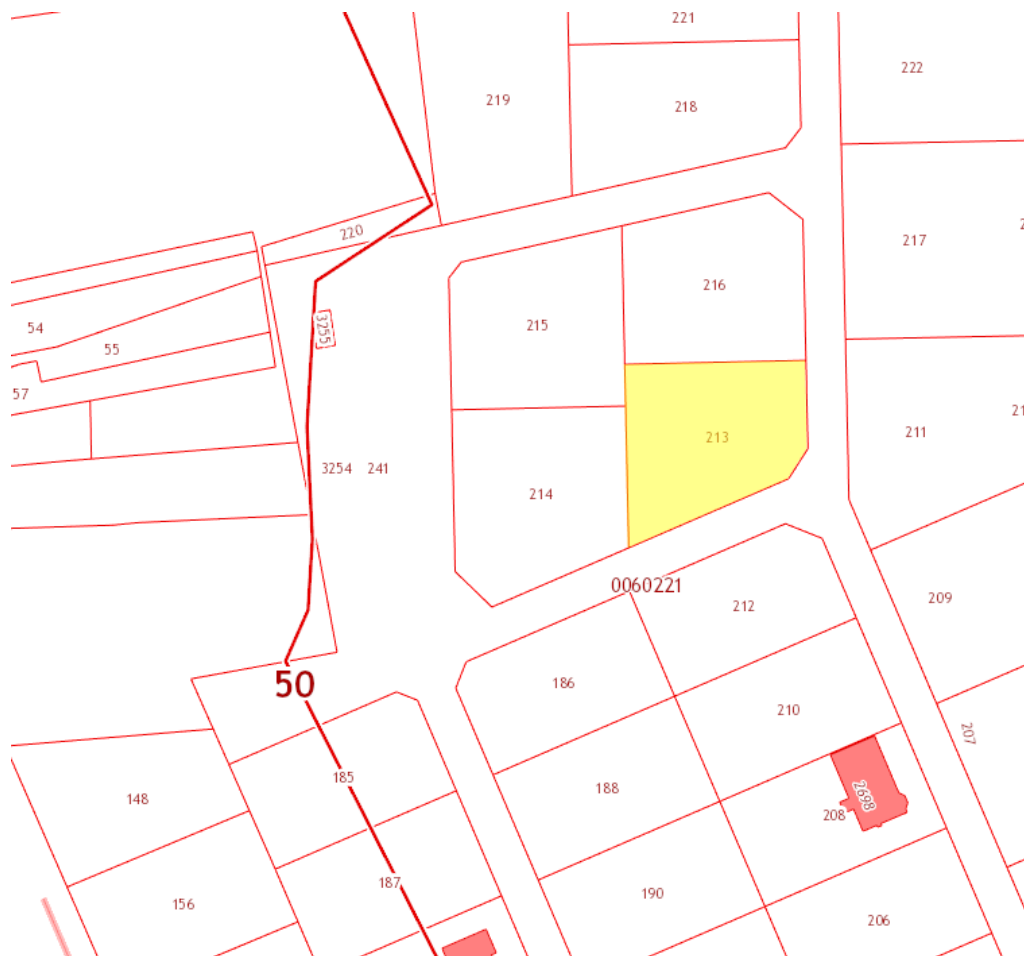
Локальное расположение оцениваемых земельных участков



Источник информации: <https://yandex.ru/maps/>

Рис. 4.4

Расположение земельного участка (50:20:0060221:0213), площадью 1 650 кв. м, по адресу: Московская обл., Одинцовский район, Захаровский с.о., в районе деревни Хлюпино, уч. 29



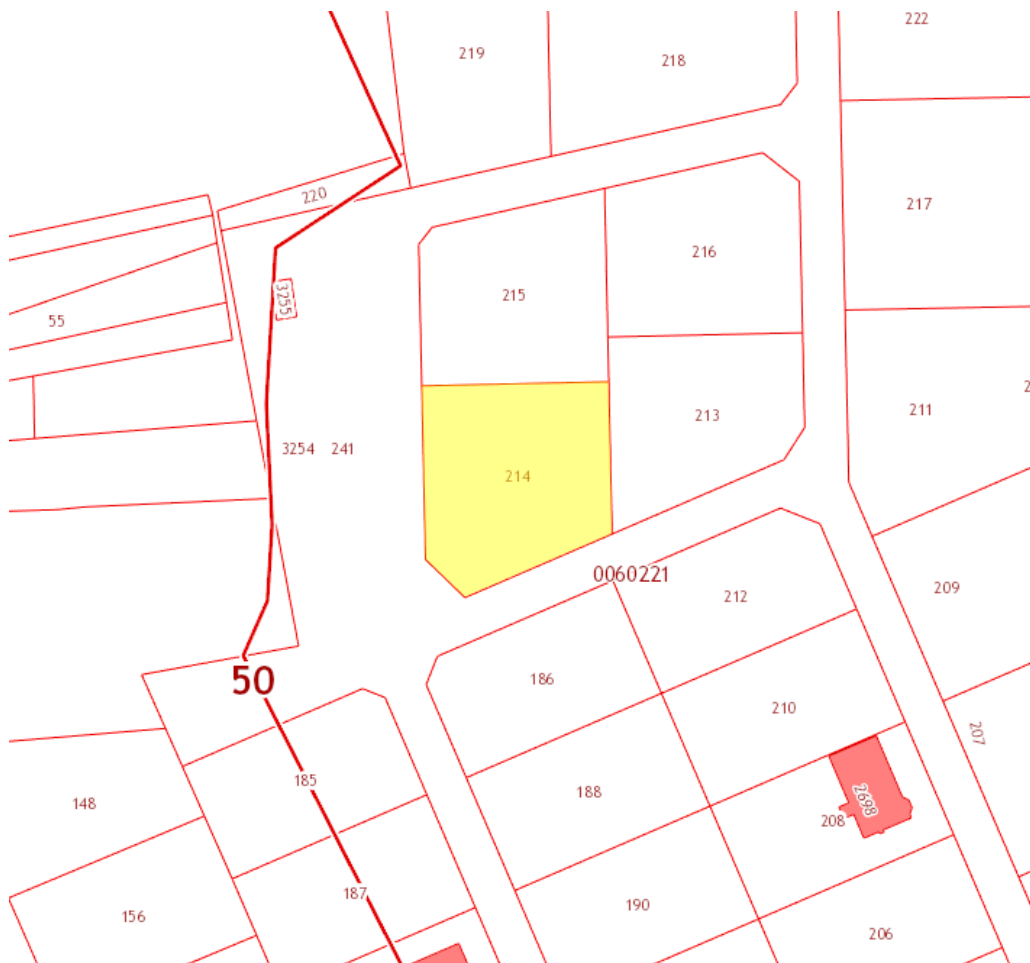
1. **50:20:0060221:213** ▲★^
 обл. Московская, р-н Одинцовский, с/о Захаровский, в районе д. Хлюпино, уч.29
[План ЗУ →](#) [План КК →](#) [Поиск в границах объекта →](#)

Информация	Услуги
Тип:	Земельный участок
Кад. номер:	50:20:0060221:213
Кад. квартал:	50:20:0060221
Статус:	Ранее учтенный
Адрес:	обл. Московская, р-н Одинцовский, с/о Захаровский, в районе д. Хлюпино, уч.29
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения
Форма собственности:	Частная собственность
Кадастровая стоимость:	5 995 869,00 руб.
Уточненная площадь:	1 650 кв. м
Разрешенное использование:	-
по документу:	Для дачного строительства
Кадастровый инженер:	-
Дата постановки на учет:	08.12.2005
Дата изменения сведений в ГКН:	10.10.2015
Дата выгрузки сведений из ГКН:	11.10.2015

Источник информации: данные публичной кадастровой карты (<http://pkk5.rosreestr.ru/>)

Рис. 4.5

Расположение земельного участка (50:20:0060221:0214), площадью 1 872 кв. м, по адресу: Московская обл., Одинцовский район, Захаровский с.о., в районе деревни Хлюпино, уч. 30



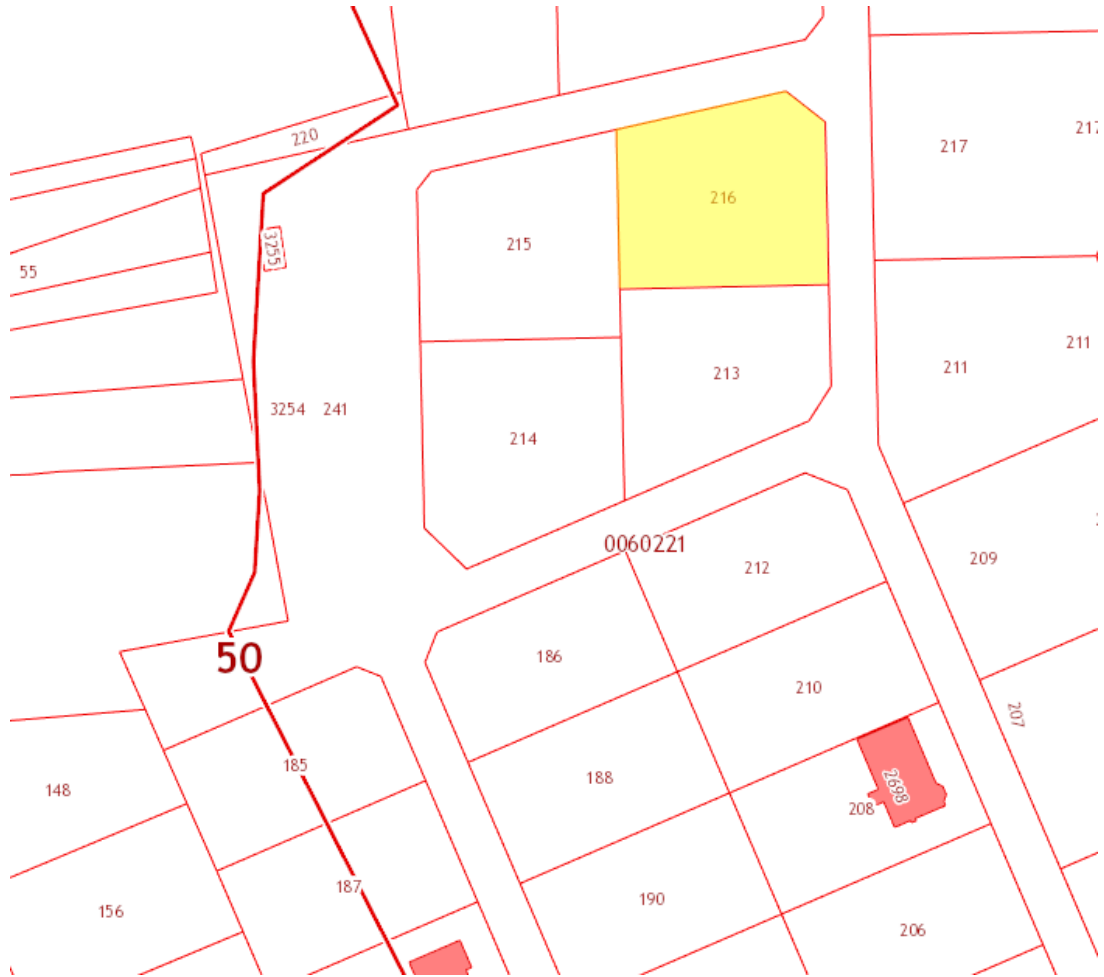
1. **50:20:0060221:214** ▲★^
 обл. Московская, р-н Одинцовский, с/о
 Захаровский, в районе д. Хлюпино, уч. 30
[План ЗУ →](#) [План КК →](#) [Поиск в границах объекта →](#)

Информация	Услуги
Тип:	Земельный участок
Кад. номер:	50:20:0060221:214
Кад. квартал:	50:20:0060221
Статус:	Ранее учтенный
Адрес:	обл. Московская, р-н Одинцовский, с/о Захаровский, в районе д. Хлюпино, уч. 30
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения
Форма собственности:	Частная собственность
Кадастровая стоимость:	6 802 585,92 руб.
Уточненная площадь:	1 872 кв. м
Разрешенное использование:	-
по документу:	Для дачного строительства
Кадастровый инженер:	-
Дата постановки на учет:	08.12.2005
Дата изменения сведений в ГКН:	10.10.2015
Дата выгрузки сведений из ГКН:	11.10.2015

Источник информации: данные публичной кадастровой карты (<http://pkk5.rosreestr.ru/>)

Рис. 4.6

Расположение земельного участка (50:20:0060221:0216), площадью 1 743 кв. м, по адресу: Московская обл., Одинцовский район, Захаровский с.о., в районе деревни Хлюпино, уч. 30



1. 50:20:0060221:216 ▲★^
 обл. Московская, р-н Одинцовский, с/о Захаровский, в районе д. Хлюпино, уч.32
[План ЗУ →](#) [План КК →](#) [Поиск в границах объекта →](#)

Информация	Услуги
Тип:	Земельный участок
Кад. номер:	50:20:0060221:216
Кад. квартал:	50:20:0060221
Статус:	Ранее учтенный
Адрес:	обл. Московская, р-н Одинцовский, с/о Захаровский, в районе д. Хлюпино, уч.32
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения
Форма собственности:	Частная собственность
Кадастровая стоимость:	6 333 817,98 руб.
Уточненная площадь:	1 743 кв. м
Разрешенное использование:	-
по документу:	Для дачного строительства
Кадастровый инженер:	-
Дата постановки на учет:	08.12.2005
Дата изменения сведений в ГКН:	11.10.2015
Дата выгрузки сведений из ГКН:	11.10.2015

Источник информации: данные публичной кадастровой карты (<http://pk5.rosreestr.ru/>)

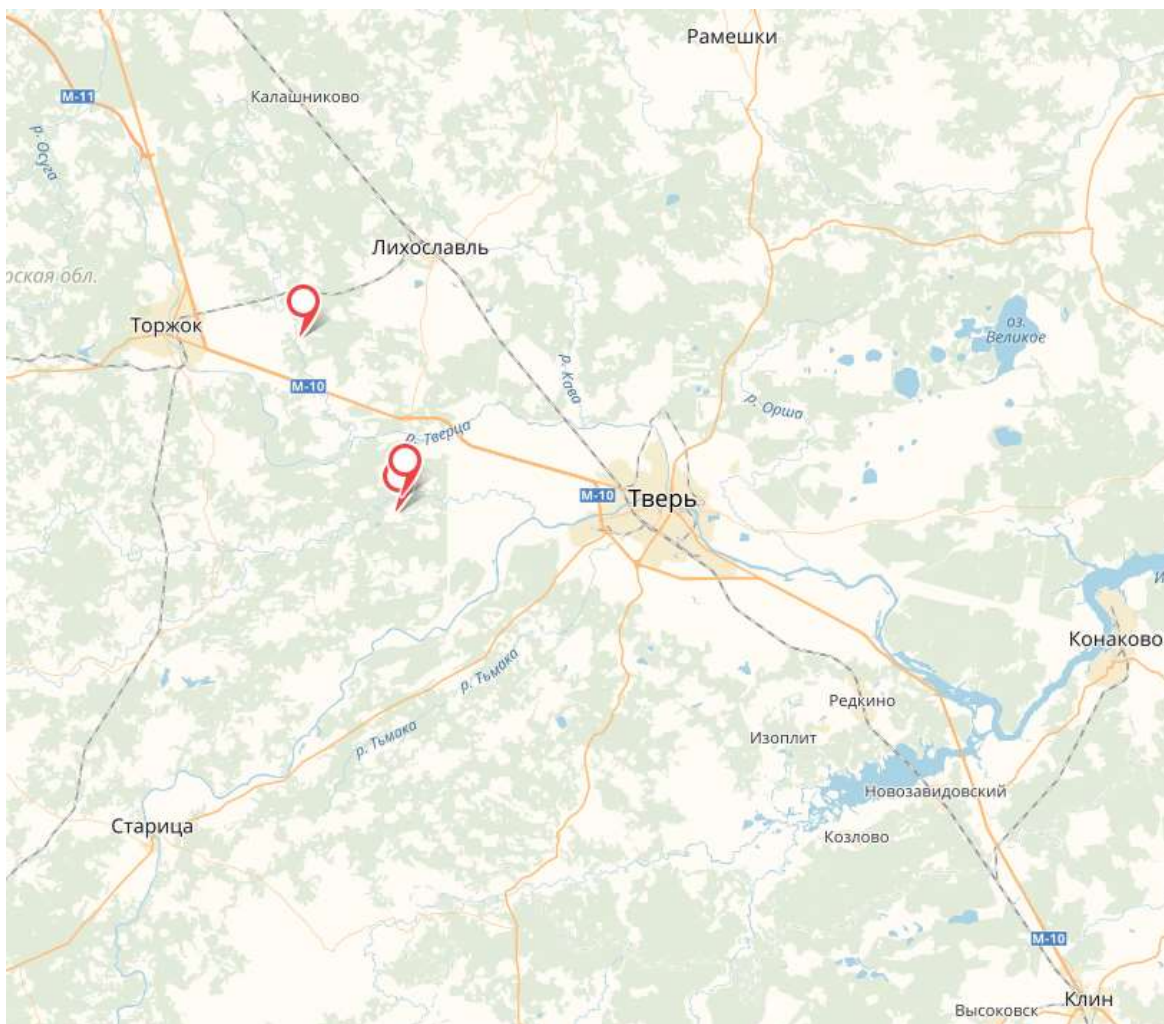
Краткая характеристика месторасположения оцениваемых земельных участков Тверской области

Оцениваемые земельные участки расположены по адресам: Тверская обл., Калининский район, с/п Медновское, д. Кумордино, Тверская обл., Калининский район, с/п Медновское, в районе д. Тутань и Тверская обл., Торжокский район, с/п Клоковское, д. Старое Беркаево.

Расположение оцениваемых объектов относительно Тверской области представлено на рисунке ниже (Рис. 4.2).

Рис. 4.7

Расположение оцениваемых земельных участков относительно Тверской области



Источник информации: <https://yandex.ru/maps/>

Тверская область (до 1990 года - Калининская область) – субъект Российской Федерации, входит в состав Центрального федерального округа.

Административный центр – город Тверь. В составе Российской империи и РСФСР до 1929 года существовала Тверская губерния.

Граничит с Московской, Ярославской, Вологодской, Новгородской, Смоленской и Псковской областями.

Образована 29 января 1935 года.

Население

Численность населения области по данным Госкомстата России составляет 1 296 799 чел. Плотность населения - 15,40 чел./кв. км.

Городское население - 75,64 %. В состав области входит 23 города, 30 посёлков городского типа.

Административное деление

Согласно Закону «Об административно-территориальном устройстве Тверской области», субъект РФ включает следующие административно-территориальные единицы и территориальные единицы (населённые пункты):

- 5 округов - городов областного значения (Вышний Волочек, Ржев, Кимры, Тверь, Торжок);
- 1 округ - город окружного значения (Удомля);
- 2 округа - закрытых административно-территориальных образований (ЗАТО) - Озёрный и Солнечный;
- 35 районов, в том числе: поселения (городские и сельские), 17 городов районного значения (Андреаполь, Бежецк, Белый, Бологое, Весьегонск, Западная Двина, Зубцов, Калязин, Кашин, Конаково, Красный Холм, Кувшиново, Лихославль, Нелидово, Осташков, Старица, Торопец), посёлки городского типа, сельские населённые пункты.

Экономика

В структуре валового продукта (125,6 млрд руб., 2006) выделяются обрабатывающая промышленность - 22,8 %, производство и распределение электроэнергии, газа и воды - 8,6 %, оптовая и розничная торговля - 17,6 %, транспорт и связь - 14,9 %, строительство - 5,9 %. В сельском хозяйстве производится 7,6 % ВВП. Долгосрочный кредитный рейтинг области по версии агентства Fitch (май 2014) - BBB+, краткосрочный рейтинг в иностранной валюте — B, прогноз позитивный.

Промышленность

Отрасли промышленности:

- Машиностроение - экскаваторы, пассажирские вагоны (Тверь), электропоезда, спецвагоны (Торжок), текстильное оборудование, сельскохозяйственные машины, гаражное оборудование (Бежецк), противопожарное оборудование (Торжок), электротехнические изделия (Кашин, Торжок, Бологое), приборы и осветительная аппаратура (Ржев, Лихославль), производство тормозной аппаратуры для подвижного состава железных дорог (Тверь) и др.;
- Пищевая - крупнейшие предприятия - ОАО «Мелькомбинат» и ОАО «Волжский пекарь» (Тверь), ОАО «Бологовский молочный завод»;
- Деревообрабатывающая - фанера, деревянные строительные детали (Вышний Волочёк, Нелидово, Земцы), предприятие обработки древесины «Таллион Терра» (Торжок), мебель (Тверь, Ржев, Торжок, Красный Холм), целлюлозно-бумажное производство (Кувшиново);
- Производство стройматериалов (Бологое), завод «Шедель» (Торжок), ООО «Завод железобетонных конструкций» (Бежецк);
- Производство отделочных материалов (напольный плитус) - ООО «ИваПласт» (Кимры);
- Стекольная (Вышний Волочёк, Спирово) и фарфоро-фаянсовая (Конаково);
- Текстильная и кожевенно-обувная — хлопчатобумажные (Вышний Волочёк), шерстяные (Завидово), шёлковые (Тверь) и льняные (Осташков) ткани, а также выделка кожи (Осташков). Обувная фабрика группы «Восток Сервис» (Торжок), золотошвейная фабрика (Торжок). Доля лёгкой промышленности в выпуске товарной продукции составляет 7 %;
- Химическая - химическое волокно, стеклопластики, стекловолокно, полиграфические краски (Торжок), крупнейший в Европе завод компании «Шелл - нефть» (Торжок);

- Полиграфическая.

Машиностроение

Доля машиностроения в объёме товарного производства составляет 30 %.

В области расположены следующие крупные предприятия:

- ОАО «Тверской вагоностроительный завод»;
- ОАО «Пожтехника»;
- ОАО «Торжокский вагоностроительный завод»;
- ОАО «Тверьэкскаватор»;
- Завод «Центросвармаш»;
- ОАО «Бологовский завод «Строммашина»;
- ОАО «Бологовский арматурный завод»;
- Тверской машзавод «Гидромолот»;
- ООО «Бежецкий опытно-экспериментальный завод»;
- ОАО «Бежецкий завод автоспецоборудования».

Транспорт

Важнейшие железнодорожные магистрали региона - Главный ход, Рижский ход и Широкий ход Октябрьской железной дороги. Главный ход (Санкт-Петербург - Москва) - двухпутный электрифицированный, пассажиронапряжённый. Широкий ход (Ярославль - Бологое - Дно) - однопутный неэлектрифицированный, грузонапряжённый. Рижский ход (Москва - Рига) - однопутный неэлектрифицированный, грузонапряжённый. Все прочие железнодорожные линии - малодеятельные.

Область пересекают две федеральные автомобильные дороги: М10 «Россия» и М9 «Балтия». Из внутренних автодорог значимы 28К-1785 Торжок - Осташков и 28К-0576 Тверь - Ржев. Протяжённость дорог с твёрдым покрытием - 16 032 км.

Под Тверью два гражданских аэропорта: международный UUEM (KLD) «Мигалово» с взлётно-посадочной полосой для грузовой авиации длиной 2 500 м, аэропорт местных линий «Змеёво» (ныне - вертодром).

Развито судоходство по Волге, речной порт «Тверь» с грузовым причалом для судов «река — море» с осадкой до 4 м.

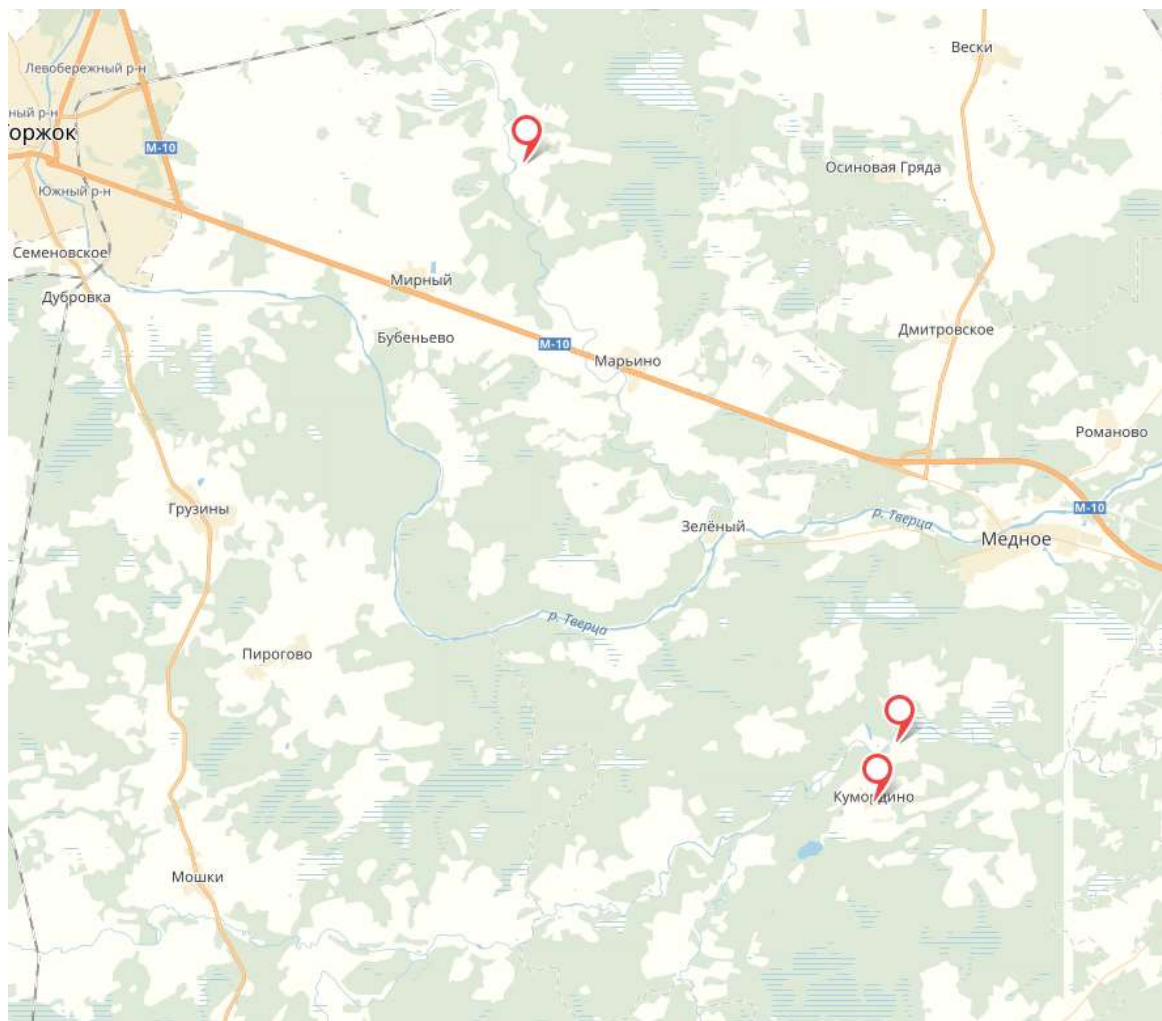
Через область проходят четыре луча железных дорог, идущих из Москвы в северном, северо-западном и западном направлениях:

- на Санкт-Петербург через Тверь - Бологое (главный ход Октябрьской железной дороги);
- на запад через Ржев - Великие Луки (ответвления на Ригу, Вильнюс, Калининград и Варшаву - Берлин);
- на Кимры - Сонково - Пестово - Санкт-Петербург;
- на Псков через Тверь - Бологое.

Крупнейший железнодорожный узел Тверской области находится в городе Бологое. Бологовский узел включает в себя пять направлений: Москва, Санкт-Петербург, Псков, Ярославль, Великие Луки. Крупными узлами являются также Ржевский и Тверской узлы.

Рис. 4.8

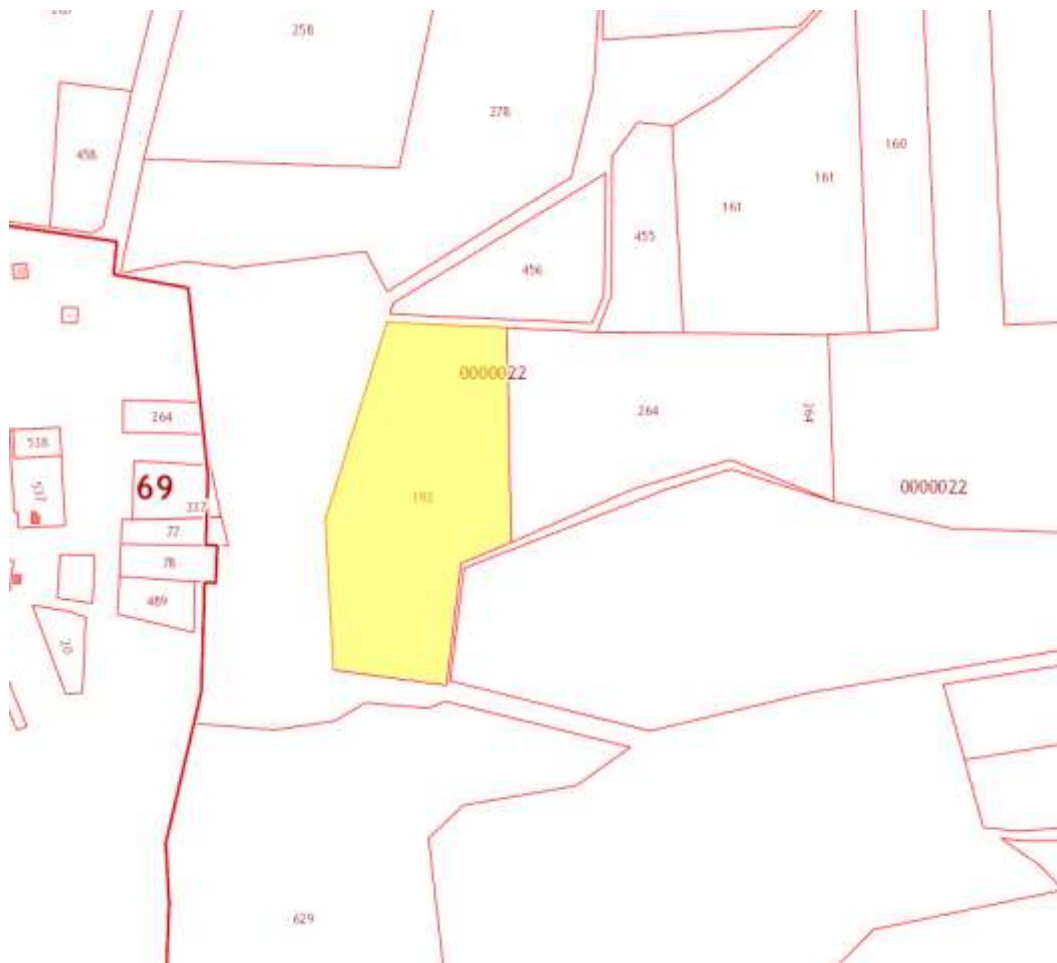
Локальное расположение оцениваемых земельных участков



Источник информации: <https://yandex.ru/maps/>

Рис. 4.9

Расположение земельного участка (69:10:000022:192), площадью 57 692 кв. м, по адресу: Тверская обл., Калининский район, с/п Медновское, д. Кумордино



1. **69:10:000022:192** ▲★^
 Тверская обл, р-н Калининский, с/п Медновское, д
 Кумордино
[План ЗУ →](#) [План КК →](#) [Поиск в границах объекта →](#)

Информация	Услуги
Тип:	Земельный участок
Кад. номер:	69:10:000022:192
Кад. квартал:	69:10:000022
Статус:	Учтенный
Адрес:	Тверская обл, р-н Калининский, с/п Медновское, д Кумордино
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения
Форма собственности:	Частная собственность
Кадастровая стоимость:	193 683,58 руб.
Уточненная площадь:	57 692 кв. м
Разрешенное использование:	Для сельскохозяйственного производства
по документу:	Для сельскохозяйственного производства
Кадастровый инженер:	-
Дата постановки на учет:	25.03.2008
Дата изменения сведений в ГКН:	21.07.2016
Дата выгрузки сведений из ГКН:	21.07.2016

Источник информации: данные публичной кадастровой карты (<http://pk5.rosreestr.ru/>)

Рис. 4.10

Расположение земельного участка (69:10:000022:188), площадью 75 000 кв. м, по адресу: Тверская обл., Калининский район, с/п Медновское, в районе д. Тутань

Информация		Услуги
Тип:	Земельный участок	
Кад. номер:	69:10:000022:188	
Кад. квартал:	69:10:000022	
Статус:	Ранее учтенный	
Адрес:	Тверская обл, р-н Калининский, с/п Медновское, в районе д. Тутань	
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения	
Форма собственности:	Частная собственность	
Кадастровая стоимость:	251 790,00 руб.	
Уточненная площадь:	75 000 кв. м	
Разрешенное использование:	Для сельскохозяйственного производства	
по документу:	Для сельскохозяйственного производства	
Кадастровый инженер:	Алтесар Роман Николаевич	
Дата постановки на учет:	24.10.2007	
Дата изменения сведений в ГКН:	22.07.2016	
Дата выгрузки сведений из ГКН:	22.07.2016	

Источник информации: данные публичной кадастровой карты (<http://pkk5.rosreestr.ru/>)

Рис. 4.11

Расположение земельного участка (69:33:0200901:18), площадью 5 000 кв. м, по адресу: Тверская обл., Торжокский район, с/п Клоковское, д. Старое Беркаево

Информация		Услуги
Тип:	Земельный участок	
Кад. номер:	69:33:0200901:18	
Кад. квартал:	69:33:0200901	
Статус:	Ранее учтенный	
Адрес:	Тверская обл, р-н Торжокский, с/п Клоковское, д Старое Беркаево	
Категория земель:	Земли населённых пунктов	
Форма собственности:	Частная собственность	
Кадастровая стоимость:	465 600,00 руб.	
Декларированная площадь:	5 000 кв. м	
Разрешенное использование:	-	
по документу:	Для ведения личного подсобного хозяйства	
Кадастровый инженер:	-	
Дата постановки на учет:	30.08.2004	
Дата изменения сведений в ГКН:	27.01.2017	
Дата выгрузки сведений из ГКН:	27.01.2017	

Источник информации: данные публичной кадастровой карты (<http://pkk5.rosreestr.ru/>)

Вывод: Оцениваемые земельные участки расположены в дер. Хлюпино Захаровского сельского поселения Одинцовского района Московской области, а также Калининском и Торжокском районах Тверской области.

Оцениваемые нежилые помещения располагаются в Заволжском, Московском и Центральном районах г. Твери. В непосредственной близости располагаются остановки общественного транспорта. Типичное использование окружающей застройки – жилая и коммерческая недвижимость.

Оцениваемое жилое помещение расположено в Калининском районе Тверской области. Типичное использование окружающей застройки – жилая недвижимость.

Оцениваемое нежилое здание находится в районе Соколиная гора Восточного округа г. Москвы. Объект недвижимости находится на 2-ой линии домов. В непосредственной близости располагается остановка общественного транспорта «Улица Семеновский Вал». На удалении 890 м находятся станции Московского метрополитена «Семеновская» и Электrozаводская. Типичное использование окружающей застройки – жилая и коммерческая недвижимость.

5. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

5.1. Анализ социально – экономического развития России в августе 2017 г.¹

Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности в августе 2017г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 102,8%, в январе-августе 2017г. - 102,5%.

Индекс промышленного производства в августе 2017 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 101,5%, в январе-августе 2017 г. - 101,9%.

Объем производства продукции сельского хозяйства всех сельхозпроизводителей (сельхозорганизации, крестьянские (фермерские) хозяйства, хозяйства населения) в августе 2017 г. в действующих ценах, по предварительной оценке, составил 712,6 млрд. рублей, в январе-августе 2017г. - 2841,4 млрд. рублей.

Строительная деятельность. Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», в августе 2017 г. составил 642,4 млрд. рублей, или 107,2% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года, в январе-августе 2017 г. – 3 728,5 млрд. рублей, или 102,6%.

Жилищное строительство. В августе 2017 г. построено 95,9 тыс. новых квартир, в январе-августе 2017 г. - 581,7 тыс. новых квартир.

Грузовые перевозки. В январе-августе 2017г. грузооборот транспорта, по предварительным данным, составил 3 598,0 млрд. тонно-километров, в том числе железнодорожного – 1 643,2 млрд., автомобильного - 153,6 млрд., морского - 30,1 млрд., внутреннего водного - 44,6 млрд., воздушного - 4,9 млрд., трубопроводного – 1 721,6 млрд. тонно-километров.

Пассажирские перевозки. Пассажирооборот транспорта общего пользования в январе-августе 2017 г. составил 335,1 млрд. пасс.-километров, в том числе железнодорожного - 85,3 млрд., автомобильного - 76,8 млрд., воздушного - 172,5 млрд. пасс.-километров.

Оборот розничной торговли в августе 2017 г. составил 2 591,5 млрд. рублей, что в сопоставимых ценах составляет 101,9% к соответствующему периоду предыдущего года, в январе - августе 2017 г. – 18 997,7 млрд. рублей, или 100,2%.

Оборот общественного питания в августе 2017г. составил 123,1 млрд. рублей, или 104,1% (в сопоставимых ценах) к соответствующему периоду предыдущего года, в январе-августе 2017г. - 893,7 млрд. рублей, или 101,3%.

В августе 2017 г., по предварительным данным, населению было оказано платных услуг на 752,9 млрд. рублей, в январе-августе 2017 г. - на 5 756,4 млрд. рублей. Удельный вес расходов на оплату услуг в потребительских расходах населения в августе 2017 г. составил 20,7% (в августе 2016 г. - 21,2%).

Оборот оптовой торговли. В августе 2017 г. оборот оптовой торговли составил 5 466,5 млрд. рублей, или 103,1% к соответствующему месяцу предыдущего года. На долю субъектов малого предпринимательства приходилось 43,8% оборота оптовой торговли.

Внешнеторговый оборот России, по данным Банка России (по методологии платежного баланса), в июле 2017 г. составил (в фактически действовавших ценах) 45,5 млрд. долларов США (2 715,7 млрд. рублей), в том числе экспорт - 24,7 млрд. долларов (1 476,4 млрд. рублей), импорт - 20,8 млрд. долларов (1 239,3 млрд. рублей).

Внешнеторговый оборот, по данным ФТС России, в июле 2017 г. составил 44,8 млрд. долларов США. Экспорт составил 25,0 млрд. долларов, в том числе в страны

¹ Источник информации: http://www.gks.ru/free_doc/doc_2017/social/osn-08-2017.pdf

дальнего зарубежья - 21,5 млрд. долларов, в государства-участники СНГ - 3,5 млрд. долларов. Импорт составил 19,8 млрд. долларов, в том числе из стран дальнего зарубежья - 17,9 млрд. долларов, из государств- участников СНГ - 2,0 млрд. долларов.

В июле 2017 г. зарегистрировано 32,8 тыс. организаций (в июле 2016 г. - 34,2 тыс.), количество официально ликвидированных организаций составило 49,9 тыс. (в июле 2016г. - 50,1 тыс. организаций).

В августе 2017 г. по сравнению с предыдущим месяцем индекс потребительских цен составил 99,5%, в том числе на продовольственные товары - 98,2%, непродовольственные товары - 100,1%, услуги - 100,4%.

Индекс цен производителей промышленных товаров в августе 2017 г. относительно предыдущего месяца, по предварительным данным, составил 101,5%, из него в добыче полезных ископаемых - 103,2%, в обрабатывающих производствах - 100,6%, в обеспечении электрической энергией, газом и паром; кондиционировании воздуха - 103,5%, в водоснабжении; водоотведении, организации сбора и утилизации отходов, деятельности по ликвидации загрязнений - 104,7%.

В августе 2017 г. индекс цен производителей сельскохозяйственной продукции, по предварительным данным, составил - 99,2%, в том числе в растениеводстве - 98,9%, в животноводстве - 99,5%

В январе-июле 2017 г., по оперативным данным, сальдированный финансовый результат (прибыль минус убыток) организаций (без субъектов малого предпринимательства, банков, страховых организаций и государственных (муниципальных) учреждений) в действующих ценах составил +5 589,8 млрд. рублей (32,3 тыс. организаций получили прибыль в размере 6 733,5 млрд. рублей, 14,5 тыс. организаций имели убыток на сумму 1 143,7 млрд. рублей).

По данным Банка России, объем денежной массы (M2) на 1 августа 2017 г. составил 39 275,0 млрд. рублей и увеличился по сравнению с 1 августа 2016г. на 9,0%, по сравнению с 1 июля 2017 г. уменьшился на 0,9% при увеличении потребительских цен соответственно на 3,9% и 0,1%.

В январе-августе 2017 г. объем денежных доходов населения сложился в размере 34 984,8 млрд. рублей и увеличился на 3,3% по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года. Население израсходовало средств на покупку товаров и оплату услуг 26 692,9 млрд. рублей, что на 5,8% больше, чем в январе-августе 2016 года. За этот период прирост сбережений населения составил 4 321,9 млрд. рублей и снизился на 575,7 млрд. рублей, или на 11,8% по сравнению с январем-августом предыдущего года.

Реальные располагаемые денежные доходы (доходы за вычетом обязательных платежей, скорректированные на индекс потребительских цен), по оценке, в августе 2017г. снизились на 0,3% по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года, в январе - августе 2017г. - на 1,2%.

Заработная плата. Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций в августе 2017 г., по оценке, составила 38 040 рублей по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года выросла на 7,1%, в январе-августе 2017 г. - на 7,2%.

По данным выборочного обследования рабочей силы, проведенного по состоянию на вторую неделю августа 2017 г., уровень занятости населения экономической деятельностью (доля занятого населения в общей численности населения в возрасте 15-72 лет) составил 66,1%.

Безработица. В августе 2017 г., по итогам выборочного обследования рабочей силы, 3,8 млн. человек в возрасте 15-72 лет классифицировались как безработные (в соответствии с методологией Международной Организации Труда).

Уровень безработицы в августе 2017г. составил 4,9% (без исключения сезонного фактора).

По оценке, численность постоянного населения Российской Федерации на 1 августа 2017 г. составила 146,8 млн. человек. За январь-июль 2017 г. число жителей России возросло на 5,3 тыс. человек, или на 0,004% (за аналогичный период предыдущего года также наблюдалось увеличение численности населения на 146,3 тыс. человек, или на 0,1%).

Табл. 5.1

Основные экономические и социальные показатели, %, г/г

Показатели	Август, 2017 г.	В % к		Январь – август 2017 г. в % к январю – августу 2016 г.	Справочно		
		августу 2016 г.	июлю 2017 г.		август 2016 г, в % к		Январь – август 2016 г. в % к январю – августу 2015 г.
					августу 2015 г.	июлю 2016 г.	
Валовой внутренний продукт, млрд. рублей	41 782,1 ¹⁾	101,5 ²⁾	-	-	99,5 ³⁾	-	-
Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности	-	102,8	105,2	102,2	101,4	104,3	100,5
Индекс промышленного производства ⁴⁾	-	101,5	102,0	101,9	101,5	101,5	101,3
Продукция сельского хозяйства, млрд. руб.	712,6	104,7	149,1	101,5	105,7	138,3	104,7
Грузооборот транспорта, млрд. т – км	459,2	107,8	101,6	107,3	103,0	100,0	101,5
в том числе:	-	-	-	-	-	-	-
железнодорожного транспорта	208,4	104,9	100,0	106,8	102,4	100,3	101,6
Объем услуг в сфере телекоммуникаций, млрд. руб.	138,7	99,0	101,2	98,4	-	-	-
Оборот розничной торговли, млрд. руб.	2 591,5	101,9	103,8	100,2	95,8	103,2	95,3
Объем платных услуг населению, млрд. руб.	752,9	98,7	100,7	100,1	101,9	102,3	99,5
Внешнеторговый оборот, млрд. долл. США	45,5 ⁵⁾	117,7 ⁶⁾	90,4 ⁷⁾	127,0 ⁸⁾	87,7 ⁶⁾	96,5 ⁷⁾	78,8 ⁸⁾
в том числе	-	-	-	-	-	-	-
экспорт товаров	24,7	110,2	83,8	126,6	82,2	93,4	72,2
импорт товаров	20,8	128,1	99,7	127,5	96,7	101,3	91,6
Инвестиции в основной капитал, млрд. руб.	5 723,7 ⁹⁾	104,8 ²⁾	-	-	98,6 ³⁾	-	-
Индекс потребительских цен	-	103,3	99,5	104,2	106,9	100,0	107,6
Индекс цен производителей промышленных товаров ⁴⁾	-	104,7	101,5	107,6	102,9	98,7	104,2
Реальные располагаемые денежные доходы ¹⁰⁾	-	99,7	100,2	98,8	90,0	99,6	94,0
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организации	-	-	-	-	-	-	-
номинальная, руб.	38 040 ¹⁰⁾	107,1 ¹⁰⁾	98,5 ¹⁰⁾	107,2 ¹⁰⁾	109,7	98,5	107,8

Показатели	Август, 2017 г.	В % к		Январь – август 2017 г. в % к январю – августу 2016 г.	Справочно		
		августу 2016 г.	июлю 2017 г.		август 2016 г, в % к		Январь – август 2016 г. в % к январю – августу 2015 г.
					августу 2015 г.	июлю 2016 г.	
реальная	-	103,7 ¹⁰⁾	99,0 ¹⁰⁾	102,9 ¹⁰⁾	102,7	98,5	100,1
Общая численность безработных (в возрасте 15-72 лет), млн. человек	3,8	93,9	97,1	93,0	99,3	97,9	101,7
Численность официально зарегистрированны х безработных, млн. человек	0,8	85,0	96,9	85,2	95,0	96,2	102,5

¹⁾ Данные за I полугодие 2017 г. (первая оценка).

²⁾ I полугодие 2017 г. в % к I полугодию 2016 года.

³⁾ I полугодие 2016 г. в % к I полугодию 2015 года.

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 июль 2017 года.

⁶⁾ Июль 2017 г. и июль 2016 г. в % к соответствующему периоду предыдущего года, в фактически действовавших ценах.

⁷⁾ Июль 2017 г. и июль 2016 г. в % к предыдущему месяцу, в фактически действовавших ценах

⁸⁾ Январь-июль 2017 г. и январь-июль 2016 г. в % к соответствующему периоду предыдущего года, в фактически действовавших ценах.

⁹⁾ Данные за I полугодие 2017 года.

¹⁰⁾ Оценка.

Источник информации: Федеральная служба государственной статистики (<http://www.gks.ru/>)

Выводы и перспективы российской экономики и рынка недвижимости²

Снижение мировых цен сырьевых товаров (нефти, газа, металлов) со второй половины 2014 года и вызванное этим снижение курса рубля по отношению к западным валютам уже в 2015 году привело к сокращению доходов госбюджета и повышению цен импортных товаров (как потребительских, так и производственного назначения). Учитывая, что доля импорта в общем объёме к тому времени составляла более 40%, резко повысились цены потребительского рынка и рынка товаров производственного назначения. Это обрушило реальные доходы подавляющей части населения и компаний и резко сократило потребительский спрос, выразившись в снижении розничного товарооборота и услуг. Далее, по цепочке, снизились объёмы производства товаров и услуг, объёмы торговли товарами производственного назначения, объёмы строительства, что привело к убыткам большого числа компаний, занятых в этих отраслях, а также компаний, связанных с добывающими отраслями, нарушению хозяйственных связей. Последовали сокращения штатов ряда организаций, увольнения работников, рост социальной напряжённости, падение деловой активности бизнеса и населения.

Соответственно, всё это отразилось на снижении количества сделок на рынке недвижимости.

В начале 2016 года ещё отчасти продолжались эти деструктивные события, но, в том числе на фоне стабилизации мировых цен на сырьё уже наметилась тенденция восстановления и роста макроэкономических показателей. Сработала и государственная политика импортозамещения - объёмы импорта продовольствия в Россию снизились за время действия продовольственного эмбарго в 3 раза (с 60 до 20 млрд долларов). Замещена основная часть украинских товаров.

Из приведённых статистических данных видим, что основные экономические показатели после падения в 2015 году, начиная с 2016 года, в целом, показывают динамику роста: сокращение производства невостребованных рынком товаров компенсируется высокими темпами развития дефицитных отраслей и производств. Тем самым корректируется, улучшается отраслевая структура экономики.

² Источник информации: <https://statrilt.ru/index.php/arkhiv-analizov>

Но такая положительная динамика проявляется не только по причине действия «невидимой руки рынка», проявления рыночных законов. Этого было бы недостаточно. На структурные реформы направлено и исполняются 18 федеральных целевых программ направления «Инновационное развитие и модернизация экономики». Структурная реформа долгосрочна и, к сожалению, неизбежно сопровождается падением уровня реальных доходов населения. Учитывая это, запланированы и реализуются 14 социальных госпрограмм, в том числе, социальной поддержки, занятости населения и другие. Следовательно, учитывая исторически сложившуюся высокую нефтегазовую зависимость госбюджета, учитывая, что импортозамещение и структурная реформа - процессы длительные, экономика в течение ближайших лет частично сохранит перечисленные проблемы и внешние риски. Вместе с тем, положительный тренд общеэкономических показателей 2016 – октября 2017 года и опережающие темпы роста важнейших отраслей, в основе которых лежит комплексный государственный подход и контроль, вселяют уверенность в дальнейшем экономическом росте ВВП до 2 % в течение 2017 года, а при благоприятной внешнеполитической конъюнктуре – до 2,5 %. Девальвация рубля создала хорошие условия для внешних инвестиций. Как показала практика, российские компании и их западные партнеры нашли многочисленные пути обхода санкций. Компании Японии и европейских стран тоже заинтересованы в инвестициях в российскую экономику. При положительной тенденции инвестиционной активности вероятен годовой рост ВВП до 5–7 % к 2020 году.

Таким образом, сильное российское государство и стабильная политическая система, стабильная налоговая система, умеренные налоги и льготы для бизнеса и инвестиций стали благоприятной основой для укрепления и устойчивого развития российской экономики, несмотря на сильнейшее внешнее негативное давление США. В стабильных условиях экономического роста неизбежно будут расти доходы бизнеса и доходы населения, а с ними - расти и развиваться рынок недвижимости наряду с развитием связанных с рынком отраслей (строительной, производства стройматериалов, ипотечного кредитования).

Недвижимость – ценнейший капитальный актив длительного срока использования. Его значение и роль для населения, для бизнеса и, в целом, для экономики, ключевые. Ценность земельного участка определяется местоположением и окружением, перспективой развития местности и полезностью для общества (или доходностью – для бизнеса) зданий или сооружений, на нём построенных. Проектный срок службы капитального здания при нормальной эксплуатации составляет 100 – 150 лет, а при надёжной защите несущих конструкций и при условии поддержания и совершенствования функциональных свойств достигает 300 и более лет. Поэтому определяющее значение для ценности зданий и сооружений имеют местоположение, окружение и качественное состояние постройки. Качественные капитальные объекты в плотной застройке развитых городов всегда ликвидны и перспективны.

Коррекция цен недвижимости 2015 – 2016 гг. оздоровила рынок и сегодня у российского рынка огромный потенциал роста:

По данным Росстата в 2014 году лишь 6,2 % опрошенных лиц были не удовлетворены своими жилищными условиями по сравнению с 15,2 % в 2005 году. Снижение интереса объяснимо повышением затрат на содержание жилья и снижением реальных доходов населения. В таких условиях спросом пользуются в основном качественные объекты эконом-класса, а также объекты в перспективных развивающихся районах. В общих объёмах продаж по-прежнему высока доля спекулятивной составляющей. Тот, у кого есть свободные деньги, смело приобретает перспективную недвижимость с целью перепродажи в будущем или в рентных целях. По мере стабилизации и общеэкономического роста в рост пойдут и другие сегменты рынка жилья. Вероятно, в направлении развития жилого фонда Россия движется по пути западноевропейских стран, следовательно, обеспеченность жильём на душу населения у нас в перспективе стремиться к 40 кв. м./чел. (сейчас у нас 24,4 кв. м./чел.), а доля съёмного жилья – к 30 % и более (на 2015 год у нас около 13 %). Для сравнения, по данным на 2015 год эти показатели (соответственно): в Германии обеспеченность жильём 42,9 кв. м./чел. и доля съёмного жилья 46,6 %, в Финляндии

25,7 кв. м./чел. и 41,8 % (на 2000 г.), в Швеции - 45,2 кв. м./чел и 30,4 %, в Великобритании – 44 кв. м./чел. и 30,8 %.

По мере роста экономики восстанавливается спрос и на коммерческую недвижимость. В дальнейшем будет возрастать потребность в качественной недвижимости коммерческого назначения: в энергоэффективных производственных, складских, офисных и торговых зданиях новых форматов. Степень физического износа имеющихся коммерческих объектов по учётным данным на конец 2010 года составила 29,1 %. Полный реальный износ значительно выше.

5.2. Анализ влияния общей политической и социально – экономической обстановки в стране³

Экономическое развитие страны напрямую зависит от внешнеэкономических и политических условий и связей, от мировой конъюнктуры и конкуренции.

Сложившееся в последние десятилетия доминирование США в мировой экономике и финансах, стремление к абсолютному контролю над мировыми ресурсами, основанные на военной мощи, финансировании экстремистов, нацистов и оранжевых революционеров стали для Америки привычной практикой международного поведения. Незаконные с позиции международного права попытки дискредитации и санкционное блокирование, бесцеремонное вытеснение России с европейского рынка энергоресурсов достигли предела, грозящего экономике и дальнейшему развитию российского общества. Это вызвало противодействие со стороны России. Неподчинение политике и давлению США привело к небывалому обострению отношений между нашими странами и ухудшению всей международной обстановки. Нарастают политические и экономические проблемы и конфликты в Северной Африке, на Ближнем Востоке, в Латинской Америке, развиваются и углубляются национальные противоречия в Европе. Доллар, международная система расчётов SWIFT и Всемирный банк фактически стали для Запада инструментами давления и контроля над остальными странами.

Поэтому Россия была вынуждена искать пути диверсификации экономических отношений в направлении других стран (БРИКС: Китай, Индия, Бразилия, ЮАР, а также Турция, Япония, Иран, Южная Корея, Венесуэла и другие), а также восстанавливать и углублять отношения со странами ЕвразЭс (Армения, Белоруссия, Казахстан, Киргизия) и другими среднеазиатскими республиками (Азербайджан, Таджикистан, Узбекистан, Туркмения), идти по пути импортозамещения товаров, развивать финансовые механизмы, снижающие роль западных валют в международных расчётах, снижать финансовую зависимость от Запада. После принятия США очередных санкций против нашей страны МИД РФ заявил, что это заставляет Москву двигаться в направлении создания системы международных расчётов, которая позволит исключить доллар при расчётах. В рамках переговоров стран БРИКС создан Новый банк развития (НБР). На саммите БРИКС 4-5 сентября решено проводить взаимные расчёты в национальной валюте, с целью обеспечения инвестиционной устойчивости и стимулирования развития национальных и региональных рынков облигаций создать Фонд облигаций в национальных валютах стран БРИКС, а также обсуждались вопросы использования криптовалют.

Развитие отношений и усиление влияния стран БРИКС, востребованность и реализация российских энергетических проектов в Европе и Азии, положительные результаты российской помощи Сирийской республике в освобождении от международного терроризма, ключевые возможности РФ в стабилизации ситуации на Ближнем Востоке и на Корейском полуострове – все эти события демонстрируют усиление роли России в мире.

На Дальневосточном экономическом форуме (ДЭФ) 6 – 7 сентября Россией подписаны долгосрочные соглашения с Японией и Южной Кореей о развитии и инвестициях в дальневосточный регион, а также более 200 новых корпоративных соглашений и контрактов на сумму около 2,5 трлн. руб.

³ Источник информации: <https://statrile.ru/index.php/arkhiv-analizov>

На встрече президентов Турции и России, состоявшейся 28 сентября, отмечен рост двухстороннего товарооборота за 7 месяцев 2017 года на 31,5%, рост числа российских туристов в 11 раз, успехи в совместном строительстве Россией атомной электростанции «Аккую» и газопровода «Турецкий поток», в результате которых Россия будет обеспечивать 17% электрической и 60 % тепловой энергии Турции.

6-8 октября с целью налаживания взаимовыгодного сотрудничества в различных областях России впервые посетила многочисленная делегация из Саудовской Аравии во главе с королем. Это тем более значимо, если учесть, что СА - это важнейшая для США и Запада страна арабского мира, к тому же, сыгравшая ключевую роль в падении экономики СССР.

11 октября в Сочи состоялся саммит стран СНГ с повесткой всестороннего углубления экономических отношений, политических контактов и вопросов общей безопасности.

5.3. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

Оцениваемые объекты относятся к следующему сегменту – рынок земельных участков и рынок коммерческой недвижимости.

Согласно Российскому законодательству (Гражданский Кодекс РФ, статья 130) недвижимость – это земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно. К недвижимым вещам также относятся подлежащие обязательной государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты. В России рынок недвижимости традиционно классифицируется по назначению:

- рынок жилья;
- рынок коммерческой недвижимости.

Коммерческая недвижимость:

1. офисные здания и помещения административно-офисного назначения;
2. гостиницы, мотели, дома отдыха;
3. магазины, торговые центры;
4. рестораны, кафе и другие пункты общепита;
5. пункты бытового обслуживания, сервиса.

В таблице ниже приведена классификация рынков недвижимости.

Табл. 5.2

Классификация рынков недвижимости

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

Источник информации: анализ Оценщика

5.4. Анализ сегмента рынка, к которому принадлежат оцениваемые объекты

5.4.1. Краткий обзор рынка земельных участков Московской области

Московская область — субъект Российской Федерации, входит в состав Центрального федерального округа.

Область расположена в центральной части Восточно-Европейской равнины в бассейне рек Волги, Оки, Клязьмы, Москвы. Граничит на северо-западе и севере с Тверской областью, на северо-востоке и востоке — с Владимирской, на юго-востоке — с Рязанской, на юге — с Тульской, на юго-западе — с Калужской, на западе — со Смоленской, в центре — с городом федерального значения Москвой. Также существует небольшой северный участок границы с Ярославской областью.

Административное деление Московской области насчитывает в своем составе 29 районов.

Табл. 5.3

Районы Московской области

№ п/п	Наименование	География	Площадь, кв. км
1	Волоколамский	запад	1 683,51
2	Воскресенский	юго-восток	812,48
3	Дмитровский	север	2 182,02
4	Зарайский	юго-восток	967,68
5	Истринский	запад	1 268,97
6	Клинский	северо-запад	2 019,62
7	Коломенский	юго-восток	1 112,28
8	Красногорский	запад	224,99
9	Ленинский	юго-восток	202,83
10	Лотошинский	запад	979,57
11	Луховицкий	восток	1 282,53
12	Люберецкий	юго-восток	122,31
13	Можайский	запад	2 627,28
14	Наро-Фоминский	юго-запад	1 547,44
15	Ногинский	восток	893,9
16	Одинцовский	юго-запад	1 245,11
17	Орехово-Зуевский	восток	1 821,28
18	Павлово-Посадский	восток	566,34
19	Пушкинский	северо-восток	571,47
20	Раменский	юго-восток	1 397,46
21	Рузский	запад	1 567,56
22	Сергиево-Посадский	северо-восток	2 027,17
23	Серпуховский	юг	1 012,71
24	Солнечногорский	северо-запад	1 085,07
25	Ступинский	юг	1 707,73
26	Талдомский	север	1 427,02
27	Чеховский	юг	865,85
28	Шатурский	восток	2 640,15
29	Щелковский	восток	704,88

Источник информации: Свободная энциклопедия Википедия

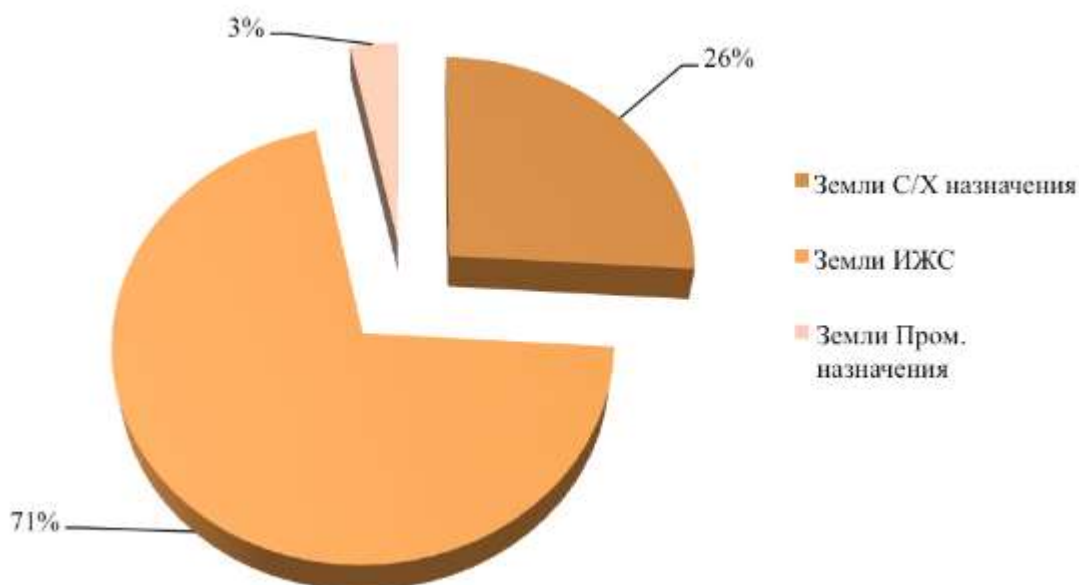
Анализ рынка земельных участков Московской области говорит о том, что дефицит предложений по продаже земельных участков отсутствует и в свободном доступе имеется множество земельных участков различных категорий выставленных на продажу.

Как видно из диаграммы, представленной на Диагр. 5.1, большинство земельных участков, предлагаемых к реализации, составляют земельные участки под ИЖС – 71% от общего количества предложений по продаже земельных участков, на втором месте

земельные участки сельскохозяйственного назначения – 26%, далее следуют земельные участки промышленного назначения – 3%.

Диagr. 5.1

Распределение совокупного предложения по реализации земельных участков Московской области по категориям

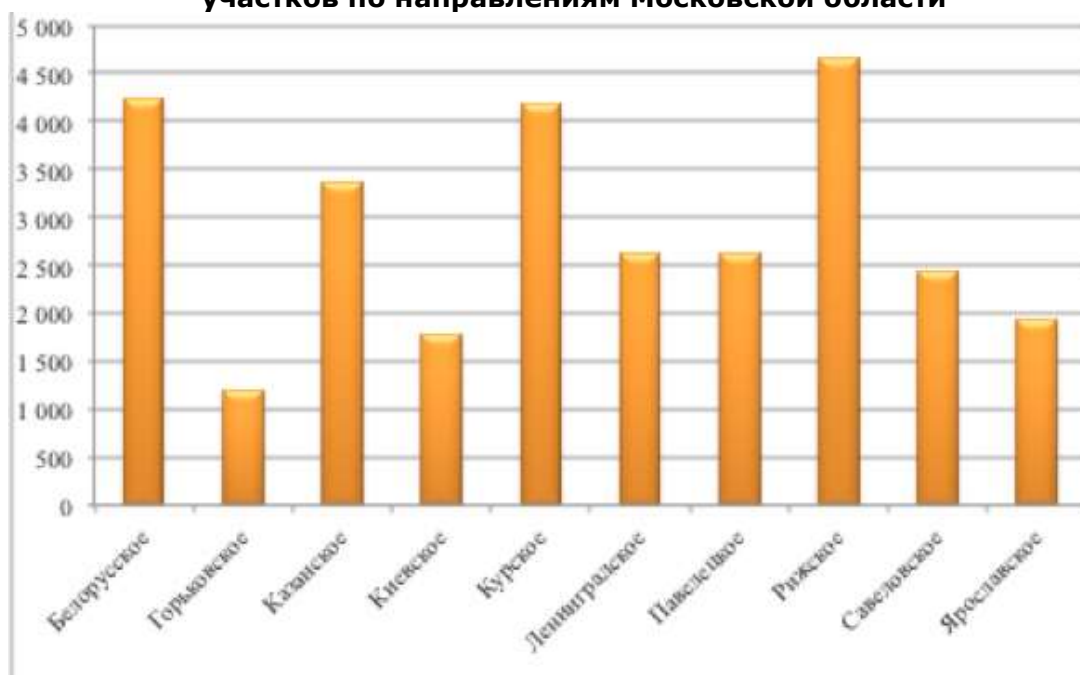


Источник информации: <https://maxyline.ru/analitika/analiz-rynka-zemelnyh-uchastkov-moskovskoj-oblasti-na-konec-pervogo-polugodiya-2017-goda.html>

Если говорить о количестве предложений по продаже земельных участков на рынке Московской области в зависимости от направления, то, как видно из диаграммы, представленной ниже на Диagr. 5.2, лидирует Рижское направление, на втором месте Белорусское, далее следуют Курское, Казанское и Ленинградское. Распределение совокупного предложения по реализации земельных участков по направлениям Московской области, выглядит следующим образом:

Диagr. 5.2

Распределение совокупного предложения по реализации земельных участков по направлениям Московской области



Источник информации: <https://maxyline.ru/analitika/analiz-rynka-zemelnyh-uchastkov-moskovskoj-oblasti-na-konec-pervogo-polugodiya-2017-goda.html>

С начала 2015 года и по настоящее время эксперты наблюдают тенденцию – отсутствие спекулятивного спроса. Земельный участок как актив на балансе сегодня достаточно затратный объект. Законодательные инициативы обязывают осваивать земельные участки в собственности по назначению. При этом произошло значительное повышение налоговых отчислений.

Заметно востребованной стала услуга «ленд-девелопмента», задачей которой является маркетинговая, техническая и юридическая проработка земельного участка к началу строительного процесса. В условиях кризиса, сниженного уровня платежеспособного спроса и отсутствия спекулятивного характера сделок на рынке земли, ленд-девелопмент становится обязательной составляющей для продажи участка.

Сегодня, подготовленный к строительству участок может стоить в два-три раза больше, чем неподготовленный участок в той же локации. Учитывая одинаковую стоимость подготовки, наибольшее количество таких участков расположено вблизи МКАД.

В таблице ниже, на основании проведенного анализа стоимости земельных участков, в зависимости от направления и категории, выведены средневзвешенные стоимости за 1 сотку земли в рублях, в зависимости от удаления от МКАД.

Табл. 5.4

Средневзвешенная стоимость 1 сотки земли по категориям земельных участков в зависимости от направления Московской области и удаленности от МКАД

№ п/п	Направление	Средняя стоимость руб./сот. с/х			Средняя стоимость руб./сот. ИЖС			Средняя стоимость руб./сот. Промышленного назначения		
		до 15 км от МКАД	от 15 км до 50 км от МКАД	от 50 км от МКАД	до 15 км от МКАД	от 15 км до 50 км от МКАД	от 50 км от МКАД	до 15 км от МКАД	от 15 км до 50 км от МКАД	от 50 км от МКАД
1	Белорусское	881 284	316 464	68 126	1 395 943	681 544	144 050	1 493 083	645 302	110 634
2	Горьковское	523 795	114 525	75 837	564 145	183 324	81 942	898 761	249 203	109 851
3	Казанское	409 694	139 094	48 155	405 447	119 845	55 916	505 896	143 638	108 098
4	Киевское	614 083	227 257	67 277	701 132	324 913	114 982	958 265	315 025	185 392
5	Курское	468 196	477 560	64 242	554 820	168 535	22 474	735 077	230 952	83 403
6	Ленинградское	478 385	137 717	56 723	620 311	149 017	75 193	462 385	219 942	104 960
7	Павелецкое	383 447	147 208	64 374	355 801	115 875	47 910	413 756	165 614	67 584
8	Рижское	772 892	425 888	99 662	1 162 335	441 649	82 986	910 316	328 139	67 127
9	Савеловское	445 261	148 427	44 362	686 260	209 772	68 741	589 896	165 149	99 203
10	Ярославское	484 812	189 384	60 873	507 429	197 830	79 934	642 289	190 038	56 846

Источник информации: <https://maxyline.ru/analitika/analiz-rynka-zemelnyh-uchastkov-moskovskoj-oblasti-na-konec-pervogo-polugodiya-2017-goda.html>

Как видно из Табл. 5.4 самыми дорогими направлениями по продаже земельных участков на удалении до 15 км от МКАД, независимо от категории участка, являются Белорусское, Рижское и Киевское. На удалении от 15 км до 50 км от МКАД самыми дорогими направлениями для участков сельскохозяйственного назначения являются Курское, Рижское, Белорусское; для участков ИЖС – Белорусское, Рижское, Киевское; для участков промышленного назначения – Белорусское, Рижское, Киевское.

На удалении от 50 км от МКАД самыми дорогими направлениями для участков сельскохозяйственного назначения являются Рижское, Горьковское, Белорусское; для

участков ИЖС – Белорусское, Киевское, Рижское; для участков промышленного назначения – Киевское, Белорусское, Горьковское.

На стоимость земельных участков оказывают влияние следующие ценообразующие факторы: местоположение участка, площадь участка, наличие/отсутствие коммуникаций, рельеф участка, качество подъездных путей, форма участка, вид права (собственность/аренда), категория земель, вид разрешенного использования, наличие водоема, лесного массива поблизости (преимущественно для земельных участков под ИЖС).

Поэтому диапазоны стоимости 1 сотки земли могут значительно колебаться и различаться. По данным произведенного анализа в Табл. 5.5, которая представлена ниже, указаны диапазоны стоимости 1 сотки земли по направлениям в зависимости от категории участка, а так же удаленности от МКАД.

Табл. 5.5

Диапазоны стоимости 1 сотки земли по категориям земельных участков в зависимости от направления Московской области и удаленности от МКАД

№ п/п	Направление	Диапазон	Диапазон руб./сот. с/х			Диапазон руб./сот. ИЖС			Диапазон руб./сот. Промышленного назначения		
			до 15 км от МКАД	от 15 км до 50 км от МКАД	от 50 км от МКАД	до 15 км от МКАД	от 15 км до 50 км от МКАД	от 50 км от МКАД	до 15 км от МКАД	от 15 км до 50 км от МКАД	от 50 км от МКАД
1	Белорусское	min	118 750	21 053	1 500	258 333	70 000	14 286	13 500	7 647	22 267
		max	4 095 000	900 000	310 000	7 199 277	3 900 000	2 631 579	4 095 000	2 500 000	290 000
2	Горьковское	min	100 000	3 870	3 000	100 000	47 417	22 222	23 579	52 632	51 653
		max	2 100 000	400 000	300 000	1 000 000	811 111	270 000	2 906 977	825 688	225 000
3	Казанское	min	62 500	2 200	1 757	79 167	18 000	5 594	131 579	10 891	20 455
		max	882 353	550 000	150 302	1 431 718	538 922	192 231	2 180 000	500 000	330 000
4	Киевское	min	233 333	2 606	3 333	127 273	100 000	15 773	350 000	65 306	160 000
		max	1 666 667	836 364	233 333	2 404 762	1 065 000	783 333	1 794 872	780 000	288 889
5	Курское	min	133 333	18 438	6 272	105 333	7 917	7 000	13 965	18 784	2 400
		max	1 227 273	750 000	180 000	2 609 100	750 000	77 193	1 851 852	708 333	184 906
6	Ленинградское	min	111 940	12 414	1 875	10 000	25 993	13 000	25 463	11 000	4 987
		max	1 598 875	642 714	307 167	4 000 000	583 333	313 043	1 300 000	1 080 000	357 143
7	Павелецкое	min	74 333	4 000	4 471	118 750	9 500	8 750	110 000	21 127	8 140
		max	875 000	530 000	430 000	800 000	750 000	150 000	1 367 521	1 193 333	100 000
8	Рижское	min	162 500	21 053	2 692	277 778	5 098	7 000	165 217	30 303	17 678
		max	3 217 500	2 250 000	530 000	17 896 920	3 877 666	594 184	2 457 000	1 307 420	142 857
9	Савеловское	min	121 429	1 538	1 100	164 286	28 333	20 000	380 000	61 798	25 926
		max	973 631	1 628 571	190 000	3 333 333	1 404 000	222 222	1 449 275	694 981	200 000
10	Ярославское	min	37 500	6 667	1 935	40 000	13 000	2 450	95 357	62 500	30 000
		max	3 030 303	1 500 000	1 000 000	2 454 545	835 714	416 667	2 063 600	906 250	90 000

Источник информации: <https://maxyline.ru/analitika/analiz-rynka-zemelnyh-uchastkov-moskovskoj-oblasti-na-konec-pervogo-polugodiya-2017-goda.html>

Из таблицы, приведенной выше, можно сделать следующий вывод:

-максимальная стоимость 1 сотки земли сельскохозяйственного назначения зафиксирована на Белорусском направлении, на удалении до 15 км от МКАД и составляет 4 095 000 рублей за 1 сотку, минимальная же стоимость 1 сотки земли сельскохозяйственного назначения зафиксирована на Савеловском направлении, на удалении более 50 км от МКАД и составляет 1 100 рублей за сотку;

-максимальная стоимость 1 сотки земли под ИЖС зафиксирована на Рижском направлении, на удалении до 15 км от МКАД и составляет 17 896 920 рублей за 1 сотку, минимальная же стоимость 1 сотки земли под ИЖС зафиксирована на Ярославском направлении, на удалении более 50 км от МКАД и составляет 2 450 рублей за сотку;

-максимальная стоимость 1 сотки земли промышленного назначения зафиксирована на Белорусском направлении, на удалении до 15 км от МКАД и составляет 4 095 000 рублей за 1 сотку, минимальная же стоимость 1 сотки земли промышленного назначения зафиксирована на Курском направлении, на удалении более 50 км от МКАД и составляет 2 400 рублей за сотку.

5.4.2. Краткий обзор коммерческой недвижимости Москвы

Обзор рынка продажи коммерческой недвижимости в Москве. Сентябрь 2017

Рынок в целом

В сентябре на продажу предлагалось 1 409 объектов общей площадью 1 686 тыс. кв. м и общей стоимостью 286 млрд. руб., что выше показателя августа на 20% по количеству и на 3% по общей площади.

Средневзвешенная цена за месяц в рублях снизилась на 5% и составила 170 090 руб./кв. м. Курс доллара в сентябре снизился на 3%, поэтому в долларовом эквиваленте цена сократилась на 8%, составив 2 947 \$/кв. м.

Некоторый рост объема предложения в сентябре мог быть обусловлен ростом деловой активности осенью, однако, судя по снижению цен, роста спроса пока не наблюдается.

Лидером по объему предложения остаются офисные помещения, доля которых по площади составляет 53%. Далее идут производственно-складские помещения (24%), помещения свободного назначения (14%) и торговые помещения (8%).

Табл. 5.6

Рынок в целом

Все сегменты	Количество	Общая стоимость, млн. руб.	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средневзвешенная цена, руб./кв. м
Значение	1 409	286 695	1 686	1,2	170 090
К августу 2017	20%	-1%	3%	-13%	-5%
К сентябрю 2016	11%	-27%	-18%	-26%	-11%

Источник информации:
 «Обзор рынка продажи коммерческой недвижимости в Москве. Сентябрь 2017», подготовленный специалистами компании Russian Research Groupy (<http://rrg.ru/analytic/review/sale-september-2017>)

Диagr. 5.3



Источник информации:
«Обзор рынка продажи коммерческой недвижимости в Москве. Сентябрь 2017», подготовленный специалистами компании Russian Research Groupy (<http://rrg.ru/analytic/review/sale-september-2017>)

Диagr. 5.4



Источник информации:
«Обзор рынка продажи коммерческой недвижимости в Москве. Сентябрь 2017», подготовленный специалистами компании Russian Research Groupy (<http://rrg.ru/analytic/review/sale-september-2017>)

Торговая недвижимость

Объем предложения торговых помещений на продажу в сентябре 2017 г. по количеству вырос на 26%, а по общей площади - на 42%. Всего на рынке экспонировалось 247 объектов общей площадью 144 тыс. кв. м и общей стоимостью 34,5 млрд. руб.

Внутри Садового Кольца экспонировалось 22 объекта общей площадью 5 тыс. кв. м. За месяц объем их предложения по количеству вырос на 69%, а по общей площади - на 43%. Цена за месяц выросла на 22% и составила 898 753 руб./кв. м. Существенный рост цен произошел во многом из-за выхода на рынок двух крупных и дорогих объектов - на ул.Тверская (560 кв. м, 1 585 700 руб./кв. м) и ул. Петровка (400 кв. м, 1 400 500 руб./кв. м), при этом цена по давно экспонируемым объектам снизилась на 2%.

За пределами центра объем предложения по количеству вырос на 23%, а по общей площади на 42%, составив 225 объектов общей площадью 139 тыс. кв. м. Цена на эти объекты выросла на 10% и составила 217 730 руб./кв. м, при этом по давно экспонируемым объектам цена как и в центре сократилась на 2%. Рост ставок, в частности, был обусловлен окончанием экспонирования нескольких дешевых объектов - на Варшавском ш. (399 кв. м, 65 0651 руб./кв. м) и Салтыковской ул. (2 800 кв. м, 107 100 руб./кв. м).

Несмотря на рост цен как по помещениям в центре, так и за его пределами, за последние 12 месяцев цены снизились, поэтому речь может идти только о временной коррекции.

Табл. 5.7

Торговые помещения внутри Садового Кольца

Торговые внутри СК	Количество	Общая стоимость, млн. руб.	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средневзвешенная цена, руб./кв. м
Значение	22	4 132	5	0,21	898 753
К августу 2017	69%	74%	67%	-16%	22%
К сентябрю 2016	5%	-5%	0%	-5%	-3%

Источник информации:
«Обзор рынка продажи коммерческой недвижимости в Москве. Сентябрь 2017», подготовленный специалистами компании Russian Research Groupy (<http://rrg.ru/analytic/review/sale-september-2017>)

Табл. 5.8

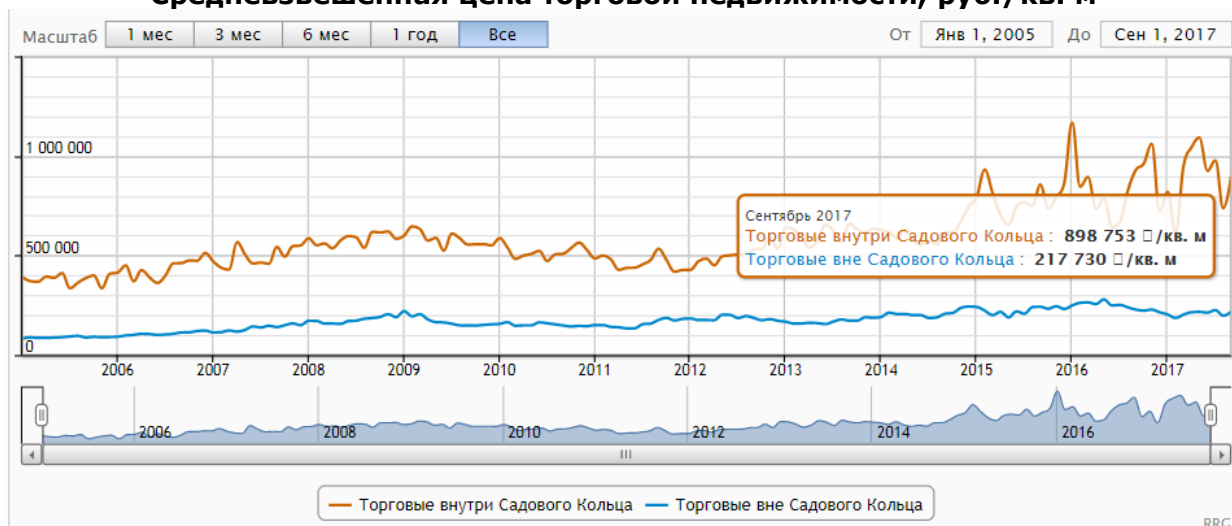
Торговые помещения вне Садового Кольца

Торговые вне СК	Количество	Общая стоимость, млн. руб.	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средневзвешенная цена, руб./кв. м
Значение	225	30 362	139	0,62	217 730
К августу 2017	23%	56%	42%	15%	10%
К сентябрю 2016	5%	-22%	-18%	-22%	-5%

Источник информации:
«Обзор рынка продажи коммерческой недвижимости в Москве. Сентябрь 2017», подготовленный специалистами компании Russian Research Groupy (<http://rrg.ru/analytic/review/sale-september-2017>)

Диagr. 5.5

Средневзвешенная цена торговой недвижимости, руб./кв. м



Источник информации:
«Обзор рынка продажи коммерческой недвижимости в Москве. Сентябрь 2017», подготовленный специалистами компании Russian Research Groupy (<http://rrg.ru/analytic/review/sale-september-2017>)

Street-retail

В сентябре 2017 года экспонировалось 77 объектов общей площадью 21 тыс. кв. м и общей стоимостью 6,0 млрд.руб. По сравнению с августом их количество выросло на 28%, а общая площадь – на 29%.

Объем предложения объектов street-retail в центре по количеству вырос на 50%, а по общей площади – снизился на 30% и составил 6 объектов общей площадью 1 тыс. кв. м. Средневзвешенная цена по объектам в пределах Садового Кольца выросла на 12% и составила 897 594 руб./кв. м, что произошло, в частности, за счет выхода на рынок дорогого объекта на ул. Арбат (308 кв. м, 1 217 533 руб./кв. м).

Объем предложения помещений формата street-retail за пределами Садового Кольца составил 71 объект общей площадью 20 тыс. кв. м, увеличившись по сравнению с августом на 27% по количеству и на 34% – по общей площади. Средневзвешенная цена по этим помещениям уменьшилась на 5% и составила 252 114 руб./кв. м. Снижение произошло в т.ч. в связи с выходом на рынок крупного дешевого помещения на ул. Горчакова (1 213 кв. м, 103 000 кв. м).

Табл. 5.9

Street-retail внутри Садового Кольца

Street-retail внутри СК	Количество	Общая стоимость, млн. руб.	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средневзвешенная цена, руб./кв. м
Значение	6	958	1,07	0,18	897 594
К августу 2017	50%	-21%	-29.61%	-53%	12%
К сентябрю 2016	-25%	-41%	-29.14%	-5%	-17%

Источник информации:
 «Обзор рынка продажи коммерческой недвижимости в Москве. Сентябрь 2017», подготовленный специалистами компании Russian Research Group (http://rrg.ru/analytic/review/sale-september-2017)

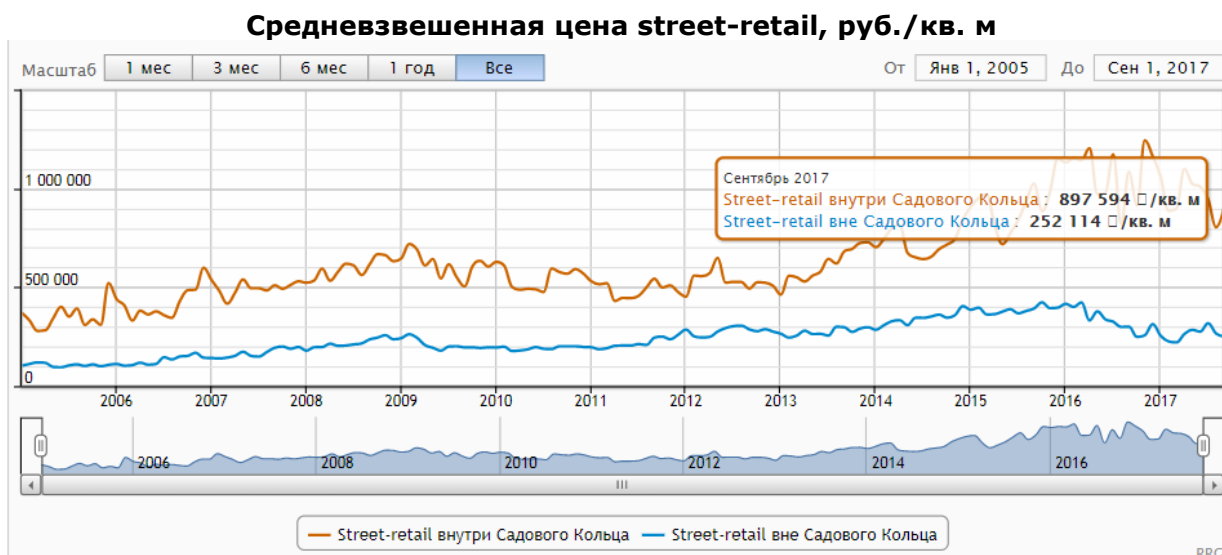
Табл. 5.10

Street-retail вне Садового Кольца

Street-retail вне СК	Количество	Общая стоимость, млн. руб.	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средневзвешенная цена, руб./кв. м
Значение	71	5 063	20,08	0,28	252 114
К августу 2017	27%	27%	+34.49%	4%	-5%
К сентябрю 2016	29%	13%	+34.86%	4%	-16%

Источник информации:
 «Обзор рынка продажи коммерческой недвижимости в Москве. Сентябрь 2017», подготовленный специалистами компании Russian Research Group (http://rrg.ru/analytic/review/sale-september-2017)

Диagr. 5.6



Источник информации:
«Обзор рынка продажи коммерческой недвижимости в Москве. Сентябрь 2017», подготовленный специалистами компании Russian Research Groupy (<http://rrg.ru/analytic/review/sale-september-2017>)

Офисная недвижимость

Объем предложения офисных помещений на продажу в сентябре 2017 г. вырос на 24% по количеству и снизился на 11% по общей площади. Всего на рынке предлагалось 884 объекта общей площадью 900 тыс. кв. м и общей стоимостью 179 млрд. руб.

Количество офисных объектов, предлагаемых на продажу в центре, выросло на 22%, их общая площадь снизилась на 16%, в результате чего объем предложения составил 138 объектов площадью 112 тыс. кв. м. Средневзвешенная цена по объектам в центре практически не изменилась и составила 344 635 руб./кв. м.

Объем предложения на продажу офисов за пределами центра за месяц вырос на 24% по количеству, снизился на 9% по общей площади и составил 746 объектов общей площадью 788 тыс. кв. м. Средневзвешенная цена на офисные помещения за пределами центра в сентябре возросла на 1% и составила 178 595 руб./кв. м.

Несмотря на начало осеннего периода, когда деловая активность традиционно растет, в этом сентябре цены практически не изменились, что может свидетельствовать об отсутствии позитивных факторов для роста деловой активности.

Табл. 5.11

Офисные помещения внутри Садового Кольца

Офисы внутри СК	Количество	Общая стоимость, млн. руб.	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средневзвешенная цена, руб./кв. м
Значение	138	38 682	112	0,81	344 635
К августу 2017	22%	-15%	-16%	-31%	0%
К сентябрю 2016	-11%	-38%	-26%	-16%	-17%

Источник информации:
«Обзор рынка продажи коммерческой недвижимости в Москве. Сентябрь 2017», подготовленный специалистами компании Russian Research Groupy (<http://rrg.ru/analytic/review/sale-september-2017>)

Табл. 5.12

Офисные помещения вне Садового Кольца

Офисы вне СК	Количество	Общая стоимость, млн. руб.	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средневзвешенная цена, руб./кв. м
Значение	745	140 100	779	1,05	179 889
К августу 2017	24%	-9%	-10%	-27%	1%

Офисы вне СК	Количество	Общая стоимость, млн. руб.	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средневзвешенная цена, руб./кв. м
К сентябрю 2016	31%	-18%	-19%	-38%	1%

Источник информации:
«Обзор рынка продажи коммерческой недвижимости в Москве. Сентябрь 2017», подготовленный специалистами компании Russian Research Groupy (<http://rrg.ru/analytic/review/sale-september-2017>)

Диагр. 5.7



Источник информации:
«Обзор рынка продажи коммерческой недвижимости в Москве. Сентябрь 2017», подготовленный специалистами компании Russian Research Groupy (<http://rrg.ru/analytic/review/sale-september-2017>)

Помещения производственно-складского и свободного назначения

Количество экспонируемых объектов производственно-складского назначения в сентябре 2017 г. выросло на 29%, а общая площадь на 55%. Объем предложения составил 103 объекта общей площадью 414 тыс. кв. м. Средневзвешенная цена производственно-складских помещений выросла на 9% и составила 63 156 руб./кв. м, в частности, из-за ухода с рынка нескольких крупных объектов - на ул. Подъёмная. (11 292 кв. м, 33 564 руб./кв. м), на Тарном пр-де (13 637 кв. м, 36 665 руб./кв. м) и на Центрсоюзном пер. (16 434 кв. м, 45 637 руб./кв. м).

Объем предложения объектов свободного назначения в сентябре 2017 г. по количеству снизился на 7%, а по общей площади - на 12%, составив 175 объектов общей площадью 228 тыс. кв. м. Средневзвешенная цена по помещениям свободного назначения снизилась на 1% и составила 204 942 руб./кв. м.

Табл. 5.13

Производственно-складские помещения

ПСП	Количество	Общая стоимость, млн. руб.	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средневзвешенная цена, руб./кв. м
Значение	103	26 123	414	4,02	63 156
К августу 2017	29%	68%	55%	20%	9%
К сентябрю 2016	4%	16%	34%	28%	-13%

Источник информации:
«Обзор рынка продажи коммерческой недвижимости в Москве. Сентябрь 2017», подготовленный специалистами компании Russian Research Groupy (<http://rrg.ru/analytic/review/sale-september-2017>)

Табл. 5.14

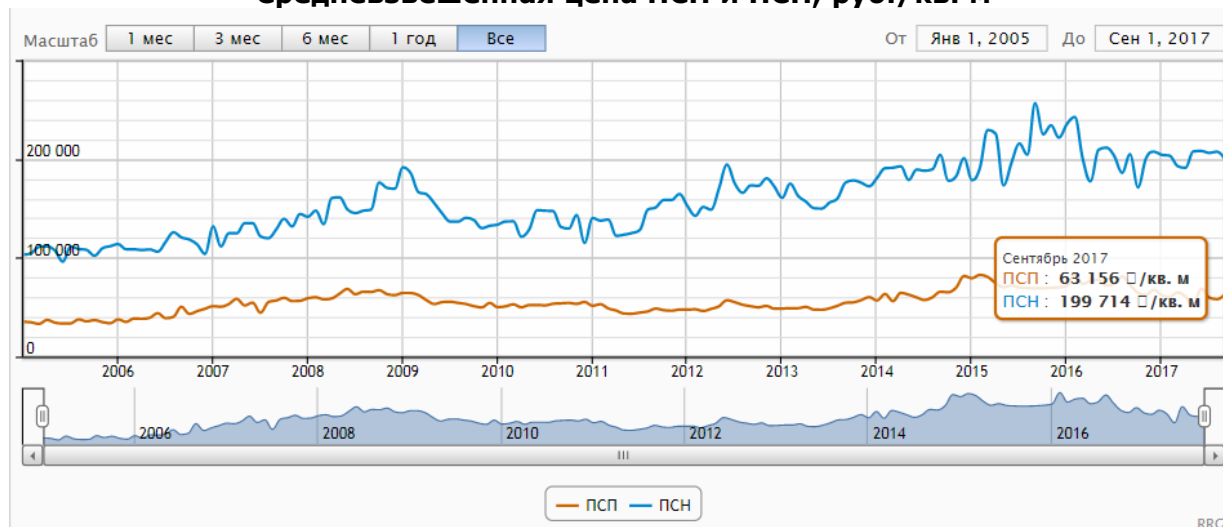
Помещения свободного назначения

ПСН	Количество	Общая стоимость, млн. руб.	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средневзвешенная цена, руб./кв. м
Значение	176	47 296	237	1,35	199 714
К августу 2017	-6%	-12%	-9%	-2%	-4%
К сентябрю 2016	-14%	-48%	-47%	-38%	-3%

Источник информации:
«Обзор рынка продажи коммерческой недвижимости в Москве. Сентябрь 2017», подготовленный специалистами компании Russian Research Groupy (<http://rrg.ru/analytic/review/sale-september-2017>)

Диагр. 5.8

Средневзвешенная цена ПСП и ПСН, руб./кв. м



Источник информации:
«Обзор рынка продажи коммерческой недвижимости в Москве. Сентябрь 2017», подготовленный специалистами компании Russian Research Groupy (<http://rrg.ru/analytic/review/sale-september-2017>)

Обзор рынка аренды коммерческой недвижимости в Москве. Сентябрь 2017

Рынок в целом

В сентябре г. в аренду предлагалось 3 366 объектов коммерческой недвижимости общей площадью 1 678 тыс. кв. м. Объем предложения за месяц по количеству вырос на 22%, а по общей площади - на 15%.

Средняя арендная ставка за месяц выросла на 4% и составила 18 005 руб./кв. м/год. Курс доллара в сентябре снизился на 3%, поэтому в долларовом эквиваленте ставка выросла на 1% и составила 312\$/кв. м/год. За год, с сентября 2016 года рублевые ставки уменьшились на 2%, а долларовые снизились на 12%.

Рост объема предложения в сентябре в условиях роста ставок может быть традиционно связан с ростом деловой активности в начале осени.

Табл. 5.15

Рынок в целом

Все сегменты	Количество	Суммарная ГАП, млн. руб.	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средняя ставка, руб./кв. м/год
Значение	3 375	24 796	1 684	0,5	17 963
К августу 2017	22%	21%	15%	-6%	4%
К сентябрю 2016	24%	8%	6%	-14%	-2%

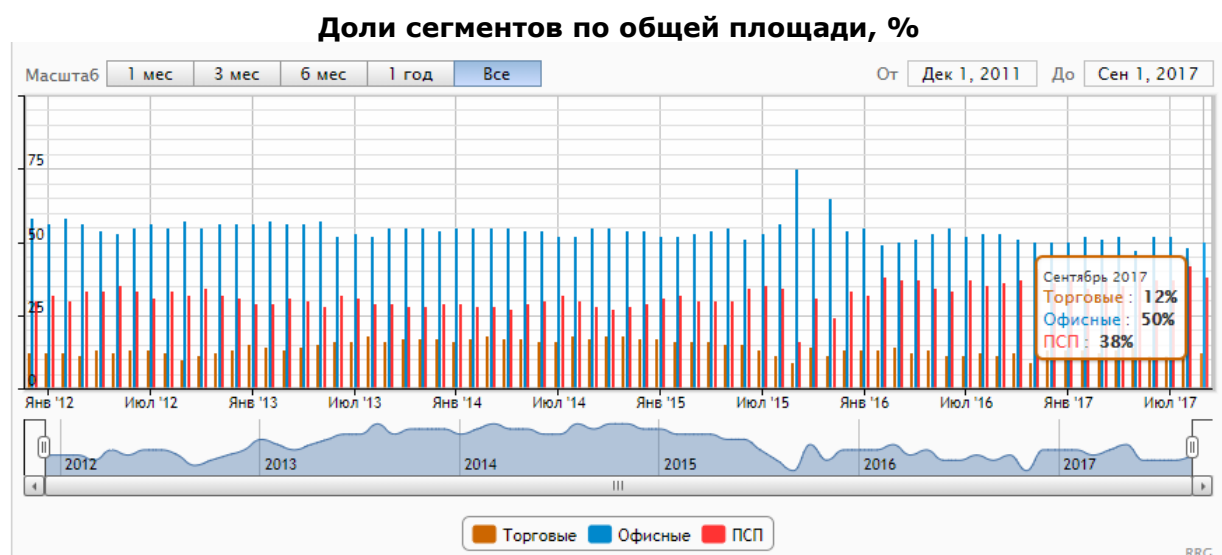
Источник информации:
«Обзор рынка аренды коммерческой недвижимости в Москве. Сентябрь 2017», подготовленный специалистами компании Russian Research Groupy (<http://rrg.ru/analytic/review/rent-september-2017>)

Диagr. 5.9



Источник информации:
«Обзор рынка аренды коммерческой недвижимости в Москве. Сентябрь 2017», подготовленный специалистами компании Russian Research Groupy (<http://rrg.ru/analytic/review/rent-september-2017>)

Диagr. 5.10



Источник информации:
«Обзор рынка аренды коммерческой недвижимости в Москве. Сентябрь 2017», подготовленный специалистами компании Russian Research Groupy (<http://rrg.ru/analytic/review/rent-september-2017>)

Торговая недвижимость

В сентябре 2017 г. на рынке экспонировался 714 объектов общей площадью 208 тыс. кв. м. По сравнению с предыдущим месяцем количество экспонируемых торговых объектов увеличилось на 28%, а их общая площадь – на 34%.

Из указанных объектов в центре экспонировалось 44 объекта общей площадью 12 тыс. кв. м, что выше показателя августа на 26% по количеству и на 42% по общей площади. Средняя запрашиваемая ставка аренды на эти объекты за месяц снизилась на 2% и составила 57 570 руб./кв. м/год. При этом ставка по давно экспонируемым объектам не изменилась, а доля дорогих объектов со ставками выше 60 000 руб./кв. м/год в общем объеме предложения выросла с 34 до 38%.

Количество торговых объектов, предлагаемых в аренду за пределами центра, в сентябре 2017 г. выросло на 28%, а их общая площадь – на 34%. Объем предложения составил 670 объектов общей площадью 196 тыс. кв. м. Средняя ставка за месяц

выросла на 8% и составила 28 895 руб./кв. м/год. При этом доля дорогих объектов со ставками выше 30 000 руб./кв. м/год выросла с 30% до 32%, а ставка по старым объектам так же, как и в центре, осталась на уровне августа.

Судя по уровню изменения ставок как за месяц, так и за год, большую привлекательность обнаруживают торговые объекты за пределами центра, но, в целом, уверенного роста спроса на торговую недвижимость пока не наблюдается.

Табл. 5.16

Торговые помещения внутри Садового Кольца

Торговые внутри СК	Количество	Суммарная ГАП, млн. руб.	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средняя ставка, руб./кв. м/год
Значение	37	493	10,176	0,275	60 420
К августу 2017	6%	13%	26%	19%	2%
К сентябрю 2016	-42%	-28%	-13%	50%	-8%

Источник информации:
«Обзор рынка аренды коммерческой недвижимости в Москве. Сентябрь 2017», подготовленный специалистами компании Russian Research Groupy (<http://rrg.ru/analytic/review/rent-september-2017>)

Табл. 5.17

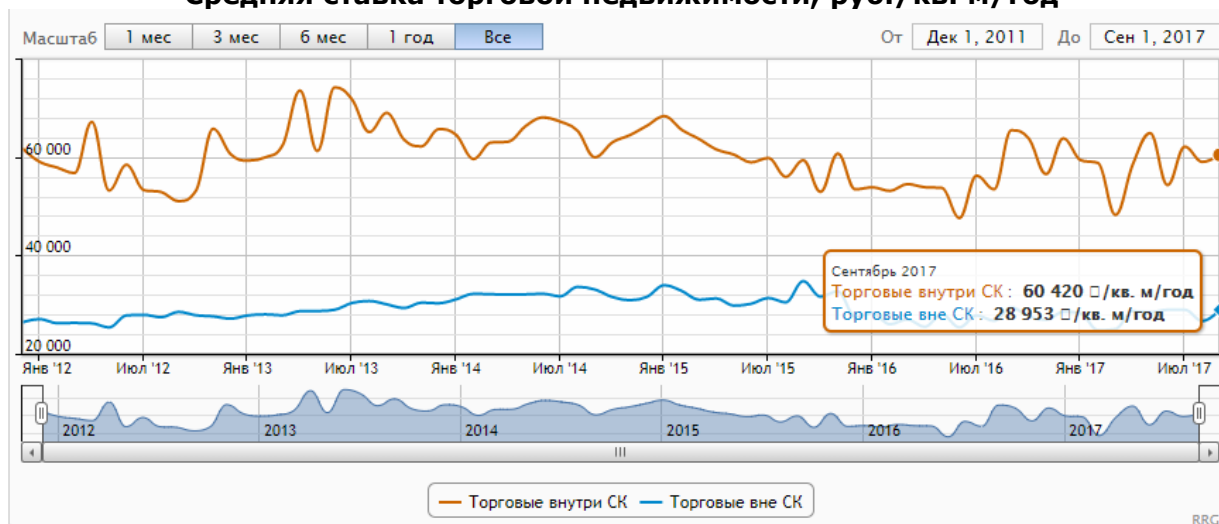
Торговые помещения вне Садового Кольца

Торговые вне СК	Количество	Суммарная ГАП, млн. руб.	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средняя ставка, руб./кв. м/год
Значение	680	4 857	198,271	0,292	28 953
К августу 2017	30%	46%	35%	4%	9%
К сентябрю 2016	35%	26%	20%	-11%	-2%

Источник информации:
«Обзор рынка аренды коммерческой недвижимости в Москве. Сентябрь 2017», подготовленный специалистами компании Russian Research Groupy (<http://rrg.ru/analytic/review/rent-september-2017>)

Диagr. 5.11

Средняя ставка торговой недвижимости, руб./кв. м/год



Источник информации:
«Обзор рынка аренды коммерческой недвижимости в Москве. Сентябрь 2017», подготовленный специалистами компании Russian Research Groupy (<http://rrg.ru/analytic/review/rent-september-2017>)

Street-retail

Объем предложения торговых помещений формата street-retail в сентябре 2017 г. по количеству вырос на 36%, а по общей площади - на 35%. Всего экспонировался 277 объектов площадью 60 тыс. кв. м, из них 12 объектов предлагалось в центре и 265 объектов – за его пределами.

Объем предложения в центре за месяц по количеству вырос на 33%, а по общей площади - на 68%. Средняя ставка аренды снизилась на 3% и составила 71 693 руб./кв. м/год. Сокращение ставки аренды, в частности, было связано с выходом в сентябре дешевого объекта на Хилковом пер. (215 кв. м, 39 100 руб./кв. м/год).

Объем предложения торговых помещений формата street-retail за пределами Садового Кольца за месяц по количеству увеличился на 37%, а по общей площади - на 34%. Средняя арендная ставка возросла на 13% и составила 33 249 руб./кв. м/год, при этом доля дорогих объектов со ставками выше 35 000 руб./кв. м/год выросла с 27% до 32%.

Табл. 5.18

Street-retail внутри Садового Кольца

Street-retail внутри СК	Количество	Суммарная ГАП, млн. руб.	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средняя ставка, руб./кв. м/год
Значение	12	162	2,841	0,237	71 693
К августу 2017	33%	25%	68%	26%	-3%
К сентябрю 2016	-57%	-52%	-48%	20%	-2%

Источник информации:
«Обзор рынка аренды коммерческой недвижимости в Москве. Сентябрь 2017», подготовленный специалистами компании Russian Research Groupy (<http://rrg.ru/analytic/review/rent-september-2017>)

Табл. 5.19

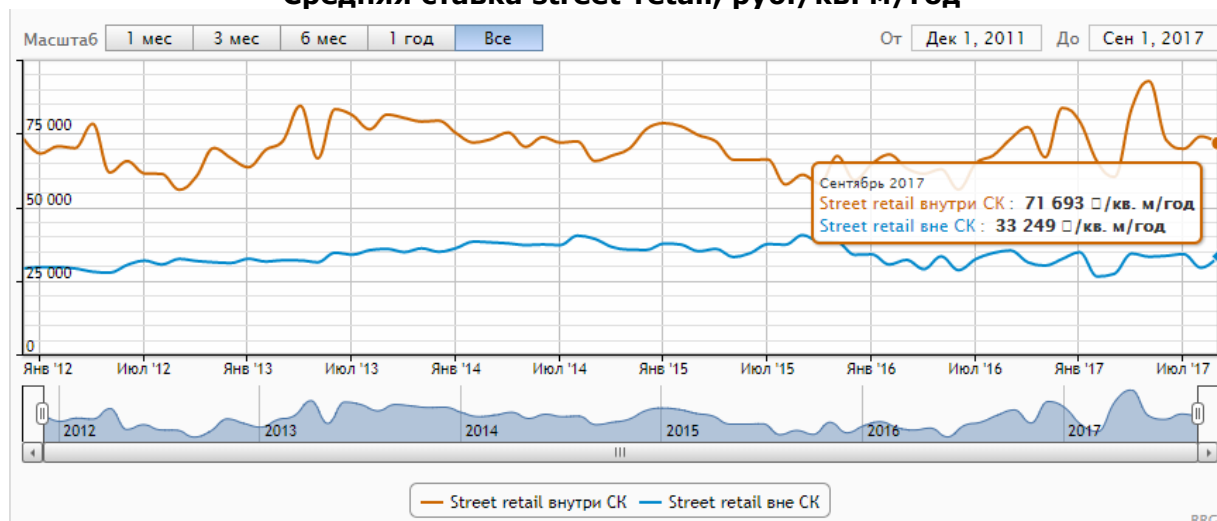
Street-retail вне Садового Кольца

Street-retail вне СК	Количество	Суммарная ГАП, млн. руб.	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средняя ставка, руб./кв. м/год
Значение	265	1 640	57,058	0,215	33 249
К августу 2017	37%	51%	34%	-2%	13%
К сентябрю 2016	37%	17%	18%	-14%	-6%

Источник информации:
«Обзор рынка аренды коммерческой недвижимости в Москве. Сентябрь 2017», подготовленный специалистами компании Russian Research Groupy (<http://rrg.ru/analytic/review/rent-september-2017>)

Диагр. 5.12

Средняя ставка street-retail, руб./кв. м/год



Источник информации:
«Обзор рынка аренды коммерческой недвижимости в Москве. Сентябрь 2017», подготовленный специалистами компании Russian Research Groupy (<http://rrg.ru/analytic/review/rent-september-2017>)

Офисная недвижимость

В сентябре 2017 г. объем предложения офисных объектов в аренду по количеству вырос на 24%, а по общей площади на 20% и составил 2 019 объектов общей площадью 839 тыс. кв. м.

За месяц количество офисных объектов в центре выросло на 21%, а общая площадь – на 20%. Средняя арендная ставка не изменилась и составила 24 748 руб./кв. м/год.

Объем предложения офисных площадей за пределами Садового Кольца по количеству вырос на 25%, а по общей площади на 20%, при этом средняя ставка, как и в центре, также осталась на уровне августа и составила 15 847 руб./кв. м/год.

Табл. 5.20

Офисные помещения внутри Садового Кольца

Офисы внутри СК	Количество	Суммарная ГАП, млн. руб.	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средняя ставка, руб./кв. м/год
Значение	202	2 432	74,639	0,37	26 726
К августу 2017	-16%	-5%	-13%	3%	8%
К сентябрю 2016	-18%	-15%	-36%	-22%	5%

Источник информации:
«Обзор рынка аренды коммерческой недвижимости в Москве. Сентябрь 2017», подготовленный специалистами компании Russian Research Groupy (<http://rrg.ru/analytic/review/rent-september-2017>)

Табл. 5.21

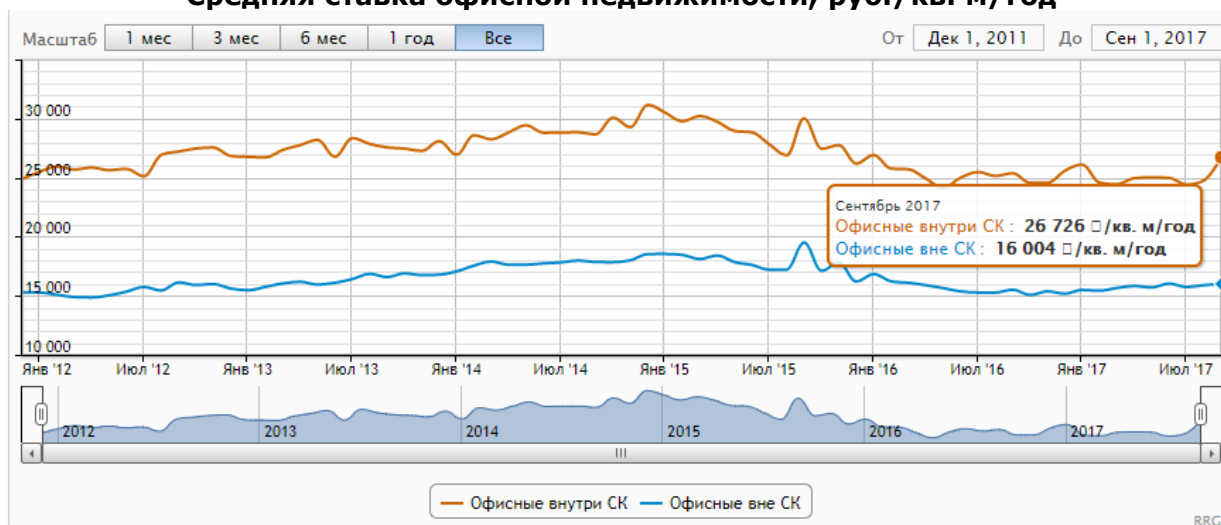
Офисные помещения вне Садового Кольца

Офисы вне СК	Количество	Суммарная ГАП, млн. руб.	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средняя ставка, руб./кв. м/год
Значение	1 823	13 143	769,349	0,422	16 004
К августу 2017	32%	27%	26%	-5%	1%
К сентябрю 2016	30%	9%	5%	-19%	3%

Источник информации:
«Обзор рынка аренды коммерческой недвижимости в Москве. Сентябрь 2017», подготовленный специалистами компании Russian Research Groupy (<http://rrg.ru/analytic/review/rent-september-2017>)

Диagr. 5.13

Средняя ставка офисной недвижимости, руб./кв. м/год



Источник информации:
«Обзор рынка аренды коммерческой недвижимости в Москве. Сентябрь 2017», подготовленный специалистами компании Russian Research Groupy (<http://rrg.ru/analytic/review/rent-september-2017>)

Производственно-складские помещения

Объем предложения производственно-складских объектов в сентябре 2017 г. составил 633 объекта общей площадью 632 тыс. кв. м. По сравнению с августом он вырос на 8% по количеству и на 4% по общей площади.

Средняя ставка в сентябре снизилась на 2% и составила 6 518 руб./кв. м/год.

Табл. 5.22

Производственно-складские помещения

ПСП	Количество	Суммарная ГАП, млн. руб.	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средняя ставка, руб./кв. м/год
Значение	633	3 872	631,583	0,998	6 518
К августу 2017	8%	1%	4%	-4%	-2%
К сентябрю 2016	21%	10%	11%	-9%	1%

Источник информации:
«Обзор рынка аренды коммерческой недвижимости в Москве. Сентябрь 2017», подготовленный специалистами компании Russian Research Groupy (<http://rrg.ru/analytic/review/rent-september-2017>)

Диagr. 5.14

Средняя ставка ПСП, руб./кв. м/год



Источник информации:
«Обзор рынка аренды коммерческой недвижимости в Москве. Сентябрь 2017», подготовленный специалистами компании Russian Research Groupy

5.4.3. Краткий обзор рынка земельных участков в Тверской области

Интервал осуществляемого исследования принят равным месяцу. В данном случае исследуемый месяц – Сентябрь 2017 г.

Общее количество предложений по продаже земельных участков в Тверской области составило 4 958 объектов из которых:

Диagr. 5.15

**Структура предложений по продаже земельных участков в Тверской области.
Сентябрь 2017 г.**



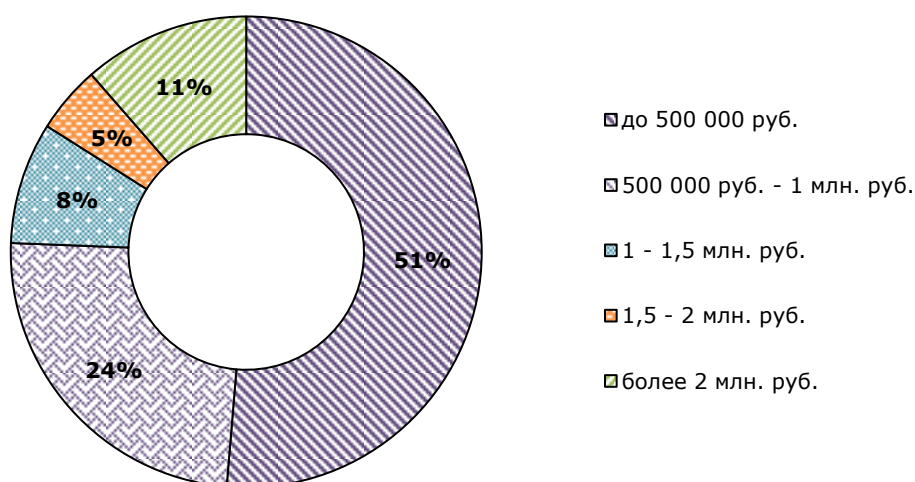
Источник информации: www.avito.ru;
анализ Оценщика

Анализ показывает, что в Тверской области больше всего представлено к продаже земельных участков под ИЖС (70%), в то время как наименьшее количество предложений приходится на земельные участки производственного и коммерческого назначения (3%).

Структура предложений по продаже земельных участков по цене представлена ниже:

Диagr. 5.16

Структура предложений по продаже земельных участков земель населенных пунктов (ИЖС) в Тверской области по цене. Сентябрь 2017 г.

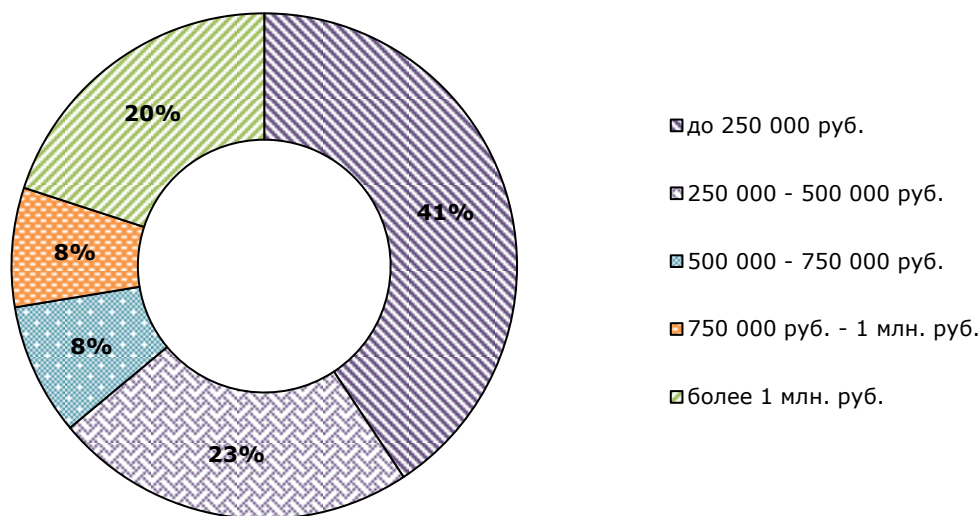


Источник информации: www.avito.ru;
анализ Оценщика

Из проанализированных данных видно, что наибольший объем предложения по продаже земельных участков земель населенных пунктов (ИЖС) в Тверской области приходится на объекты, предлагаемые в ценовом диапазоне до 500 000 руб. (51%), наименьший объем на объекты в ценовом диапазоне 1,5 - 2 млн. руб. (5%).

Диagr. 5.17

Структура предложений по продаже земельных участков сельскохозяйственного назначения в Тверской области по цене. Сентябрь 2017 г.

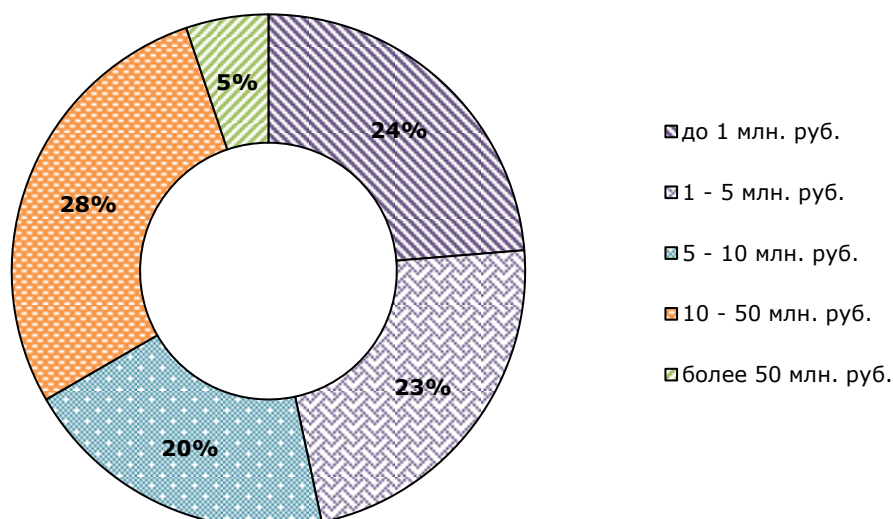


Источник информации: www.avito.ru;
анализ Оценщика

Из проанализированных данных видно, что наибольший объем предложения по продаже земельных участков сельскохозяйственного назначения в Тверской области приходится на объекты, предлагаемые по цене до 250 000 руб. (41%), наименьший объем на объекты в ценовых диапазонах 500 000 - 750 000 руб. (8%) и 750 000 руб. – 1 млн. руб. (8%).

Диagr. 5.18

Структура предложений по продаже земельных участков производственного и коммерческого назначения в Тверской области по цене. Сентябрь 2017 г.



Источник информации: www.avito.ru;
анализ Оценщика

Из проанализированных данных видно, что наибольший объем предложения по продаже земельных участков производственного и коммерческого назначения в

Тверской области приходится на объекты, предлагаемые в ценовом диапазоне 10 - 50 млн. руб. (28%), наименьший объем на объекты по цене более 50 млн. руб. (5%).

Для анализа цен предложений продажи земельных участков были рассмотрены и отобраны доступные объявления предложений продажи в данном сегменте рынка недвижимости. В итоге были проанализированы цены на участки в Тверской области за сентябрь 2017 г.

Табл. 5.23

Диапазон цен на земельные участки в Тверской области. Сентябрь 2017 г.

Наименование	Диапазон цен, руб./сот.	
	min	max
Земельные участки земель населенных пунктов (ИЖС)	583	66 000
Земельные участки сельскохозяйственного назначения	130	50 000
Земельные участки производственного и коммерческого назначения	1 389	263 158

Источник информации: www.avito.ru;
анализ Оценщика

Анализ показывает, что минимальная цена на рынке земельных участков земель населенных пунктов (ИЖС) в Тверской области составляет 583 руб./сот, а максимальная – 66 000 руб./сот.

Минимальная цена на рынке земельных участков сельскохозяйственного назначения в Тверской области составляет 130 руб./сот, а максимальная – 50 000 руб./сот.

Минимальная цена на рынке земельных участков производственного и коммерческого назначения в Тверской области составляет 1 389 руб./сот, а максимальная – 263 158 руб./сот.

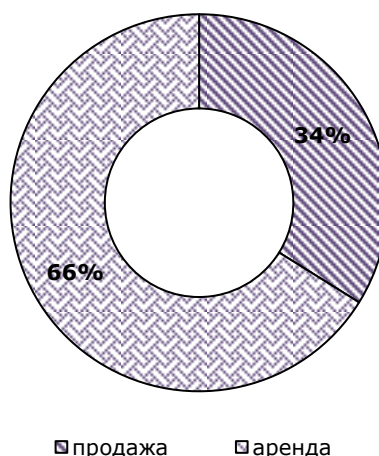
5.4.4. Краткий обзор коммерческой недвижимости Тверской области

Интервал осуществляемого исследования принят равным месяцу. В данном случае исследуемый месяц – сентябрь 2017 г.

Совокупный рынок коммерческой недвижимости может быть подразделен на рынок продажи и рынок аренды. Общая структура предложения коммерческой недвижимости представлена ниже:

Диagr. 5.19

Общая структура предложения коммерческой недвижимости Твери. Сентябрь 2017 г.



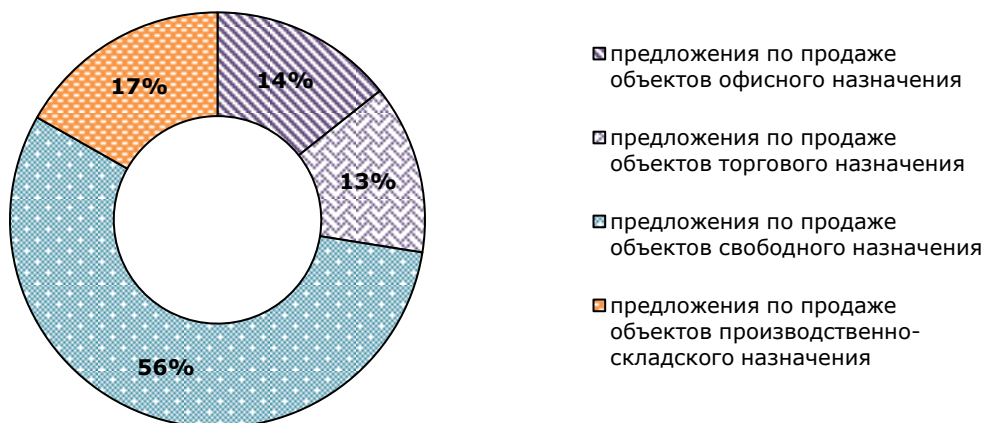
Источник информации: www.avito.ru;
анализ Оценщика

Анализ показывает, что предложений по продаже (66%) больше, чем предложений по аренде (34%), что свидетельствует о большей активности рынка продажи.

Структура предложений продажи/аренды в выделенных сегментах коммерческой недвижимости по функциональному назначению представлена ниже:

Диagr. 5.20

Структура предложений продажи коммерческой недвижимости Твери по функциональному назначению. Сентябрь 2017 г.

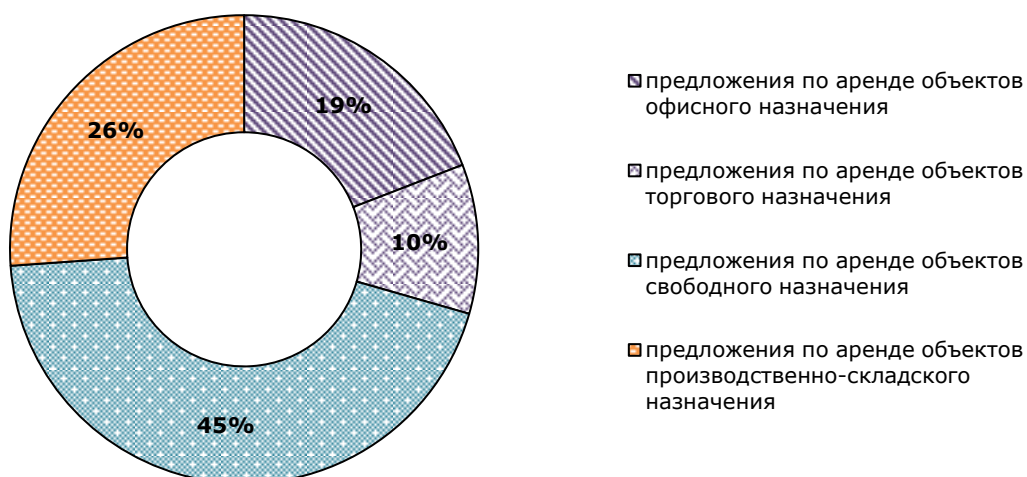


Источник информации: www.avito.ru; анализ Оценщика

По функциональному назначению наиболее выставляемыми на продажу являлись объекты свободного назначения (56%), а наименее выставляемыми объекты торгового назначения (13%).

Диagr. 5.21

Структура предложений аренды коммерческой недвижимости Твери по функциональному назначению. Сентябрь 2017 г.



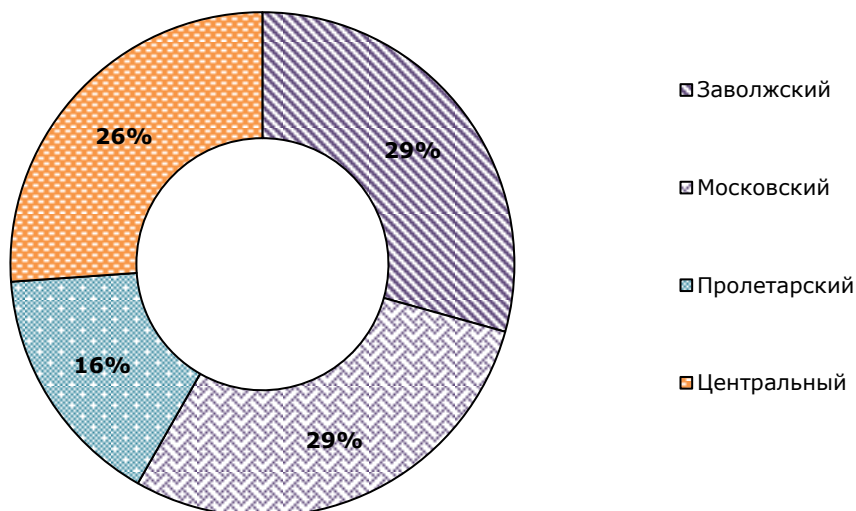
Источник информации: www.avito.ru; анализ Оценщика

По функциональному назначению наиболее выставляемыми в наем являлись объекты свободного назначения (45%), а наименее выставляемыми объекты торгового назначения (10%).

Структура предложений продажи/аренды объектов свободного назначения, согласно принятому районированию г. Тверь, представлена ниже:

Диagr. 5.22

Структура предложений продажи объектов свободного назначения Твери по районам города. Сентябрь 2017 г.

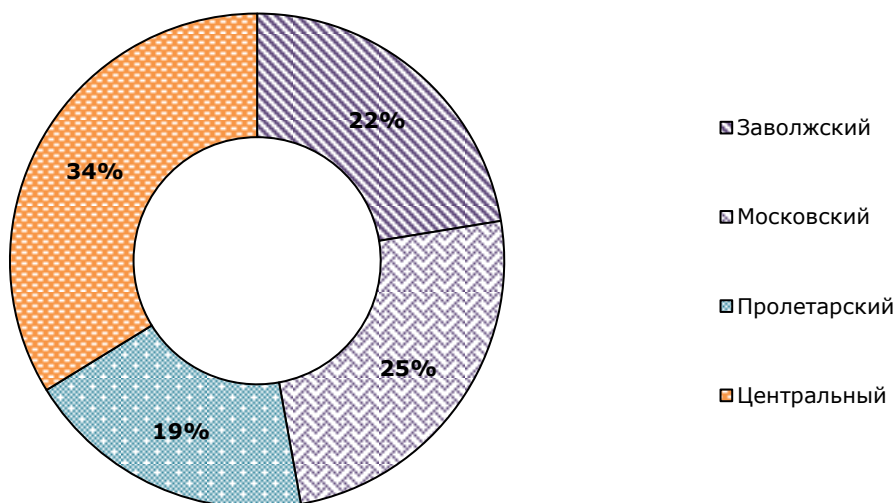


Источник информации: www.avito.ru;
анализ Оценщика

Из проанализированных данных видно, что наибольший объем предложения объектов свободного назначения на продажу приходится на Заволжский (29%) и Московский (29%) районы, а наименьший объем на Пролетарский (16%).

Диagr. 5.23

Структура предложений аренды объектов свободного назначения Твери по районам города. Сентябрь 2017 г.



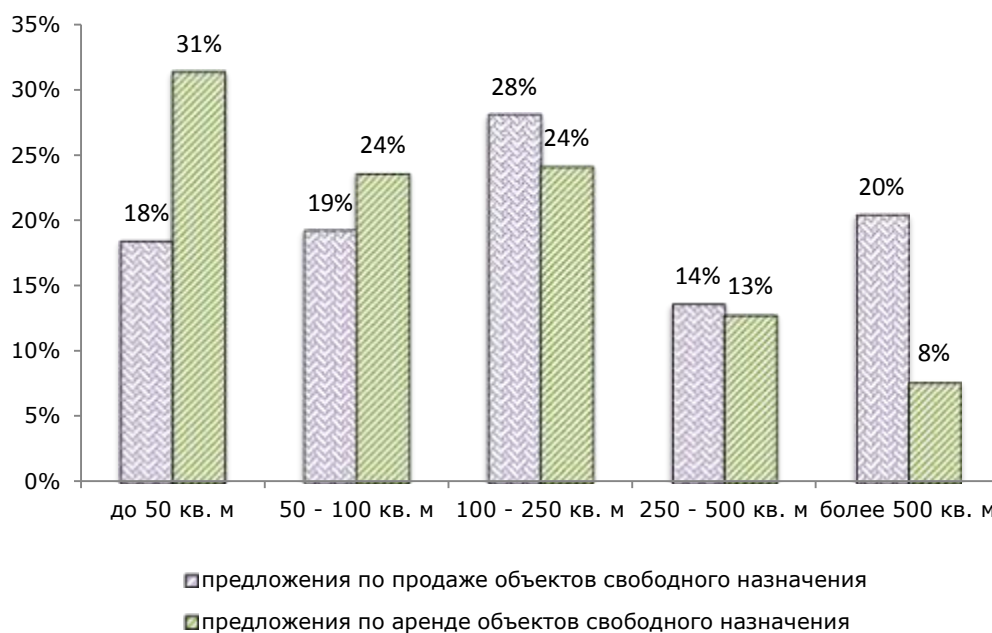
Источник информации: www.avito.ru;
анализ Оценщика

Из проанализированных данных видно, что наибольший объем предложения по аренде объектов свободного назначения приходится на Центральный (34%) район, а наименьший объем на Пролетарский (19%).

Структура предложений продажи/аренды объектов свободного назначения по площади представлена ниже:

Диagr. 5.24

**Структура предложений продажи/аренды объектов свободного назначения
Твери по площади. Сентябрь 2017 г.**



Источник информации: www.avito.ru;
анализ Оценщика

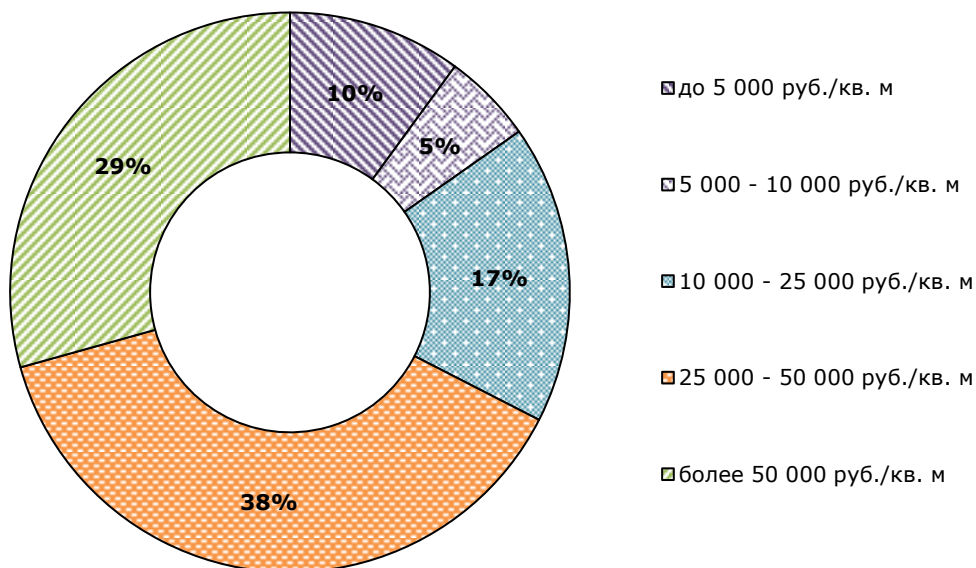
Анализ показывает, что наибольший объем предложения по продаже объектов свободного назначения приходится на объекты площадью 100 - 250 кв. м (28%), наименьший - 250 - 500 кв. м (14%).

Наибольший объем предложения по аренде объектов свободного назначения приходится на объекты площадью до 50 кв. м (31%), наименьший - более 500 кв. м (8%).

Структура предложений продажи/аренды объектов свободного назначения по цене/по ставке аренды представлена ниже:

Диagr. 5.25

Структура предложений продажи объектов свободного назначения Твери по цене. Сентябрь 2017 г.

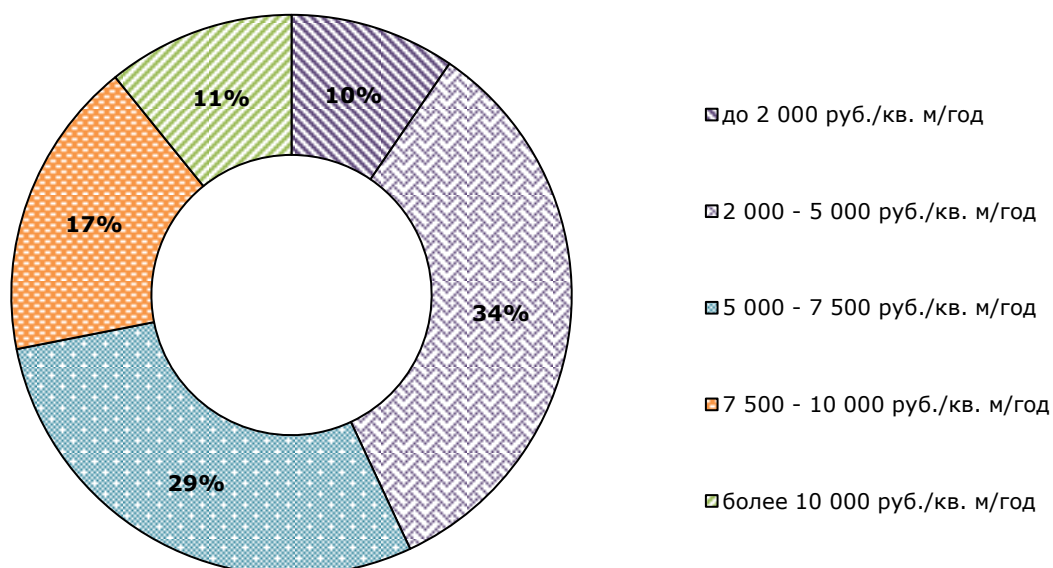


Источник информации: www.avito.ru;
анализ Оценщика

Из проанализированных данных видно, что наибольший объем предложения по продаже объектов свободного назначения приходится на объекты, предлагаемые в ценовом диапазоне 25 000 - 50 000 руб./кв. м (38%), наименьший объем на объекты в ценовом диапазоне 5 000 - 10 000 руб./кв. м (5%).

Диagr. 5.26

Структура предложений аренды объектов свободного назначения Твери по ставке аренды. Сентябрь 2017 г.



Источник информации: www.avito.ru;
анализ Оценщика

Из проанализированных данных видно, что наибольший объем предложения по аренде объектов свободного назначения приходится на объекты, предлагаемые в диапазоне ставки аренды 2 000 - 5 000 руб./кв. м/год (34%), наименьший объем на объекты по ставке аренды до 2 000 руб./кв. м/год (10%).

Для анализа цен предложений продажи/аренды объектов свободного назначения были рассмотрены и отобраны доступные объявления предложений продажи в данном сегменте коммерческой недвижимости.

Табл. 5.24

Диапазон цен на объекты свободного назначения Твери. Сентябрь 2017 г.

Вид сделки	Диапазон цен	
	min	max
продажа (руб./кв. м)	1 314	108 696
аренда (руб./кв. м/год)	1 560	24 000

Источник информации: www.avito.ru;
анализ Оценщика

Анализ показывает, что минимальная цена на рынке продаж объектов свободного назначения составляет 1 314 руб./кв. м, а максимальная – 108 696 руб./кв. м.

Так же, минимальная арендная ставка на рынке аренды объектов свободного назначения составляет 1 560 руб./кв. м/г., а максимальная – 24 000 руб./кв. м/г.

Источник информации: www.avito.ru;
анализ Оценщика

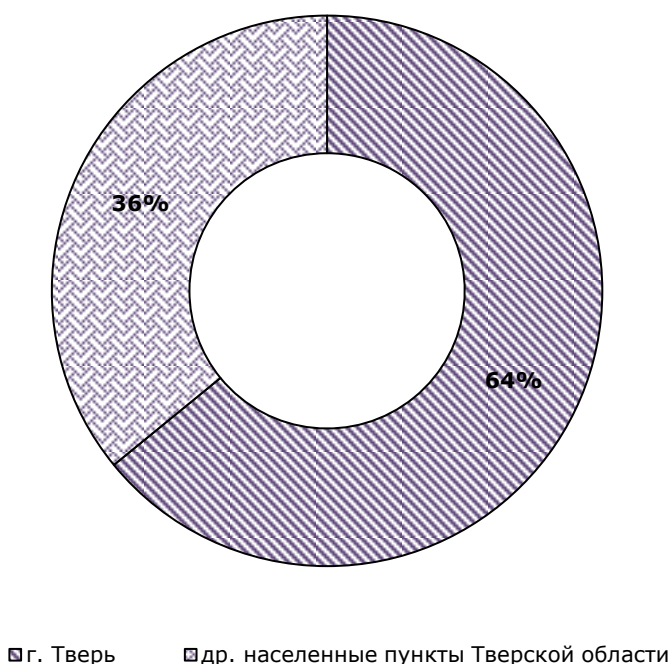
5.4.5. Краткий обзор жилой недвижимости Тверской области

Интервал осуществляемого исследования принят равным месяцу. В данном случае исследуемый месяц – сентябрь 2017 г.

Общее количество предложений по продаже квартир в Тверской области составило 10 294 объектов из которых:

Диagr. 5.27

Структура предложений по продаже квартир в Тверской области в зависимости от местоположения. Сентябрь 2017 г.

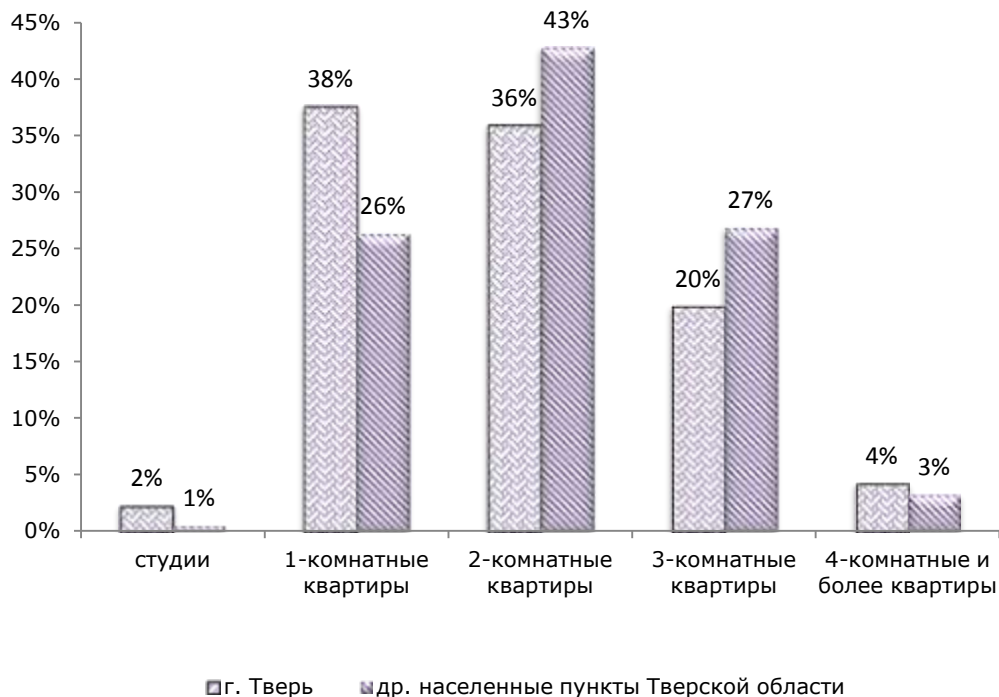


Источник информации: www.avito.ru;
анализ Оценщика

Из проанализированных данных видно, что наибольший объем предложения квартир на продажу приходится на административный центр Тверской области - г. Тверь (64%), а наименьший объем на др. населенные пункты Тверской области (36%).

Диagr. 5.28

Структура предложений по продаже квартир в Тверской области в зависимости от кол-ва комнат. Сентябрь 2017 г.



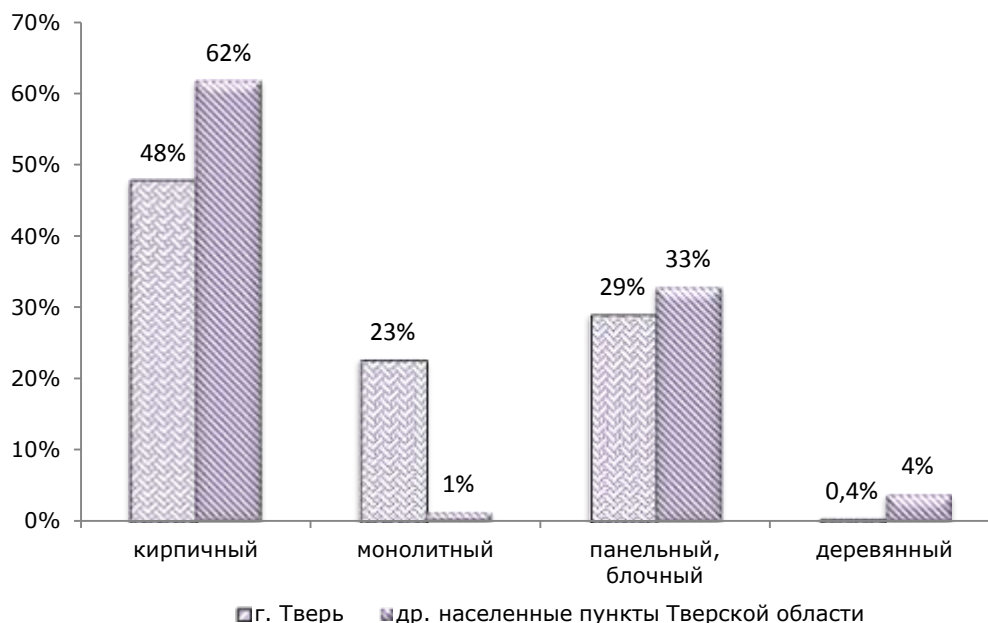
Источник информации: www.avito.ru;
анализ Оценщика

Для г. Тверь, анализ показывает, что больше всего представлено к продаже однокомнатных квартир (38%), в то время как наименьшее количество предложений приходится на квартиры-студии (2%).

Для Тверской области, анализ показывает, что больше всего представлено к продаже двухкомнатных квартир (43%), в то время как наименьшее количество предложений приходится на квартиры-студии (1%).

Диagr. 5.29

Структура предложений по продаже квартир в Тверской области в зависимости от типа дома. Сентябрь 2017 г.



Источник информации: www.avito.ru;
анализ Оценщика

Для г. Тверь, анализ показывает, что больше всего представлено к продаже квартир в кирпичных домах (48%), в то время как наименьшее количество предложений приходится на деревянные дома (0,4%).

Для Тверской области, анализ показывает, что больше всего представлено к продаже квартир в кирпичных домах (62%), в то время как наименьшее количество предложений приходится на монолитные дома (1%).

Для анализа цен предложений продажи квартир были рассмотрены и отобраны доступные объявления предложений продажи в данном сегменте жилой недвижимости. В итоге были проанализированы цены на квартиры в Тверской области за сентябрь 2017 г.

Табл. 5.25

Диапазон цен на квартиры в Тверской области. Сентябрь 2017 г.

Наименование	Диапазон цен (руб./кв. м)	
	min	max
г. Тверь	23 750	88 542
др. населенные пункты Тверской области	9 000	62 678

Источник информации: www.avito.ru;
анализ Оценщика

Анализ показывает, что минимальная цена на рынке квартир г. Тверь составляет 23 750 руб./кв. м, а максимальная – 88 542 руб./кв. м.

Минимальная цена на рынке квартир Тверской области составляет 9 000 руб./кв. м, а максимальная – 62 678 руб./кв. м.

Источник информации: www.avito.ru;
анализ Оценщика

5.5. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект

В результате анализа рынка продажи земельных участков Московской области, вблизи оцениваемого объекта, Оценщиком были выявлены предложения на вторичном рынке по продаже земельных участков. Диапазон стоимостей составил от 1 042 руб./кв. м до 2 259 руб./кв. м, среднее значение – 1 921 руб./кв. м, без учета ценообразующих факторов (местоположение, удаленность от транспортных магистралей и т.д.). Результаты представлены в Табл. 5.26.

Табл. 5.26

Данные анализа рынка земельных участков под дачное строительство в Московской области, вблизи оцениваемого объекта на дату оценки

№	Местоположение	Цена предложения, руб.	Площадь земельного участка, кв. м	Цена предложения, руб./кв. м	Источник информации
1	Московская обл., Одинцовский район, д. Шараповка	2 140 000	1 000	2 140	https://odintsovo.cian.ru/sale/suburban/3062083/
2	Московская обл., Одинцовский район, д. Хлюпино	5 326 000	2 663	2 000	https://www.avito.ru/gorki-10/zemelnye_uchastki/uchastok_26.6_sot._snt_dnp_933509255
3	Московская обл., Одинцовский район, д. Хлюпино	3 000 000	1 500	2 000	https://odintsovo.cian.ru/sale/suburban/164583350/
4	Московская обл., Одинцовский район, д. Хлюпино	2 500 000	2 400	1 042	https://odintsovo.cian.ru/sale/suburban/31959954/
5	Московская обл., Одинцовский район, д. Хлюпино	4 000 000	1 771	2 259	https://odintsovo.cian.ru/sale/suburban/154854974/
6	Московская обл., Одинцовский район, д. Хлюпино	2 968 000	1 484	2 000	https://www.cian.ru/sale/suburban/161053373/
7	Московская обл., Одинцовский район, д. Хлюпино	3 536 000	1 765	2 003	https://www.avito.ru/gorki-10/zemelnye_uchastki/uchastok_17.7_sot._snt_dnp_1216877790
Среднее значение, с НДС, руб./кв. м				1 921	-
Минимальное значение, с НДС, руб./кв. м				1 042	-
Максимальное значение, с НДС, руб./кв. м				2 259	-

Источник информации: анализ Оценщика

В результате анализа рынка продажи земельных участков Тверской области, вблизи оцениваемого объекта, Оценщиком были выявлены предложения на вторичном рынке по продаже земельных участков. Диапазон стоимостей составил от 3 руб./кв. м до 13 руб./кв. м, среднее значение – 6 руб./кв. м, без учета ценообразующих факторов (местоположение, удаленность от транспортных магистралей и т.д.). Результаты представлены в Табл. 5.27.

Табл. 5.27

Данные анализа рынка земельных участков под сельскохозяйственное производство в Тверской области, вблизи оцениваемого объекта на дату оценки

№	Местоположение	Цена предложения, руб.	Площадь земельного участка, кв. м	Цена предложения, руб./кв. м	Источник информации
1	Тверская обл., Калининский район, д. Шернево	360 000	50 000	7	http://realty.dmir.ru/sale/uchastok-shernevo-160167501/
2	Тверская обл., Калининский район, д. Власьево	360 000	28 000	13	https://www.avito.ru/tver/zemelnye_uchastki/uchastok_2.8_ga_snt_dnp_716329319
3	Тверская обл., Калининский район, с. Пушкино	1 800 000	300 000	6	https://www.avito.ru/tver/zemelnye_uchastki/uchastok_30_ga_snt_dnp_1103017368

№	Местоположение	Цена предложения, руб.	Площадь земельного участка, кв. м	Цена предложения, руб./кв. м	Источник информации
4	Тверская обл., Калининский район, с. Гинделево	500 000	91 000	5	https://www.avito.ru/tver/zemelnye_uchastki/uchastok_9.1_ga_snt_dnp_1080256593
5	Тверская обл., Калининский район, д. Фенино	200 000	50 000	4	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-tver-185018026
6	Тверская обл., Калининский район, д. Теребино	140 000	43 000	3	http://realty.dmir.ru/sale/uchastok-terebino-157161151/
7	Тверская обл., Калининский район, д. Доншино	100 000	22 000	5	http://realty.dmir.ru/sale/uchastok-donshino-154604316/
Среднее значение, с НДС, руб./кв. м				6	-
Минимальное значение, с НДС, руб./кв. м				3	-
Максимальное значение, с НДС, руб./кв. м				13	-

Источник информации: анализ Оценщика

В результате анализа рынка продажи земельных участков Тверской области, вблизи оцениваемого объекта, Оценщиком были выявлены предложения на вторичном рынке по продаже земельных участков. Диапазон стоимостей составил от 8 руб./кв. м до 92 руб./кв. м, среднее значение – 54 руб./кв. м, без учета ценообразующих факторов (местоположение, удаленность от транспортных магистралей и т.д.). Результаты представлены в Табл. 5.28.

Табл. 5.28

Данные анализа рынка земельных участков под сельскохозяйственное производство в Тверской области, вблизи оцениваемого объекта на дату оценки

№	Местоположение	Цена предложения, руб.	Площадь земельного участка, кв. м	Цена предложения, руб./кв. м	Источник информации
1	Тверская обл., Торжокский район, д. Крупшево	120 000	1 300	92	https://tver.cian.ru/sale/suburban/152049365/
2	Тверская обл., Торжокский район, д. Волосово	120 000	4 900	24	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-torzhok-166753679
3	Тверская обл., Торжокский район, д. Алексейково	200 000	2 500	80	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-torzhok-185564977
4	Тверская обл., Торжокский район, пос. Высокое	20 000	2 500	8	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-torzhok-194445831
5	Тверская обл., Торжокский район, д. Горощино	270 000	4 200	64	https://www.avito.ru/torzhok/zemelnye_uchastki/uchastok_42_sot.izhs_787563315
Среднее значение, с НДС, руб./кв. м				54	-
Минимальное значение, с НДС, руб./кв. м				8	-
Максимальное значение, с НДС, руб./кв. м				92	-

Источник информации: анализ Оценщика

В результате анализа рынка продажи жилых помещений в Тверской области вблизи оцениваемого объекта, Оценщиком были выявлены предложения на вторичном рынке по продаже жилых помещений. Диапазон стоимостей составил от 12 222 руб./кв. м до 27 500 руб./кв. м, среднее значение – 19 419 руб./кв. м, без учета ценообразующих факторов (местоположение, площадь и т.д.). Результаты представлены в Табл. 5.29.

Табл. 5.29

Данные анализа рынка продажи квартир вблизи оцениваемого объекта на дату оценки

№	Местоположение	Цена предложения, руб. (НДС не облагается)	Площадь, кв. м	Цена предложения, руб./кв. м (НДС не облагается)	Источник информации
1	Тверь, р-н Калининский, Орша	550 000	45	12 222	https://www.avito.ru/tver/kvartiry/2-k_kvartira_45_m_12_et.1037783501

№	Местоположение	Цена предложения, руб. (НДС не облагается)	Площадь, кв. м	Цена предложения, руб./кв. м (НДС не облагается)	Источник информации
2	Тверь, р-н Калининский, посёлок Орша, ул Юбилейная, дом 1/2	1 650 000	60	27 500	https://www.avito.ru/tver/kvartiry/3-k_kvartira_60_m_12_et._931898248
3	Тверь, р-н Заволжский, Тверская обл., пос. Восток, ул. Вольная	550 000	42	13 095	https://www.avito.ru/tver/kvartiry/2-k_kvartira_42_m_22_et._1117682790
4	Тверь, Калининский район, п. Восток ул. Вокзальная 4/13 кв. 1	950 000	43	22 093	https://www.avito.ru/tver/kvartiry/2-k_kvartira_43_m_12_et._1123788052
5	Тверь, р-н Пролетарский, Тверь Калининский р-он п. Восток	1 100 000	73	15 068	https://www.avito.ru/tver/kvartiry/2-k_kvartira_73_m_22_et._952084238
6	Тверь, Калининский район, посёлок городского типа Васильевский Мох, Парковая улица, 3	1 100 000	44	24 775	https://www.avito.ru/tver/kvartiry/2-k_kvartira_44.4_m_12_et._1164700987
7	Тверь, Калининский район, д. Савватьево д7	720 000	34	21 176	https://www.avito.ru/tver/kvartiry/1-k_kvartira_34_m_22_et._983643430
Среднее значение				19 419	-
Минимальное значение				12 222	
Максимальное значение				27 500	

Источник: анализ рынка Оценщиком

В результате анализа рынка продажи машиномест в г. Тверь вблизи оцениваемого объекта, Оценщиком были выявлены предложения на вторичном рынке по продаже машиномест. Диапазон стоимостей составил от 18 333 руб./кв. м до 66 667 руб./кв. м, среднее значение – 36 747 руб./кв. м, без учета ценообразующих факторов (местоположение, площадь и т.д.). Результаты представлены в Табл. 5.30.

Табл. 5.30

Данные анализа рынка продажи машиномест вблизи оцениваемого объекта дату оценки

№ п/п	Местоположение	Площадь, кв. м.	Цена, руб. (с учетом НДС)	Цена за кв. м, руб. (с учетом НДС)	Источник информации
1	Тверская обл., г. Тверь, Центральный район, Свободный пер., 3к1	16,0	650 000	40 625	https://tver.cian.ru/sale/commercial/149021161/
2	Тверская обл., г. Тверь, Центральный район, Свободный пер., 3к1	18,0	650 000	36 111	https://tver.cian.ru/sale/commercial/164819051/
3	Тверская обл., г. Тверь, Центральный район, Свободный пер., 3к1	16,0	550 000	34 375	https://tver.cian.ru/sale/commercial/164263465/
4	Тверская обл., г. Тверь, Центральный район, Свободный пер., 5к1	12,0	800 000	66 667	https://tver.move.ru/objects/prodaetsya_ploschadyu_12_kv_m_svobodnyy_per_5k1_2270265866/
5	Тверская обл., г. Тверь, Центральный район, 1 улица Трусова, 2	20,0	650 000	32 500	https://tver.move.ru/objects/prodaetsya_ploschadyu_20_kv_m_trusova_2_6800805439/
6	Тверская обл., г. Тверь, Центральный район, ул. Летное Поле, 10	30,0	550 000	18 333	https://tver.move.ru/objects/prodaetsya_ploschadyu_30_kv_m_letnoe_pole_ul_10_2266680822/
7	Тверская обл., г. Тверь, Московский район, ул. Московская, 26	14,0	600 000	42 857	https://multilisting.su/g-tver/sale-vehicle-parking/4643706-14-0-m-600000-rub-ul-moskovskaya-moskovskiy
8	Тверская обл., г. Тверь, Центральный район, ул. Трудолюбия, 36	30,0	999 999	33 333	https://www.avito.ru/tver/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_30_m_990735080
9	Тверская обл., г. Тверь, Центральный район, ул. Желябова, 46	13,0	750 000	57 692	https://www.avito.ru/tver/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_13_m_1167509608
10	Тверская обл., г. Тверь, Центральный район, ул. Лидии Базановой,	20,0	380 000	19 000	https://www.avito.ru/tver/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_20_m_900592386

№ п/п	Местоположение	Площадь, кв. м.	Цена, руб. (с учетом НДС)	Цена за кв. м, руб. (с учетом НДС)	Источник информации
	20				
11	Тверская обл., г. Тверь, Центральный район, ул. Лидии Базановой, 20	22,0	500 000	22 727	https://www.avito.ru/tver/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_22_m_776740056
Среднее значение				36 747	-
Максимальное значение				66 667	-
Минимальное значение				18 333	-

Источник: анализ рынка Оценщиком

В результате анализа рынка продажи нежилых помещений в г. Тверь Заволжского района вблизи оцениваемого объекта, Оценщиком были выявлены предложения на вторичном рынке по продаже нежилых помещений. Диапазон стоимостей составил от 22 959 руб./кв. м до 73 333 руб./кв. м, среднее значение – 44 613 руб./кв. м, без учета ценообразующих факторов (местоположение, площадь и т.д.). Результаты представлены в Табл. 5.31.

Табл. 5.31

**Данные анализа рынка продажи квартир вблизи оцениваемого объекта
дату оценки (Заволжский район)**

№	Местоположение	Площадь, кв. м	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./кв. м	Источник информации
1	Тверская обл., г. Тверь, Заволжский район, ул. Хрустальная	45	3 300 000	73 333	https://tver.cian.ru/sale/commercial/164889243/
2	Тверская обл., г. Тверь, Заволжский район, бульвар Шмидта, д. 20	100	5 450 000	54 500	https://tver.cian.ru/sale/commercial/155968242/
3	Тверская обл., г. Тверь, Заволжский район, Петербургское шоссе, д. 34	200	6 800 000	34 000	https://www.avito.ru/tver/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_200_m_1156907739
4	Тверская обл., г. Тверь, Заволжский район, ул. Хрустальная, д. 37	141,5	8 400 000	59 364	https://tver.cian.ru/sale/commercial/150916841/
5	Тверская обл., г. Тверь, Заволжский район, ул. Хромова, 23к2	47,6	1 600 000	33 613	https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-tver-194390280
6	Тверская обл., г. Тверь, Заволжский район, ул. Хромова, 25	19,6	450 000	22 959	https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-tver-195120498
7	Тверская обл., г. Тверь, Заволжский район, ул. Хрустальная, д. 40	102,4	4 800 000	46 875	http://realty.dmir.ru/sale/nezhiloe-pomeschenie-tver-hrustalnaya-ulica-149729295/
8	Тверская обл., г. Тверь, Заволжский район, ул. Хромова, 25	125	4 000 000	32 000	http://realty.dmir.ru/sale/nezhiloe-pomeschenie-tver-ulica-hromova-157903467/
9	Тверская обл., г. Тверь, Заволжский район, ул. Кольцевая, д. 80	39	1 750 000	44 872	https://www.avito.ru/tver/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_39_m_791993169
Среднее значение				44 613	-
Минимальное значение				22 959	
Максимально значение				73 333	

Источник: анализ рынка Оценщиком

В результате анализа рынка аренды нежилых помещений в г. Тверь Заволжского района вблизи оцениваемого объекта, Оценщиком были выявлены предложения на вторичном рынке по аренде нежилых помещений. Диапазон ставок составил от 4 421 руб./кв. м/год до 9 351 руб./кв. м/год среднее значение – 6 180 руб./кв. м/год,

без учета ценообразующих факторов (местоположение, площадь и т.д.).
Результаты представлены в Табл. 5.32.

Табл. 5.32

**Данные анализа рынка аренды нежилых помещений вблизи
оцениваемого объекта дату оценки (Заволжский район)**

№	Местоположение	Площадь, кв. м	Ставка арендной платы, руб./кв. м в год с НДС	Источник информации
1	Тверская обл., г. Тверь, Заволжский район, бульвар Шмидта, д. 20	100	5 040	https://tver.cian.ru/rent/commercial/155968420/
2	Тверская обл., г. Тверь, Заволжский район, ул. Зинаиды Коноплянниковой, д. 23	144	5 664	https://tver.cian.ru/rent/commercial/162920499/
3	Тверская обл., г. Тверь, Заволжский район, ул. Маяковского, д. 31	145	6 372	https://tver.cian.ru/rent/commercial/153473659/
4	Тверская обл., г. Тверь, Заволжский район, ул. Веселова, 26	75,6	4 762	http://realty.dmir.ru/rent/nezhiloe-pomeschenie-tver-ulica-veselova-165409295/
5	Тверская обл., г. Тверь, Заволжский район, ул. Скворцова-Степанова, д. 38	67	7 164	https://www.avito.ru/tver/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_67_m_928437017
6	Тверская обл., г. Тверь, Заволжский район, ул. Горького, д. 133	77	9 351	https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-tver-187600601
7	Тверская обл., г. Тверь, Заволжский район, ул. Паши Савельевой, 54	18	6 667	https://www.avito.ru/tver/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_18_m_781069960
8	Тверская обл., г. Тверь, Заволжский район, ул. Хромова, 84	19	4 421	https://www.avito.ru/tver/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_19_m_1023437950
Среднее значение			6 180	-
Минимальное значение			4 421	
Максимально значение			9 351	

Источник: анализ рынка Оценщиком

В результате анализа рынка продажи нежилых помещений в г. Тверь Московского района вблизи оцениваемого объекта, Оценщиком были выявлены предложения на вторичном рынке по продаже нежилых помещений. Диапазон стоимостей составил от 42 838 руб./кв. м до 64 900 руб./кв. м, среднее значение – 57 874 руб./кв. м, без учета ценообразующих факторов (местоположение, площадь и т.д.). Результаты представлены в Табл. 5.33.

Табл. 5.33

**Данные анализа рынка продажи квартир вблизи оцениваемого объекта
дату оценки (Московский район)**

№	Местоположение	Площадь, кв. м	Цена предложения, руб.	Цена предложе ния, руб./кв. м	Источник информации
1	Тверская обл., г. Тверь, Московский район, пр-кт Октябрьский	40,2	2 500 000	62 189	https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-tver-195446489
2	Тверская обл., г. Тверь, Московский район, ул. Ротмистрова, 35	222,7	13 362 000	60 000	https://tver.cian.ru/sale/commercial/165256557/
3	Тверская обл., г. Тверь, Центральный район, ул. Дмитрия Донского, 36	77,2	5 010 280	64 900	https://tver.cian.ru/sale/commercial/166972184/
4	Тверская обл., г. Тверь, Московский район, ул. Летное Поле, 18	151,5	6 490 000	42 838	https://tver.cian.ru/sale/commercial/166966235/
5	Тверская обл., г. Тверь, Московский район, пр-кт Победы, 26	153	8 500 000	55 556	https://tver.cian.ru/sale/commercial/153502414/
6	Тверская обл., г. Тверь, Московский район, ул. Озерная, 7к3	105,6	5 808 000	55 000	http://realty.dmir.ru/sale/nezhiloe-pomeschenie-tver-ozernaya-ulica-157903199/
7	Тверская обл., г. Тверь, Центральный район,	63,9	4 130 000	64 632	https://tver.cian.ru/sale/commercial/165256557/

№	Местоположение	Площадь, кв. м	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./кв. м	Источник информации
	пер. Трудолюбия, 36				
Среднее значение				57 874	-
Минимальное значение				42 838	
Максимально значение				64 900	

Источник: анализ рынка Оценщиком

В результате анализа рынка аренды нежилых помещений вблизи оцениваемого объекта, Оценщиком были выявлены предложения на вторичном рынке по аренде нежилых помещений. Диапазон ставок составил от 6 660 руб./кв. м/год до 12 857 руб./кв. м/год среднее значение – 9 241 руб./кв. м/год, без учета ценообразующих факторов (местоположение, площадь и т.д.). Результаты представлены в Табл. 5.34.

Табл. 5.34

Данные анализа рынка аренды нежилых помещений вблизи оцениваемого объекта дату оценки (Московский район)

№	Местоположение	Площадь, кв. м	Ставка арендной платы, руб./кв. м в год с НДС	Источник информации
1	Тверская обл., г. Тверь, Московский район, ул. Летное Поле, 18	105,4	6 717	https://tver.cian.ru/rent/commercial/164198601/
2	Тверская обл., г. Тверь, Московский район, ул. Озерная, 7к4	70	12 137	https://tver.cian.ru/rent/commercial/164344736/
3	Тверская обл., г. Тверь, Московский район, ул. Резинстроя, 8к2	175	10 620	https://tver.cian.ru/rent/commercial/167071642/
4	Тверская обл., г. Тверь, Московский район, ул. Ротмистрова, 35	222,7	8 496	https://tver.cian.ru/rent/commercial/166031098/
5	Тверская обл., г. Тверь, Московский район, ул. Летное Поле, 16	72	6 660	https://tver.cian.ru/rent/commercial/149789120/
6	Тверская обл., г. Тверь, Московский район, пр-кт Победы, 42	75	7 200	https://www.avito.ru/tver/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_75_m_492963101
7	Тверская обл., г. Тверь, Московский район, пр-кт Волоколамский, 11	42	12 857	https://www.avito.ru/tver/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_42_m_1004407783
Среднее значение			9 241	-
Минимальное значение			6 660	
Максимально значение			12 857	

Источник: анализ рынка Оценщиком

Табл. 5.35

Результаты мониторинга рынка предложений по продаже объектов свободного назначения в ВАО г. Москва

№ п/п	Место нахождения	Площадь, кв. м	Цена предложения за 1 кв. м. с учетом НДС	Источник информации	Текст объявления
1	Москва, район Соколиная гора, Медовый пер., 3	708,9	134 010	https://www.cian.ru/sale/commercial/163127674/	Отдельностоящее здание. МЕДОВЫЙ ПЕРЕУЛОК, д.3, стр.1.Собственность. Кирпич. 1917 г., полная реконструкция здания в 1999 г. 708,9 кв.м., Участок 884 кв.м., в долгосрочной аренде. Огороженная, охраняемая территория. Последний ремонт в здании был сделан в 2001 году.
2	Москва, район Соколиная гора, просп. Буденного, 11	70,0	157 143	https://www.cian.ru/sale/commercial/167217726/	Отдельно стоящее одноэтажное здание общей площадью 70 кв.м. Кабинетная планировка: зал-40 кв.м. и два кабинета (12 кв.м. и 8 кв.м.), санузел. Хороший офисный ремонт. Высота потолков = 3 м. Электричество =14 кВт. Бесплатная парковка во дворе. Собственник - юридическое лицо. Земля в аренде. На данный момент помещение сдано в аренду. Возможна продажа арендного бизнеса. Стоимость 11 млн. рублей. Оптимальный вариант для ведения Вашего бизнеса. Звоните.
3	Москва, район Соколиная гора, Ткацкая ул., 17С2	836,0	101 675	https://www.cian.ru/sale/commercial/167230200/	Помещение класса В. Продажа четырехэтажного здания. Отличное состояние. После ремонта по современным технологиям. Современная система вентиляции. Высота потолков 3 м. Внутренний дворик с парковкой на 20 м/м. 3/У в аренде до 2063 г. Выделенная мощность 167 кВт. Прямые договоры с сетями. Площадь земли 8 соток. Кабинетная планировка с отделкой после ремонта. Приточно-вытяжная вентиляция. Центральное кондиционирование. Инфраструктура: Предприятия быстрого питания. Наземная парковка. Круглосуточный доступ. Провайдеры: коммерческие. Свободные площади: Площадь здания - 836 м2. Прилегающая территория в долгосрочной аренде с 2013 года на 49 лет. Стоимость продажи: 85 000 000 руб. Цена включает НДС. Схема сделки обсуждается.
4	Москва, район Лефортово, ул. Госпитальный Вал, 8/1С2	338,5	150 000	https://www.cian.ru/sale/commercial/163108885/	Особняк Госпитальный Вал 8/1, с2 класса В. Продажа офисного блока площадью 339 м2. стоимость 50,775,000 руб.. Особняк Госпитальный Вал 8/1, с2 расположен по адресу: Москва, ул. Госпитальный Вал, 8/1 строение 2, .
5	Москва, район Соколиная гора, пл. Журавлева, 2С1	364,1	178 522	https://www.cian.ru/sale/commercial/164002346/	Продается офис 364,1 кв.м. 16 кабинетов. Метро Электровзаводская 4 минуты пешком. Рядом сквер, театр им. Ермоловой, ДК Дворец на Яузе. Второй этаж, новые пластиковые окна и ремонт в каждом кабинете. Установлена пожарная сигнализация. С этажа два выхода (блокируются магнитными электрозамками). Есть санузел. Помещение с качественной отделкой. Собственность. Земля в собственности. Офис находится на охраняемой территории. Вход по магнитным пропускам. 12 телефонных номеров МГТС, GPON от МГТС, Интернет 4 провайдера (ITERANET, FILANKO, NET BY NET, МГТС). В здании есть кафе с бизнес-ланчем, а так же арт кафе. Четыре машино-места внутри территории на охраняемой парковке входят в стоимость. Офис в отличном состоянии, огромный спрос на аренду помещения. Все помещения в аренде. Можно использовать как готовый арендный бизнес, можно расторгнуть

№ п/п	Место нахождения	Площадь, кв. м	Цена предложения за 1 кв. м. с учетом НДС	Источник информации	Текст объявления
					договора аренды. Оплата управляющей компании очень низкая, т.к. УК принадлежит собственникам здания (фактически оплата только коммунальных услуг и затрат на обслуживание здания). Цена: 65 000 000 руб.
6	Москва, район Преображенское, Малая Семеновская ул., 15/17С7	216,1	127 256	https://www.cian.ru/sale/commercial/164369834/	Продается отдельно стоящее здание площадью 216.1 кв.м. 300 метров до метро Семеновская. Первая линия. Стабильный арендатор (медицинский центр). ГАП 3 000 000 рублей. Продает собственник. В услугах агентов не нуждаемся, комиссию не выплачиваем.
7	Москва, район Соколиная гора, ул. Измайловский Вал, 5С2	180,0	138 889	https://www.cian.ru/sale/commercial/167074817/	Без комиссии! Продажа здания свободного назначения площадью 180 кв.м. В 100 метрах от метро Семеновская и рядом с кинотеатром Родина. Открытая планировка (1-й этаж 90,4 кв.м. в собственности и эксплуатируемый техэтаж с окнами 90 кв.м.), высота 3,5м., два входа с улицы. Бесплатная парковка. эл. мощность 15кВт с возможностью увеличения, автономное водоснабжение и отопление. В шаговой доступности ТЦ, супермаркеты, фитнес-центры, салоны красоты, школа, аптеки, рестораны и другая инфраструктура. ЗУ 140 кв.м. в аренде на 49 лет до 2053 года. В собственности физ. лица. Цена продажи 25 млн. руб. ДКП. ID:500157
Минимальное значение					101 675
Максимальное значение					178 522
Среднее значение					141 071
Вариация					43%

Источник информации: анализ Оценщика

Вывод: диапазон стоимости объектов свободного назначения в ВАО г. Москва варьируется от 101 675 руб./кв. м до 178 522 руб./кв. м, среднее значение 141 071 руб./кв. м с учетом НДС. Данный разброс цен связан с местоположением объектов, площадью и др. Кроме того, немаловажную роль играет состав площадей, а также техническое состояние. В данном сегменте рынка основными потенциальными покупателями являются крупные коммерческие организации и индивидуальные предприниматели.

Ставки аренды

При анализе рынка аренды коммерческих объектов, Оценщик исходил из информации, предоставленной на открытых, специализированных интернет ресурсах.

Табл. 5.36

Результаты мониторинга рынка аренды помещений свободного назначения в ВАО г. Москва

№ п/п	Место нахождения	Площадь, кв. м	Величина арендной платы за 1 кв. м в год (без учета НДС)	Источник информации	Текст объявления
1	Москва, район Соколиная гора, ул. Измайловский Вал, 30	78,00	13 230,00	https://www.cian.ru/rent/commercial/164422312/	В аренду предлагается офисное помещение площадью 78 кв.м. на мансарде отдельно стоящего особняка. Помещение состоит из холла и просторной комнаты, санузла. Свободный доступ 7/24. Арендная ставка 86000 руб. в месяц без НДС (УСН). Коммунальные платежи по факту потребления. Предоставляется юридический адрес по 19 ИФНС. Есть места для стоянки автомобилей сотрудников и гостей(бесплатно). По всем вопросам звоните: 8-965-137-00-22
2	Москва, район Соколиная гора, Малая Семеновская ул., 6С1	80,00	13 596,61	https://www.cian.ru/rent/commercial/157603340/	Сергей. Вашему вниманию предлагается в аренду нежилое помещение по адресу Малая Семёновская д.6. Помещение расположено на первой линии, 1- этаж отдельно стоящего здания, высота потолков 3м, площадь помещения 80 кв.м., отдельный вход, помещение с ремонтом. Охраняемая территория. Хорошая проходимость. Интенсивный пешеходный и отличный автомобильный трафики. В 5 минутах пешком находится станция метро Электrozаводская. Целевое назначение: всё КРОМЕ ТОРГОВЛИ. Степень технического обустройства: водопровод, канализация, горячая вода, отопление центральное, электричество мощностью 13 кВт. Стоимость аренды в месяц 107 000 рублей. Звоните, уважаемые клиенты, буду рад сотрудничеству.
3	Москва, район Соколиная гора, Электродный проезд, 8	347,00	8 779,66	https://www.cian.ru/rent/commercial/167260217/	Предлагается в аренду офисный блок площадью 347 кв. м на 5 этаже в 5-этажном отдельно стоящем здании класса В/С. Месторасположение - м. Шоссе энтузиастов. Планировка смешанная. В помещении есть свои санузлы. Климатическая инфраструктура - центральная вентиляция, сплит-системы. Финансовые условия: Стоимость аренды - 10 360 руб. за 1 кв. м. в год. Предоплата 1 мес. Форма договора - договор с собственником.
4	Москва, район Соколиная гора, просп. Буденного, 32А	1 000,00	13 500,00	https://www.cian.ru/rent/commercial/167281907/	ез комиссии. Оперативный показ! Вашему вниманию предлагается помещение в административном центре пр-т Будённого 32А. класса В, здание расположено по адресу Будённого проспект 32а, доступность до ближайшей станции метро Шоссе Энтузиастов составит 12 минут пешком. Помещение расположено на 1 этаже, общей площадью 1000 кв.м. Номер налоговой . В помещении стандартная офисная отделка, кабинетная планировка. НДС не включен в ставку. Коммунальные платежи и интернет не включены в стоимость аренды. На фото представлены общие фотографии центра, фото офиса.
5	Москва, район Соколиная гора, Медовый пер., 5С2	31,30	11 755,93	https://www.cian.ru/rent/commercial/163655374/	3-15 минут пешком до нескольких станций метро: ЭЛЕКТРОЗАВОДСКАЯ, СЕМЕНОВСКАЯ или ПРЕОБРАЖЕНСКАЯ ПЛОЩАДЬ. Офисное помещение на 5-ом этаже / 5-ти этажного дома, в котором расположена гостиница. Площадь помещения: общая-31,3 кв.м; жилая-28 кв.м; санузел-3,3 (Собственный санузел и душевая). Имеется платная парковка: 200 рублей в сутки или 3000 рублей в месяц . Также даем юридический адрес.
6	Москва, район Соколиная гора, Борисовская ул., 9	82,00	10 169,49	https://www.cian.ru/rent/commercial/167217653/	м. Партизанская, 12 минут пешком, ул.Борисовская д.9. Сдается офис общей площадью 82 кв.м. , из них : 35 кв.м. из двух кабинетов (21 кв.м. и 14 кв.м. с окнами) и 47 кв.м. из двух кабинетов (16 кв.м. и 23 кв.м. с 3-мя окнами) и приемной(6 кв.м.).

№ п/п	Место нахождения	Площадь, кв. м	Величина арендной платы за 1 кв. м в год (без учета НДС)	Источник информации	Текст объявления
					Возможна аренда от 35 кв.м. , офис расположен на 2-ом этаже 2-х этажного административного здания. 1-я линия домов . Высота потолков =2,7 м. Рабочее состояние. Охрана. Парковка. Готово к въезду. Прямая аренда. Цена 12 тыс. рублей за 1 кв. м в год. Оптимальный вариант для ведения Вашего бизнеса. Звоните.
7	Москва, район Соколиная гора, ул. Ибрагимов, 15к1	225,00	11 864,41	https://www.cian.ru/rent/commercial/154931067/	ПРЯМАЯ АРЕНДА от Собственника БЕЗ КОМИССИИ. Предлагаем офисные помещения, расположенные на 3 этаже 3-х этажного административного здания. Все современные инженерные системы: Центральное кондиционирование; Приточно-вытяжная система вентиляции; Центральное тепло-водоснабжение и канализация; Система контроля доступа в помещения, видеонаблюдение (внешнее, внутреннее); Круглосуточная охрана; 5 минут от метро Семеновская.
Минимальное значение					8 780
Максимальное значение					13 597
Среднее значение					11 842
Вариация					35%

Источник информации: анализ Оценщика

Вывод: диапазон арендных ставок помещений свободного назначения в ВАО г. Москва, варьируется от 8 780 руб./кв. м в год до 13 597 руб./кв. м в год, среднее значение 11 842 руб./кв. м в год (без учета НДС). Данный разброс цен связан с местоположением объектов, составом арендной платы, площадью помещений. В данном сегменте рынка основными потенциальными арендаторами крупные коммерческие организации.

5.6. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов

Табл. 5.37

Основные факторы на рынке земельных участков, влияющие на спрос, предложение и цены

Ценообразующие факторы	Значение	Описание
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения;	Отражается на оборотоспособности земельного участка: по действующему законодательству допускаются сделки купли-продажи из земель сельскохозяйственного назначения, населенных пунктов и земель промышленности. При этом качество земли влияет на ценообразование земельного участка.
	Земли населенных пунктов;	
	Земли промышленности и иного назначения;	
	Земли особо охраняемых территорий;	
	Земли лесного фонда;	
	Земли водного фонда;	
Целевое назначение земель	Земли запаса.	Обусловлено инвестиционной привлекательностью земли и возможностью дальнейшего развития территорий потенциальными инвесторами и девелоперами. Именно этот сегмент важен при анализе аналогов и выработке решения о наиболее эффективном использовании конкретного земельного участка.
	Под индивидуальное жилищное строительство;	
	Под ЛПХ;	
	Под сельскохозяйственное производство;	
	Под садово-огородническое хозяйство;	
	Под фермерское хозяйство;	
	Под административную застройку;	
	Под промышленную застройку;	
Под торговые объекты;		
Вид права пользования земельным участком	Прочее.	Право пользования землей определяет операции на рынке недвижимости, анализируя земельный участок и рынок в целом необходимо учитывать возможность развития земельного участка, делая акцент на этой характеристике недвижимости
	Собственность; Аренда; Постоянное бессрочное пользование;	
Удаленность центра города	В пределах Садового кольца	Учитывает различные потребности потенциального покупателя
	В районе ТТК	
	Между ТТК и МКАД	
	На МКАД	
	На территории г. Москвы за МКАД	
Направление	Территория Новой Москвы	Учитывает различные потребности потенциального покупателя
	Горьковское, Щелковское, Носовихинское, Рязанское, Каширское, Варшавское, Симферопольское, Калужское, Киевское, Минское, Можайское, Рижское, Дмитровское, Ленинградское, Ярославское и т.д.	
Размер земельного участка	Малые участки до 0.5 га;	В зависимости от целей и предпочтения использования земли
	Средние участки 0.5 - 5 га;	
	Большие участки 5 - 20 га;	
	Крупные участки свыше 50 га.	
Наличие подведенных к земельному участку коммуникаций	Газоснабжение; Электроснабжение; Теплоснабжение; Водоснабжение; Канализация;	Участки на хорошо освоенных землях ценятся значительно дороже
Наличие дополнительных улучшений	Наличие ж/д подъезда; ландшафтный дизайн и т.п.	В зависимости от целей и предпочтения использования земли
Состояние подъездных путей	Круглогодичный подъезд, асфальтированная дорога; грунтовая дорога; сезонный подъезд и т.п.	

Источник информации: анализ рынка

Табл. 5.38

Ценообразующие факторы, оказывающие влияние на стоимость коммерческой недвижимости

Факторы	Характеристика
По отношению к объекту:	

Факторы	Характеристика
Внешние	Макроэкономические (инфляция, наличие платежеспособного спроса, соотношение спроса и предложения, инвестиции в основной капитал, курсы валют) Территориальные (уровень развития малого и среднего бизнеса в регионе, ресурсный потенциал)
Внутренние	Управление зданием Маркетинг и реклама
Прямые	Затраты на возведение объекта
Косвенные	Цены на нефть, сальдо торгового баланса страны
Для внесения корректировок:	
Месторасположение	Перспективы дальнейшего развития близлежащей инфраструктуры, средняя цена за метр в данном районе и др.
Расположение внутри квартала	Если находится в первой линии, то объект стоит дороже, если во второй (например, во дворе), то дешевле
Площадь объекта	Чем она больше, тем цена за квадратный метр должна быть меньше
Тип недвижимости	Отдельное здание, встроенное помещение или пристроенное здание
Этаж объекта	Первый этаж является самым дорогим. Цокольный этаж и подвал имеют меньшую стоимость.
Наличие парковки	Есть или нет
Наличие ремонта	«Без ремонта», «Стандартный», «Комфорт», «Люкс»»
Технические параметры	Стоимость помещения уменьшается, если необходим ремонт
Финансовые условия	Единовременным платежом либо по частям
Другие факторы	Качество права аренды, договорные условия, сервисное обеспечение объекта, дополнительные услуги и др.

Источник информации: анализ Оценщика

Табл. 5.39

Ценообразующие факторы, оказывающие влияние на стоимость жилой недвижимости

Наименование ценообразующего фактора	Виды ценообразующего фактора	Описание
Местоположение, Транспортная доступность	- расположение (удаленность) относительно центра города; - расположение относительно основных транспортных магистралей города (удаленность от ближайшей станции метрополитена, от оживленных улиц, проспектов и д); - окружение объекта;	Хорошее расположение объекта подразумевает отсутствие рядом объектов, которые могут оказывать негативное влияние на его имидж (например, функционирующие промышленные объекты, кладбища, свалки и прочее). Рассчитывается индивидуально
Тип жилого дома (материал стен)	- панельный; - монолитный; - кирпичный; - монолитно-кирпичный	Чем более современен и экологичен материал стен дома, тем более привлекательной для покупателей является квартира в нем
Масштаб (площадь)	Площадь	Большие по площади объекты в пересчете на стоимость удельной единицы площади стоят дешевле. Рассчитывается индивидуально
Этаж расположения объекта	- 1-й этаж - Последний этаж - Средние этажи	Как правило, расположение квартиры на первом и последнем этажах снижает ее стоимость
Состояние квартиры	Без отделки, требуется капитальный ремонт; Под чистовую отделку, требуется косметический ремонт; Простая, требуется капитальный ремонт; Простая, требуется косметический ремонт; Простая, ремонт не требуется; Улучшенная, требуется косметический ремонт; Улучшенная, ремонт не требуется	Чем хуже состояние объекта, тем стоимость объекта будет меньше

Источник информации: анализ Оценщика

5.7. Оценка ликвидности

Ликвидность объекта оценки, характеризуется тем, насколько быстро объект можно обменять на деньги, т. е. продать по цене, адекватной рыночной стоимости на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на сделке не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства.

Количественной характеристикой ликвидности может являться время рыночной экспозиции объекта, т. е. время, которое требуется для продажи объекта на открытом и конкурентном рынке по рыночной стоимости. Применительно к данным Рекомендациям предполагается, что в срок экспозиции не включается время, необходимое для формального закрепления (оформление, регистрация) сделки купли-продажи, т. е. срок экспозиции это типичное время с момента размещения публичного предложения о продаже объекта до принятия продавцом и покупателем решения о совершении сделки.

Ликвидность определяется в зависимости от прогнозируемого срока реализации имущества на свободном рынке по рыночной стоимости. По срокам реализации ликвидность имеет следующие градации:

Табл. 5.40

Ликвидность имущества

Показатель ликвидности	Высокая	Средняя	Низкая
Примерный срок реализации, дней.	Менее 60	61-270	271-540

Источник информации: данные Ассоциации российских банков

Ликвидность нежилых помещений оценивается как низкая и типичный срок экспозиции для подобных объектов составит в среднем 7 месяцев (среднее арифметическое значение сроков ликвидности для административных (офисных) зданий и помещений), согласно данным сайта Ассоциации «СтатРиелт» по состоянию на 01.10.2017⁴.

На основании данных представленных на портале Statrielt⁵, срок ликвидности «земельных участков населённых пунктов для сельскохозяйственного использования, а также участков земель сельскохозяйственного назначения для дачного строительства, для садоводства» составляет 8 месяцев, т.е., 240 дней, что соответствует средней степени ликвидности (Табл. 5.40).

На основании данных представленных на портале Statrielt⁶, срок ликвидности «земельных участков населённых пунктов (за исключением участков, предназначенных для размещения производственных объектов и объектов инженерной, транспортной и коммунальной инфраструктуры, и участков сельскохозяйственного использования)» составляет 5 месяцев, т.е., 150 дней, что соответствует средней степени ликвидности (Табл. 5.40).

На основании данных представленных на портале Statrielt⁷, срок ликвидности «квартиры вторичного рынка общей площадью до 100 кв. м» составляет 4 месяца, т.е., 120 дней, что соответствует средней степени ликвидности (Табл. 5.40).

⁴ <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2017g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhimosti/1178-sroki-likvidnosti-ob-ektov-kommercheskoj-vedvizhimosti-na-01-10-2017-goda>

⁵ Источник информации: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2017g/korrektirovki-stoimosti-zemli/1200-sroki-likvidnosti-sroki-prodazhi-ekspozitsii-tipichnye-dlya-rynka-zemelnykh-uchastkov-i-massivov-na-01-10-2017-goda>

⁶ Источник информации: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2017g/korrektirovki-stoimosti-zemli/1200-sroki-likvidnosti-sroki-prodazhi-ekspozitsii-tipichnye-dlya-rynka-zemelnykh-uchastkov-i-massivov-na-01-10-2017-goda>

⁷ Источник информации: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2017g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/131-korrektirovki-kvartir/1158-sroki-likvidnosti-sroki-ekspozitsii-sroki-prodazhi-porynochnoj-stoimosti-tipichnye-dlya-rynka-kvartir-na-01-10-2017-goda>

6. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Под наиболее эффективным использованием (НЭИ) объекта оценки понимается разумное и возможное использование, способствующее сохранению и поддержанию максимальной стоимости объекта оценки на дату оценки. При определении наиболее эффективного использования объекта оценки определяется использование объекта оценки, при котором его стоимость будет наибольшей.

Под наиболее эффективным использованием объекта понимают наиболее вероятное его использование, являющееся физически возможным, разумно оправданным, юридически законным, осуществимым с финансовой точки зрения и в результате которого рыночная стоимость объекта будет максимальной.

Для наиболее эффективного использования актива принимается в расчет такое использование актива, которое является физически выполнимым, юридически допустимым и финансово оправданным, как изложено ниже:

1. Физически выполнимое использование предусматривает учет физических характеристик актива, которые участники рынка учитывали бы при установлении цены на актив (например, местонахождение или размер имущества).
2. Юридически допустимое использование предусматривает учет любых юридических ограничений на использование актива, которые участники рынка учитывали бы при установлении цены на актив (например, правила зонирования, применимые к имуществу).
3. Финансово оправданное использование предусматривает учет того факта, генерирует ли физически выполнимое и юридически допустимое использование актива доход или потоки денежных средств (с учетом затрат на преобразование актива к такому использованию), достаточные для получения дохода на инвестицию, который участники рынка требовали бы от инвестиции в данный актив при данном использовании.

Наиболее эффективное использование определяется с точки зрения участников рынка, даже если предприятие предусматривает иное использование. Однако предполагается, что текущее использование предприятием нефинансового актива является наилучшим и наиболее эффективным его использованием, за исключением случаев, когда рыночные или другие факторы указывают, что иное использование актива участниками рынка максимально увеличило бы его стоимость.

Для того чтобы сохранить свое конкурентоспособное положение, или по другим причинам предприятие может принять решение не использовать активно приобретенный нефинансовый актив или не использовать данный актив наилучшим и наиболее эффективным образом. Например, так может обстоять дело с приобретенным нематериальным активом, который предприятие планирует использовать с определенной защитой, предотвращая его использование другими лицами. Тем не менее, предприятие должно оценивать рыночную стоимость нефинансового актива, принимая допущение о его лучшем и наиболее эффективном использовании участниками рынка.

Наилучшее и наиболее эффективное использование объектов, для которых определяется рыночная стоимость права собственности, с учетом физической возможности, финансовой целесообразности, максимальной продуктивности и законодательно разрешенных вариантов использования – использование по их текущему использованию.

Вывод: основываясь на том, что в распоряжении Оценщика отсутствовала информация, указывающая, что отличное от текущего использование оцениваемых активов участниками рынка максимально увеличило бы его стоимость, текущее использование объектов, для которых определяется рыночная стоимость права собственности, признается в рамках настоящей оценки наиболее эффективным его использованием.

7. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА (ПОДХОДОВ) К ОЦЕНКЕ

7.1. Этапы проведения оценки

В соответствии с п. 23 ФСО № 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки», утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. № 297, проведение оценки объекта включает в себя следующие этапы:

- а) заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
- б) сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- в) применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- г) согласование (в случае необходимости) результатов и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
- д) составление отчета об оценке.

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

7.2. Подходы к оценке

Подход к оценке – способ расчета стоимости с использованием одного или нескольких конкретных методов оценки.

При определении рыночной стоимости имущества обычно используют три основных подхода:

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

Каждый из этих подходов приводит к получению различных ценовых характеристик объектов. Дальнейший сравнительный анализ позволяет взвесить достоинства и недостатки каждого из использованных методов и установить окончательную оценку объекта собственности на основании данных того метода или методов, которые расценены как наиболее надежные. В процессе выбора применяемых подходов, Оценщик опирается на п. 24 Федерального Стандарта Оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО №1), утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г., №297, а также, ст. 14 ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в РФ».

Затратный подход

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.

Применение затратного подхода к оценке недвижимости состоит из следующих этапов:

- оценка рыночной стоимости земельного участка как свободного и доступного для наиболее эффективного использования;
- оценка затрат на замещение (воспроизводство) объекта оценки на дату оценки;
- оценка косвенных издержек, имеющих место в период после окончания строительства и до достижения первоначально свободным зданием рыночного уровня занятости и обустройства;
- оценка подходящей для данного проекта величины прибыли предпринимателя (инвестора);
- оценка величины накопленного износа;
- оценка затрат на воспроизводство или замещения воспроизводства с учетом накопленного износа;
- оценка стоимости полного права собственности на объект оценки на основе затратного подхода.

Затратный подход основывается на том положении, что разумный покупатель не заплатит за объект сумму большую, чем та, в которую ему обойдется воссоздание идентичного или аналогичного по назначению и качеству объекта по состоянию на дату оценки без существенных дополнительных издержек.

Методы затратного подхода подразумевают определение стоимости объекта оценки как разницу затрат на замещение (воспроизводство) и величины накопленного износа объекта по состоянию на дату оценки. Затратный подход основан на представлениях собственника объекта оценки о его возможной стоимости.

Затратный подход практически не применяется для самостоятельной оценки земельного участка. Подход предполагает определение совокупной оценки стоимости участка с его улучшениями: зданиями, сооружениями, инженерными коммуникациями. Затратный подход в оценке стоимости земельного участка предполагает, что разумный инвестор, не заплатит за объект большую цену, чем та, в которую обойдется приобретение соответствующего участка под застройку и возведение на нем аналогичного по назначению и качеству здания в некоторый период времени.

Затратный подход показывает рыночную стоимость собственно земельного участка как разницу рыночной стоимости земельного участка с улучшениями и затрат замещения (воспроизводства) улучшений за вычетом их износа. При этом модель определения стоимости земельного участка основывается на принципе остатка.

Затратный подход основан на учете затрат, связанных с улучшением земельных участков.

Затратным подходом оценивают сельскохозяйственные угодья с учетом капитальных вложений в мелиорацию, противоэрозионные, гидротехнические и прочие мероприятия по повышению продуктивности земель.

При отводе земель под застройку наряду с оценкой плодородного слоя существенное значение имеют такие факторы как капитальные и эксплуатационные затраты:

- местоположение участка по отношению к источникам водоснабжения и энергоснабжения, другим населенным пунктам, объектам социальной и транспортной инфраструктуры;
- инженерно-строительные условия: характеристика грунтов, уровень грунтовых вод, рельеф и др. При оценке плодородного слоя, местоположения и его инженерно-строительных факторов учитывают естественные условия территории;
- внесенные удобрения, многолетние насаждения, постройки;
- социальные факторы ценности земли (социально-экономические условия проживания, особенности почв и растительности, прочие);

- санитарно-гигиенические параметры территорий (загрязнение воздушного бассейна и почв, уровень шума и др.).

Затратный подход приводит к объективным результатам, если возможно точно оценить величины затрат на замещение (воспроизводство) улучшений (зданий и сооружений) и износа при условии относительного равновесия спроса и предложения на рынке недвижимости.

Затратный подход является единственным методом определения рыночной стоимости земельного участка в случаях, когда на рынке отсутствуют достоверные данные о совершенных сделках с аналогичными участками без улучшений.

Элементы затратного подхода в части расчета стоимости затрат на замещение (воспроизводство) улучшений земельного участка используются в методе остатка для земли, методе выделения, описанных ниже по тексту отчета.

Сравнительный подход

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

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

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

Сравнительный подход основан на принципе замещения, то есть предполагается, что рациональный покупатель не заплатит за конкретную собственность больше, чем обойдется приобретение другой сходной собственности, обладающей такой же полезностью.

Сравнительный подход применяется для определения стоимости оцениваемого участка путем сопоставления цен недавних продаж аналогичных земельных участков на эффективно функционирующем свободном рынке, где покупают и продают сопоставимую собственность добровольные покупатели и добровольные продавцы, принимая при этом независимые решения. Подход основан на принципе замещения: благоразумный покупатель не заплатит за оцениваемый участок большую сумму, чем ту, за которую можно приобрести на рынке аналогичный по качеству и полезности земельный участок.

Имея достаточное количество достоверной информации о продаже участков за определенный период того же вида использования, что и оцениваемый, подход сравнения рыночных продаж позволяет получить максимально точную рыночную стоимость участка на конкретном рынке.

В рамках сравнительного подхода при оценке земельных участков применяются следующие методы:

Табл. 7.1

Краткое описание основных методов оценки земельных участков в рамках сравнительного подхода

Метод в рамках сравнительного подхода	Краткое описание метода
Метод сравнения продаж	Метод используется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода — наличие информации о ценах сделок с незастроенными земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого. При отсутствии достоверной информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложений (спроса). Предполагает сбор информации по продажам прав на аналогичные земельные участки и их сравнение с оцениваемым участком, а также, при необходимости, проведение корректировок на присутствующие различия.

Метод в рамках сравнительного подхода	Краткое описание метода
Метод выделения	Метод выделения используется для оценки застроенных земельных участков. Необходимым условием применения данного метода является наличие информации о ценах сделок с единичными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. Данный метод применяется, как правило, при определении стоимости земельного участка, имеющего типовую застройку (дачные домики, коттеджные поселки). Предполагает выделение из рыночной стоимости недвижимости с улучшениями (строениями, зданиями и сооружениями), определенной методом сравнения продаж, затрат на замещение (воспроизводство) улучшений.
Метод распределения	Метод распределения используется для оценки застроенных земельных участков. Основан на принципах равновесия и вклада, которые утверждают, что существует типичное соотношение между стоимостью права на земельные участки и стоимостью недвижимого имущества в целом. Метод используется при наличии информации о продаже застроенных земельных участков, а также о доле земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости. Метод дает более точные результаты для участков с относительно новыми зданиями, на которые имеются сметы расходов. С увеличением возраста построек отношение стоимости земли к общей стоимости единого объекта недвижимости увеличивается.

Источник информации: анализ Оценщика

Сравнительный подход наиболее действителен для объектов, по которым имеется достаточное количество информации о недавних сделках купли-продажи. Если такая информация на рынке отсутствует, сравнительный подход не применим. Любое отличие условий продажи сравниваемого объекта от типичных рыночных условий на дату оценки должно быть учтено при анализе. Поэтому при применении методов сравнительного подхода необходимы достоверность и полнота информации.

Доходный подход

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.

Доходный подход основывается на том положении, что стоимость объекта оценки равна текущей стоимости всех будущих генерируемых им денежных потоков. При этом характер использования объекта должен соответствовать его наиболее эффективному использованию. Доходный подход основан на ожиданиях потенциального инвестора относительно уровня потенциального дохода от владения объектом оценки и его возможной стоимости.

Применяя доходный подход к оценке, оценщик должен:

- установить период прогнозирования. Под периодом прогнозирования понимается период в будущем, на который от даты оценки производится прогнозирование количественных характеристик факторов, влияющих на величину будущих доходов;
- исследовать способность объекта оценки приносить поток доходов в течение периода прогнозирования, а также сделать заключение о способности объекта приносить поток доходов в период после периода прогнозирования;
- определить ставку дисконтирования, отражающую доходность вложений в сопоставимые с объектом оценки по уровню риска объекты инвестирования, используемую для приведения будущих потоков доходов к дате оценки;
- осуществить процедуру приведения потока ожидаемых доходов в период прогнозирования, а также доходов после периода прогнозирования в стоимость на дату оценки.

Подход применяется для определения стоимости оцениваемого участка, способного приносить доход в будущем на протяжении определенного срока его эксплуатации. Стоимость представляет собой сумму приведенных к текущему моменту ожидаемых будущих доходов и выручки от перепродажи объекта оценки.

Подход основывается на принципе ожидания, — разумный покупатель (инвестор) приобретает земельный участок в ожидании будущих доходов или выгод.

Подход применяется при оценке стоимости земельных участков, для которых возможно установить на основе анализа индивидуальных ставок арендной платы за земли аналогичного качества уровень этой категории доходов.

Арендная плата отражает величину земельной ренты, т.к. устанавливается с учетом основных рентообразующих факторов и учитывает реальный уровень доходов арендаторов по направлениям их функциональной деятельности. Таким образом, стоимость земельного участка представляет собой дисконтированную стоимость будущей земельной ренты.

При оценке земель сельскохозяйственного назначения доходный подход может быть реализован, когда рента исчисляется исходя из рыночных цен продажи возделываемых сельскохозяйственных, наиболее эффективных с точки зрения рынка, культур и затрат на их возделывание, технологически нормализованных и оцениваемых по рыночным ценам применяемых материалов и используемых услуг.

Применение доходного подхода при оценке земельных участков требует тщательного анализа финансового и физического состояния объекта, его окружения, экономических условий и тенденций, а также использования таких расчетных показателей как коэффициент капитализации, сложный процент, дисконтирование и аннуитеты и др.

В рамках доходного подхода при оценке земельных участков применяются следующие методы:

Табл. 7.2

**Краткое описание основных методов оценки земельных участков
в рамках доходного подхода**

Метод в рамках доходного подхода	Краткое описание метода
Метод капитализации земельной ренты	Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода — возможность получения земельной ренты от оцениваемого земельного участка на условиях, сложившихся на рынке. Предполагает пересчет в текущую стоимость доходов от сдачи в аренду земельных участков.
Метод остатка	Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода — возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход или возможность коммерческого использования земельного участка, приносящего доход. В случае если доход рассчитан от коммерческого использования земельного участка, необходимо из этого дохода вычесть доход не относящихся к земельному участку или из капитализированного дохода вычесть рыночную стоимость активов, не относящихся к земельному участку. Сущность метода заключается в определении стоимости земельного участка, исходя из его наилучшего использования, путем пересчета чистого операционного дохода, приходящегося на участок, с использованием коэффициента капитализации. Метод применяется чаще всего для оценки застроенных земельных участков.
Метод предполагаемого использования	Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода — возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход. Метод может применяться при оценке любого земельного участка, у которого имеется перспектива развития (обустройства). Сущность метода состоит в моделировании ситуации наиболее эффективного использования земельного участка, связанной с возведением строений на нем, прокладкой коммуникаций, и последующей продажей земельных прав с улучшениями. При этом стоимостью земельного участка будет считаться как разница между дисконтированной величиной продажи земли с улучшениями и стоимостью затрат на эти улучшения. Данный метод наиболее часто используется в отношении неосвоенных участков земли.

Источник информации: анализ Оценщика

Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. При применении доходного подхода оценщик определяет величину будущих доходов и расходов и моменты их получения.

7.3. Выбор подходов и методов оценки

При определении рыночной стоимости имущества обычно используют три основных подхода:

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

Каждый из этих подходов приводит к получению различных ценовых характеристик объектов. Дальнейший сравнительный анализ позволяет взвесить достоинства и недостатки каждого из использованных методов и установить окончательную оценку объекта собственности на основании данных того метода или методов, которые расценены как наиболее надежные. В процессе выбора применяемых подходов, Оценщик опирается на п.24 Федерального Стандарта Оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО №1), утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г., №297, а также, ст. 14 ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в РФ».

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.

Учитывая неспособность затратного подхода учитывать рыночную конъюнктуру (динамику производства, основные фирмы-производители, появление новых товаров, загрузку производственных мощностей, динамику инвестиций в данную отрасль, движение портфеля заказов, динамику издержек производства, численность занятых и безработных, воздействие забастовок на объем продукции и увеличение фонда заработной платы, движение курса ценных бумаг и т. д.; динамику и структура спроса и предложения, влияние достижений научно-технического прогресса на уровень потребления и требований к качеству товаров, динамика оптовой и розничной торговли, ёмкость рынка (объём реализуемого на нём товара в течение определённого времени), размеры продаж в кредит, движение товарных запасов, ассортимент товаров, индексы стоимости жизни и т. д.; состояние международной торговли, её динамика, основные страны — экспортеры и импортеры, новые формы и методы торговли и послепродажного обслуживания и т. д.; динамика оптовых цен в ведущих странах — производителей и потребителях данного товара, экспортных цен; воздействие на цены инфляции, динамика изменения цен на сырьё и энергоносители, изменение курса валют, воздействие монополий на уровень цен, государственное регулирование ценообразования и т. д.), Оценщик счел возможным не применять затратный подход для расчета рыночной стоимости объекта оценки.

Учитывая вышеизложенное, а также на основании п. 19 Федерального Стандарта Оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО № 1), утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г., № 297, а также, ст. 14 ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в РФ», Оценщик счел возможным не применять затратный подход к оценке рыночной стоимости Объекта оценки.

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.

Сравнительный подход включает сбор данных о рынке продаж и предложений по объектам недвижимости, сходным с оцениваемым. Цены на объекты-аналоги затем корректируются с учетом параметров, по которым объекты отличаются друг от друга. После корректировки цены аналогов можно использовать для определения рыночной стоимости оцениваемого объекта.

Основные этапы оценки при этом подходе:

1. Исследование рынка с целью сбора информации о совершенных сделках, котировках, предложениях по продаже объектов.
2. Отбор информации с целью повышения ее достоверности, подтверждения того, что сделки совершались в свободных рыночных условиях.
3. Подбор подходящих единиц измерения и проведение сравнительного анализа для каждой выбранной единицы измерения.
4. Сравнение оцениваемого объекта и отобранных для сравнения объектов, проданных или продающихся на рынке по отдельным элементам, корректировка цены оцениваемого объекта.

Оценщик располагает информацией, позволяющей применить сравнительный подход к оценке стоимости объектов оценки. Учитывая вышеизложенное, а также на основании п.20 Федерального Стандарта Оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО №1), утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. № 298, а также, ст. 14 ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в РФ», Оценщик счел возможным применить сравнительный подход к определению рыночной стоимости.

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.

Доходный подход основывается на принципе ожидания. Этот принцип утверждает, что типичный инвестор или покупатель приобретает недвижимость, ожидая в будущем доходы или выгоды. Иными словами, стоимость объекта может быть определена как его способность приносить доход в будущем.

Основные этапы оценки доходного подхода:

- составляется прогноз в отношении будущих доходов от сдачи оцениваемых площадей в аренду за период владения, то есть за время, в течение которого инвестор собирается сохранить за собой право собственности на объект недвижимости;
- арендные платежи очищаются от всех эксплуатационных периодических затрат, необходимых для поддержания недвижимости в требуемом коммерческом состоянии и управления;
- прогнозируется стоимость объекта в конце периода владения в абсолютном или долевым относительно первоначальной стоимости выражении – так называемая величина реверсии (при расчете метода дисконтирования денежного потока);
- спрогнозированные доходы и реверсия пересчитываются в текущую стоимость посредством одного из двух общепринятых методов: метод прямой капитализации и метод дисконтирования денежных потоков.

Оценщик располагает информацией, позволяющей прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить. Учитывая вышеизложенное, а также на основании п.20 Федерального Стандарта Оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО №1), утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. № 298, а также, ст. 14 ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в РФ», Оценщик счел возможным применить доходный подход к оценке рыночной стоимости части оцениваемых объектов. Для квартиры, земельных участков и машиноместа доходный подход не применялся.

8. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

В рамках настоящего Отчета в соответствии с проведенным анализом возможности применения подходов и методов, сравнительный подход реализуется в методе сравнения продаж при определении рыночной земельный участка.

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

Данный метод основан на том факте, что покупатель осведомлен о рыночной цене на аналогичные по качеству и состоянию объекты, поэтому он не заплатит большую сумму, чем та, по которой возможно приобретение интересующего объекта недвижимости. Оценка методом сравнения продаж включает в себя следующие основные этапы:

- изучение рынка для отбора информации об объектах недвижимости, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом;
- сбор и проверка информации по каждому отобранному объекту о цене сделки и запрашиваемой цене, форме оплаты, местоположении, физических характеристиках и т. д.;
- анализ и сравнение каждого объекта-аналога с оцениваемым объектом по времени продажи, местоположению, физическим характеристикам, условиям продажи и т. д.;
- корректировка цены сделки или запрашиваемой цены по каждому сопоставимому объекту в соответствии с имеющимися различиями между ним и оцениваемым объектом;
- согласование скорректированных цен объектов-аналогов путем обоснованного обобщения и вывод рыночной стоимости оцениваемого объекта недвижимости в рамках применения сравнительного подхода.

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

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

$$V_c = \sum_i^K \alpha_i * V_{ci},$$

где:

V_c - рыночная стоимость объекта оценка на основе метода сравнения продаж;

K - количество аналогов;

V_{ci} - рыночная стоимость объекта оценка с использованием информации о цене i -го объекта-аналога;

α_i - вклад i -го объекта-аналога в стоимость объекта оценки.

Сумма вкладов равна единице:

$$\sum_i^K \alpha_i = 1.$$

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

$$V_{Pci} = P_i + \sum_j^N D_{Pij},$$

где:

P_i - цена i -го объекта-аналога;

N - количество ценообразующих факторов;

D_{rij} - значение корректировки цены i -го объекта-аналога по j -тому ценообразующему фактору в денежном выражении.

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

8.1. Определение рыночной стоимости земельных участков, расположенных по адресу: Московская обл., Одинцовский район, Захаровский с.о., в районе деревни Хлюпино

Выбор объектов-аналогов

Для оценки недвижимого имущества методом сравнения продаж были проведены исследования и анализ рынка, города в котором расположен оцениваемый объект. При выборе объектов-аналогов, учитывалась их сопоставимость с оцениваемым объектом. Сопоставимыми считаются объекты с одинаковыми физическими и экономическими характеристиками.

Цены сделок с объектами недвижимости являются в основном закрытой информацией и не разглашаются третьим лицам. Поэтому, как правило, информация о них является недоступной для Оценщика. Для проведения сравнительного анализа Оценщик использует, как правило, цены предложения на объекты-аналоги. Такой подход, по мнению Оценщика, оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о покупке объекта недвижимости, проанализирует текущее рыночное предложение и придет к заключению о возможной цене предлагаемого объекта, учитывая все его достоинства и недостатки относительно объектов-аналогов.

В процессе подбора аналогов Оценщик использовал данные, предоставленные риэлтерскими агентствами осуществляющими свою деятельность в регионах расположения оцениваемых объектов, изучал специализированные издания по рынку недвижимости, тематические интернет-сайты (www.4estate.ru, www.cian.ru, www.avito.ru, www.realty.dmir.ru, www.slando.ru, www.arendator.ru, www.domofond.ru, www.geodevelopment.ru, www.rosrealt.ru и др.). В результате были отобраны аналоги, схожие по основным характеристикам с оцениваемым объектом.

Критериями отбора аналогов служили: единство функционального назначения, сопоставимость размеров, расположение объектов-аналогов в районе расположения оцениваемого объекта или близкого к нему.

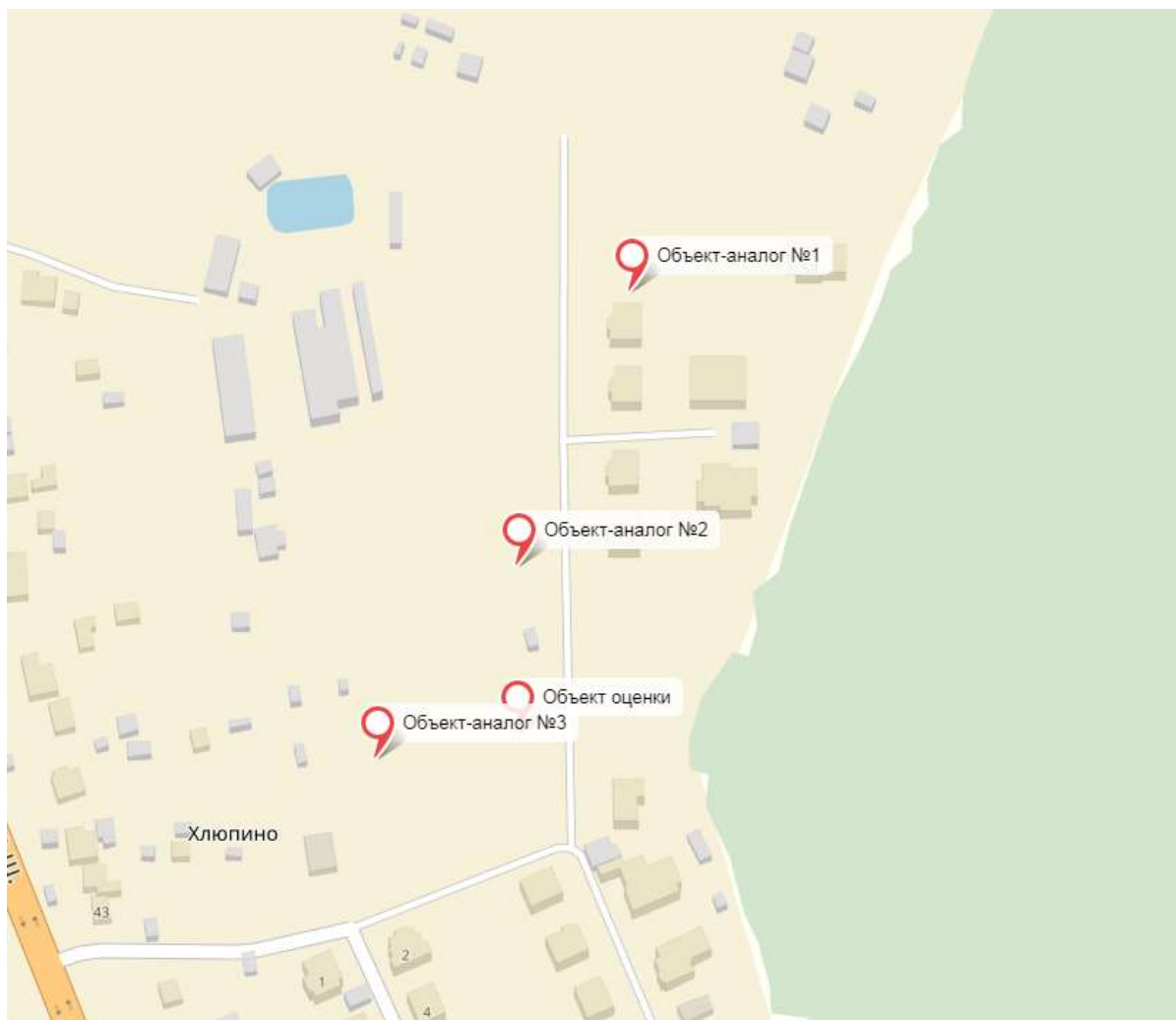
Информация о выбранных объектах-аналогах в настоящем отчете представлена в таблицах ниже по тексту Отчета.

Определение рыночной стоимости земельного участка

Расчет рыночной стоимости 1 квадратного метра был выполнен на примере одного земельного участка, для дачного строительства, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, общая площадь 1 743 кв. м, адрес объекта: Московская обл., Одинцовский район, Захаровский с.о., в районе деревни Хлюпино, уч. 32.

Рис. 8.1

Расположение земельного участка, общей площадью 1 743 кв. м, кадастровый номер: 50:20:0060221:216, расположенный по адресу: Московская обл., Одинцовский район, Захаровский с.о., в районе деревни Хлюпино, уч. 32



Источник информации: www.yandex.ru

Табл. 8.1

Объекты-аналоги, используемые для расчета рыночной стоимости земельного участка, общей площадью 1 743 кв. м, кадастровый номер: 50:20:0060221:216, расположенный по адресу: Московская обл., Одинцовский район, Захаровский с.о., в районе деревни Хлюпино, уч. 32

Характеристики (элементы сравнения)	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Тип объекта	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
Состав передаваемых прав на объект	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Тип сделки	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Период между датами сделок (предложений) и оценки	Октябрь 2017	Октябрь 2017	Октябрь 2017	Октябрь 2017
Характеристики местоположения	Московская обл., г. Одинцовский район,	Московская обл., Одинцовский район,	Московская обл., Одинцовский район,	Московская обл., Одинцовский

Характеристики (элементы сравнения)	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
земельного участка	с/о Захаровский, в районе д. Хлюпино, уч. 32	д. Хлюпино	д. Хлюпино	район, д. Хлюпино
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения
Разрешенное использование земельного участка	Для дачного строительства	Для дачного строительства	Для дачного строительства	Для дачного строительства
Общая площадь, кв. м	1 743,00	1 500,00	1 771,00	1 765,00
Площадь земельного участка, сот.	17,43	15,00	17,71	17,65
Наличие ж/д ветки	Нет	Нет	Нет	Нет
Наличие (отсутствие) коммуникаций				
электроснабжение	Нет	Нет	Нет	Нет
газоснабжение	Нет	Нет	Нет	Нет
водопровод и канализация	Нет	Нет	Нет	Нет
Характеристика транспортной доступности	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая
Цена предложения, руб.	-	3 000 000	4 000 000	3 536 000
Цена предложения, руб./кв. м (НДС не облагается)	-	2 000	2 259	2 003
Цена предложения, руб./сот. (НДС не облагается)	-	200 000	225 861	200 340
Источник информации	Данные Заказчика	https://odintsovo.cian.ru/sale/suburban/164583350/	https://odintsovo.cian.ru/sale/suburban/154854974/	https://www.avito.ru/gorki-10/zemelnye_uchastki/uchastok_17.7_sot._snt_dnp_1216877790

Источник информации: расчеты Оценщика

Расчет рыночной стоимости земельного участка представлен в таблице ниже (Табл. 8.2).

Табл. 8.2

Расчет рыночной стоимости земельного участка, общей площадью 1 743 кв. м, кадастровый номер: 50:20:0060221:216, расположенный по адресу: Московская обл., Одинцовский район, Захаровский с.о., в районе деревни Хлюпино, уч. 32

Характеристика	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Тип объекта	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
Цена предложения, руб.	-	3 000 000	4 000 000	3 536 000
Общая площадь, кв. м	1 743,0	1 500,0	1 771,0	1 765,0
Цена предложения, руб./кв. м	-	2 000	2 259	2 003
Состав передаваемых прав на объект	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка на состав передаваемых прав на объект, (%)	-	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена объекта, руб./кв. м	-	2 000	2 259	2 003
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
Корректировка на условия финансирования состоявшейся или	-	0,0%	0,0%	0,0%

Характеристика	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
предполагаемой сделки, (%)				
Скорректированная цена объекта, руб./кв. м	-	2 000	2 259	2 003
Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка на условия продажи (предложения), (%)	-	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена объекта, руб./кв. м	-	2 000	2 259	2 003
Различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг), (%)	-	-14,8%	-14,8%	-14,8%
Скорректированная цена объекта, руб./кв. м	-	1 704	1 924	1 707
Период между датами сделок (предложений) и оценки	Октябрь 2017	Октябрь 2017	Октябрь 2017	Октябрь 2017
Корректировка на период между датами сделок (предложений) и оценки, (%)	-	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена объекта, руб./кв. м	-	1 704	1 924	1 707
Характеристики местоположения земельного участка	Московская обл., г. Одинцовский район, с/о Захаровский, в районе д. Хлюпино, уч. 32	Московская обл., Одинцовский район, д. Хлюпино	Московская обл., Одинцовский район, д. Хлюпино	Московская обл., Одинцовский район, д. Хлюпино
Корректировка на местоположение, (%)	-	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена объекта, руб./кв. м	-	1 704	1 924	1 707
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения
Корректировка на категорию земель, (%)	-	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена объекта, руб./кв. м	-	1 704	1 924	1 707
Разрешенное использование земельного участка	Для дачного строительства	Для дачного строительства	Для дачного строительства	Для дачного строительства
Корректировка на разрешенное использование земельного участка, (%)	-	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена объекта, руб./кв. м	-	1 704	1 924	1 707
Площадь земельного участка, кв. м	1 743,0	1 500,0	1 771,0	1 765,0
Корректировка на площадь земельного участка, (%)	-	-2,1%	0,2%	0,2%
Скорректированная цена объекта, руб./кв. м	-	1 669	1 929	1 710
Наличие ж/д ветки	Нет	Нет	Нет	Нет
Корректировка на наличие (отсутствие) ж/д ветки, (%)	-	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена объекта, руб./кв. м	-	1 669	1 929	1 710
<i>Наличие (отсутствие) коммуникаций</i>				

Характеристика	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
электроснабжение	Нет	Нет	Нет	Нет
Корректировка на наличие электроснабжения, %	-	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена объекта, руб./кв. м	-	1 669	1 929	1 710
газоснабжение	Нет	Нет	Нет	Нет
Корректировка на наличие газоснабжения, %	-	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена объекта, руб./кв. м	-	1 669	1 929	1 710
водопровод и канализация	Нет	Нет	Нет	Нет
Корректировка на наличие (отсутствие) водопровода и канализации, (%)	-	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена объекта, руб./кв. м	-	1 669	1 929	1 710
Характеристика транспортной доступности	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая
Корректировка на подъездные пути, %	-	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена объекта, руб./кв. м	-	1 669	1 929	1 710
Показатель совокупной корректировки	-	2,1%	0,2%	0,2%
Вес объекта-аналога	-	8,0%	45,5%	46,5%
Средневзвешанная величина рыночной стоимости земельного участка, руб./кв. м				1 806
Рыночная стоимость земельного участка, руб. НДС не облагается (округленно)				3 148 000

Источник информации: расчеты Оценщика

Обоснование вносимых корректировок

В цену сопоставимого объекта, Оценщик вносит корректировки в той мере, в какой оцениваемый объект отличается от сопоставимого. Данные корректировки вносятся для того, чтобы определить цену, за которую мог быть продан сопоставимый объект, если бы он обладал теми же характеристиками, что и оцениваемый. Корректировку следует проводить по всем основным характеристикам, которые, с точки зрения перспективного покупателя, будут обладать стоимостью.

Цены предложения объектов-аналогов корректировались с учетом их параметров следующим образом:

$$P_{\text{скорр}} = P_0 * (1+P_1) + (1+P_2) + \dots + (1+P_n),$$

где:

P_0 – начальная цена аналога (цена предложения/цена сделки);

$P_{\text{скорр}}$ – скорректированная цена аналога;

P_1, P_2, P_n – поправочные коэффициенты.

При расчете рыночной стоимости оцениваемого объекта в цены аналогов были внесены следующие корректировки:

При сравнении объектов-аналогов установлено, что условия продажи, условия финансирования типичны для рынка земельных участков. Поэтому внесение корректировок по вышеуказанным факторам не требуется.

Корректировка на право

Правовой статус одинаков по всем объектам-аналогам – передача прав собственности, как и у оцениваемого объекта. Корректировка принята равной 0 %.

Корректировка на различие между ценами предложения и сделки (торг)

В качестве исходных данных для проведения расчетов сравнительным подходом Оценщиком были использованы предложения о продаже. В соответствии со сложившейся практикой на рынке недвижимости, при переходе к цене сделки необходимо учитывать скидку от цены предложения.

Корректировка определялась на основании анализа, проведенного специалистами Приволжского центра финансового консалтинга и оценки и представленного в «Справочнике оценщика недвижимости», Том 3, 2016 г., стр. 292 под редакцией Л.А. Лейфера (Табл. 8.3).

Табл. 8.3

Скидка на торг

Класс объекта	Среднее значение
Земельные участки под ИЖС	14,8 %

Источник информации: Лейфер Л.А. «Справочник оценщика недвижимости», Том 3, 2016 г., стр. 292

Оценщиком был принят торг как среднее значение неактивного рынка для земельных участков под индивидуальное жилищное строительство, корректировка составила -14,8%.

Корректировка на дату предложения

Данная корректировка отражает изменение рыночной стоимости оцениваемых объектов в зависимости от даты предложения объектов-аналогов. Объекты-аналоги действительны на дату оценки, дата оценки – 26 октября 2017 г. – величина корректировки равна 0,0 %.

Корректировка на местоположение

Важным ценообразующим фактором, влияющим на стоимость земельных участков, является местоположение. В процессе оценки, Оценщик тщательно проанализировал характеристики местоположения оцениваемых объектов, а также, объектов-аналогов.

В связи с тем, что объект оценки и объекты-аналоги находятся в одной деревне (дер. Хлюпино) и, соответственно, имеют сопоставимое местоположение, Оценщик счел целесообразным не корректировать данный элемент сравнения.

Корректировка на категорию земель

Так как оцениваемый земельный участок и подобранные объекты-аналоги сопоставимы по фактору «категория земель», корректировка не вводилась.

Корректировка на вид разрешенного использования земельного участка

Одним из ключевых факторов, влияющих на стоимость земельного участка, является вид разрешенного использования. Вид разрешенного использования «под дачное строительство». Вид разрешенного использования объектов-аналогов позволяет использовать их под дачное строительство. Корректировка по данному параметру была принята равной 0,0 %.

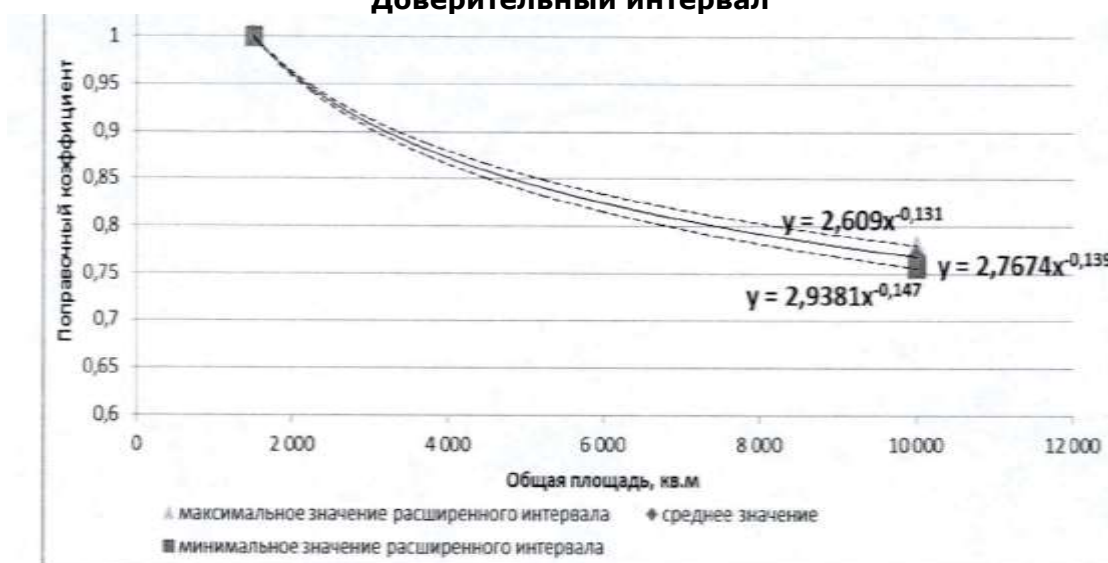
Корректировка на площадь земельного участка

При внесении корректировок учитывалось то обстоятельство, что, согласно тенденциям рынка земли, удельная стоимость земельного участка меньшей площади превышает удельную стоимость земельного участка большей площади.

Корректировка на площадь вводилась, используя аналитические данные: «Справочник оценщика недвижимости-2016. Том III. Земельные участки»/Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 2016. Выдержка приведена ниже.

Диagr. 8.1

**Зависимость удельной цены от площади земельного участка под ИЖС.
Доверительный интервал**



Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости-2016. Том III. Земельные участки»/Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 2016

Для расчета Оценщик использовал среднее значение зависимости:

$$y = 2,7674 * x^{-0,139}, \text{ где}$$

x – значение площади.

Расчет корректировки на площадь приведён в таблице ниже.

Табл. 8.4

Расчет корректировки на площадь для оцениваемого земельного участка

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Общая площадь, кв. м.	1 743	1 500	1 771	1 765
Расчетный коэффициент	0,981	1,001	0,979	0,979
Корректировка на площадь	-	-2,1%	0,2%	0,2%

Источник информации: расчеты Оценщика

Таким образом, корректировка на площадь для объектов-аналогов №1 - №3 составит -2,1%, 0,2% и 0,2% соответственно.

Корректировка на наличие (отсутствие) всех необходимых коммуникаций

Важным ценообразующим фактором является наличие коммуникаций на участке. Отсутствие или наличие их может существенно влиять на стоимость земельного участка. Объекты – аналоги, так же, как и оцениваемый объект обладают коммуникациями только по границе участка - величина корректировки равна 0,0 %.

Корректировка на транспортную доступность (наличие подъездных путей)

Корректировка на удобство подъездных путей вводится в случаях, когда характеристика по данному параметру оцениваемого земельного участка и сопоставимых объектов-аналогов различна. Все участки имеют хорошую транспортную доступность, так же, как и оцениваемый земельный участок, соответственно корректировка по данному фактору не требуется.

Расчет весовых коэффициентов

Весовые коэффициенты при расчете окончательного значения стоимости единицы площади оцениваемого земельного участка, определялись исходя из величины общей валовой коррекции. При этом величина коэффициента тем больше, чем меньше суммарное значение вносимых корректировок. Оценщик исходил из того, что чем

больше корректировок было применено для конкретного аналога, тем он больше отличается от оцениваемого земельного участка и тем ниже точность полученного результата.

На основании валовых корректировок вычислим вес для цены каждого объекта по формуле:

$$\text{Вес}_i = \frac{K_{\text{соотв.об.оц.}i}}{\sum K_{\text{соотв.об.оц.}}}$$

$$K_{\text{соотв.об.оц.}i} = \frac{1}{P_{\text{совокуп.корреки.}i}};$$

где:

Вес_i – вес i -ого аналога;

$K_{\text{соотв.об.оц.}i}$ – коэффициент соответствия объекту оценки i -ого аналога;

$P_{\text{совокуп.корреки.}i}$ – показатель совокупной корректировки i -ого объекта аналога.

Таким образом, рыночная стоимость оцениваемого земельного участка, рассчитанная сравнительным подходом, составляет:

Табл. 8.5

Результаты оценки рыночной стоимости земельного участка

Наименование	Площадь, кв. м	Рыночная стоимость, руб.	Рыночная стоимость за 1 кв. м, руб.
Земельный участок для дачного строительства, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, общая площадь 1 743 кв. м, адрес объекта: Московская обл., Одинцовский район, Захаровский с.о., в районе деревни Хлюпино, уч. 32	1 743	3 148 000 (Три миллиона сто сорок восемь тысяч)	1 806

Источник информации: расчеты Оценщика

За базу расчета для определения рыночной стоимости остальных оцениваемых земельных участков была взята полученная удельная рыночная стоимость земельного участка, для дачного строительства, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, общая площадь 1 743 кв. м, адрес объекта: Московская обл., Одинцовский район, Захаровский с.о., в районе деревни Хлюпино, уч. 32, при необходимости, скорректированная на площадь на основании «Справочника оценщика недвижимости», Том 3, 2016 г., стр. 177, таблица 56, под редакцией Лейфера Л.А.

Табл. 8.6

Расчет рыночной стоимости оцениваемых земельных участков в рамках сравнительного подхода, расположенных по адресу: Московская обл., Одинцовский район, Захаровский с.о., в районе деревни Хлюпино

№ п/п	Наименование	Общая площадь, кв. м	Стоимость земельного участка, рассчитанная по земельному участку, общей площадью 1 743 кв. м, руб./кв. м.	Корректировка на общую площадь	Скорректированная стоимость земельного участка, руб./кв. м.	Рыночная стоимость объекта оценки (НДС не облагается), руб.
1	Земельный участок для дачного строительства, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, общая площадь 1 650 кв. м, адрес объекта: Московская обл., Одинцовский район, Захаровский с.о., в районе деревни Хлюпино, уч. 29	1 650	1 806	0%	1 357	2 980 000
2	Земельный участок для дачного строительства, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, общая площадь 1 872 кв. м, адрес объекта: Московская обл., Одинцовский район, Захаровский с.о., в районе деревни Хлюпино, уч. 30	1 872	1 806	0%	1 357	3 381 000
ИТОГО						6 361 000

Источник информации: расчеты Оценщика

8.2. Определение рыночной стоимости земельных участков, расположенных по адресу: Тверская обл., Калининский район, с/п Медновское

Выбор объектов-аналогов

Для оценки недвижимого имущества методом сравнения продаж были проведены исследования и анализ рынка, города в котором расположен оцениваемый объект. При выборе объектов-аналогов, учитывалась их сопоставимость с оцениваемым объектом. Сопоставимыми считаются объекты с одинаковыми физическими и экономическими характеристиками.

Цены сделок с объектами недвижимости являются в основном закрытой информацией и не разглашаются третьим лицам. Поэтому, как правило, информация о них является недоступной для Оценщика. Для проведения сравнительного анализа Оценщик использует, как правило, цены предложения на объекты-аналоги. Такой подход, по мнению Оценщика, оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о покупке объекта недвижимости, проанализирует текущее рыночное предложение и придет к заключению о возможной цене предлагаемого объекта, учитывая все его достоинства и недостатки относительно объектов-аналогов.

В процессе подбора аналогов Оценщик использовал данные, предоставленные риэлтерскими агентствами осуществляющими свою деятельность в регионах расположения оцениваемых объектов, изучал специализированные издания по рынку

недвижимости, тематические интернет-сайты (*www.4estate.ru, www.cian.ru, www.avito.ru, www.realty.dmir.ru, www.slando.ru, www.arendator.ru, www.domofond.ru, www.geodevelopment.ru, www.rosrealt.ru и др.*). В результате были отобраны аналоги, схожие по основным характеристикам с оцениваемым объектом.

Критериями отбора аналогов служили: единство функционального назначения, сопоставимость размеров, расположение объектов-аналогов в районе расположения оцениваемого объекта или близкого к нему.

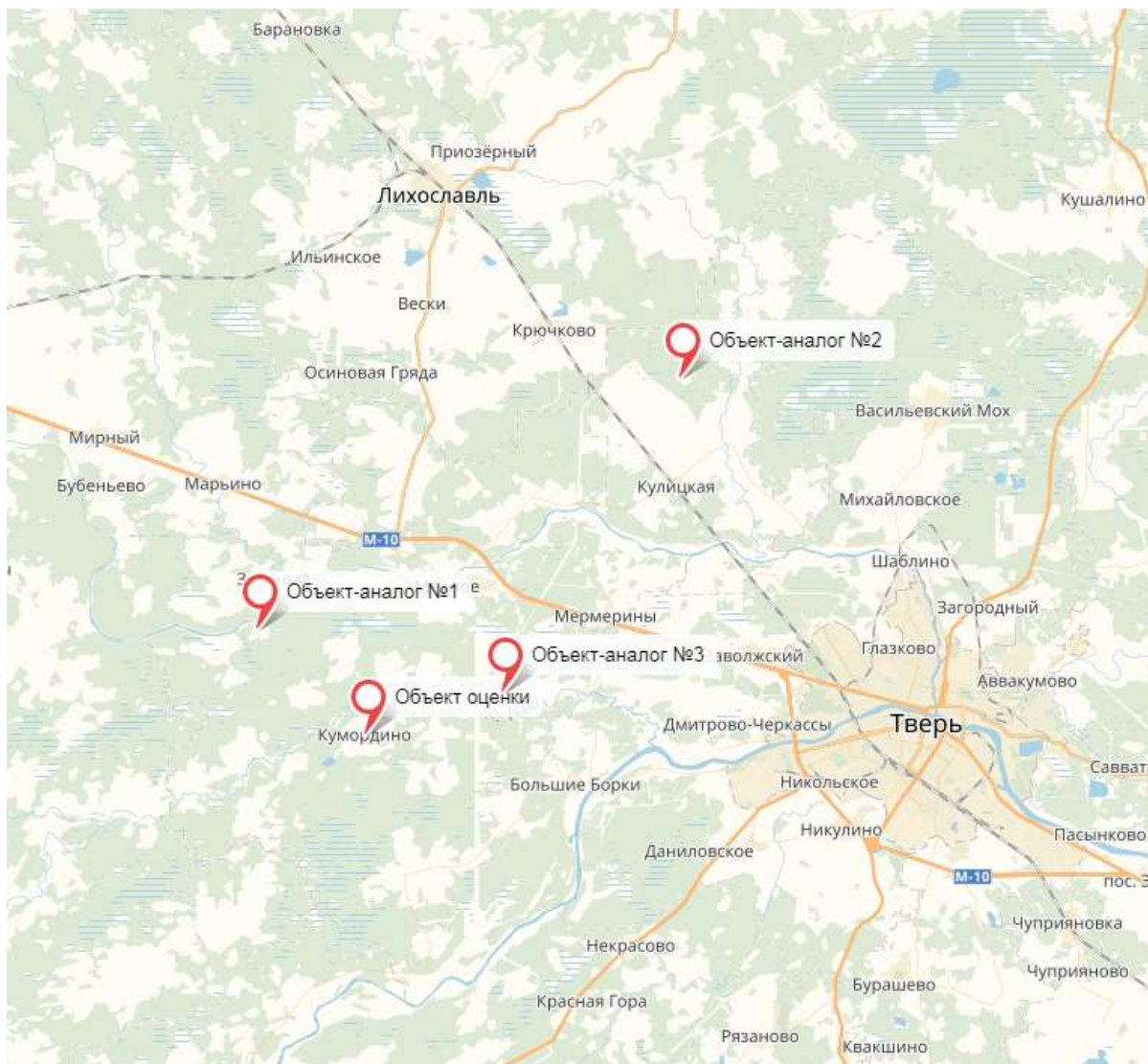
Информация о выбранных объектах-аналогах в настоящем отчете представлена в таблицах ниже по тексту Отчета.

Определение рыночной стоимости земельного участка

Расчет рыночной стоимости 1 квадратного метра был выполнен на примере одного земельного участка, для сельскохозяйственного производства, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, общая площадь 57 692 кв. м, адрес объекта: Тверская обл., Калининский район, с/п Медновское, д. Кумордино.

Рис. 8.2

Расположение земельного участка, общей площадью 57 692 кв. м, кадастровый номер: 69:10:000022:192, расположенный по адресу: Тверская обл., Калининский район, с/п Медновское, д. Кумордино



Источник информации: www.yandex.ru

Табл. 8.7

Объекты-аналоги, используемые для расчета рыночной стоимости земельного участка, общей площадью 57 692 кв. м, кадастровый номер: 69:10:000022:192, расположенный по адресу: Тверская обл., Калининский район, с/п Медновское, д. Кумордино

Характеристики (элементы сравнения)	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Тип объекта	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
Состав передаваемых прав на объект	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Тип сделки	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Период между датами сделок (предложений) и оценки	Октябрь 2017	Октябрь 2017	Октябрь 2017	Октябрь 2017

Характеристики (элементы сравнения)	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Характеристики местоположения земельного участка	Тверская обл., Калининский район, с/п Медновское, д. Кумордино	Тверская обл., Калининский район, д. Фенино	Тверская обл., Калининский район, д. Теребино	Тверская обл., Калининский район, д. Доншино
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения
Разрешенное использование земельного участка	Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства
Общая площадь, кв. м	57 692,00	50 000,00	43 000,00	22 000,00
Площадь земельного участка, сот.	576,92	500,00	430,00	220,00
Наличие ж/д ветки	Нет	Нет	Нет	Нет
Наличие (отсутствие) коммуникаций				
электроснабжение	Нет	Нет	Нет	Нет
газоснабжение	Нет	Нет	Нет	Нет
водопровод и канализация	Нет	Нет	Нет	Нет
Характеристика транспортной доступности	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая
Цена предложения, руб.	-	200 000	140 000	100 000
Цена предложения, руб./кв. м (НДС не облагается)	-	4	3	5
Цена предложения, руб./сот. (НДС не облагается)	-	400	326	455
Источник информации	Данные Заказчика	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-tver-185018026	http://realty.dmir.ru/sale/uchastok-terebrino-157161151/	http://realty.dmir.ru/sale/uchastok-donshino-154604316/

Источник информации: расчеты Оценщика

Расчет рыночной стоимости земельного участка представлен в таблице ниже (Табл. 8.2).

Табл. 8.8

Расчет рыночной стоимости земельного участка, общей площадью 57 692 кв. м, кадастровый номер: 69:10:000022:192, расположенный по адресу: Тверская обл., Калининский район, с/п Медновское, д. Кумордино

Характеристика	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Тип объекта	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
Цена предложения, руб.	-	200 000	140 000	100 000
Общая площадь, кв. м	57 692,0	50 000,0	43 000,0	22 000,0
Цена предложения, руб./кв. м	-	4	3	5
Состав передаваемых прав на объект	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка на состав передаваемых прав на объект, (%)	-	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена объекта, руб./кв. м	-	4	3	5
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка

Характеристика	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Корректировка на условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки, (%)	-	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена объекта, руб./кв. м	-	4	3	5
Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка на условия продажи (предложения), (%)	-	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена объекта, руб./кв. м	-	4	3	5
Различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг), (%)	-	-23,1%	-23,1%	-23,1%
Скорректированная цена объекта, руб./кв. м	-	3	3	3
Период между датами сделок (предложений) и оценки	Октябрь 2017	Октябрь 2017	Октябрь 2017	Октябрь 2017
Корректировка на период между датами сделок (предложений) и оценки, (%)	-	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена объекта, руб./кв. м	-	3	3	3
Характеристики местоположения земельного участка	Тверская обл., Калининский район, с/п Медновское, д. Кумордино	Тверская обл., Калининский район, д. Фенино	Тверская обл., Калининский район, д. Теребино	Тверская обл., Калининский район, д. Доншино
Корректировка на местоположение, (%)	-	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена объекта, руб./кв. м	-	3	3	3
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения
Корректировка на категорию земель, (%)	-	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена объекта, руб./кв. м	-	3	3	3
Разрешенное использование земельного участка	Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства
Корректировка на разрешенное использование земельного участка, (%)	-	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена объекта, руб./кв. м	-	3	3	3
Площадь земельного участка, кв. м	57 692,0	50 000,0	43 000,0	22 000,0
Корректировка на площадь земельного участка, (%)	-	-1,5%	-3,1%	-9,7%
Скорректированная цена объекта, руб./кв. м	-	3	2	3

Характеристика	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
руб./кв. м				
Наличие ж/д ветки	Нет	Нет	Нет	Нет
Корректировка на наличие (отсутствие) ж/д ветки, (%)	-	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена объекта, руб./кв. м	-	3	2	3
<i>Наличие (отсутствие) коммуникаций</i>				
электроснабжение	Нет	Нет	Нет	Нет
Корректировка на наличие электроснабжения, %	-	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена объекта, руб./кв. м	-	3	2	3
газоснабжение	Нет	Нет	Нет	Нет
Корректировка на наличие газоснабжения, %	-	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена объекта, руб./кв. м	-	3	2	3
водопровод и канализация	Нет	Нет	Нет	Нет
Корректировка на наличие (отсутствие) водопровода и канализации, (%)	-	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена объекта, руб./кв. м	-	3	2	3
Характеристика транспортной доступности	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая
Корректировка на подъездные пути, %	-	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена объекта, руб./кв. м	-	3	2	3
Показатель совокупной корректировки	-	1,5%	3,1%	9,7%
Вес объекта-аналога	-	44,7%	39,3%	16,0%
Средневзвешанная величина рыночной стоимости земельного участка, руб./кв. м				3
Рыночная стоимость земельного участка, руб. НДС не облагается (округленно)				173 000

Источник информации: расчеты Оценщика

Обоснование вносимых корректировок

В цену сопоставимого объекта, Оценщик вносит корректировки в той мере, в какой оцениваемый объект отличается от сопоставимого. Данные корректировки вносятся для того, чтобы определить цену, за которую мог быть продан сопоставимый объект, если бы он обладал теми же характеристиками, что и оцениваемый. Корректировку следует проводить по всем основным характеристикам, которые, с точки зрения перспективного покупателя, будут обладать стоимостью.

Цены предложения объектов-аналогов корректировались с учетом их параметров следующим образом:

$$R_{\text{сискор}} = P_0 * (1+П1)+(1+П2) +...+ (1+Пn),$$

где:

P_0 – начальная цена аналога (цена предложения/цена сделки);

$R_{\text{сискор}}$ – скорректированная цена аналога;

П1, П2, Пп – поправочные коэффициенты.

При расчете рыночной стоимости оцениваемого объекта в цены аналогов были внесены следующие корректировки:

При сравнении объектов-аналогов установлено, что условия продажи, условия финансирования типичны для рынка земельных участков. Поэтому внесение корректировок по вышеуказанным факторам не требуется.

Корректировка на право

Правовой статус одинаков по всем объектам-аналогам – передача прав собственности, как и у оцениваемого объекта. Корректировка принята равной 0 %.

Корректировка на различие между ценами предложения и сделки (торг)

В качестве исходных данных для проведения расчетов сравнительным подходом Оценщиком были использованы предложения о продаже. В соответствии со сложившейся практикой на рынке недвижимости, при переходе к цене сделки необходимо учитывать скидку от цены предложения.

Корректировка определялась на основании анализа, проведенного специалистами Приволжского центра финансового консалтинга и оценки и представленного в «Справочнике оценщика недвижимости», Том 3, 2016 г., стр. 292 под редакцией Л.А. Лейфера (Табл. 8.3).

Табл. 8.9

Скидка на торг

Класс объекта	Среднее значение
Земельные участки сельскохозяйственного назначения	23,1%

Источник информации: Лейфер Л.А. «Справочник оценщика недвижимости», Том 3, 2016 г., стр. 292

Оценщиком был принят торг как среднее значение неактивного рынка для земельных участков сельскохозяйственного назначения, корректировка составила -23,1%.

Корректировка на дату предложения

Данная корректировка отражает изменение рыночной стоимости оцениваемых объектов в зависимости от даты предложения объектов-аналогов. Объекты-аналоги действительны на дату оценки, дата оценки – 26 октября 2017 г. – величина корректировки равна 0,0 %.

Корректировка на местоположение

Важным ценообразующим фактором, влияющим на стоимость земельных участков, является местоположение. В процессе оценки, Оценщик тщательно проанализировал характеристики местоположения оцениваемых объектов, а также, объектов-аналогов.

В связи с тем, что объект оценки и объекты-аналоги находятся в одной районе (Калининский район Тверской области) и, соответственно, имеют сопоставимое местоположение, Оценщик счел целесообразным не корректировать данный элемент сравнения.

Корректировка на категорию земель

Так как оцениваемый земельный участок и подобранные объекты-аналоги сопоставимы по фактору «категория земель», корректировка не вводилась.

Корректировка на вид разрешенного использования земельного участка

Одним из ключевых факторов, влияющих на стоимость земельного участка, является вид разрешенного использования. Вид разрешенного использования «для сельскохозяйственного производства». Вид разрешенного использования объектов-аналогов позволяет использовать их под сельскохозяйственное производство. Корректировка по данному параметру была принята равной 0,0 %.

Корректировка на площадь земельного участка

При внесении корректировок учитывалось то обстоятельство, что, согласно тенденциям рынка земли, удельная стоимость земельного участка меньшей площади превышает удельную стоимость земельного участка большей площади.

Корректировка на площадь вводилась, используя аналитические данные: «Справочник оценщика недвижимости-2016. Том III. Земельные участки»/Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 2016. Выдержка приведена ниже.

Диagr. 8.2



Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости-2016. Том III. Земельные участки»/Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 2016

Для расчета Оценщик использовал среднее значение зависимости:

$$y = 3,4002 * x^{-0,106}, \text{ где}$$

x – значение площади.

Расчет корректировки на площадь приведён в таблице ниже.

Табл. 8.10

Расчет корректировки на площадь для оцениваемого земельного участка

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Общая площадь, кв. м.	57 692	50 000	43 000	22 000
Расчетный коэффициент	1,064	1,080	1,097	1,178
Корректировка на площадь	-	-1,5%	-3,1%	-9,7%

Источник информации: расчеты Оценщика

Таким образом, корректировка на площадь для объектов-аналогов №1 - №3 составит -1,5%, -3,1% и -9,7% соответственно.

Корректировка на наличие (отсутствие) всех необходимых коммуникаций

Важным ценообразующим фактором является наличие коммуникаций на участке. Отсутствие или наличие их может существенно влиять на стоимость земельного участка. Объекты – аналоги, так же, как и оцениваемый объект обладают коммуникациями только по границе участка - величина корректировки равна 0,0 %.

Корректировка на транспортную доступность (наличие подъездных путей)

Корректировка на удобство подъездных путей вводится в случаях, когда характеристика по данному параметру оцениваемого земельного участка и сопоставимых объектов-аналогов различна. Все участки имеют хорошую транспортную

доступность, так же, как и оцениваемый земельный участок, соответственно корректировка по данному фактору не требуется.

Расчет весовых коэффициентов

Весовые коэффициенты при расчете окончательного значения стоимости единицы площади оцениваемого земельного участка, определялись исходя из величины общей валовой коррекции. При этом величина коэффициента тем больше, чем меньше суммарное значение вносимых корректировок. Оценщик исходил из того, что чем больше корректировок было применено для конкретного аналога, тем он больше отличается от оцениваемого земельного участка и тем ниже точность полученного результата.

На основании валовых корректировок вычислим вес для цены каждого объекта по формуле:

$$\text{Вес}_i = \frac{K_{\text{соотв.об.оц.}i}}{\sum K_{\text{соотв.об.оц.}}}$$

$$K_{\text{соотв.об.оц.}i} = \frac{1}{P_{\text{совокуп.корреки.}i}};$$

где:

Вес_i – вес i -ого аналога;

$K_{\text{соотв.об.оц.}i}$ – коэффициент соответствия объекту оценки i -ого аналога;

$P_{\text{совокуп.корреки.}i}$ – показатель совокупной корректировки i -ого объекта аналога.

Таким образом, рыночная стоимость оцениваемого земельного участка, рассчитанная сравнительным подходом, составляет:

Табл. 8.11

Результаты оценки рыночной стоимости земельного участка

Наименование	Площадь, кв. м	Рыночная стоимость, руб.	Рыночная стоимость за 1 кв. м, руб.
Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 57 692 кв. м, адрес объекта: Тверская обл., Калининский район, с/п Медновское, д. Кумордино	57 692	173 000 (Сто семьдесят три тысячи)	3

Источник информации: расчеты Оценщика

За базу расчета для определения рыночной стоимости остальных оцениваемых земельных участков была взята полученная удельная рыночная стоимость земельного участка, для сельскохозяйственного производства, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, общая площадь 57 692 кв. м, адрес объекта: Тверская обл., Калининский район, с/п Медновское, д. Кумордино, при необходимости, скорректированная на площадь на основании «Справочника оценщика недвижимости», Том 3, 2016 г., стр. 176, таблица 54, под редакцией Лейфера Л.А.

Табл. 8.12

Расчет рыночной стоимости оцениваемых земельных участков в рамках сравнительного подхода, расположенных по адресу: Тверская обл., Калининский район, с/п Медновское, в районе д. Тутань

№ п/п	Наименование	Общая площадь, кв. м	Стоимость земельного участка, рассчитанная по земельному участку, общей площадью 57 692 кв. м, руб./кв. м.	Корректировка на общую площадь	Скорректированная стоимость земельного участка, руб./кв. м.	Рыночная стоимость объекта оценки (НДС не облагается), руб.
1	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 75 000 кв. м, адрес объекта: Тверская обл., Калининский район, с/п Медновское, в районе д. Тутань	75 000	3	0%	1 357	225 000
ИТОГО						225 000

Источник информации: расчеты Оценщика

8.3. Определение рыночной стоимости земельного участка, расположенного по адресу: Тверская обл., Торжокский район, с/п Клоковское, д. Старое Беркаево

Выбор объектов-аналогов

Для оценки недвижимого имущества методом сравнения продаж были проведены исследования и анализ рынка, города в котором расположен оцениваемый объект. При выборе объектов-аналогов, учитывалась их сопоставимость с оцениваемым объектом. Сопоставимыми считаются объекты с одинаковыми физическими и экономическими характеристиками.

Цены сделок с объектами недвижимости являются в основном закрытой информацией и не разглашаются третьим лицам. Поэтому, как правило, информация о них является недоступной для Оценщика. Для проведения сравнительного анализа Оценщик использует, как правило, цены предложения на объекты-аналоги. Такой подход, по мнению Оценщика, оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о покупке объекта недвижимости, проанализирует текущее рыночное предложение и придет к заключению о возможной цене предлагаемого объекта, учитывая все его достоинства и недостатки относительно объектов-аналогов.

В процессе подбора аналогов Оценщик использовал данные, предоставленные риэлтерскими агентствами осуществляющими свою деятельность в регионах расположения оцениваемых объектов, изучал специализированные издания по рынку недвижимости, тематические интернет-сайты (www.4estate.ru, www.cian.ru, www.avito.ru, www.realty.dmir.ru, www.slando.ru, www.arendator.ru, www.domofond.ru, www.geodevelopment.ru, www.rosrealt.ru и др.). В результате были отобраны аналоги, схожие по основным характеристикам с оцениваемым объектом.

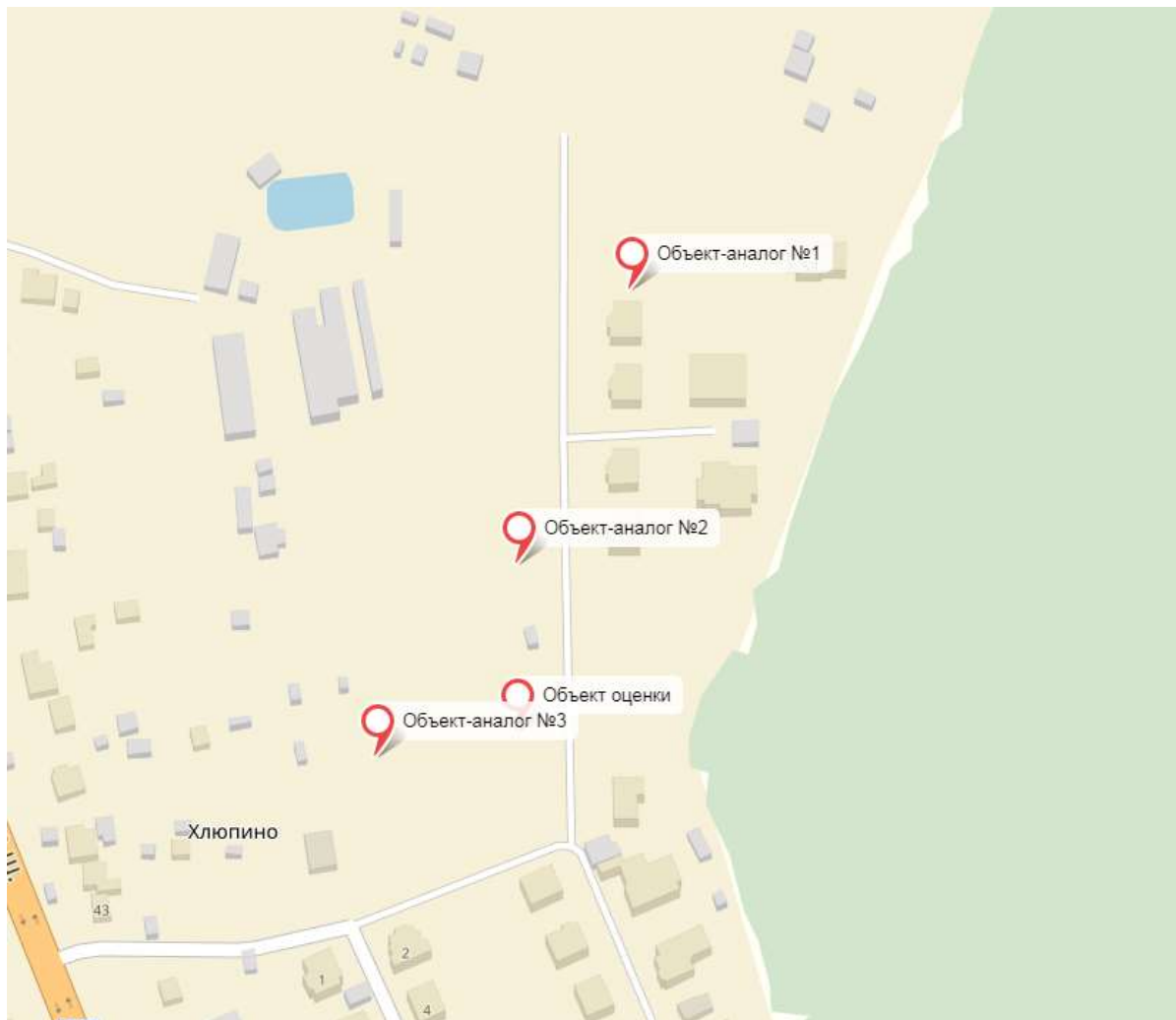
Критериями отбора аналогов служили: единство функционального назначения, сопоставимость размеров, расположение объектов-аналогов в районе расположения оцениваемого объекта или близкого к нему.

Информация о выбранных объектах-аналогах в настоящем отчете представлена в таблицах ниже по тексту Отчета.

Определение рыночной стоимости земельного участка

Рис. 8.3

Расположение земельного участка, общей площадью 5 000 кв. м, кадастровый номер: 69:33:0200901:18, расположенный по адресу: Тверская обл., Торжокский район, с/п Клоковское, д. Старое Беркаево



Источник информации: www.yandex.ru

Табл. 8.13

Объекты-аналоги, используемые для расчета рыночной стоимости земельного участка, общей площадью 5 000 кв. м, кадастровый номер: 69:33:0200901:18, расположенный по адресу: Тверская обл., Торжокский район, с/п Клоковское, д. Старое Беркаево

Характеристики (элементы сравнения)	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Тип объекта	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
Состав передаваемых прав на объект	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Тип сделки	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение

Характеристики (элементы сравнения)	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Период между датами сделок (предложений) и оценки	Октябрь 2017	Октябрь 2017	Октябрь 2017	Октябрь 2017
Характеристики местоположения земельного участка	Тверская обл., Торжокский район, с/п Клоковское, д. Старое Беркаево	Тверская обл., Торжокский район, д. Крупшево	Тверская обл., Торжокский район, д. Алексейково	Тверская обл., Торжокский район, д. Горощино
Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование земельного участка	Для ведения личного подсобного хозяйства	Для ведения личного подсобного хозяйства	Для ведения личного подсобного хозяйства	Для ведения личного подсобного хозяйства
Общая площадь, кв. м	5 000,00	1 300,00	2 500,00	4 200,00
Площадь земельного участка, сот.	50,00	13,00	25,00	42,00
Наличие ж/д ветки	Нет	Нет	Нет	Нет
Наличие (отсутствие) коммуникаций				
электроснабжение	Нет	Нет	Нет	Нет
газоснабжение	Нет	Нет	Нет	Нет
водопровод и канализация	Нет	Нет	Нет	Нет
Характеристика транспортной доступности	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая
Цена предложения, руб.	-	120 000	200 000	270 000
Цена предложения, руб./кв. м (НДС не облагается)	-	92	80	64
Цена предложения, руб./сот. (НДС не облагается)	-	9 231	8 000	6 429
Источник информации	Данные Заказчика	https://tver.cian.ru/sale/suburban/152049365/	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-torzhok-185564977	https://www.avito.ru/torzhok/zemelnye_uchastki/uchastok_42_sot._izhs_787563315

Источник информации: расчеты Оценщика

Расчет рыночной стоимости земельного участка представлен в таблице ниже (Табл. 8.2).

Табл. 8.14

Расчет рыночной стоимости земельного участка, общей площадью 1 743 кв. м, кадастровый номер: 5 000 кв. м, кадастровый номер: 69:33:0200901:18, расположенный по адресу: Тверская обл., Торжокский район, с/п Клоковское, д. Старое Беркаево

Характеристика	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №3	Аналог №4
Тип объекта	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
Цена предложения, руб.	-	120 000	200 000	270 000
Общая площадь, кв. м	5 000,0	1 300,0	2 500,0	4 200,0
Цена предложения, руб./кв. м	-	92	80	64
Состав передаваемых прав на объект	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка на состав передаваемых прав на объект, (%)	-	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена объекта, руб./кв. м	-	92	80	64
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
Корректировка на условия финансирования состоявшейся или	-	0,0%	0,0%	0,0%

Характеристика	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №3	Аналог №4
предполагаемой сделки, (%)				
Скорректированная цена объекта, руб./кв. м	-	92	80	64
Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка на условия продажи (предложения), (%)	-	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена объекта, руб./кв. м	-	92	80	64
Различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг), (%)	-	-14,8%	-14,8%	-14,8%
Скорректированная цена объекта, руб./кв. м	-	79	68	55
Период между датами сделок (предложений) и оценки	Октябрь 2017	Октябрь 2017	Октябрь 2017	Октябрь 2017
Корректировка на период между датами сделок (предложений) и оценки, (%)	-	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена объекта, руб./кв. м	-	79	68	55
Характеристики местоположения земельного участка	Тверская обл., Торжокский район, с/п Клоковское, д. Старое Беркаево	Тверская обл., Торжокский район, д. Крупшево	Тверская обл., Торжокский район, д. Алексейково	Тверская обл., Торжокский район, д. Горощино
Местоположение	Прочие населенные пункты	Прочие населенные пункты	Прочие населенные пункты	Прочие населенные пункты
Корректировка на местоположение, (%)	-	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена объекта, руб./кв. м	-	79	68	55
Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Корректировка на категорию земель, (%)	-	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена объекта, руб./кв. м	-	79	68	55
Разрешенное использование земельного участка	Для ведения личного подсобного хозяйства	Для ведения личного подсобного хозяйства	Для ведения личного подсобного хозяйства	Для ведения личного подсобного хозяйства
Корректировка на разрешенное использование земельного участка, (%)	-	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена объекта, руб./кв. м	-	79	68	55
Площадь земельного участка, кв. м	5 000,0	1 300,0	2 500,0	4 200,0
Корректировка на площадь земельного участка, (%)	-	-17,1%	-9,2%	-2,4%
Скорректированная цена объекта, руб./кв. м	-	65	62	53
Наличие ж/д ветки	Нет	Нет	Нет	Нет
Корректировка на наличие (отсутствие) ж/д ветки, (%)	-	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена объекта, руб./кв. м	-	65	62	53
<i>Наличие (отсутствие) коммуникаций</i>				

Характеристика	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №3	Аналог №4
электроснабжение	Нет	Нет	Нет	Нет
Корректировка на наличие электроснабжения, %	-	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена объекта, руб./кв. м	-	65	62	53
газоснабжение	Нет	Нет	Нет	Нет
Корректировка на наличие газоснабжения, %	-	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена объекта, руб./кв. м	-	65	62	53
водопровод и канализация	Нет	Нет	Нет	Нет
Корректировка на наличие (отсутствие) водопровода и канализации, (%)	-	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена объекта, руб./кв. м	-	65	62	53
Характеристика транспортной доступности	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая
Корректировка на подъездные пути, %	-	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена объекта, руб./кв. м	-	65	62	53
Показатель совокупной корректировки	-	17,1%	9,2%	2,4%
Вес объекта-аналога	-	20,2%	34,0%	45,8%
Средневзвешанная величина рыночной стоимости земельного участка, руб./кв. м				59
Рыночная стоимость земельного участка, руб. НДС не облагается (округленно)				295 000

Источник информации: расчеты Оценщика

Обоснование вносимых корректировок

В цену сопоставимого объекта, Оценщик вносит корректировки в той мере, в какой оцениваемый объект отличается от сопоставимого. Данные корректировки вносятся для того, чтобы определить цену, за которую мог быть продан сопоставимый объект, если бы он обладал теми же характеристиками, что и оцениваемый. Корректировку следует проводить по всем основным характеристикам, которые, с точки зрения перспективного покупателя, будут обладать стоимостью.

Цены предложения объектов-аналогов корректировались с учетом их параметров следующим образом:

$$R_{\text{скорр}} = P_0 * (1+P_1) + (1+P_2) + \dots + (1+P_n),$$

где:

P_0 – начальная цена аналога (цена предложения/цена сделки);

$R_{\text{скорр}}$ – скорректированная цена аналога;

P_1, P_2, P_n – поправочные коэффициенты.

При расчете рыночной стоимости оцениваемого объекта в цены аналогов были внесены следующие корректировки:

При сравнении объектов-аналогов установлено, что условия продажи, условия финансирования типичны для рынка земельных участков. Поэтому внесение корректировок по вышеуказанным факторам не требуется.

Корректировка на право

Правовой статус одинаков по всем объектам-аналогам – передача прав собственности, как и у оцениваемого объекта. Корректировка принята равной 0 %.

Корректировка на различие между ценами предложения и сделки (торг)

В качестве исходных данных для проведения расчетов сравнительным подходом Оценщиком были использованы предложения о продаже. В соответствии со сложившейся практикой на рынке недвижимости, при переходе к цене сделки необходимо учитывать скидку от цены предложения.

Корректировка определялась на основании анализа, проведенного специалистами Приволжского центра финансового консалтинга и оценки и представленного в «Справочнике оценщика недвижимости», Том 3, 2016 г., стр. 292 под редакцией Л.А. Лейфера (Табл. 8.3).

Табл. 8.15

Скидка на торг

Класс объекта	Среднее значение
Земельные участки под ИЖС	14,8 %

Источник информации: Лейфер Л.А. «Справочник оценщика недвижимости», Том 3, 2016 г., стр. 292

Оценщиком был принят торг как среднее значение неактивного рынка для земельных участков под индивидуальное жилищное строительство, корректировка составила -14,8%.

Корректировка на дату предложения

Данная корректировка отражает изменение рыночной стоимости оцениваемых объектов в зависимости от даты предложения объектов-аналогов. Объекты-аналоги действительны на дату оценки, дата оценки – 26 октября 2017 г. – величина корректировки равна 0,0 %.

Корректировка на местоположение

Важным ценообразующим фактором, влияющим на стоимость земельных участков, является местоположение. В процессе оценки, Оценщик тщательно проанализировал характеристики местоположения оцениваемых объектов, а также, объектов-аналогов.

В связи с тем, что объект оценки и объекты-аналоги находятся в одной деревне (дер. Хлюпино) и, соответственно, имеют сопоставимое местоположение, Оценщик счел целесообразным не корректировать данный элемент сравнения.

Корректировка на категорию земель

Так как оцениваемый земельный участок и подобранные объекты-аналоги сопоставимы по фактору «категория земель», корректировка не вводилась.

Корректировка на вид разрешенного использования земельного участка

Одним из ключевых факторов, влияющих на стоимость земельного участка, является вид разрешенного использования. Вид разрешенного использования «для ведения личного подсобного хозяйства». Вид разрешенного использования объектов-аналогов позволяет использовать их для ведения личного подсобного хозяйства. Корректировка по данному параметру была принята равной 0,0 %.

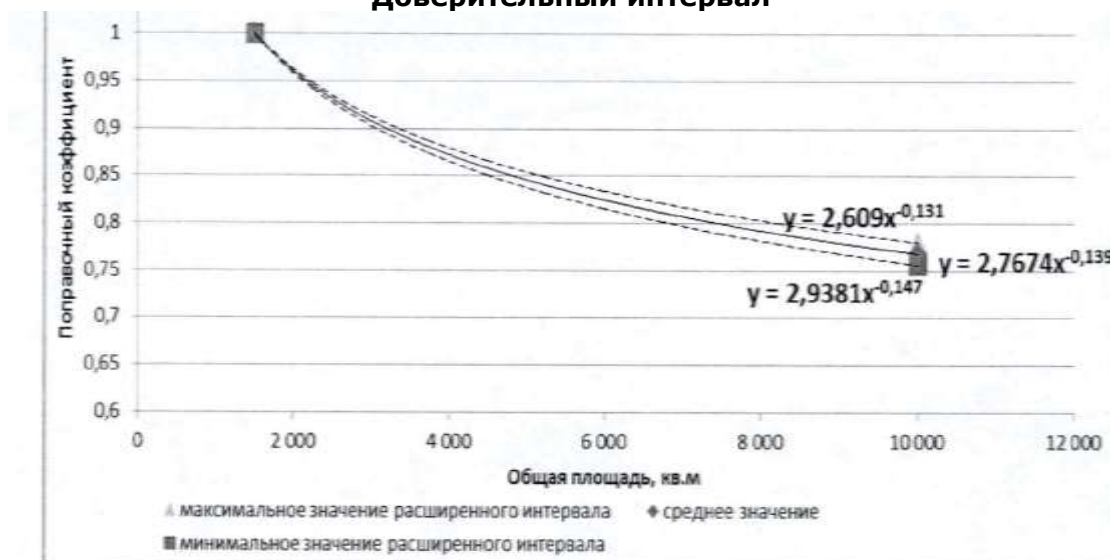
Корректировка на площадь земельного участка

При внесении корректировок учитывалось то обстоятельство, что, согласно тенденциям рынка земли, удельная стоимость земельного участка меньшей площади превышает удельную стоимость земельного участка большей площади.

Корректировка на площадь вводилась, используя аналитические данные: «Справочник оценщика недвижимости-2016. Том III. Земельные участки»/Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 2016. Выдержка приведена ниже.

Диагр. 8.3

**Зависимость удельной цены от площади земельного участка под ИЖС.
Доверительный интервал**



Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости-2016. Том III. Земельные участки»/Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 2016

Для расчета Оценщик использовал среднее значение зависимости:

$$y = 2,7674 * x^{-0,139}, \text{ где}$$

x – значение площади.

Расчет корректировки на площадь приведён в таблице ниже.

Табл. 8.16

Расчет корректировки на площадь для оцениваемого земельного участка

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Общая площадь, кв. м.	5 000	1 300	2 500	4 200
Расчетный коэффициент	0,847	1,021	0,933	0,868
Корректировка на площадь	-	-17,1%	-9,2%	-2,4%

Источник информации: расчеты Оценщика

Таким образом, корректировка на площадь для объектов-аналогов №1 - №3 составит -17,1%, -9,2% и -2,4% соответственно.

Корректировка на наличие (отсутствие) всех необходимых коммуникаций

Важным ценообразующим фактором является наличие коммуникаций на участке. Отсутствие или наличие их может существенно влиять на стоимость земельного участка. Объекты – аналоги, так же, как и оцениваемый объект обладают коммуникациями только по границе участка - величина корректировки равна 0,0 %.

Корректировка на транспортную доступность (наличие подъездных путей)

Корректировка на удобство подъездных путей вводится в случаях, когда характеристика по данному параметру оцениваемого земельного участка и сопоставимых объектов-аналогов различна. Все участки имеют хорошую транспортную доступность, так же, как и оцениваемый земельный участок, соответственно корректировка по данному фактору не требуется.

Расчет весовых коэффициентов

Весовые коэффициенты при расчете окончательного значения стоимости единицы площади оцениваемого земельного участка, определялись исходя из величины общей валовой коррекции. При этом величина коэффициента тем больше, чем меньше суммарное значение вносимых корректировок. Оценщик исходил из того, что чем больше

корректировок было применено для конкретного аналога, тем он больше отличается от оцениваемого земельного участка и тем ниже точность полученного результата.

На основании валовых корректировок вычислим вес для цены каждого объекта по формуле:

$$\text{Вес}_i = \frac{K_{\text{соотв.об.оц.}i}}{\sum K_{\text{соотв.об.оц.}}}$$

$$K_{\text{соотв.об.оц.}i} = \frac{1}{P_{\text{совокуп.корреки.}i}};$$

где:

Вес_i – вес i -ого аналога;

$K_{\text{соотв.об.оц.}i}$ – коэффициент соответствия объекту оценки i -ого аналога;

$P_{\text{совокуп.корреки.}i}$ – показатель совокупной корректировки i -ого объекта аналога.

Таким образом, рыночная стоимость оцениваемого земельного участка, рассчитанная сравнительным подходом, составляет:

Табл. 8.17

Результаты оценки рыночной стоимости земельного участка

Наименование	Площадь, кв. м	Рыночная стоимость, руб.	Рыночная стоимость за 1 кв. м, руб.
Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для ведения личного подсобного хозяйства, площадь 5 000 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Тверская обл., Торжокский район, с/п Клоковское, д. Старое Беркаево	5 000	295 000 (Двести девяносто пять тысяч)	59

Источник информации: расчеты Оценщика

8.4. Определение рыночной стоимости квартиры, расположенной по адресу: Тверская область, р-н Калининский, с/п Славновское, с Беле-Кушальское, д 3, кв. 8

Выбор объектов-аналогов

Цены сделок с объектами недвижимости являются в основном закрытой информацией и не разглашаются третьим лицам. Поэтому, как правило, информация о них является недоступной для Оценщика. Для проведения сравнительного анализа Оценщик использует, как правило, цены предложения на объекты-аналоги. Такой подход, по мнению Оценщика, оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о покупке объекта недвижимости, проанализирует текущее рыночное предложение и придет к заключению о возможной цене предлагаемого объекта, учитывая все его достоинства и недостатки относительно объектов-аналогов.

В процессе подбора аналогов Оценщик использовал данные, предоставленные риэлтерскими агентствами осуществляющими свою деятельность в регионах расположения оцениваемых объектов, изучал специализированные издания по рынку недвижимости, тематические интернет-сайты (www.cian.ru, www.avito.ru, www.realty.dmir.ru, www.slando.ru, www.arendator.ru, www.domofond.ru, www.geodevelopment.ru, www.rosrealt.ru, и др.). В результате были отобраны аналоги, схожие по основным характеристикам с оцениваемыми объектами.

Критериями отбора аналогов служили: единство функционального назначения, сопоставимость размеров и физического состояния, расположение объектов-аналогов в районе расположения оцениваемого объекта или близкого к нему.

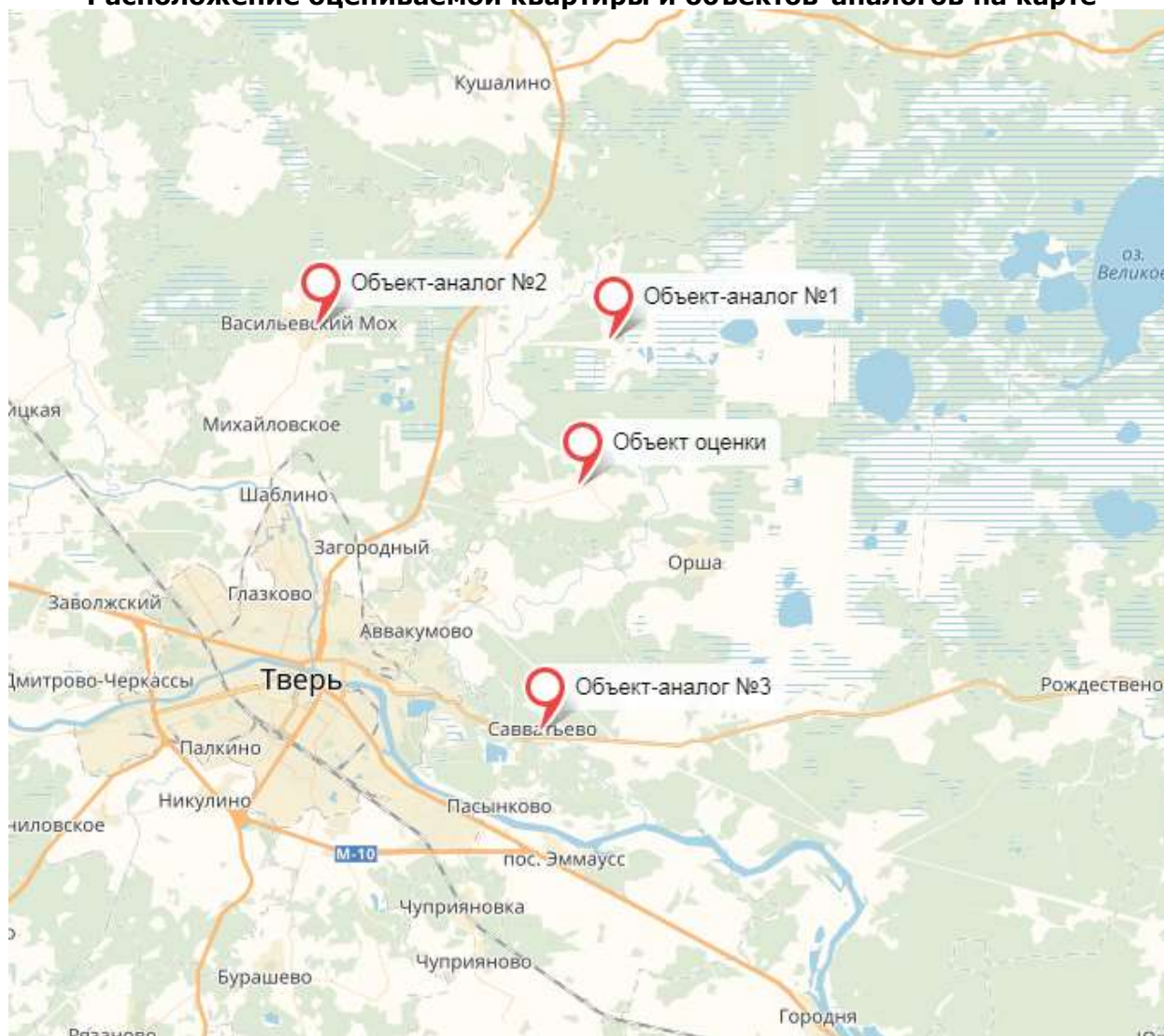
Информация о выбранных объектах-аналогах для расчетов рыночной стоимости оцениваемых объектов в настоящем Отчете представлена в приложении к настоящему Отчету.

Определение рыночной стоимости оцениваемой квартиры

В рамках настоящего тома оценивается квартира, расположенная по адресу: Тверская область, р-н Калининский, с/п Славновское, с Беле-Кушальское, д 3, кв. 8

Рис. 8.4

Расположение оцениваемой квартиры и объектов-аналогов на карте



Источник информации: www.yandex.ru

Табл. 8.18

Объекты-аналоги, используемые для расчета рыночной стоимости квартиры, площадью 31,8 кв. м, по адресу: Тверская область, р-н Калининский, с/п Славновское, с Беле-Кушальское, д 3, кв. 8

Характеристики (элементы сравнения)	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Вид объекта недвижимости	Квартира	Квартира	Квартира	Квартира
Состав передаваемых прав на объект	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Период между датами сделок (предложений) и	Октябрь 2017	Октябрь 2017	Октябрь 2017	Октябрь 2017

Характеристики (элементы сравнения)	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
оценки				
Характеристики местоположения объекта	Тверская обл., Калининский район, с/п Славновское, с. Беле-Кушальское, д. 3, кв. 8	Тверь, Калининский район, п.Восток ул.Вокзальная 4/13 кв.1	Тверь, Калининский район, посёлок городского типа Васильевский Мох, Парковая улица, 3	Тверь, Калининский район, д. Савватьево д7
Район	Калининский	Калининский	Калининский	Калининский
Площадь квартиры, кв. м	31,8	43,0	44,4	34,0
Уровень и состояние отделки	стандарт (ремонт не требуется)	стандарт (ремонт не требуется)	стандарт (ремонт не требуется)	стандарт (ремонт не требуется)
Этаж расположения квартиры	3	1	1	2
Тип дома	Кирпичный	Кирпичный	Кирпичный	Кирпичный
Наличие балкона/лоджии	Есть	Нет	Нет	Есть
Источник информации	Данные Заказчика	https://www.avito.ru/tver/kvartiry/2-k_kvartira_43_m_12_et._1123788052	https://www.avito.ru/tver/kvartiry/2-k_kvartira_44.4_m_12_et._1164700987	https://www.avito.ru/tver/kvartiry/1-k_kvartira_34_m_22_et._983643430

Источник информации: анализ рынка Оценщиком

Расчет рыночной стоимости квартиры представлен в таблице ниже.

Табл. 8.19

**Расчет рыночной стоимости квартиры, площадью 31,8 кв. м, по адресу:
Тверская область, р-н Калининский, с/п Славновское, с Беле-Кушальское, д 3, кв. 8**

Характеристика	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Вид объекта недвижимости	Квартира	Квартира	Квартира	Квартира
Характеристики местоположения объекта	Тверская обл., Калининский район, с/п Славновское, с. Беле-Кушальское, д. 3, кв. 8	Тверь, Калининский район, п.Восток ул.Вокзальная 4/13 кв.1	Тверь, Калининский район, посёлок городского типа Васильевский Мох, Парковая улица, 3	Тверь, Калининский район, д. Савватьево д7
Источник информации	Данные Заказчика	https://www.avito.ru/tver/kvartiry/2-k_kvartira_43_m_12_et._1123788052	https://www.avito.ru/tver/kvartiry/2-k_kvartira_44.4_m_12_et._1164700987	https://www.avito.ru/tver/kvartiry/1-k_kvartira_34_m_22_et._983643430
Цена предложения, руб.	-	950 000	1 100 000	720 000
Площадь квартиры, кв. м	31,8	43,0	44,4	34,0
Цена предложения, руб./кв. м	-	22 093	24 775	21 176
Состав передаваемых прав на объект	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка на состав передаваемых прав на объект, (%)	-	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб./кв. м	-	22 093	24 775	21 176
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
Корректировка на условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки, (%)	-	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб./кв. м	-	22 093	24 775	21 176
Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка на условия продажи (предложения), (%)	-	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб./кв. м	-	22 093	24 775	21 176
Различия между ценами предложения/спроса и	-	-11,0%	-11,0%	-11,0%

Характеристика	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
сделок (торг), (%)				
Скорректированная цена, руб./кв. м	-	19 663	22 050	18 847
Период между датами сделок (предложений) и оценки	Октябрь 2017	Октябрь 2017	Октябрь 2017	Октябрь 2017
Корректировка на период между датами сделок (предложений) и оценки, (%)	-	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб./кв. м	-	19 663	22 050	18 847
Характеристики местоположения объекта	Тверская обл., Калининский район, с/п Славновское, с. Беле-Кушальское, д. 3, кв. 8	Тверь, Калининский район, п.Восток ул.Вокзальная 4/13 кв.1	Тверь, Калининский район, посёлок городского типа Васильевский Мох, Парковая улица, 3	Тверь, Калининский район, д. Савватьево д7
Корректировка на местоположение, (%)	-	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб./кв. м	-	19 663	22 050	18 847
Тип дома	Кирпичный	Кирпичный	Кирпичный	Кирпичный
Корректировка на тип дома (%)	-	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб./кв. м	-	19 663	22 050	18 847
Этаж расположения квартиры для расчета	На верхнем этаже	На 1 этаже	На 1 этаже	На верхнем этаже
Корректировка этаж расположения, (%)	-	2,2%	2,2%	0,0%
Скорректированная цена, руб./кв. м	-	20 090	22 529	18 847
Площадь квартиры, кв. м	31,8	43,0	44,4	34,0
Корректировка на площадь, %	-	4,0%	4,4%	0,9%
Скорректированная цена, руб./кв. м	-	20 894	23 528	19 012
Уровень и состояние отделки	стандарт (ремонт не требуется)	стандарт (ремонт не требуется)	стандарт (ремонт не требуется)	стандарт (ремонт не требуется)
Корректировка на уровень и состояние отделки, (%)	-	0	0	0
Скорректированная цена, руб./кв. м	-	20 894	23 528	19 012
Наличие балкона/лоджии	Есть	Нет	Нет	Есть
Корректировка на наличие балкона/лоджии, (%)	-	3,1%	3,1%	0,0%
Скорректированная цена, руб./кв. м	-	21 540	24 256	19 012
Показатель совокупной корректировки	-	9,3%	9,7%	0,9%
Вес объекта-аналога с учетом коэффициента соответствия	-	27%	26%	48%
Средневзвешенная величина рыночной стоимости, руб./кв. м, (НДС не облагается)				21 025
Рыночная стоимость, руб., (НДС не облагается)				668 595

Источник информации: расчеты Оценщика

Описание внесенных корректировок представлено ниже по тексту Отчета.

Обоснование вносимых корректировок для квартир

В цену объекта-аналога, Оценщик вносит корректировки в той мере, в какой оцениваемый объект отличается от аналога. Данные корректировки вносятся для того, чтобы определить цену, за которую мог быть продан сопоставимый объект, если бы он обладал теми же характеристиками, что и оцениваемый. Корректировку следует проводить по всем основным характеристикам, которые, с точки зрения перспективного покупателя, будут обладать стоимостью.

Цены предложения объектов-аналогов корректировались с учетом их параметров следующим образом:

$$P_{\text{сkopp}} = P_0 * (1+П_1)+(1+П_2) +...+ (1+П_n),$$

где:

P_0 – начальная цена аналога (цена предложения/цена сделки);

$P_{\text{сkopp}}$ – скорректированная цена аналога;

$П_1, П_2, П_n$ – поправочные коэффициенты.

При расчете рыночной стоимости оцениваемых квартир в цены аналогов были внесены следующие корректировки:

При сравнении объектов-аналогов установлено, что условия продажи, условия финансирования типичны для рынка жилой недвижимости. Поэтому внесение корректировок по вышеуказанным факторам не требуется.

Корректировка на право

Правовой статус одинаков по всем объектам-аналогам – передача прав собственности, как и у оцениваемого объекта. Корректировка принята равной 0 %.

Корректировка на различие между ценами предложения и сделки (торг)

Цены предложения объектов отличаются от цен реальных сделок на вторичном рынке недвижимости, которые, как правило, происходят по более низким ценам. По данным Справочника расчётных данных для оценки и консалтинга (СРД №20, 2017 г., под редакцией к.т.н. Яскевича Е.Е., правообладатель – ООО «Научно-практический центр профессиональных оценщиков»), скидки на торг в текущих условиях представлены в Табл. 8.20.

Табл. 8.20

Значения корректировки на уторгование для жилой недвижимости

№ п/п	Жилая недвижимость
Жилая недвижимость	10-12 (11)

* Примечание. В скобках указано среднее значение.

Источник информации: СРД №20 2017 г., под редакцией к.т.н. Яскевича Е.Е

В данном случае, для аналогов №1 - №3 возможность торга предусматривается, корректировка составила -11%.

Корректировка на дату предложения

Данная корректировка отражает изменение рыночной стоимости оцениваемых объектов в зависимости от даты предложения объектов-аналогов. Объекты-аналоги действительны на дату оценки, дата оценки – 26 октября 2017 г. – величина корректировки равна 0,0 %.

Корректировка на местоположение

Важным ценообразующим фактором, влияющим на рыночную стоимость квартир, является местоположение (район расположения, округ, удаленность от остановок общественного транспорта). В процессе оценки, Оценщик тщательно проанализировал характеристики местоположения оцениваемых объектов, а также объектов-аналогов.

В том случае, когда оцениваемые объекты и объекты-аналоги отличались между собой по характеристикам местоположения, Оценщик вводил корректировку на местоположение. Если оцениваемые объекты и объекты-аналоги имеют сопоставимые характеристики местоположения, корректировка равна 0 %.

Объект оценки и объекты-аналоги №№1-3 имеют сопоставимое местоположение, расположены в Калининском районе Тверской области. Корректировка не требуется.

Корректировка на тип дома

Важным ценообразующим фактором для жилой недвижимости - тип дома в котором расположена квартира. В связи с этим Оценщик проанализировал оцениваемые объекты и объекты-аналоги и пришел к выводу, что они сопоставимы по данному параметру. На основании этого корректировка на тип дома принята равной 0,0 %.

Корректировка на этаж расположения квартиры

Корректировка на этаж расположения квартиры, является ценообразующим параметром. Со сложившейся практикой на рынке жилой недвижимости, квартиры, расположенные на средних этажах, стоят дороже за кв. м, чем квартиры, расположенные на первом и последнем этаже. В случае, когда объекты-аналоги отличались от оцениваемых объектов по данному параметру, Оценщик вводил корректировку на основании данных представленных на портале Statrielt.

Табл. 8.21

Корректирующий коэффициент на этаж расположения

Расположение	Среднее значение
На 1 этаже	0,92
На средних этажах	1
На верхнем этаже	0,94

Источник информации: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2017g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/131-korrektirovki-kvartir/1171-na-etazh-raspolozheniya-kvartiry-v-domakh-tipovoj-massovoj-zastrojki-korrektirovki-na-01-10-2017-goda>

Корректировка рассчитывалась с использованием вышеуказанных коэффициентов по следующей формуле:

$$i_{\text{этаж.}} = (k_{\text{ОО}}/k_{\text{ОА}} - 1) * 100 \%,$$

где:

$i_{\text{этаж.}}$ – величина корректировки на этаж расположения (%);

$k_{\text{ОО}}$ – значение корректирующего коэффициента на этаж расположения, соответствующего характеристике этажа расположения объекта оценки;

$k_{\text{ОА}}$ – значение корректирующего коэффициента на этаж расположения, соответствующего характеристике этажа расположения объекта-аналога.

Корректировка на общую площадь квартиры

Размер площади также влияет на величину стоимости объектов недвижимости. Чем больше площадь предлагаемого к продаже объекта, тем дешевле стоимость в расчете на 1 кв. м общей площади, по сравнению с аналогичным по назначению и классу объектом, но меньшей площади.

Корректировка на площадь определялась на основании данных представленных портале Statrielt¹.

В соответствии с данным источником, корректировку на площадь можно рассчитать следующим образом:

$$K_s = (S_o/S_a)^n,$$

где:

K_s – величина корректировки на общую площадь;

S_o – общая площадь оцениваемой квартиры;

S_a – общая площадь аналогичной по остальным параметрам квартиры;

N – «коэффициент торможения», - степень замедления роста рыночной стоимости по мере увеличения общей площади квартиры. $N = -0.14$.

Корректировка на состояние/уровень отделки

Состояние и уровень отделки, как у всех оцениваемых квартир, так и участвующих в расчетах объектов-аналогов – простая, ремонт не требуется. Корректировка принята равной 0 %.

¹ <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2017g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/131-korrektirovki-kvartir/1167-na-obshchuyu-ploshchad-kvartiry-korrektirovki-na-01-10-2017-goda>

Корректировка на наличие балкона/лоджии

Одним из ценообразующих факторов является наличие балкона/лоджии у квартир. В случае, когда объекты-аналоги отличались от оцениваемых объектов по данному параметру, Оценщик вводил корректировку на основании данных представленных на портале Statrielt.

Табл. 8.22

Корректирующий коэффициент на наличие лоджии

Характеристика	Среднее значение
Балкон (есть/нет)	0,97

Источник информации: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2017g/korrektirovki-zhilykh-zdaniy-i-pomeshchenij/131-korrektirovki-kvartir/1164-na-balkon-lodzhiyu-v-kvartire-korrektirovki-na-01-10-2017-goda>

Корректировка рассчитывалась с использованием вышеуказанных коэффициентов по следующей формуле:

$$i_{\text{балкон.}} = (k_{\text{ОО}}/k_{\text{ОА}} - 1) * 100 \%,$$

где:

$i_{\text{балкон.}}$ – величина корректировки на наличие балкона/лоджии (%);

$k_{\text{ОО}}$ – значение корректирующего коэффициента на наличие балкона/лоджии, соответствующего характеристике наличия балкона/лоджии объекта оценки;

$k_{\text{ОА}}$ – значение корректирующего коэффициента на наличие балкона/лоджии соответствующего характеристике наличия балкона/лоджии объекта-аналога.

Расчет весовых коэффициентов

Весовые коэффициенты при расчете окончательного значения стоимости единицы площади оцениваемых объектов, определялись исходя из величины общей валовой коррекции. При этом величина коэффициента тем больше, чем меньше суммарное значение вносимых корректировок. Оценщик исходил из того, что чем больше корректировок было применено для конкретного аналога, тем он больше отличается от оцениваемых объектов и тем ниже точность полученного результата.

На основании валовых корректировок вычислим вес для цены каждого объекта по формуле:

$$\text{Вес}_i = \frac{K_{\text{соотв.об.оц.}i}}{\sum K_{\text{соотв.об.оц.}}}$$

$$K_{\text{соотв.об.оц.}i} = \frac{1}{P_{\text{совокуп.корреки.}i}};$$

где:

Вес_i – вес i -ого аналога;

$K_{\text{соотв.об.оц.}i}$ – коэффициент соответствия объекту оценки i -ого аналога;

$P_{\text{совокуп.корреки.}i}$ – показатель совокупной корректировки i -ого объекта аналога.

Таким образом, рыночная стоимость оцениваемой квартиры, рассчитанная сравнительным подходом, составляет:

Табл. 8.23

Результаты оценки рыночной стоимости квартиры

Наименование	Площадь, кв. м	Рыночная стоимость, руб.
Квартира, площадью 31,8 кв. м, по адресу: Тверская область, р-н Калининский, с/п Славновское, с Беле-Кушальское, д 3, кв. 8	31,8	668 595 (Шестьсот шестьдесят восемь тысяч пятьсот пятьдесят пять)

Источник информации: расчеты Оценщика

8.5. Определение рыночной стоимости машиноместа, по адресу: Тверская обл., г Тверь, б-р Радищева, д 4

Выбор объектов-аналогов

Цены сделок с объектами недвижимости являются в основном закрытой информацией и не разглашаются третьим лицам. Поэтому, как правило, информация о них является недоступной для Оценщика. Для проведения сравнительного анализа Оценщик использует, как правило, цены предложения на объекты-аналоги. Такой подход, по мнению Оценщика, оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о покупке объекта недвижимости, проанализирует текущее рыночное предложение и придет к заключению о возможной цене предлагаемого объекта, учитывая все его достоинства и недостатки относительно объектов-аналогов.

В процессе подбора аналогов Оценщик использовал данные, предоставленные риэлтерскими агентствами осуществляющими свою деятельность в регионах расположения оцениваемых объектов, изучал специализированные издания по рынку недвижимости, тематические интернет-сайты (www.cian.ru, www.avito.ru, www.realty.dmir.ru, www.slando.ru, www.arendator.ru, www.domofond.ru, www.geodevelopment.ru, www.rosrealt.ru, и др.). В результате были отобраны аналоги, схожие по основным характеристикам с оцениваемыми объектами.

Критериями отбора аналогов служили: единство функционального назначения, сопоставимость размеров и физического состояния, расположение объектов-аналогов в районе расположения оцениваемого объекта или близкого к нему.

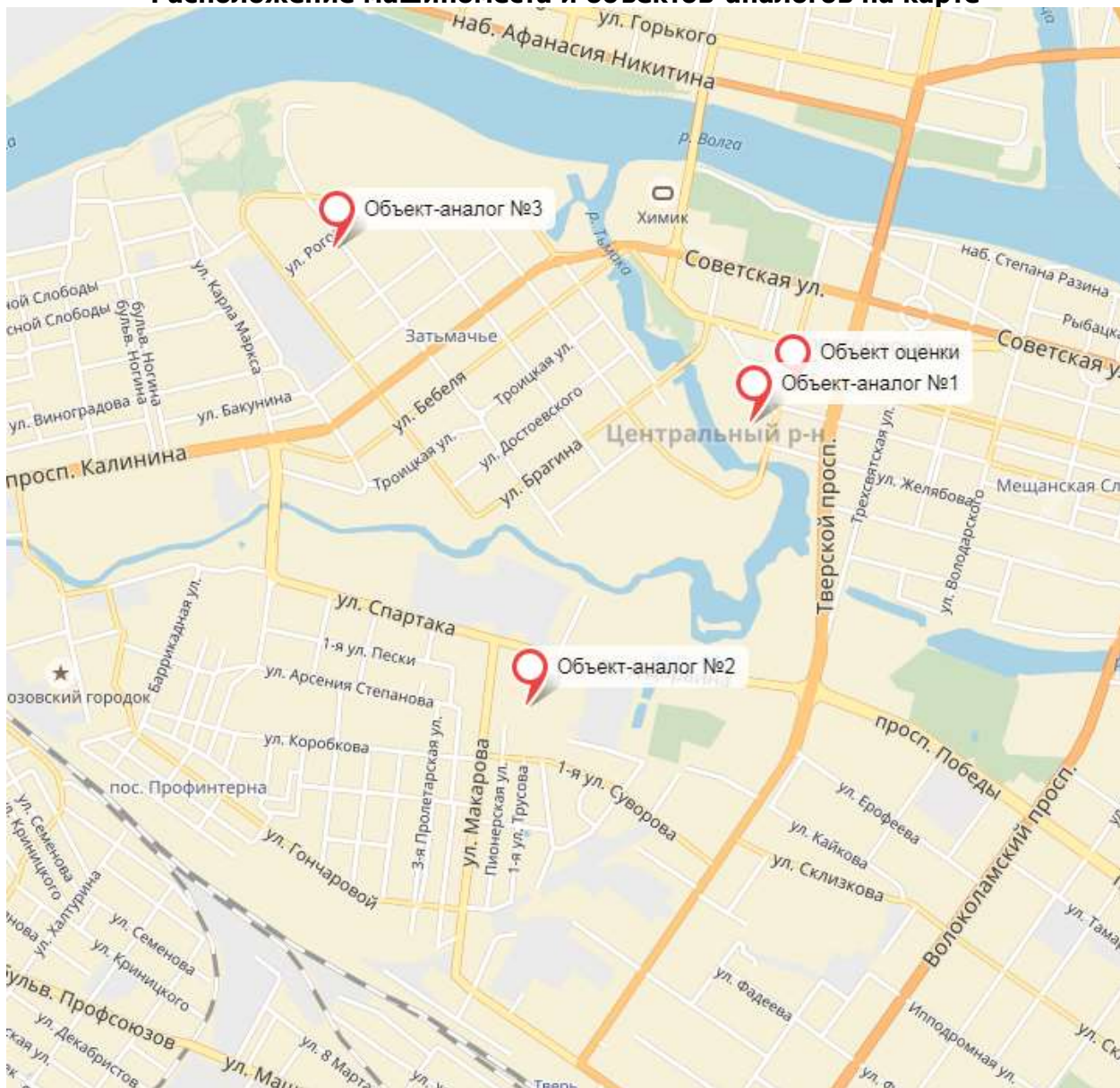
Информация о выбранных объектах-аналогах для расчетов рыночной стоимости оцениваемых объектов в настоящем Отчете представлена в приложении к настоящему Отчету.

Определение рыночной стоимости машиноместа

В рамках настоящего тома оценивается машиноместо, расположенное по адресу: Тверская обл., г Тверь, б-р Радищева, д 4.

Рис. 8.5

Расположение машиноместа и объектов-аналогов на карте



Источник информации: www.yandex.ru

Табл. 8.24

Объекты-аналоги, используемые для расчета рыночной стоимости машиноместа, площадью 28,5 кв. м, по адресу: Тверская обл., г Тверь, б-р Радищева, д 4

Наименование характеристики / корректировки	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Тип объекта	Машиноместо	Машиноместо	Машиноместо	Машиноместо
Вид строения	Подземный паркинг	Подземный паркинг	Подземный паркинг	Подземный паркинг
Адрес (местоположение)	-	Тверская обл., г. Тверь, Центральный район, Свободный пер., 3к1	Тверская обл., г. Тверь, Центральный район, 1 улица Трусова, 2	Тверская обл., г. Тверь, Центральный район, ул. Трудолюбия, 36
Район	Центральный	Центральный	Центральный	Центральный
Общая площадь, кв. м.	28,5	18,0	20,0	30,0
Состояние помещений	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Ссылка на источник информации	-	https://tver.cian.ru/sale/commercial/1	https://tver.move.ru/object/prodaetsya_ploschadyu	https://www.avito.ru/tver/garazhi_i_mashinomes

Наименование характеристики / корректировки	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
		64819051/	_20_kvm_trusova_2_6800 805439/	ta/mashinomesto_30_m _990735080
Цена предложения, руб.	-	650 000	650 000	999 999
Цена предложения, руб./кв. м.	-	36 111	32 500	33 333

Источник информации: анализ рынка Оценщиком

Расчет рыночной стоимости машиноместа представлен в таблице ниже.

Табл. 8.25

**Расчет рыночной стоимости машиноместа, площадью 28,5 кв. м, по адресу:
Тверская обл., г Тверь, б-р Радищева, д 4**

Наименование характеристики / корректировки	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Тип объекта	Машиноместо	Машиноместо	Машиноместо	Машиноместо
Адрес (местоположение)	-	Тверская обл., г. Тверь, Центральный район, Свободный пер., 3к1	Тверская обл., г. Тверь, Центральный район, 1 улица Трусова, 2	Тверская обл., г. Тверь, Центральный район, ул. Трудолюбия, 36
Ссылка на источник информации	-	https://tver.cian.ru/sale/commercial/164819051/	https://tver.move.ru/objects/prodaetsya_ploschadyu_20_kvm_trusova_2_6800_805439/	https://www.avito.ru/tver/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_30_m_990735080
Цена предложения, руб.	-	650 000	650 000	999 999
Цена предложения, руб./кв. м.	-	36 111	32 500	33 333
Корректировка на стоимость реальной сделки (торг)				
Поправка	-	-11,5%	-11,5%	-11,5%
Скорректированная цена, руб./кв. м.	-	31 958	28 763	29 500
Корректировка на условия рынка (изменение цен во времени: дата предложения)				
Дата предложения	26.10.2017	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Корректировка, %	-	0%	0%	0%
Комментарий	-	Поправка учитывает изменение цен на рынке недвижимости. Значение поправки составляет 0%, так как предложения по продаже актуальны на период проведения оценочных работ		
Рыночные базовые корректировки (качество прав, условия финансирования)				
Обременения	-	Обременения не зарегистрированы	Обременения не зарегистрированы	Обременения не зарегистрированы
Корректировка, %	-	0%	0%	0%
Условия финансирования (способ платежа)	-	За счет собственных средств; безналичный платеж; без рассрочки оплаты	За счет собственных средств; безналичный платеж; без рассрочки оплаты	За счет собственных средств; безналичный платеж; без рассрочки оплаты
Корректировка, %	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./кв. м.	-	31 958	28 763	29 500
Корректировка на условия рынка				
Изменение цен во времени (дата предложения)	-	Актуальна на дату оценки	Актуальна на дату оценки	Актуальна на дату оценки
Корректировка, %	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./кв. м.	-	31 958	28 763	29 500
Корректировка на площадь				
Площадь	28,5	18,0	20,0	30,0
Корректировка, %	-	-5,0%	-3,9%	0,6%

Наименование характеристики / корректировки	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Скорректированная цена, руб./кв. м.	-	30 360	27 641	29 677
Корректировка на расположение				
Район	Центральный	Центральный	Центральный	Центральный
Корректировка, %	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./кв. м.	-	30 360	27 641	29 677
Общая чистая коррекция	-	-5,0%	-3,9%	0,6%
Скорректированная стоимость	-	30 360	27 641	29 677
Общая валовая коррекция	-	5,0%	3,9%	0,6%
Весовой коэффициент	4,80%	0,24	0,30	0,47
Средневзвешенное значение стоимости 1 кв. м. объекта оценки, руб.	29 527			
Рыночная стоимость объекта, руб.	841 520			

Источник информации: расчеты Оценщика

Описание внесенных корректировок представлено ниже по тексту Отчета.

Обоснование вносимых корректировок для машиноместа

В цену объекта-аналога, Оценщик вносит корректировки в той мере, в какой оцениваемый объект отличается от аналога. Данные корректировки вносятся для того, чтобы определить цену, за которую мог быть продан сопоставимый объект, если бы он обладал теми же характеристиками, что и оцениваемый. Корректировку следует проводить по всем основным характеристикам, которые, с точки зрения перспективного покупателя, будут обладать стоимостью.

Цены предложения объектов-аналогов корректировались с учетом их параметров следующим образом:

$$P_{\text{корр}} = P_0 * (1+П_1)+(1+П_2) +... + (1+П_n),$$

где:

P_0 – начальная цена аналога (цена предложения/цена сделки);

$P_{\text{корр}}$ – скорректированная цена аналога;

$П_1, П_2, П_n$ – поправочные коэффициенты.

При расчете рыночной стоимости оцениваемых квартир в цены аналогов были внесены следующие корректировки:

При сравнении объектов-аналогов установлено, что условия продажи, условия финансирования типичны для рынка жилой недвижимости. Поэтому внесение корректировок по вышеуказанным факторам не требуется.

Корректировка на право

Правовой статус одинаков по всем объектам-аналогам – передача прав собственности, как и у оцениваемого объекта. Корректировка принята равной 0 %.

Корректировка на различие между ценами предложения и сделки (торг)

Цены предложения объектов отличаются от цен реальных сделок на вторичном рынке недвижимости, которые, как правило, происходят по более низким ценам. По данным Справочника расчётных данных для оценки и консалтинга (СРД №20, 2017 г., под редакцией к.т.н. Яскевича Е.Е., правообладатель – ООО «Научно-практический

центр профессиональных оценщиков»), скидки на торг в текущих условиях представлены в Табл. 8.20.

Табл. 8.26

Значения корректировки на уторгование для жилой недвижимости

№ п/п	Жилая недвижимость
Производственно-складская	10-13 (11,5)

** Примечание. В скобках указано среднее значение.
Источник информации: СРД №20 2017 г., под редакцией к.т.н. Яскевича Е.Е*

В данном случае, для аналогов №1 - №3 возможность торга предусматривается, корректировка составила -11,5%.

Корректировка на дату предложения

Данная корректировка отражает изменение рыночной стоимости оцениваемых объектов в зависимости от даты предложения объектов-аналогов. Объекты-аналоги действительны на дату оценки, дата оценки – 26 октября 2017 г. – величина корректировки равна 0,0 %.

Корректировка на местоположение

В процессе оценки, Оценщик тщательно проанализировал характеристики местоположения оцениваемых объектов, а также объектов-аналогов.

В том случае, когда оцениваемые объекты и объекты-аналоги отличались между собой по характеристикам местоположения, Оценщик вводил корректировку на местоположение. Если оцениваемые объекты и объекты-аналоги имеют сопоставимые характеристики местоположения, корректировка равна 0 %.

Объект оценки и объекты-аналоги №№1-3 имеют сопоставимое местоположение, расположены в Центральном районе г. Тверь. Корректировка не требуется.

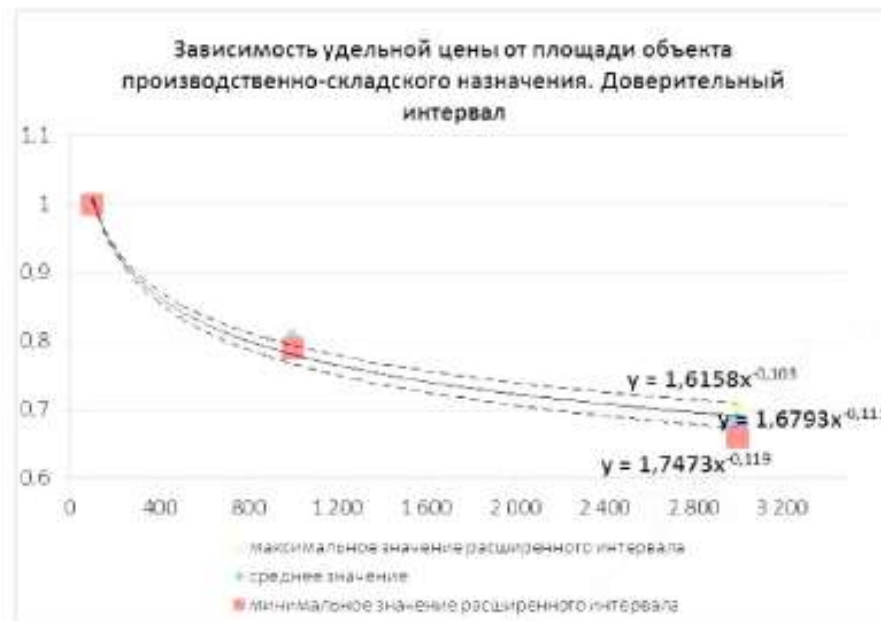
Корректировка на общую площадь

Размер площади также влияет на величину стоимости объектов недвижимости. Чем больше площадь предлагаемого к продаже объекта, тем дешевле стоимость в расчете на 1 кв. м общей площади, по сравнению с аналогичным по назначению и классу объектом, но меньшей площади.

Корректировка на площадь вводилась, используя аналитические данные: «Справочник оценщика недвижимости-2017», Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов, под редакцией Л. А. Лейфера, стр. 159.

Диагр. 8.4

Зависимость удельной цены от площади объекта производственно-складского назначения. Доверительный интервал



Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости», 2017 год, под редакцией Л. А. Лейфера, стр. 159

Для расчета Оценщик использовал среднее значение зависимости:

$$y = 1,6793 * x^{-0,111}, \text{ где}$$

x – значение площади.

Расчет корректировки на площадь приведена в таблице ниже.

Табл. 8.27

Расчет корректировки на площадь машиноместа

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Общая площадь, кв. м.	28,5	18,0	20,0	30,0
Расчетный коэффициент	1,1578	1,2184	1,2042	1,1512
Корректировка на площадь	-	-5,0%	-3,9%	0,6%

Источник информации: расчеты Оценщика

Таким образом, корректировка составит -5,0%, -3,9% и 0,6%.

Расчет весовых коэффициентов

Весовые коэффициенты при расчете окончательного значения стоимости единицы площади оцениваемых объектов, определялись исходя из величины общей валовой коррекции. При этом величина коэффициента тем больше, чем меньше суммарное значение вносимых корректировок. Оценщик исходил из того, что чем больше корректировок было применено для конкретного аналога, тем он больше отличается от оцениваемых объектов и тем ниже точность полученного результата.

На основании валовых корректировок вычислим вес для цены каждого объекта по формуле:

$$Вес_i = \frac{K_{соотв.об.оц.i}}{\sum K_{соотв.об.оц.}}$$

$$K_{\text{соотв.об.оц.}i} = \frac{1}{P_{\text{совокуп.корреки.}i}};$$

где:

$Вес_i$ – вес i -ого аналога;

$K_{\text{соотв.об.оц.}i}$ – коэффициент соответствия объекту оценки i -ого аналога;

$P_{\text{совокуп.корреки.}i}$ – показатель совокупной корректировки i -ого объекта аналога.

Таким образом, рыночная стоимость одеваемого машиноместа, рассчитанная сравнительным подходом, составляет:

Табл. 8.28

Результаты оценки рыночной стоимости машиноместа

Наименование	Площадь, кв. м	Рыночная стоимость, руб.
Машиноместо, площадью 28,5 кв. м, по адресу: Тверская обл., г. Тверь, б-р Радищева, д 4	25,8	841 520 (Восемьсот сорок одна тысяча пятьсот двадцать) руб.

Источник информации: расчеты Оценщика

8.6. Определение рыночной стоимости здания, расположенного по адресу: Москва, р-н Соколиная Гора, ул. Семёновский Вал, д. 106

Согласно п. 12, п. 13, п. 14 Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 297:

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

«...13. 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...»

«...14. 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...»

Обоснование выбора метода оценки

При определении рыночной стоимости объекта недвижимости применяется сравнительный подход.

Сравнительный подход при оценке объектов недвижимости реализуется в следующих методах:

- метод рыночных сравнений
- метод соотнесения цены и дохода.

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

Последовательность реализации вышеуказанного метода соответствует общему алгоритму расчета стоимости объекта в рамках сравнительного подхода.

При реализации данного метода используют процентные и стоимостные корректировки.

Процентные (относительные) корректировки вносятся путем умножения цены продажи (предложения) объекта-аналога или его единицы сравнения на коэффициент, отражающий степень различий в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта. Если оцениваемый объект лучше сопоставимого аналога, то к цене последнего вносится повышающий коэффициент, если хуже – понижающий.

Стоимостные (абсолютные) поправки изменяют цену проданного (предлагаемого к продаже) объекта-аналога на определенную сумму, в которую оценивается различие в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта. Положительная поправка вносится, если оцениваемый объект лучше сопоставимого аналога, отрицательная – если хуже.

Итоговые значения скорректированных цен продаж сравнимых объектов могут не совпадать. В связи с этим выбор значения скорректированной цены продажи в качестве базиса для определения рыночной стоимости оцениваемого объекта недвижимости основан на выборе итоговой скорректированной цены продажи сравнимого объекта (либо объектов), по которому абсолютное итоговое значение корректировок минимально или число корректировок минимально.

Обоснование выбора единицы сравнения

Учитывая специфику объекта оценки, а также доступность информации для определения стоимости объекта оценки методом сравнительного анализа продаж

(предложений), Оценщик в качестве единицы сравнения использовал стоимость 1 кв. м общей площади объектов-аналогов и оцениваемого объекта.

Обоснование выбора элементов сравнения

К элементам сравнения относят те характеристики объектов недвижимости и сделок, которые оказывают существенное влияние на изменение цен по выборке объектов-аналогов.

Табл. 8.29

Элементы сравнения

Группа факторов	Элементы сравнения для сделок купли-продажи
1. Состав передаваемых прав на объект	1.1. Вид права на объект недвижимости
	1.2. Функциональное назначение
2. Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	2.1. Льготное кредитование продавцом покупателя
	2.2. Платеж эквивалентом денежных средств
3. Условия продажи по состоявшейся или предполагаемой сделке	3.1. Отличие цены предложения от цены сделки (уторговывание)
4. Время продажи (дата предложения)	4.1 Изменение цен во времени
5. Характеристики месторасположения объекта	5.1. Адрес
	5.2. Транспортная доступность
6. Физические характеристики объекта	6.1. Общая площадь
	6.2. Общая площадь земельного участка
	6.3. Физическое состояние
	6.4. Состав площадей
7. Экономические характеристики	7.1 Фактическое использование
8. Стоимостные характеристики	8.1. Цена предложения

Источник информации: анализ Оценщика

Репрезентативная (представительная) выборка объектов-аналогов

В разделе «Анализ рынка оцениваемого объекта» Оценщик привел аналитическую выборку предложений продажи объектов свободного назначения, причем амплитуда разброса цен достаточно высока и зависит от вышеприведенных факторов. Поэтому в качестве аналогов выступали объекты, максимально приближенные к оцениваемому объекту. Характеристики объектов-аналогов для оцениваемого объекта представлены ниже в таблице.

Табл. 8.30

Описание объектов-аналогов, отобранных для расчета рыночной стоимости оцениваемого объекта, расположенного по адресу: Москва, р-н Соколиная Гора, ул. Семёновский Вал, д. 106

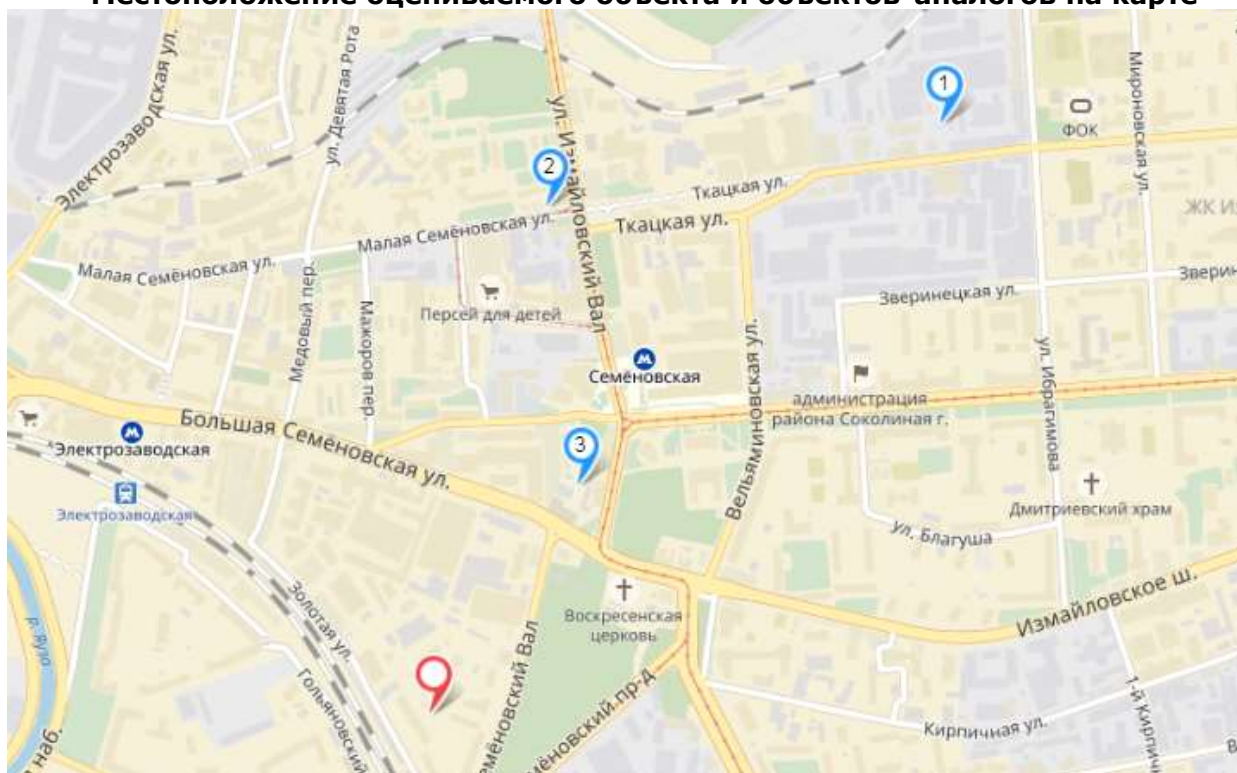
Группы сравнения	Характеристики объектов	Объект оценки	Объекты-аналоги		
			№1	№2	№3
Состав передаваемых прав на объект	Вид права на объект недвижимости	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
	Вид права на земельный участок	Право долгосрочной аренды	Право долгосрочной аренды	Право долгосрочной аренды	Право долгосрочной аренды
	Функциональное назначение	Нежилое	Нежилое	Нежилое	Нежилое
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки		Особые условия финансирования отсутствуют	Особые условия финансирования отсутствуют	Особые условия финансирования отсутствуют	Особые условия финансирования отсутствуют
Условия продажи по состоявшейся или предполагаемой сделке		Возможен торг	Возможен торг	Возможен торг	Возможен торг
Время продажи (дата предложения)		26 октября 2017 г.	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Характеристики месторасположения объекта	Адрес	г Москва, ул Семеновский Вал, вл 10, стр 18	Москва, район Соколиная гора, Ткацкая ул., 17С2	Москва, район Преображенское, Малая Семеновская ул., 15/17С7	Москва, район Соколиная гора, ул. Измайловский Вал, 5С2
	Административный округ	ВАО	ВАО	ВАО	ВАО
	Удаленность от метро	Семеновская, 690 м	Семеновская, 660	Семеновская, 320	Семеновская,

Группы сравнения	Характеристики объектов	Объект оценки	Объекты-аналоги		
			№1	№2	№3
			м	м	250 м
Физические характеристики	Тип объекта недвижимости	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ
	Общая площадь, кв. м	323,5	836	216	180
	Общая площадь земельного участка, кв. м	422,0	800	н/д	140
	Техническое состояние	Рабочее	Рабочее	Рабочее	Рабочее
Экономические характеристики	Фактическое использование	ПСН	ПСН	ПСН	ПСН
Стоимостные характеристики	Цена предложения, руб.	-	85 000 000	27 500 000	25 000 000
	Цена предложения за 1 кв. м. (-	101 675	127 256	138 889
Источник информации	Контактное лицо	-	тел. 7 495 776-75-79 +7 919 104-06-60	тел. 7 966 369-31-31	тел. 7 915 014-22-12
	Ссылка	-	https://www.cian.ru/sale/commercial/167230200/	https://www.cian.ru/sale/commercial/164369834/	https://www.cian.ru/sale/commercial/167074817/

Источник информации: анализ Оценщика

Рис. 8.6

Местоположение оцениваемого объекта и объектов-аналогов на карте¹



Источник информации: анализ Оценщика.

Расчет рыночной стоимости оцениваемого объекта приведен в таблице ниже:

Табл. 8.31

Расчет рыночной стоимости оцениваемого объекта, расположенного по адресу: Москва, р-н Соколиная Гора, ул. Семёновский Вал, д. 106

Группы элементов сравнения	Элементы группы сравнения [ед. изм.]	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги		
			№1	№2	№3
Цена предложения 1 кв. м (с учетом НДС)	[руб./кв. м]	Подлежит определению	101 675	127 256	138 889

¹ Номер метки на карте соответствует номеру объекта-аналога.

Группы элементов сравнения	Элементы группы сравнения [ед. изм.]	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги		
			№1	№2	№3
Состав передаваемых прав на объект	Вид права на объект недвижимости	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
	Корректировка	[%]	0%	0%	0%
	Вид права на земельный участок	Право долгосрочной аренды	Право долгосрочной аренды	Право долгосрочной аренды	Право долгосрочной аренды
	Корректировка	[%]	0%	0%	0%
	Функциональное назначение	Нежилое	Нежилое	Нежилое	Нежилое
	Корректировка	[%]	0%	0%	0%
Корректировка	[%]	-	0%	0%	0%
Корректировка	[руб./кв. м]	-	0	0	0
Скорректированная цена предложения единицы сравнения	[руб./кв. м]	-	101 675	127 256	138 889
Условия финансирования или состоявшейся или предполагаемой сделки	-	Особые условия финансирования отсутствуют	Особые условия финансирования отсутствуют	Особые условия финансирования отсутствуют	Особые условия финансирования отсутствуют
Корректировка	[%]	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена предложения единицы сравнения	[руб./кв. м]	-	101 675	127 256	138 889
Условия продажи по состоявшейся или предполагаемой сделке	-	Возможен торг	Возможен торг	Возможен торг	Возможен торг
Корректировка	[%]	-	-16,4%	-16,4%	-16,4%
Скорректированная цена единицы сравнения	[руб./кв. м]	-	85 000	106 386	116 111
Время продажи (дата предложения)	-	26 октября 2017 г.	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Корректировка	[%]	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена единицы сравнения	[руб./кв. м]	-	85 000	106 386	116 111
Характеристики месторасположения объекта	Адрес	г Москва, ул Семеновский Вал, вл 10, стр 18	Москва, район Соколиная гора, Ткацкая ул., 17С2	Москва, район Преображенское, Малая Семеновская ул., 15/17С7	Москва, район Соколиная гора, ул. Измайловский Вал, 5С2
	Административный округ	ВАО	ВАО	ВАО	ВАО
	Удаленность от метро	Семеновская, 690 м	Семеновская, 660 м	Семеновская, 320 м	Семеновская, 250 м
	Корректировка, [%]	-	0,00%	-6,38%	-6,38%
Корректировка	[%]	-	0,0%	-6,4%	-6,4%
Скорректированная стоимость	[руб./кв. м]	-	85 000	99 577	108 680
Физические характеристики	Тип объекта недвижимости	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ
	Корректировка, [%]	-	0%	0%	0%
	Общая площадь, кв. м	323,5	836,0	216,0	180,0
	Корректировка, [%]	-	12,49%	-4,88%	-7,02%
	Техническое состояние	Рабочее	Рабочее	Рабочее	Рабочее
	Корректировка, [%]	-	0%	0%	0%
Корректировка	[%]	-	12,5%	-4,88%	-7,02%
Скорректированная стоимость	[руб./кв. м]	-	95 625	94 718	101 051
Экономические характеристики	Назначение	ПСН	ПСН	ПСН	ПСН
Корректировка	[%]	-	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	[руб./кв. м]	-	95 625	94 718	101 051

Группы элементов сравнения	Элементы группы сравнения [ед. изм.]	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги		
			№1	№2	№3
Общая валовая коррекция		-	12,49%	11,28%	13,42%
Весовой коэффициент	-	-	0,3320785	0,3483463	0,3195752
Средневзвешенная стоимость 1 кв. м с учетом НДС	[руб./кв. м]		97 043		
Стоимость Объекта оценки, рассчитанная в рамках сравнительного подхода, (с учетом НДС)	[руб.]		31 393 411		

Источник информации: расчеты Оценщика

Табл. 8.32

Статистические данные по удельной стоимости аналогов после введения корректировок

Наименование показателя	Условное обозначение	Значение
Стандартное отклонение, руб./кв. м	$\sqrt{\sigma^2}$	2 796
Среднее значение, руб./кв. м	C_{cp}	97 131
Верхняя граница интервала нормального распределения, руб./кв. м	$C_{cp} + 1,94\sqrt{\sigma^2}$	102 555
Нижняя граница интервала нормального распределения, руб./кв. м	$C_{cp} - 1,94\sqrt{\sigma^2}$	91 707
Вариация, %	$\sqrt{\sigma^2}/C_{cp}$	2,88%

Источник информации: расчет Оценщика

Ниже приводится анализ различия в уровнях элементов сравнения (ценообразующих факторов) и возможный характер влияния этих различий на значение выбранных единиц сравнения.

Анализ различия в уровнях элементов сравнения (ценообразующих факторов) и обоснование внесенных корректировок

Корректировка на передаваемые имущественные права

Оцениваемые объекты, как и все объекты-аналоги передаются на правах собственности. Корректировку к ним не применяем, так как оцениваемый объект и объекты-аналоги сопоставимы по данному элементу сравнения.

Анализ функционального назначения

В рамках настоящего Отчета корректировка не применялась, так как оцениваемый объект и объекты-аналоги являются нежилыми помещениями (склады) и сопоставимы по данному элементу сравнения.

Корректировка на условия финансирования

Условия финансирования при совершении сделки с объектами-аналогами и оцениваемым участком одинаковы, следовательно, величина поправки равна 0 %, как в процентном выражении, так и в абсолютном.

Корректировка на условия продажи

Цены объектов-аналогов являются ценами предложения. Реальные цены, по которым заключаются договоры, как правило, ниже цен предложения.

Информация о ценах сделок с объектами недвижимости в основном является закрытой, информация об этих сделках недоступна, поэтому для проведения сравнительного анализа используются цены предложения на сравниваемые объекты. С учетом сложившейся практики и тенденции развития рынков недвижимости в РФ применение цен предложения является неизбежным. Для использования таких цен следует включать «скидку на торг».

По данным издания «Справочник оценщика недвижимости - 2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка

для доходного подхода» Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. – Нижний Новгород, 2017 г., на дату оценки уторговывание на рынке недвижимости имеет ниже приведенные величины:

Табл. 8.33

Значение скидок на торг для цен предложения (коллективное мнение оценщиков)

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	16,4%	15,6%	17,1%

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости - 2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода» Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. – Нижний Новгород, 2017.

Принимая во внимание, сложившуюся экономическую ситуацию и опираясь на выводы, полученные в ходе анализа рынка оцениваемого объекта, оценщик принял к расчетам среднее значение скидки на торг в размере 16,4%.

Корректировка на дату предложения

Данная корректировка отражает изменение рыночной стоимости за объект оценки в зависимости от даты предложения объектов-аналогов. Дата проведения оценки — 26 октября 2017 г., объекты-аналоги актуальны на дату проведения оценки. Величина корректировки равна 0 %.

Корректировка на местоположение

Корректировка на местоположение имеет две составляющие:

- административный округ,
- удаленность от метро.

В рамках настоящего отчета корректировка на административный округ не применялась, так как оцениваемый объект и объекты-аналоги расположены в ВАО.

Объект-оценки и объекты-аналоги расположены на разном удалении от метро.

Корректировка вносилась на основании исследования <http://nokosnova.ru/wp-content/uploads/2016/07/korrektirovka-na-udalennost-ot-metro-moscow.pdf>.

Для расчета корректировки на удаленность от метро используется коэффициент, рассчитанный на основании отношения удельного показателя стоимости помещения, как наиболее наглядного отображающего данную зависимость. В качестве исходных данных в части определения данной корректировки была проанализирована информация предложений о продаже объектов коммерческой недвижимости, а именно помещений свободного назначения, расположенных между Садовым кольцом и МКАД г. Москвы. Вся информация получена из следующих баз данных: <http://www.cian.ru/>; <http://realty.dmir.ru/>. Таким образом, в общей сложности, в целях верификации было использовано около 84 записей о ценах предложений.

Табл. 8.34

Поправка на удаленность от метро

ОО/ОА	До 5 минут пешком	5-10 минут пешком	10-15 минут пешком	5-10 минут транспортом	Более 10 минут транспортом
До 5 минут пешком	1,00	1,06	1,14	1,22	1,31
5-10 минут пешком	0,94	1,00	1,07	1,15	1,24
10-15 минут пешком	0,88	0,94	1,00	1,07	1,16
5-10 минут транспортом	0,82	0,87	0,93	1,00	1,08
Более 10 минут транспортом	0,76	0,81	0,86	0,93	1,00

Источник информации: <http://nokosnova.ru/wp-content/uploads/2016/07/korrektirovka-na-udalennost-ot-metro-moscow.pdf>

На основании вышеприведенных данных, произведен расчет корректировки на удаление от метро: для объекта-аналога №1 – 0%, для объекта-аналога №2 – -6,38%, для объекта-аналога №3 – -6,38%.

Корректировка на величину земельного участка

Объект оценки, как и все объекты-аналоги обеспечены земельными участками, необходимыми для нормального функционирования здания. Корректировка не применялась.

Корректировка на площадь улучшений земельного участка

Корректировка вносилась на основании данных «Справочник оценщика недвижимости - 2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода» Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. – Нижний Новгород, 2017 г.

Рис. 8.7

Зависимость цены от площади



Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости - 2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода» Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. – Нижний Новгород, 2017 г.

К расчету принимаем уравнение зависимости стоимости 1 кв. м земельного участка от площади ($y = 1,7906x^{-0,124}$) в соответствии со средним значением.

Величина корректировки на общую площадь рассчитывалась как разница данного показателя для оцениваемого объекта недвижимого имущества и каждого объекта-аналога в процентном отношении. Расчет корректировки на общую площадь приведен ниже.

Табл. 8.35

Корректировки, принятые к объектам-аналогам

Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Общая площадь, кв. м	323,50	836,0	216,0
Коэффициент корректировки (KS)	0,8745	0,7774	0,9194
Корректировка, %	12,49%	-4,88%	-7,02%

Источник информации: расчет Оценщика

В соответствии с данной таблицей к объектам-аналогам внесены корректировки.

Корректировка на техническое состояние

В рамках настоящего Отчета корректировка не применялась, так как оцениваемый объект и объекты-аналоги сопоставимы по данному элементу сравнения.

Корректировка на назначение

Оцениваемый объект и объекты-аналоги являются зданиями свободного назначения, корректировка не применялась, так как оцениваемый объект и объекты-аналоги сопоставимы по данному элементу сравнения.

Внесение весовых коэффициентов

Весовые коэффициенты при расчете окончательного значения стоимости единицы площади оцениваемого объекта определялись исходя из величины общей валовой коррекции. При этом величина коэффициента тем больше, чем меньше суммарное значение вносимых корректировок. Оценщик исходил из того, что чем больше корректировок было применено для конкретного аналога, тем он больше отличается от оцениваемых объектов и тем ниже точность полученного результата.

На основании валовых корректировок вычислим вес для цены каждого объекта по формуле:

$$\text{Вес}_i = \frac{1 - \text{Val}_i / (\sum \text{Val}_i)}{n - 1}$$

где:

Вес_i – вес i-ого аналога

Val_i - i-ая валовая корректировка.

∑ Val_i - сумма валовых корректировок;

n – количество объектов аналогов.

Табл. 8.36

Рыночная стоимость объекта оценки, полученная в рамках сравнительного подхода

Наименование	Стоимость Объекта оценки, рассчитанная в рамках сравнительного подхода
Нежилое помещение, площадью 323,5 кв. м, расположенное по адресу: Москва, р-н Соколиная Гора, ул. Семёновский Вал, д. 106	31 393 411

Источник информации: расчет Оценщика

8.7. Определение рыночной стоимости нежилых помещений в Твери

Выбор объектов-аналогов

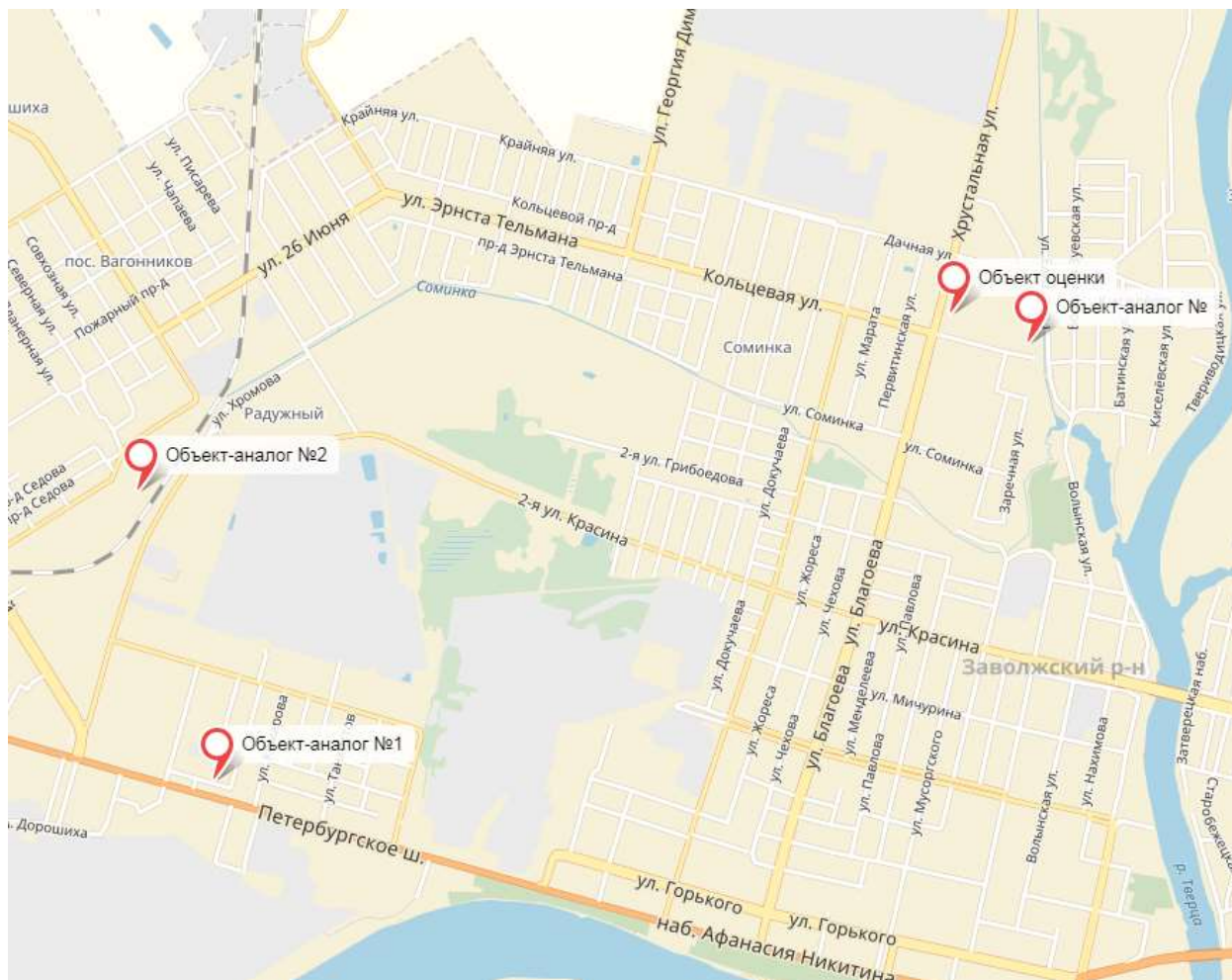
При проведении сравнительного анализа объекта оценки и каждого объекта-аналога в качестве единицы сравнения Оценщик счел целесообразным выбрать цену за 1 кв. м. Согласно обычаям делового оборота, на рынке коммерческой недвижимости измерение стоимости зданий и помещений, предлагаемых к продаже, производится в рублях за 1 кв. м, в связи с чем, Оценщик отказывается от применения других единиц сравнения.

В результате анализа рынка Оценщик подобрал наиболее репрезентативную выборку из представленных к продаже объектов отвечающих требованию сопоставимости по следующим характеристикам: местоположение, назначение, площадь, площадь земельного участка, состояния отделки и здания в целом и т.д. Кроме того, Оценщик подбирал аналоги исходя из информации о том, что объект оценки, нежилое здание, назначение: административное.

Результаты представлены в таблице ниже.

Рис. 8.8

Расположение оцениваемого нежилого помещения, и объектов-аналогов на карте (Тверь, Заволжский район)



Источник информации: www.yandex.ru

Табл. 8.37

**Описание объектов-аналогов для нежилого помещения
(Тверь, Заволжский район)**

Характеристики (элементы сравнения)	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Назначение	ПСН	ПСН	ПСН	ПСН
Состав передаваемых прав на объект	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Период между датами сделок (предложений) и оценки	Октябрь 2017	Октябрь 2017	Октябрь 2017	Октябрь 2017
Адрес	Тверская обл., г. Тверь, ул. Хрустальная, д. 10, пом. II	Тверская обл., г. Тверь, Заволжский район, Петербургское шоссе, д. 34	Тверская обл., г. Тверь, Заволжский район, ул. Хромова, 25	Тверская обл., г. Тверь, Заволжский район, ул. Кольцевая, д. 80
Район	Заволжский	Заволжский	Заволжский	Заволжский
Общая площадь, кв. м	53,9	200,0	125,0	39,0
Площадь 1 этажа, кв. м	53,9	200,0	125,0	39,0
Вид объекта недвижимости	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение
Состояние/уровень отделки	Стандарт (ремонт не требуется)	Стандарт (ремонт не требуется)	Стандарт (ремонт не требуется)	Стандарт (ремонт не требуется)
Расположение относительно красной линии	Расположен на красной линии	Расположен на красной линии	Расположен на красной линии	Расположен на красной линии
Наличие (отсутствие) транспортных подъездных путей	Хорошая транспортная доступность	Хорошая транспортная доступность	Хорошая транспортная доступность	Хорошая транспортная доступность
Цена предложения, руб.	-	6 800 000	4 000 000	1 750 000
Цена предложения, руб./кв. м	-	34 000	32 000	44 872
Источник информации	Данные Заказчика	https://www.avito.ru/tver/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svoobodnogo_naznacheniya_200_m_1156907739	http://realty.dmir.ru/sale/nezhiloe-pomeschenie-tver-ulica-hromova-157903467/	https://www.avito.ru/tver/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_39_m_791993169

Источник: анализ рынка Оценщиком

Определение рыночной стоимости объекта недвижимого имущества, расположенного по адресу: Тверская обл., г. Тверь, ул. Хрустальная, д. 10, пом. II

Расчет рыночной стоимости на примере нежилого помещения общей площадью 53,9 кв. м, расположенного по адресу: Тверская обл., г. Тверь, ул. Хрустальная, д. 10, пом. II.

Табл. 8.38

Определение рыночной стоимости нежилого помещения, расположенного по адресу: Тверская обл., г. Тверь, ул. Хрустальная, д. 10, пом. II, в рамках сравнительного подхода

Характеристика	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Назначение	ПСН	ПСН	ПСН	ПСН
Адрес	Тверская обл., г. Тверь, ул. Хрустальная, д. 10, пом. II	Тверская обл., г. Тверь, Заволжский район, Петербургское шоссе, д. 34	Тверская обл., г. Тверь, Заволжский район, ул. Кольцевая, д. 80	Тверская обл., г. Тверь, Заволжский район, ул. Хромова, 25
Источник информации	Данные Заказчика	https://www.avito.ru/tver/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svoobodnogo_naznacheniya_200_m_1156907739	https://www.avito.ru/tver/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_tver-ulica-hromova-157903467/	http://realty.dmir.ru/sale/nezhiloe-pomeschenie-tver-ulica-hromova-157903467/

Характеристика	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
		skaya_nedvizhimost/pomeschenie_svoobodnogo_naznacheniya_200_m_1156907739	nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_39_m_791993169	pomeschenie-tverulica-hromova-157903467/3169
Цена предложения, с НДС, руб.	-	6 800 000	1 750 000	4 000 000
Цена предложения, с НДС, руб./кв. м	-	34 000	44 872	32 000
Общая площадь, кв. м	53,9	200,0	39,0	125,0
Состав передаваемых прав на объект	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка на состав передаваемых прав на объект, (%)	-	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена объекта руб./кв. м, с НДС	-	34 000	44 872	32 000
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
Корректировка на условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки, (%)	-	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена объекта руб./кв. м, с НДС	-	34 000	44 872	32 000
Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка на условия продажи (предложения), (%)	-	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена объекта руб./кв. м, с НДС	-	34 000	44 872	32 000
Различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг), (%)	-	-16,4%	-16,4%	-16,4%
Скорректированная цена объекта руб./кв. м, с НДС	-	28 424	37 513	26 752
Период между датами сделок (предложений) и оценки	Октябрь 2017	Октябрь 2017	Октябрь 2017	Октябрь 2017
Корректировка на период между датами сделок (предложений) и оценки, (%)	-	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена объекта руб./кв. м, с НДС	-	28 424	37 513	26 752
Район	Заволжский	Заволжский	Заволжский	Заволжский
Корректировка на местоположение, (%)	-	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена объекта руб./кв. м, с НДС	-	28 424	37 513	26 752
Расположение относительно красной линии	Расположен на красной линии	Расположен на красной линии	Расположен на красной линии	Расположен на красной линии
Корректировка на расположение относительно красной линии, (%)	-	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена объекта руб./кв. м, с НДС	-	28 424	37 513	26 752
Вид объекта недвижимости	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение
Корректировка на вид объекта недвижимости, (%)	-	0,0%	0,0%	0,0%

Характеристика	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Скорректированная цена объекта руб./кв. м, с НДС	-	28 424	37 513	26 752
Общая площадь, кв. м	53,9	200,0	39,0	125,0
Корректировка на общую площадь, (%)	-	17,7%	-3,9%	11,0%
Скорректированная цена объекта руб./кв. м, с НДС	-	33 442	36 038	29 693
Общая площадь, кв. м	53,9	200,0	39,0	125,0
Площадь 1 этажа, кв. м	53,9	200,0	39,0	125,0
Корректировка на этаж расположения, (%)	-	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена объекта руб./кв. м, с НДС	-	33 442	36 038	29 693
Состояние/уровень отделки	Стандарт (ремонт не требуется)	Стандарт (ремонт не требуется)	Стандарт (ремонт не требуется)	Стандарт (ремонт не требуется)
Корректировка на состояние/уровень отделки, руб.	-	0	0	0
Скорректированная цена объекта руб./кв. м, с НДС	-	33 442	36 038	29 693
Наличие (отсутствие) транспортных подъездных путей	Хорошая транспортная доступность	Хорошая транспортная доступность	Хорошая транспортная доступность	Хорошая транспортная доступность
Корректировка на транспортную доступность, (%)	-	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена объекта руб./кв. м, с НДС	-	33 442	36 038	29 693
Показатель совокупной корректировки	-	18%	4%	11%
Вес объекта-аналога	-	0,23	0,44	0,33
Средневзвешенная величина рыночной стоимости объекта оценки, руб./кв. м, с НДС				33 341
Рыночная стоимость оцениваемого объекта, с учетом, руб., с НДС				1 797 080
Рыночная стоимость оцениваемого объекта, руб., без НДС				1 522 949

Источник: расчеты оценщика

Обоснование внесенных корректировок

Передаваемые права

Правовой статус одинаков по всем объектам-аналогам – передача прав собственности, как и у оцениваемого объекта. Корректировка не требуется.

Корректировка на торг

Под поправкой на торг подразумевается сумма, на которую продавец может снизить первоначально объявленную сумму, в нашем случае – сумму предложения. Информация о ценах сделок с объектами недвижимости в основном является закрытой и не разглашается третьим лицам. Как правило, информация об этих сделках недоступна, поэтому для проведения сравнительного анализа оценщик использует цены предложения на сравниваемые объекты.

Величина корректировки определялась на основе данных «Справочника оценщика недвижимости-2017» под редакцией Лейфера Л.А., согласно которому, значение скидки на торг для офисно-торговой недвижимости и объектов свободного назначения составляет 16,4%.

Табл. 8.39

Значение скидки на торг

Класс объекта	Среднее значение
Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	Продажа 16,4%

Источник: «Справочник оценщика недвижимости-2017» под редакцией Лейфера Л.А.

Оценщиком был принят торг как среднее значение неактивного рынка для офисно-торговых объектов свободного назначения и сходных типов объектов недвижимости, корректировка составила -16,4%.

Корректировка на дату предложения

Данная корректировка отражает изменение рыночной стоимости оцениваемого объекта в зависимости от даты предложения объектов-аналогов. Объекты-аналоги действительны на дату оценки, дата оценки – 26 октября 2017 г. – величина корректировки равна 0,0 %.

Корректировка на вид объекта недвижимости

Торговые, офисные и другие общественные здания, и помещения бывают трех видов: отдельно стоящее здание, пристроенное здание, встроенное помещение. Проведя анализ рынка недвижимости, Оценщик пришел к выводу, что отдельно стоящее здание дороже пристроенных зданий и встроенных помещений.

Объект оценки и объекты-аналоги являются встроенными помещениями, то есть, они сопоставимы по данному элементу сравнения, таким образом, корректировка не вводилась.

Тип входа

Все объекты-аналоги, как и объект оценки, имеют сопоставимый тип входа. Следовательно, корректировка не вводилась.

Корректировка на общую площадь

Размер площади также влияет на величину стоимости объектов недвижимости. Чем больше площадь предлагаемого к продаже объекта, тем дешевле стоимость в расчете на 1 кв. м общей площади, по сравнению с аналогичным по назначению и классу объектом, но меньшей площади.

Корректировка на площадь вводилась, используя аналитические данные: «Справочник оценщика недвижимости-2017», под редакцией Л. А. Лейфера, стр. 185.

Диagr. 8.5

Зависимость удельной цены от площади объектов офисно-торгового назначения. Доверительный интервал



Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости-2017», под редакцией Л. А. Лейфера, стр. 185

Расчет корректировки на площадь приведен в таблице ниже.

Табл. 8.40

Расчет корректировки на площадь

Параметр	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Общая площадь, кв. м.	53,90	200,0	39,0	125,0
Расчетный коэффициент офисы	1,092	0,928	1,137	0,984
Корректировка на площадь	-	17,66%	-3,93%	10,99%

Источник информации: расчеты Оценщика

Корректировка на этаж расположения

Важным ценообразующим фактором является расположение помещений на этажах. Помещения, расположенные на первых этажах, как правило, выше по стоимости, чем помещения в подвале или на втором этаже и выше.

Объект-оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному элементу сравнения. Находятся на первом этаже. Корректировка не требуется.

Корректировка на состояние внутренней отделки

Внесение поправки на состояние оцениваемого объекта обусловлено различиями в качестве отделки, а также возможным наличием дополнительных улучшений, влияющих на стоимость аналогов по сравнению с оцениваемыми помещениями.

Проведение расчетов было произведено исходя из условия, что оцениваемый объект имеет состояние внутренней отделки «стандартная, ремонт не требуется».

У объекта оценки внутренняя отделка «стандартная, ремонт не требуется». Для объектов-аналогов №1 - №3, корректировки по данному элементу сравнения не вводятся, так как их уровень отделки соответствует уровню отделки объекта оценки.

Корректировка на местоположение

Важным ценообразующим фактором, влияющим на стоимость объектов свободного назначения, является местоположение. В процессе оценки, Оценщик тщательно

проанализировал характеристики местоположения оцениваемого объекта, а так же объектов-аналогов.

В данном случае объекты-аналоги №№1-3 расположены так же, как и объект оценки в Заволжском районе г. Тверь. Таким образом, Оценщик счел целесообразным не вводить корректировку на местоположение.

Корректировка на расположение относительно «красной линии»

Поправка на «красную линию» — коэффициент, выражающий отношение цен предложений объектов, расположенных на второй и дальше от улицы линий застройки (или внутри квартала), к ценам предложений объектов, расположенных на «красной линии» улицы (проспекта, площади) с выходом на «красную линию».

Объекты-аналоги расположены на 1-ой линии домов, так же, как и объект оценки. В данном случае, корректировка не вводилась.

Корректировка на транспортную доступность (наличие подъездных путей)

Корректировка на удобство подъездных путей вводится в случаях, когда характеристика по данному параметру оцениваемого объекта и сопоставимых объектов-аналогов различна. Все аналоги имеют сопоставимую с оцениваемым объектом транспортную доступность, так же, как и оцениваемый объект недвижимости, обеспечены хорошими подъездными путями, соответственно корректировка была принята равной 0,0%.

Расчет весовых коэффициентов

Весовые коэффициенты при расчете окончательного значения стоимости единицы площади оцениваемого объекта, определялись исходя из величины общей валовой коррекции. При этом величина коэффициента тем больше, чем меньше суммарное значение вносимых корректировок. Оценщик исходил из того, что чем больше корректировок было применено для конкретного аналога, тем он больше отличается от оцениваемых объектов и тем ниже точность полученного результата.

На основании валовых корректировок вычислим вес для цены каждого объекта по формуле:

$$\text{Вес}_i = \frac{K_{\text{соотв.об.оц.}i}}{\sum K_{\text{соотв.об.оц.}}}$$

$$K_{\text{соотв.об.оц.}i} = \frac{1}{P_{\text{совокуп.корреки.}i}};$$

где:

Вес_i – вес i-ого аналога;

K_{соотв.об.оц.i} – коэффициент соответствия объекту оценки i-ого аналога;

P_{совокуп.корреки.i} – показатель совокупной корректировки i-ого объекта аналога.

Таким образом, рыночная стоимость, нежилого помещения, рассчитанная сравнительным подходом, составляет:

Табл. 8.41

Результаты оценки рыночной стоимости нежилого помещения

Наименование	Рыночная стоимость, руб.	Рыночная стоимость 1 кв. м, руб.
Нежилое помещение, общая площадь 53,9, кадастровый номер: 69:40:0100167:1:4/26, адрес: Тверская область, г Тверь, ул. Хрустальная, д 10, пом. II	1 797 080	33 341

Источник информации: расчеты Оценщика

Сводный расчет остальных помещений, входящих в состав объекта оценки, приведен ниже в таблице.

Табл. 8.42

Сводная таблица расчета стоимости помещений, входящих в состав объекта оценки

№	Адрес	Фактическая площадь, кв. м	Корректировка на площадь, %	Этаж расположения	Корректировка на этаж расположения, %	Линия застройки	Корректировка на линию застройки, %	Скорректированная стоимость, руб./кв. м	Стоимость объекта, полученная в рамках сравнительного подхода, руб.
1	Нежилое помещение № I (1-ы этаж, №№1-3), общая площадь 30.3 кв. м, расположенный по адресу: Тверская обл., г. Тверь, ул. Академика Туполева, д. 115	30,3	7,40%	1 этаж	0,00%	Расположен внутри квартала	-20,00%	28 648	868 019
2	Помещение XI, назначение: нежилое, общая площадь 19,8 кв. м, этаж: цокольный этаж №1, адрес (местонахождение) объекта: Тверская обл., г. Тверь, ул. Паши Савельевой, д. 54	19,8	13,22%	1 этаж	0,00%	Расположен на красной линии	0,00%	37 749	747 437
3	Нежилое помещение (№ XXIII), площадь общая 18,1 кв. м, расположенный по адресу: Тверская обл., г. Тверь, ул. Хромова, д. 23	18,1	14,49%	Цокольный этаж	-18,00%	Расположен внутри квартала	-20,00%	25 041	453 238
4	Нежилое помещение, площадь общая 29,7 кв. м, адрес объекта: Тверская обл., г. Тверь, ул. Горького, д. 35	29,7	7,67%	1 этаж	0,00%	Расположен на красной линии	0,00%	35 898	1 066 179

Источник информации: расчет Оценщика

Выбор объектов-аналогов

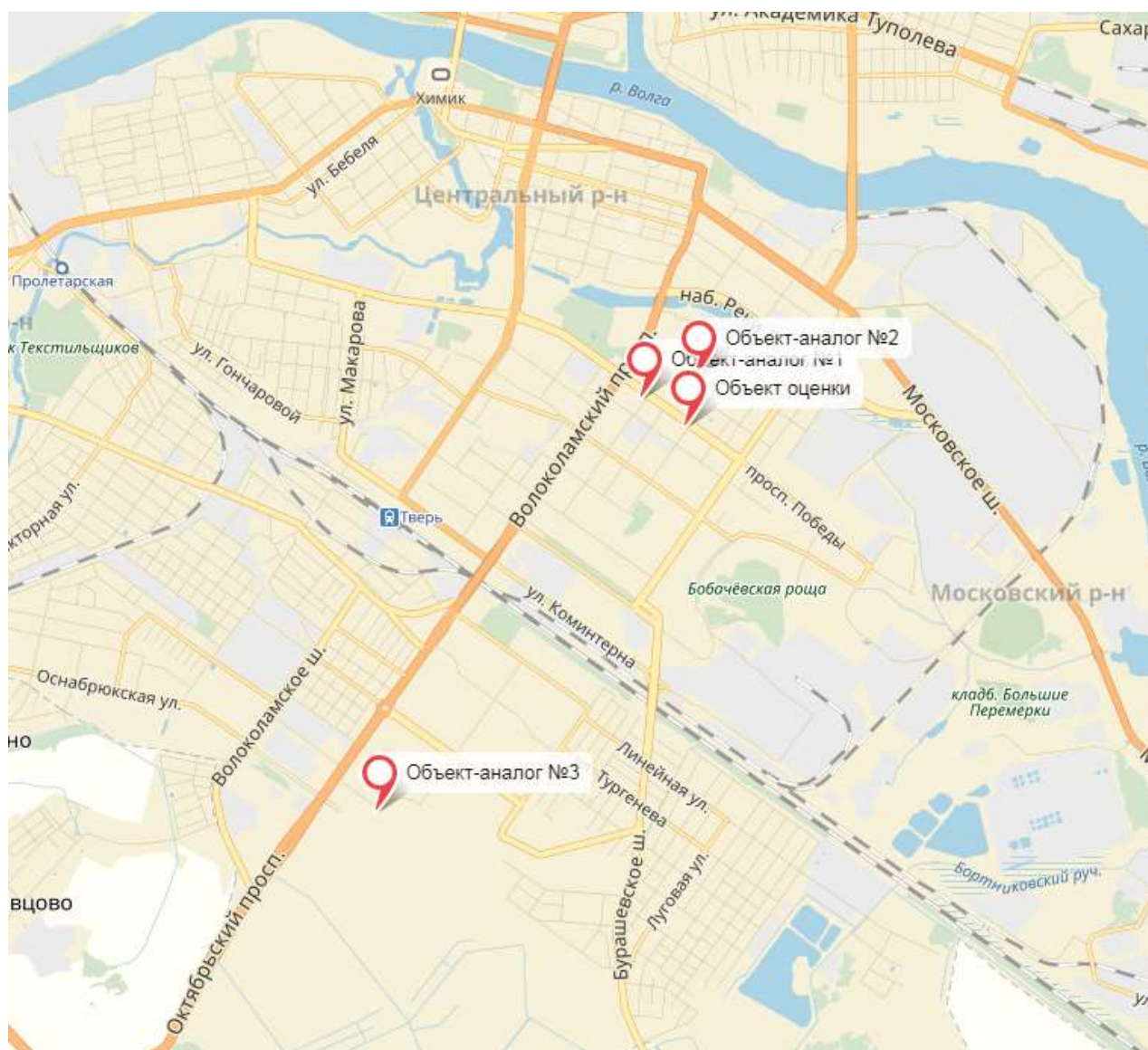
При проведении сравнительного анализа объекта оценки и каждого объекта-аналога в качестве единицы сравнения Оценщик счел целесообразным выбрать цену за 1 кв. м. Согласно обычаям делового оборота, на рынке коммерческой недвижимости измерение стоимости зданий и помещений, предлагаемых к продаже, производится в рублях за 1 кв. м, в связи с чем, Оценщик отказывается от применения других единиц сравнения.

В результате анализа рынка Оценщик подобрал наиболее репрезентативную выборку из представленных к продаже объектов отвечающих требованию сопоставимости по следующим характеристикам: местоположение, назначение, площадь, площадь земельного участка, состояния отделки и здания в целом и т.д. Кроме того, Оценщик подбирал аналоги исходя из информации о том, что объект оценки, нежилое здание, назначение: административное.

Результаты представлены в таблице ниже.

Рис. 8.9

Расположение оцениваемого нежилого помещения, и объектов-аналогов на карте (Тверь, Московский район)



Источник информации: www.yandex.ru

Табл. 8.43

**Описание объектов-аналогов для нежилого помещения
(Тверь, Московский район)**

Характеристики (элементы сравнения)	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Назначение	ПСН	ПСН	ПСН	ПСН
Состав передаваемых прав на объект	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Период между датами сделок (предложений) и оценки	Октябрь 2017	Октябрь 2017	Октябрь 2017	Октябрь 2017
Адрес	Тверская обл., г. Тверь, пр-т Победы, д. 36/46	Тверская обл., г. Тверь, Московский район, пр-кт Победы, 26	Тверская обл., г. Тверь, Московский район, ул. Озерная, 7к3	Тверская обл., г. Тверь, Московский район, пр-кт Октябрьский
Район	Московский	Московский	Московский	Московский
Общая площадь, кв. м	153,3	153,0	105,6	40,2
Площадь цоколя, кв. м	0,0	0,0	0,0	40,2
Площадь 1 этажа, кв. м	153,3	153,0	105,6	0,0
Вид объекта недвижимости	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение
Состояние/уровень отделки	Стандарт (ремонт не требуется)	Стандарт (ремонт не требуется)	Стандарт (ремонт не требуется)	Стандарт (ремонт не требуется)
Расположение относительно красной линии	Расположен на красной линии	Расположен внутри квартала	Расположен на красной линии	Расположен на красной линии
Наличие (отсутствие) транспортных подъездных путей	Хорошая транспортная доступность	Хорошая транспортная доступность	Хорошая транспортная доступность	Хорошая транспортная доступность
Цена предложения с НДС, руб.	-	8 500 000	5 808 000	2 500 000
Цена предложения, руб./кв. м, с НДС	-	55 556	55 000	62 189
Источник информации	Данные Заказчика	https://tver.cian.ru/sale/commercial/153502414/	http://realty.dmir.ru/sale/nezhiloe-pomeshchenie-tver-ozernaya-ulica-157903199/	https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-tver-195446489

Источник: анализ рынка Оценщиком

Определение рыночной стоимости объекта недвижимого имущества, расположенного по адресу: Тверская обл., г. Тверь, пр-т Победы, д. 36/46

Расчет рыночной стоимости на примере нежилого помещения общей площадью 153,9 кв. м, расположенного по адресу: Тверская обл., г. Тверь, пр-т Победы, д. 36/46.

Табл. 8.44

Определение рыночной стоимости нежилого помещения, расположенного по адресу: Тверская обл., г. Тверь, пр-т Победы, д. 36/46, в рамках сравнительного подхода

Характеристика	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Назначение	ПСН	ПСН	ПСН	ПСН
Адрес	Тверская обл., г. Тверь, пр-т Победы, д. 36/46	Тверская обл., г. Тверь, Московский район, пр-кт Победы, 26	Тверская обл., г. Тверь, Московский район, ул. Озерная, 7к3	Тверская обл., г. Тверь, Московский район, пр-кт Октябрьский
Источник информации	Данные Заказчика	https://tver.cian.ru/sale/commercial/153502414/	http://realty.dmir.ru/sale/nezhiloe-pomeshchenie-tver-ozernaya-ulica-157903199/	https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-tver-195446489
Цена предложения, с НДС, руб.	-	8 500 000	5 808 000	2 500 000
Цена предложения, с НДС, руб./кв. м	-	55 556	55 000	62 189
Общая площадь, кв. м	153,3	153,0	105,6	40,2
Состав передаваемых прав на объект	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность

Характеристика	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Корректировка на состав передаваемых прав на объект, (%)	-	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена объекта руб./кв. м, с НДС	-	55 556	55 000	62 189
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
Корректировка на условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки, (%)	-	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена объекта руб./кв. м, с НДС	-	55 556	55 000	62 189
Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка на условия продажи (предложения), (%)	-	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена объекта руб./кв. м, с НДС	-	55 556	55 000	62 189
Различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг), (%)	-	-16,4%	-16,4%	-16,4%
Скорректированная цена объекта руб./кв. м, с НДС	-	46 444	45 980	51 990
Период между датами сделок (предложений) и оценки	Октябрь 2017	Октябрь 2017	Октябрь 2017	Октябрь 2017
Корректировка на период между датами сделок (предложений) и оценки, (%)	-	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена объекта руб./кв. м, с НДС	-	46 444	45 980	51 990
Район	Московский	Московский	Московский	Московский
Корректировка на местоположение, (%)	-	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена объекта руб./кв. м, с НДС	-	46 444	45 980	51 990
Расположение относительно красной линии	Расположен на красной линии	Расположен внутри квартала	Расположен на красной линии	Расположен на красной линии
Корректировка на расположение относительно красной линии, (%)	-	25,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена объекта руб./кв. м, с НДС	-	58 056	45 980	51 990
Вид объекта недвижимости	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение
Корректировка на вид объекта недвижимости, (%)	-	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена объекта руб./кв. м, с НДС	-	58 056	45 980	51 990
Общая площадь,	153,3	153,0	105,6	40,2

Характеристика	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
кв. м				
Корректировка на общую площадь, (%)	-	0,0%	-4,5%	-15,3%
Скорректированная цена объекта руб./кв. м, с НДС	-	58 041	43 903	44 039
Общая площадь, кв. м	153,3	153,0	105,6	40,2
Площадь подвала, кв. м	0,0	0,0	0,0	0,0
Площадь цоколя, кв. м	0,0	0,0	0,0	40,2
Площадь 1 этажа, кв. м	153,3	153,0	105,6	0,0
Площадь 2 этажа и выше, кв. м	0,0	0,0	0,0	0,0
Общая площадь, приведенная к помещению первого этажа, кв. м	153,3	153,0	105,6	33,0
Доля приведенных помещений 1 этажа к общей площади	1,00	1,00	1,00	0,82
Корректировка на этаж расположения, (%)	-	0,0%	0,0%	22,0%
Скорректированная цена объекта руб./кв. м, с НДС	-	58 041	43 903	53 706
Состояние/уровень отделки	Стандарт (ремонт не требуется)	Стандарт (ремонт не требуется)	Стандарт (ремонт не требуется)	Стандарт (ремонт не требуется)
Корректировка на состояние/уровень отделки, руб.	-	0	0	0
Скорректированная цена объекта руб./кв. м, с НДС	-	58 041	43 903	53 706
Наличие (отсутствие) транспортных подъездных путей	Хорошая транспортная доступность	Хорошая транспортная доступность	Хорошая транспортная доступность	Хорошая транспортная доступность
Корректировка на транспортную доступность, (%)	-	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена объекта руб./кв. м, с НДС	-	58 041	43 903	53 706
Показатель совокупной корректировки	-	25%	5%	37%
Вес объекта-аналога	-	0,31	0,47	0,22
Средневзвешенная величина рыночной стоимости объекта оценки, руб./кв. м, с НДС				50 492
Рыночная стоимость оцениваемого объекта, с учетом, руб., с НДС				7 740 424
Рыночная стоимость оцениваемого объекта, руб., без НДС				6 559 681

Источник: расчеты оценщика

Обоснование внесенных корректировок

Передаваемые права

Правовой статус одинаков по всем объектам-аналогам – передача прав собственности, как и у оцениваемого объекта. Корректировка не требуется.

Корректировка на торг

Под поправкой на торг подразумевается сумма, на которую продавец может снизить первоначально объявленную сумму, в нашем случае – сумму предложения. Информация о ценах сделок с объектами недвижимости в основном является закрытой и не разглашается третьим лицам. Как правило, информация об этих сделках недоступна, поэтому для проведения сравнительного анализа оценщик использует цены предложения на сравниваемые объекты.

Величина корректировки определялась на основе данных «Справочника оценщика недвижимости-2017» под редакцией Лейфера Л.А., согласно которому, значение скидки на торг для офисно-торговой недвижимости и объектов свободного назначения составляет 16,4%.

Табл. 8.45

Значение скидки на торг

Класс объекта	Среднее значение
Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	Продажа 16,4%

Источник: «Справочник оценщика недвижимости-2017» под редакцией Лейфера Л.А.

Оценщиком был принят торг как среднее значение неактивного рынка для офисно-торговых объектов свободного назначения и сходных типов объектов недвижимости, корректировка составила -16,4%.

Корректировка на дату предложения

Данная корректировка отражает изменение рыночной стоимости оцениваемого объекта в зависимости от даты предложения объектов-аналогов. Объекты-аналоги действительны на дату оценки, дата оценки – 26 октября 2017 г. – величина корректировки равна 0,0 %.

Корректировка на вид объекта недвижимости

Торговые, офисные и другие общественные здания, и помещения бывают трех видов: отдельно стоящее здание, пристроенное здание, встроенное помещение. Проведя анализ рынка недвижимости, Оценщик пришел к выводу, что отдельно стоящее здание дороже пристроенных зданий и встроенных помещений.

Объект оценки и объекты-аналоги являются встроенными помещениями, то есть, они сопоставимы по данному элементу сравнения, таким образом, корректировка не вводилась.

Тип входа

Все объекты-аналоги, как и объект оценки, имеют сопоставимый тип входа. Следовательно, корректировка не вводилась.

Корректировка на общую площадь

Размер площади также влияет на величину стоимости объектов недвижимости. Чем больше площадь предлагаемого к продаже объекта, тем дешевле стоимость в расчете на 1 кв. м общей площади, по сравнению с аналогичным по назначению и классу объектом, но меньшей площади.

Корректировка на площадь вводилась, используя аналитические данные: «Справочник оценщика недвижимости-2017», под редакцией Л. А. Лейфера, стр. 185.

Диagr. 8.6

Зависимость удельной цены от площади объектов офисно-торгового назначения. Доверительный интервал



Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости-2017», под редакцией Л. А. Лейфера, стр. 185

Расчет корректировки на площадь приведен в таблице ниже.

Табл. 8.46

Расчет корректировки на площадь

Параметр	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Общая площадь, кв. м.	153,30	153,0	105,6	40,2
Расчетный коэффициент офисы	0,959	0,960	1,005	1,133
Корректировка на площадь	-	-0,02%	-4,52%	-15,29%

Источник информации: расчеты Оценщика

Корректировка на этаж расположения

Важным ценообразующим фактором является расположение помещений на этажах. Помещения, расположенные на первых этажах, как правило, выше по стоимости, чем помещения в подвале или на втором этаже и выше.

Корректировка на этаж определялась на основании данных представленных в «Справочнике оценщика недвижимости-2017», под редакцией Л. А. Лейфера, стр. 127. Стоимость помещений на втором и выше этажах, а также в подвальных и цокольных помещениях, приводится к стоимости на первом этаже здания.

Табл. 8.47

Корректировки рыночной стоимости зданий и помещений на этаж

№	Назначение	Среднее значение
1	Отношение удельной цены объекта в подвале к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,73
2	Отношение удельной цены объекта в цоколе к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,82
3	Отношение удельной цены объекта на 2 этаже и выше к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,86

Источник информации: «Справочники оценщика недвижимости» под редакцией Л.А.Лейфера

Корректировка на состояние внутренней отделки

Внесение поправки на состояние оцениваемого объекта обусловлено различиями в качестве отделки, а также возможным наличием дополнительных улучшений, влияющих на стоимость аналогов по сравнению с оцениваемыми помещениями.

Проведение расчетов было произведено исходя из условия, что оцениваемый объект имеет состояние внутренней отделки «стандартная, ремонт не требуется».

У объекта оценки внутренняя отделка «стандартная, ремонт не требуется». Для объектов-аналогов №1 - №3, корректировки по данному элементу сравнения не вводятся, так как их уровень отделки соответствует уровню отделки объекта оценки.

Корректировка на местоположение

Важным ценообразующим фактором, влияющим на стоимость объектов свободного назначения, является местоположение. В процессе оценки, Оценщик тщательно проанализировал характеристики местоположения оцениваемого объекта, а так же объектов-аналогов.

В данном случае объекты-аналоги №№1-3 расположены так же, как и объект оценки в Московском районе г. Тверь. Таким образом, Оценщик счел целесообразным не вводить корректировку на местоположение.

Корректировка на расположение относительно «красной линии»

Поправка на «красную линию» — коэффициент, выражающий отношение величины арендных ставок объектов, расположенных на второй и дальше от улицы линий застройки (или внутри квартала), к величине арендных ставок объектов, расположенных на «красной линии» улицы (проспекта, площади) с выходом на «красную линию».

Корректировка на красную линию вводилась в том случае, если объект-аналог и оцениваемый объект, отличались между собой по расположению относительно «красной линии». В ходе анализа, проведенного Оценщиком (телефонные переговоры с риелторами, специализирующимися на продаже недвижимости в конкретном регионе, анализ имеющихся предложений на рынке, анализ месторасположения каждого оцениваемого объекта на предмет наличия факторов, оказывающих влияние на стоимость объекта), было выявлено, что такое отличие в местоположении влияет на стоимость. По тем объектам, которые отличались по характеристике местоположения, но на стоимость это не влияло, корректировка на «красную линию» не вводилась.

Объект оценки располагается на 1-ой линии домов. Объекты-аналоги №№2,3 сопоставимы с объектом оценки по данному элементу сравнения.

Объект-аналог №1 расположен внутри квартала, то есть, требуется корректировка.

Корректировка на расположение относительно красной линии определялась на основании данных представленных в «Справочнике оценщика недвижимости-2017», под редакцией Л. А. Лейфер, стр. 158.

Табл. 8.48

Поправка на местоположение относительно «красной линии»

Поправки на местоположение по отношению к «красной линии»	
Отношение удельной арендной ставки объекта, расположенного внутри квартала, к удельной арендной ставке такого же объекта, расположенного на красной линии	0,80

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости-2017», под редакцией Л.А.Лейфера

Таким образом, корректировка для объекта-аналога №1 составит 25%.

Корректировка на транспортную доступность (наличие подъездных путей)

Корректировка на удобство подъездных путей вводится в случаях, когда характеристика по данному параметру оцениваемого объекта и сопоставимых объектов-аналогов различна. Все аналоги имеют сопоставимую с оцениваемым объектом транспортную доступность, так же, как и оцениваемый объект недвижимости,

обеспечены хорошими подъездными путями, соответственно корректировка была принята равной 0,0%.

Расчет весовых коэффициентов

Весовые коэффициенты при расчете окончательного значения стоимости единицы площади оцениваемого объекта, определялись исходя из величины общей валовой коррекции. При этом величина коэффициента тем больше, чем меньше суммарное значение вносимых корректировок. Оценщик исходил из того, что чем больше корректировок было применено для конкретного аналога, тем он больше отличается от оцениваемых объектов и тем ниже точность полученного результата.

На основании валовых корректировок вычислим вес для цены каждого объекта по формуле:

$$\text{Вес}_i = \frac{K_{\text{соотв.об.оц.}i}}{\sum K_{\text{соотв.об.оц.}}}$$

$$K_{\text{соотв.об.оц.}i} = \frac{1}{P_{\text{совокуп.корреки.}i}};$$

где:

Вес_i – вес i -ого аналога;

$K_{\text{соотв.об.оц.}i}$ – коэффициент соответствия объекту оценки i -ого аналога;

$P_{\text{совокуп.корреки.}i}$ – показатель совокупной корректировки i -ого объекта аналога.

Сводный расчет остальных помещений, входящих в состав объекта оценки, приведен ниже в таблице.

Табл. 8.49

Сводная таблица расчета стоимости помещений, входящих в состав объекта оценки

№	Адрес	Фактическая площадь, кв. м	Корректировка на площадь, %	Этаж расположения	Корректировка на этаж расположения, %	Линия застройки	Корректировка на линию застройки, %	Скорректированная стоимость, руб./кв. м	Стоимость объекта, полученная в рамках сравнительного подхода, руб. (с учетом НДС)
1	Нежилое здание (доля в праве 686/1000, 4 помещения)	1 207,5	-22,58%	Цоколь, 1 этаж, 2 этаж, 3 этаж	-36,41%	Расположен внутри квартала	-20,00%	19 885	24 011 640

Источник информации: расчет Оценщика

9. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА НА ОСНОВЕ ДОХОДНОГО ПОДХОДА

9.1. Методология доходного подхода

Определение рыночной стоимости объекта оценки на основе доходного подхода основана на предположении, что стоимость недвижимости непосредственно связана с текущей стоимостью всех будущих чистых доходов, которые принесет данный объект. Расчет настоящей стоимости всех будущих доходов можно осуществить методом прямой капитализации или методом дисконтирования денежных потоков.

Метод капитализации дохода (прямой капитализации) наиболее применим к объектам, приносящим доход, со стабильными предсказуемыми суммами доходов и расходов.

Метод дисконтирования денежного потока более применим к приносящим доход объектам, имеющим нестабильные потоки доходов и расходов.

Независимо от того, какой из методов применяется для расчета, последовательность определения стоимости недвижимости на основе доходного подхода имеет следующий вид:

- прогнозирование будущих денежных потоков;
- капитализация будущих денежных потоков в настоящую стоимость.

В районе размещения объекта оценки прогнозируются плавно изменяющиеся с незначительным темпом роста доходы от сдачи помещения в аренду.

Поэтому при оценке рыночной стоимости объекта оценки на основе доходного подхода целесообразно использовать метод прямой капитализации.

В рамках метода прямой капитализации по расчетным моделям стоимость объекта недвижимости можно выразить формулой:

$$V = (NOI/Ro)$$

где:

V (C) – рыночная стоимость объекта оценки, полученная на основе доходного подхода, ден. ед.;

NOI ($ЧОД$) - чистый операционный доход;

Ro ($Кк$) - коэффициент капитализации.

Основные этапы оценки недвижимости методом капитализации дохода объекта недвижимости, обобщенно можно представить в следующем виде:

- Расчет потенциального валового дохода (*potential gross income - PGI*) (ПВД), генерируемый недвижимостью. ПВД представляет собой общий валовой доход от недвижимости при ее 100 % сдаче в аренду.

$$PGI = S \times Ca,$$

где:

S - площадь, сдаваемая в аренду, кв. м.;

Ca - арендная ставка за 1 кв. м.

Как правило, величина арендной ставки зависит от местоположения объекта, его физического состояния, наличия коммуникаций и т.д.

- Определение действительного валового дохода (эффективный валовой доход (*effective gross income - EGI*)) (ДВД) - доход от недвижимости с учетом уровня загрузки и потерь при сборе арендной платы.

$$EGI = PGI - \text{Потери.}$$

Потери - потери от простоя помещения и неплатежей за аренду (коэффициент недозагрузки).

- Определение денежного потока, который впоследствии капитализируется с целью определения рыночной стоимости объекта. Это может быть чистый операционный доход (net operating income - NOI); чистая операционная прибыль; действительный валовой доход, очищенный от определенных расходов, связанных с объектом оценки и т.п.

Постоянные эксплуатационные расходы включают расходы на эксплуатацию, которые не зависят от степени занятости объекта арендаторами и учитываются непосредственным вводом в алгоритм абсолютных значений (FE).

Переменные эксплуатационные расходы включают расходы на эксплуатацию, которые связаны со степенью занятости объекта арендаторами и уровнем предоставляемых услуг (VE).

Расходы на замещение короткоживущих элементов предполагают эксплуатацию недвижимости на уровне, соответствующем нормативам и стандартам для данного типа недвижимости и определяются годовыми отчислениями на формирование резерва для замены быстроизнашиваемых элементов недвижимости (RR).

Чистый операционный доход (net operating income - NOI) (ЧОД) определяется как часть эффективного валового дохода, остающаяся после выплаты эксплуатационных расходов и рассчитывается по формуле:

$$NOI = EGI - (FE + VE + RR).$$

где:

NOI (ЧОД) – чистый операционный доход;

EGI (ДВД) – действительный (эффективный) валовой доход;

FE - постоянные эксплуатационные расходы;

VE - переменные эксплуатационные расходы;

RR - расходы на замещение.

- Определение коэффициента капитализации, применяемого для приведения годового чистого денежного потока объекта к единой сумме стоимости, отражающего норму дохода инвестора и прямо или косвенно учитывает риски, которым подвергаются средства, вложенные в объект недвижимости, и прогнозируемые темпы изменения стоимости объекта недвижимости.
- Расчет рыночной стоимости недвижимости путем деления годового денежного потока на коэффициент капитализации.

Так как в основе метода капитализации дохода по норме отдачи на капитал лежит принцип ожидания будущих выгод, то существенным моментом в оценке является четкое определение и классификация выгод от владения объектом недвижимости.

9.2. Определение рыночной стоимости нежилых помещений

Выбор объектов-аналогов

Для расчета текущей рыночной стоимости права аренды 1 кв. м площадей, оценщиком был проанализирован рынок аренды в районах, приближенных к объекту оценки.

Данные по предложениям аренды коммерческих площадей были взяты из баз данных агентств недвижимости. Объекты сравнения отбирались на основании критериев, аналогично, как и при сравнительном подходе.

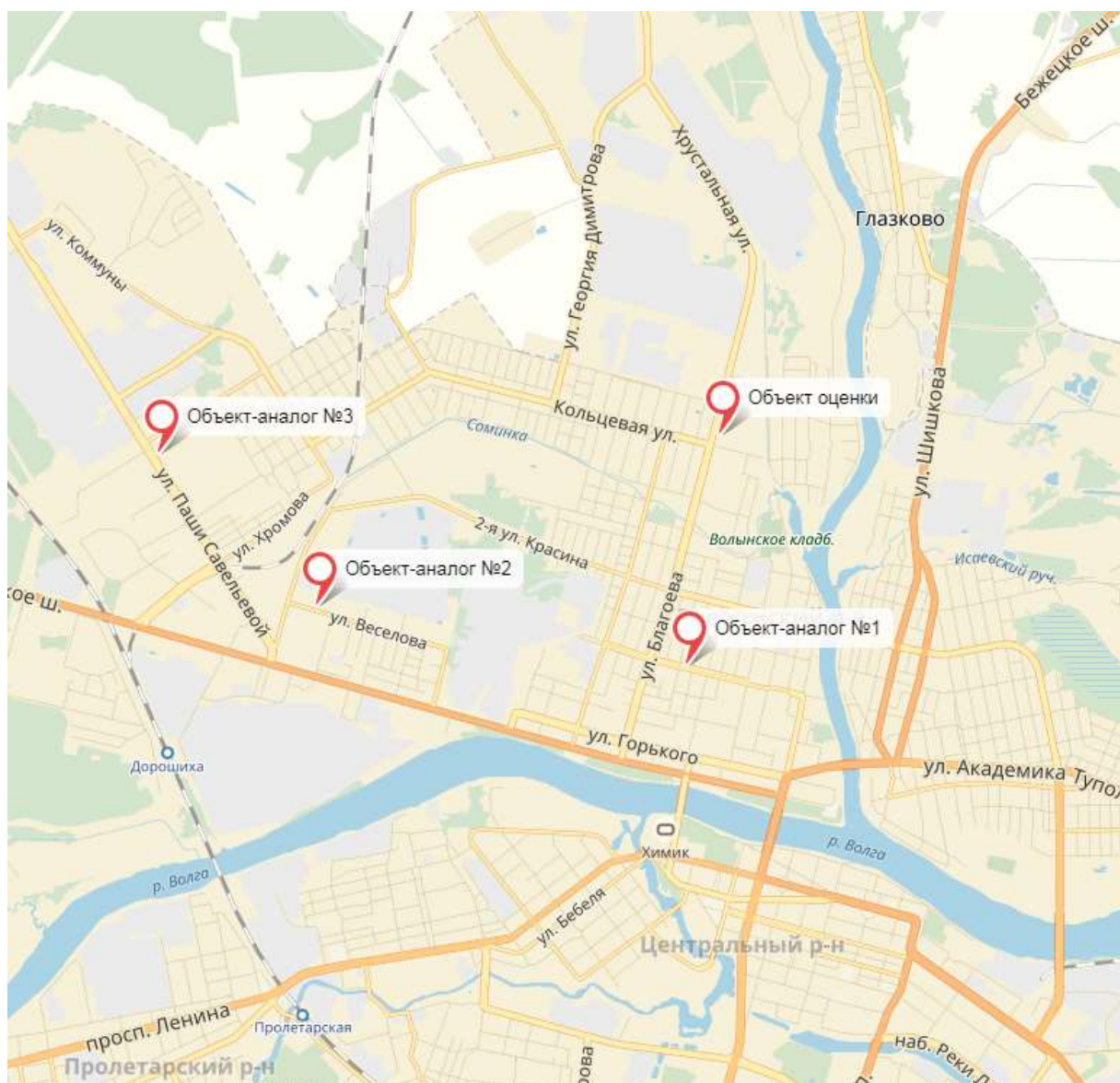
Корректировки к аналогам вносились исходя из той же методики и рассуждений, что и при расчете рыночной стоимости объекта оценки сравнительным подходом, на базе проведенного анализа рынка.

Выявленные объекты-аналоги помещения (блоки и отдельные комнаты) со схожим местоположением имеют уровень отделки существенно ниже, чем у объекта оценки и соответственно находятся в иной ценовой категории.

Исходя из принципа наиболее финансово эффективного использования объекта оценки, Оценщик использовал в качестве аналогов встроенные помещения, при этом арендная ставка с НДС и операционными расходами, не включает коммунальные платежи.

Подробная характеристика подобранных объектов-аналогов приведена в таблице ниже.

Расположение оцениваемого нежилого помещения, и объектов-аналогов на карте (Тверская область, Заволжский район)



Источник информации: www.yandex.ru

Табл. 9.1

Описание объектов-аналогов для помещения, расположенного по адресу: Тверская обл., г. Тверь, ул. Хрустальная, д. 10, пом. II, в рамках доходного подхода (Тверская область, Заволжский район)

Характеристики (элементы сравнения)	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Назначение	ПСН	ПСН	ПСН	ПСН
Состав передаваемых прав на объект	Аренда	Аренда	Аренда	Аренда
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
Условия аренды (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Период между датами сделок (предложений) и оценки	Октябрь 2017	Октябрь 2017	Октябрь 2017	Октябрь 2017
Адрес	Тверская обл., г. Тверь, ул. Хрустальная, д. 10, пом. II	Тверская обл., г. Тверь, Заволжский район, бульвар Шмидта, д. 20	Тверская обл., г. Тверь, Заволжский район, ул. Веселова, 26	Тверская обл., г. Тверь, Заволжский район, ул. Паши Савельевой, 54

Характеристики (элементы сравнения)	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Район	Заволжский	Заволжский	Заволжский	Заволжский
Общая площадь, кв. м	53,9	100,0	75,6	18,0
Площадь 1 этажа, кв. м	53,9	100,0	75,6	18,0
Вид объекта недвижимости	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение
Состояние/уровень отделки	Стандарт (ремонт не требуется)	Стандарт (ремонт не требуется)	Стандарт (ремонт не требуется)	Стандарт (ремонт не требуется)
Расположение относительно красной линии	Расположен на красной линии	Расположен внутри квартала	Расположен внутри квартала	Расположен внутри квартала
Наличие (отсутствие) транспортных подъездных путей	Хорошая транспортная доступность	Хорошая транспортная доступность	Хорошая транспортная доступность	Хорошая транспортная доступность
Ставка арендной платы, руб./кв. м в год с НДС	-	5 040	4 762	6 667
Источник информации	Данные Заказчика	https://tver.cian.ru/rent/commercial/155968420/	http://realty.dmir.ru/rent/nezhiloe-pomeshchenie-tver-ulica-veselova-165409295/	https://www.avito.ru/tver/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeshchenie_svobodnogo_nazn_acheniya_18_m_781069960

Источник: анализ рынка Оценщиком

Табл. 9.2

Расчет арендной ставки для помещения, площадью 53,9 кв. м. расположенного по адресу: Тверская обл., г. Тверь, ул. Хрустальная, д. 10, пом. II, в рамках доходного подхода

Характеристика	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Назначение	ПСН	ПСН	ПСН	ПСН
Адрес	Тверская обл., г. Тверь, ул. Хрустальная, д. 10, пом. II	Тверская обл., г. Тверь, Заволжский район, бульвар Шмидта, д. 20	Тверская обл., г. Тверь, Заволжский район, ул. Веселова, 26	Тверская обл., г. Тверь, Заволжский район, ул. Паши Савельевой, 54
Источник информации	Данные Заказчика	https://tver.cian.ru/rent/commercial/155968420/	http://realty.dmir.ru/rent/nezhiloe-pomeshchenie-tver-ulica-veselova-165409295/	https://www.avito.ru/tver/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeshchenie_svobodnogo_nazn_acheniya_18_m_781069960
Ставка арендной платы, руб./кв. м в год с НДС	-	5 040	4 762	6 667
Общая площадь, кв. м	53,9	100,0	75,6	18,0
Состав передаваемых прав на объект	Аренда	Аренда	Аренда	Аренда
Корректировка на состав передаваемых прав на объект, (%)	-	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная ставка арендной платы, руб./кв. м в год с НДС	-	5 040	4 762	6 667
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
Корректировка на условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки, (%)	-	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная ставка арендной платы, руб./кв. м в год с НДС	-	5 040	4 762	6 667
Условия аренды (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка на условия аренды (предложения), (%)	-	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная ставка арендной платы, руб./кв. м в год с НДС	-	5 040	4 762	6 667
Различия между ценами предложения/спроса и сделок	-	-13,3%	-13,3%	-13,3%

Характеристика	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
(торг), (%)				
Скорректированная ставка арендной платы, руб./кв. м в год с НДС	-	4 370	4 129	5 780
Период между датами сделок (предложений) и оценки	Октябрь 2017	Октябрь 2017	Октябрь 2017	Октябрь 2017
Корректировка на период между датами сделок (предложений) и оценки, (%)	-	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная ставка арендной платы, руб./кв. м в год с НДС	-	4 370	4 129	5 780
Район	Заволжский	Заволжский	Заволжский	Заволжский
Корректировка на местоположение, (%)	-	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная ставка арендной платы, руб./кв. м в год с НДС	-	4 370	4 129	5 780
Расположение относительно красной линии	Расположен на красной линии	Расположен внутри квартала	Расположен внутри квартала	Расположен внутри квартала
Корректировка на расположение относительно красной линии, (%)	-	25,0%	25,0%	25,0%
Скорректированная ставка арендной платы, руб./кв. м в год с НДС	-	5 462	5 161	7 225
Вид объекта недвижимости	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение
Корректировка на вид объекта недвижимости, (%)	-	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная ставка арендной платы, руб./кв. м в год с НДС	-	5 462	5 161	7 225
Общая площадь, кв. м	53,9	100,0	75,6	18,0
Корректировка на общую площадь, (%)	-	8,0%	4,3%	-12,7%
Скорректированная ставка арендной платы, руб./кв. м в год с НДС	-	5 897	5 382	6 306
Общая площадь, кв. м	53,9	100,0	75,6	18,0
Площадь 1 этажа, кв. м	53,9	100,0	75,6	18,0
Корректировка на этаж расположения, (%)	-	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная ставка арендной платы, руб./кв. м в год с НДС	-	5 897	5 382	6 306
Состояние/уровень отделки	Стандарт (ремонт не требуется)	Стандарт (ремонт не требуется)	Стандарт (ремонт не требуется)	Стандарт (ремонт не требуется)
Корректировка на состояние/уровень отделки, руб.	-	0	0	0
Скорректированная ставка арендной платы, руб./кв. м в год с НДС	-	5 897	5 382	6 306
Наличие эксплуатационных расходов в ставке арендной платы (кроме коммунальных)	Включены	Включены	Включены	Включены
Корректировка на наличие эксплуатационных расходов в ставке арендной платы, (%)	-	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная ставка арендной платы, руб./кв. м в год с НДС	-	5 897	5 382	6 306
Наличие коммунальных расходов в ставке арендной платы	Не включены	Не включены	Не включены	Не включены
Корректировка на наличие коммунальных расходов в ставке арендной платы, (%)	-	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная ставка арендной платы, руб./кв. м в год с НДС	-	5 897	5 382	6 306

Характеристика	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Наличие (отсутствие) транспортных подъездных путей	Хорошая транспортная доступность	Хорошая транспортная доступность	Хорошая транспортная доступность	Хорошая транспортная доступность
Корректировка на транспортную доступность, (%)	-	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная ставка арендной платы, руб./кв. м в год с НДС	-	5 897	5 382	6 306
Показатель совокупной корректировки	-	33%	29%	38%
Вес объекта-аналога	-	0,34	0,35	0,31
Рыночная ставка арендной платы оцениваемого объекта, с учетом НДС, руб.				5 842
Рыночная ставка арендной платы оцениваемого объекта, без учета НДС, руб.				4 951

Источник: расчеты Оценщика

Обоснование внесенных корректировок

Передаваемые права

Объем передаваемых прав объекта оценки и отобранных аналогов – право аренды. Введение корректировки по данному параметру не требуется.

Корректировка на торг

Под поправкой на торг подразумевается сумма, на которую продавец может снизить первоначально объявленную сумму, в нашем случае – сумму предложения. Информация о ценах сделок с объектами недвижимости в основном является закрытой и не разглашается третьим лицам. Как правило, информация об этих сделках недоступна, поэтому для проведения сравнительного анализа оценщик использует цены предложения на сравниваемые объекты.

Величина корректировки определялась на основе данных «Справочника оценщика недвижимости-2017» под редакцией Лейфера Л.А., согласно которому, значение скидки на торг для офисно-торговой недвижимости и объектов свободного назначения составляет 13,3%.

Табл. 9.3

Значение скидки на торг

Класс объекта	Среднее значение
Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	Аренда
	13,3%

Источник: «Справочник оценщика недвижимости-2017» под редакцией Лейфера Л.А.

Оценщиком был принят торг как среднее значение неактивного рынка для офисно-торговых объектов свободного назначения и сходных типов объектов недвижимости, корректировка составила -13,3%.

Корректировка на дату предложения

Данная корректировка отражает изменение рыночной стоимости оцениваемого объекта в зависимости от даты предложения объектов-аналогов. Объекты-аналоги действительны на дату оценки, дата оценки – 26 октября 2017 г. – величина корректировки равна 0,0 %.

Корректировка на вид объекта недвижимости

Торговые, офисные и другие общественные здания, и помещения бывают трех видов: отдельно стоящее здание, пристроенное здание, встроенное помещение. Проведя анализ рынка недвижимости, Оценщик пришел к выводу, что отдельно стоящее здание дороже пристроенных зданий и встроенных помещений.

Объект оценки и объекты-аналоги являются встроенными помещениями, то есть, они сопоставимы по данному элементу сравнения, таким образом, корректировка не вводилась.

Тип входа

Все объекты-аналоги, как и объект оценки, имеют сопоставимый тип входа. Следовательно, корректировка не вводилась.

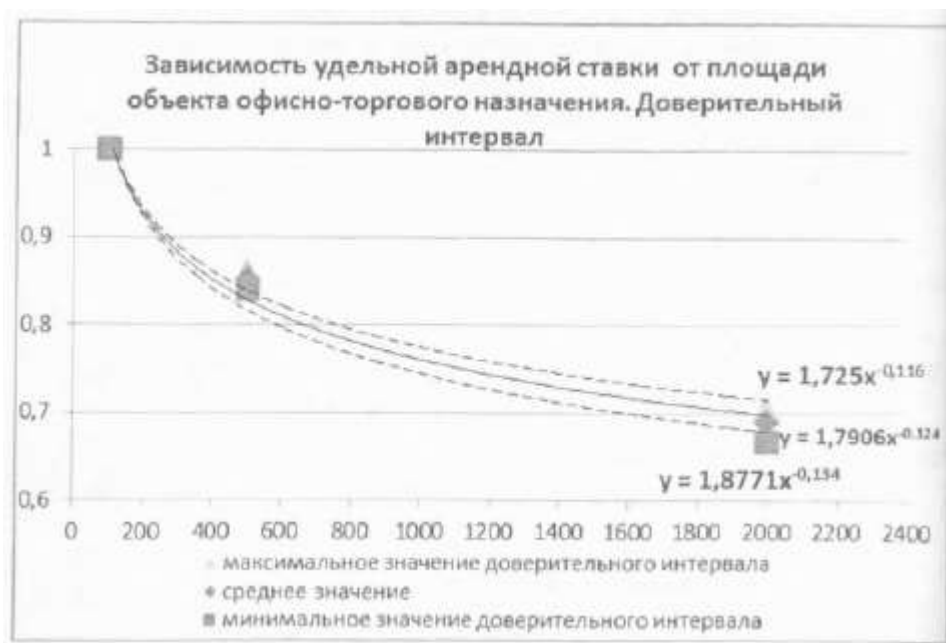
Корректировка на общую площадь

Размер площади также влияет на величину стоимости объектов недвижимости. Чем больше площадь предлагаемого к продаже объекта, тем дешевле стоимость в расчете на 1 кв. м общей площади, по сравнению с аналогичным по назначению и классу объектом, но меньшей площади.

Корректировка на площадь вводилась, используя аналитические данные: «Справочник оценщика недвижимости-2017», под редакцией Л. А. Лейфера, стр. 186.

Диagr. 9.1

Зависимость удельной арендной ставки от площади объектов офисно-торгового назначения. Доверительный интервал



Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости-2017», под редакцией Л. А. Лейфера, стр. 186

Расчет корректировки на площадь приведен в таблице ниже.

Табл. 9.4

Расчет корректировки на площадь

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Общая площадь, кв. м.	53,90	100,0	75,6	18,0
Расчетный коэффициент офисы	1,092	1,012	1,047	1,251
Корректировка на площадь	-	7,97%	4,28%	-12,72%

Источник информации: расчеты Оценщика

Корректировка на этаж расположения

Важным ценообразующим фактором является расположение помещений на этажах. Помещения, расположенные на первых этажах, как правило, выше по стоимости, чем помещения в подвале или на втором этаже и выше.

Объект-оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному элементу сравнения. Находятся на первом этаже. Корректировка не требуется.

Корректировка на состояние внутренней отделки

Внесение поправки на состояние оцениваемого объекта обусловлено различиями в качестве отделки, а также возможным наличием дополнительных улучшений, влияющих на стоимость аналогов по сравнению с оцениваемыми помещениями.

Проведение расчетов было произведено исходя из условия, что оцениваемый объект имеет состояние внутренней отделки «стандартная, ремонт не требуется».

У объекта оценки внутренняя отделка «стандартная, ремонт не требуется». Для объектов-аналогов №1 - №3, корректировки по данному элементу сравнения не вводятся, так как их уровень отделки соответствует уровню отделки объекта оценки.

Корректировка на местоположение

Важным ценообразующим фактором, влияющим на стоимость объектов свободного назначения, является местоположение. В процессе оценки, Оценщик тщательно

проанализировал характеристики местоположения оцениваемого объекта, а так же объектов-аналогов.

В данном случае объекты-аналоги №№1-3 расположены так же, как и объект оценки в Заволжском районе г. Тверь. Таким образом, Оценщик счел целесообразным не вводить корректировку на местоположение.

Корректировка на расположение относительно «красной линии»

Поправка на «красную линию» — коэффициент, выражающий отношение величины арендных ставок объектов, расположенных на второй и дальше от улицы линий застройки (или внутри квартала), к величине арендных ставок объектов, расположенных на «красной линии» улицы (проспекта, площади) с выходом на «красную линию».

Корректировка на красную линию вводилась в том случае, если объект-аналог и оцениваемый объект, отличались между собой по расположению относительно «красной линии». В ходе анализа, проведенного Оценщиком (телефонные переговоры с риелторами, специализирующимися на продаже недвижимости в конкретном регионе, анализ имеющихся предложений на рынке, анализ месторасположения каждого оцениваемого объекта на предмет наличия факторов, оказывающих влияние на стоимость объекта), было выявлено, что такое отличие в местоположении влияет на стоимость. По тем объектам, которые отличались по характеристике местоположения, но на стоимость это не влияло, корректировка на «красную линию» не вводилась.

Объект оценки располагается на 1-ой линии домов. Объекты-аналоги №№1-3 расположены внутри квартала, то есть, требуется корректировка.

Корректировка на расположение относительно красной линии определялась на основании данных представленных в «Справочнике оценщика недвижимости-2017», под редакцией Л. А. Лейфера, стр. 158.

Табл. 9.5

Поправка на местоположение относительно «красной линии»

Поправки на местоположение по отношению к «красной линии»	
Отношение удельной арендной ставки объекта, расположенного внутри квартала, к удельной арендной ставке такого же объекта, расположенного на красной линии	0,80

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости-2017», под редакцией Л.А.Лейфера

Таким образом, корректировка составит 25%.

Корректировка на транспортную доступность (наличие подъездных путей)

Корректировка на удобство подъездных путей вводится в случаях, когда характеристика по данному параметру оцениваемого объекта и сопоставимых объектов-аналогов различна. Все аналоги имеют сопоставимую с оцениваемым объектом транспортную доступность, так же, как и оцениваемый объект недвижимости, обеспечены хорошими подъездными путями, соответственно корректировка была принята равной 0,0%.

Расчет весовых коэффициентов

Весовые коэффициенты при расчете окончательного значения стоимости единицы площади оцениваемого объекта, определялись исходя из величины общей валовой коррекции. При этом величина коэффициента тем больше, чем меньше суммарное значение вносимых корректировок. Оценщик исходил из того, что чем больше корректировок было применено для конкретного аналога, тем он больше отличается от оцениваемых объектов и тем ниже точность полученного результата.

На основании валовых корректировок вычислим вес для цены каждого объекта по формуле:

$$\text{Вес}_i = \frac{K_{\text{соотв.об.оц.}i}}{\sum K_{\text{соотв.об.оц.}}}$$

$$K_{\text{соотв.об.оц.}i} = \frac{1}{P_{\text{совокуп.корреки.}i}};$$

где:

Вес_{*i*} – вес *i*-ого аналога;

$K_{\text{соотв.об.оц.}i}$ – коэффициент соответствия объекту оценки *i*-ого аналога;

$P_{\text{совокуп.корреки.}i}$ – показатель совокупной корректировки *i*-ого объекта аналога.

Сводный расчет арендных ставок остальных помещений, входящих в состав объекта оценки, приведен ниже в таблице.

Табл. 9.6

Сводная таблица расчета арендных ставок помещений, входящих в состав объекта оценки

№	Адрес	Фактическая площадь, кв. м	Корректировка на площадь, %	Этаж расположения	Корректировка на этаж расположения, %	Линия застройки	Корректировка на линию застройки, %	Стоимость объекта, полученная в рамках сравнительного подхода, руб.
1	Нежилое помещение № I (1-ы этаж, №№1-3), общая площадь 30.3 кв. м, расположенный по адресу: Тверская обл., г. Тверь, ул. Академика Туполева, д. 115	30,3	7,40%	1 этаж	0,00%	Расположен внутри квартала	-20,00%	5 020
2	Помещение XI, назначение: нежилое, общая площадь 19,8 кв. м, этаж: цокольный этаж №1, адрес (местонахождение) объекта: Тверская обл., г. Тверь, ул. Паши Савельевой, д. 54	19,8	13,22%	1 этаж	0,00%	Расположен на красной линии	0,00%	6 614
3	Нежилое помещение (№ XXIII), площадь общая 18,1 кв. м, расположенный по адресу: Тверская обл., г. Тверь, ул. Хромова, д. 23	18,1	14,49%	Цокольный этаж	-14,00%	Расположен внутри квартала	-20,00%	4 602
4	Нежилое помещение, площадь общая 29,7 кв. м, адрес объекта: Тверская обл., г. Тверь, ул. Горького, д. 35	29,7	7,67%	1 этаж	0,00%	Расположен на красной линии	0,00%	6 290

Источник информации: расчет Оценщика

Выбор объектов-аналогов

Для расчета текущей рыночной стоимости права аренды 1 кв. м площадей, оценщиком был проанализирован рынок аренды в районах, приближенных к объекту оценки.

Данные по предложениям аренды коммерческих площадей были взяты из баз данных агентств недвижимости. Объекты сравнения отбирались на основании критериев, аналогично, как и при сравнительном подходе.

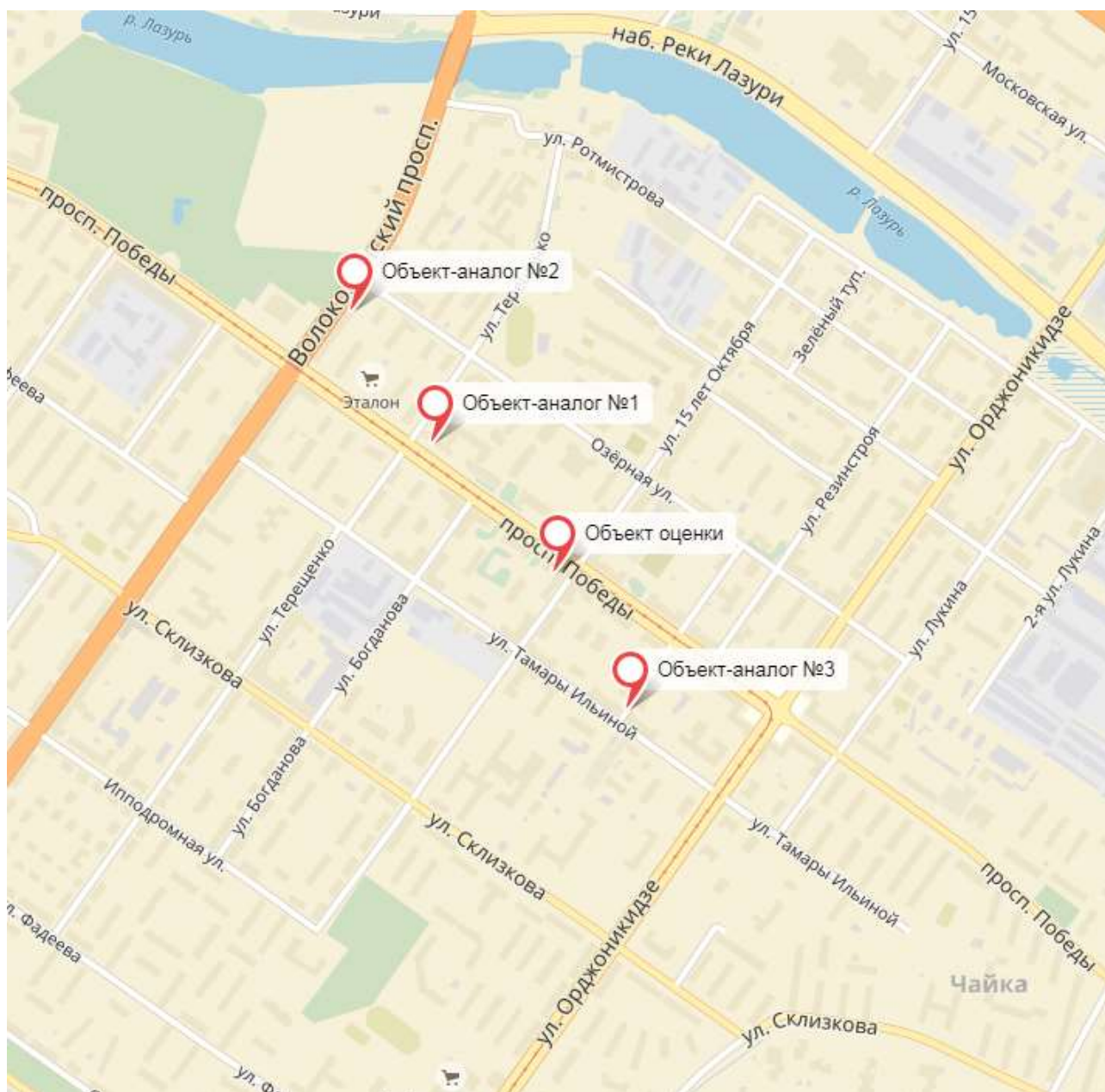
Корректировки к аналогам вносились исходя из той же методики и рассуждений, что и при расчете рыночной стоимости объекта оценки сравнительным подходом, на базе проведенного анализа рынка.

Выявленные объекты-аналоги помещения (блоки и отдельные комнаты) со схожим местоположением имеют уровень отделки существенно ниже, чем у объекта оценки и соответственно находятся в иной ценовой категории.

Исходя из принципа наиболее финансово эффективного использования объекта оценки, Оценщик использовал в качестве аналогов встроенные помещения, при этом арендная ставка с НДС и операционными расходами, не включает коммунальные платежи и эксплуатационные расходы, а также стоимость пользования прилегающим земельным участком.

Подробная характеристика подобранных объектов-аналогов приведена в таблице ниже.

Расположение оцениваемого нежилого помещения, и объектов-аналогов на карте (Тверская область, Московский район)



Источник информации: www.yandex.ru

Табл. 9.7

Описание объектов-аналогов для помещения, расположенного по адресу: Тверская обл., г. Тверь, пр-т Победы, д. 36/46, в рамках доходного подхода (Тверская область, Московский район)

Характеристики (элементы сравнения)	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Назначение	ПСН	ПСН	ПСН	ПСН
Состав передаваемых прав на объект	Аренда	Аренда	Аренда	Аренда
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
Условия аренды (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Период между датами сделок (предложений) и оценки	Октябрь 2017	Октябрь 2017	Октябрь 2017	Октябрь 2017

Характеристики (элементы сравнения)	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Адрес	Тверская обл., г. Тверь, пр-т Победы, д. 36/46	Тверская обл., г. Тверь, Московский район, ул. Победы пр-кт, 27	Тверская обл., г. Тверь, Московский район, пр-кт Волоколамский, 11	Тверская обл., г. Тверь, Московский район, пр-кт Победы, 42
Район	Московский	Московский	Московский	Московский
Общая площадь, кв. м	153,3	37,2	42,0	75,0
Площадь 1 этажа, кв. м	153,3	37,2	42,0	75,0
Вид объекта недвижимости	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение
Состояние/уровень отделки	Стандарт (ремонт не требуется)	Стандарт (ремонт не требуется)	Стандарт (ремонт не требуется)	Стандарт (ремонт не требуется)
Расположение относительно красной линии	Расположен на красной линии	Расположен внутри квартала	Расположен на красной линии	Расположен внутри квартала
Наличие (отсутствие) транспортных подъездных путей	Хорошая транспортная доступность	Хорошая транспортная доступность	Хорошая транспортная доступность	Хорошая транспортная доступность
Ставка арендной платы, руб./кв. м в год с НДС	-	8 065	12 857	7 200
Источник информации	Данные Заказчика	https://www.avito.ru/tver/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_37.2_m_1025359019	https://www.avito.ru/tver/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svoobodnogo_naznacheniya_42_m_10044_07783	https://www.avito.ru/tver/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_75_m_49_2963101

Источник: анализ рынка Оценщиком

Табл. 9.8

Расчет арендной ставки для помещения, площадью 153,3 кв. м. расположенного по адресу: Тверская обл., г. Тверь, пр-т Победы, д. 36/46, в рамках доходного подхода

Характеристика	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Назначение	ПСН	ПСН	ПСН	ПСН
Адрес	Тверская обл., г. Тверь, пр-т Победы, д. 36/46	Тверская обл., г. Тверь, Московский район, ул. Победы пр-кт, 27	Тверская обл., г. Тверь, Московский район, пр-кт Волоколамский, 11	Тверская обл., г. Тверь, Московский район, пр-кт Победы, 42
Источник информации	Данные Заказчика	https://www.avito.ru/tver/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_37.2_m_1025359019	https://www.avito.ru/tver/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svoobodnogo_naznacheniya_42_m_10044_07783	https://www.avito.ru/tver/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_75_m_49_2963101
Ставка арендной платы, руб./кв. м в год с НДС	-	8 065	12 857	7 200
Общая площадь, кв. м	153,3	37,2	42,0	75,0
Состав передаваемых прав на объект	Аренда	Аренда	Аренда	Аренда
Корректировка на состав передаваемых прав на объект, (%)	-	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная ставка арендной платы, руб./кв. м в год с НДС	-	8 065	12 857	7 200
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
Корректировка на условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки, (%)	-	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная ставка арендной платы, руб./кв. м в год с НДС	-	8 065	12 857	7 200
Условия аренды (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка на условия	-	0,0%	0,0%	0,0%

Характеристика	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
аренды (предложения), (%)				
Скорректированная ставка арендной платы, руб./кв. м в год с НДС	-	8 065	12 857	7 200
Различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг), (%)	-	-13,3%	-13,3%	-13,3%
Скорректированная ставка арендной платы, руб./кв. м в год с НДС	-	6 992	11 147	6 242
Период между датами сделок (предложений) и оценки	Октябрь 2017	Октябрь 2017	Октябрь 2017	Октябрь 2017
Корректировка на период между датами сделок (предложений) и оценки, (%)	-	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная ставка арендной платы, руб./кв. м в год с НДС	-	6 992	11 147	6 242
Район	Московский	0,0	0,0	0,0
Корректировка на местоположение, (%)		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная ставка арендной платы, руб./кв. м в год с НДС	-	6 992	11 147	6 242
Расположение относительно красной линии	Расположен на красной линии	Расположен внутри квартала	Расположен на красной линии	Расположен внутри квартала
Корректировка на расположение относительно красной линии, (%)	-	25,0%	0,0%	25,0%
Скорректированная ставка арендной платы, руб./кв. м в год с НДС	-	8 740	11 147	7 803
Вид объекта недвижимости	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение
Корректировка на вид объекта недвижимости, (%)	-	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная ставка арендной платы, руб./кв. м в год с НДС	-	8 740	11 147	7 803
Общая площадь, кв. м	153,3	37,2	42,0	75,0
Корректировка на общую площадь, (%)	-	-16,1%	-14,8%	-8,5%
Скорректированная ставка арендной платы, руб./кв. м в год с НДС	-	7 332	9 494	7 141
Общая площадь, кв. м	153,3	37,2	42,0	75,0
Площадь 1 этажа, кв. м	153,3	37,2	42,0	75,0
Корректировка на этаж расположения, (%)	-	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная ставка арендной платы, руб./кв. м в год с НДС	-	7 332	9 494	7 141
Состояние/уровень отделки	Стандарт (ремонт не требуется)	Стандарт (ремонт не требуется)	Стандарт (ремонт не требуется)	Стандарт (ремонт не требуется)
Корректировка на состояние/уровень отделки, руб.	-	0	0	0
Скорректированная ставка арендной платы, руб./кв. м в год с НДС	-	7 332	9 494	7 141
Наличие эксплуатационных расходов в ставке арендной платы (кроме коммунальных)	Включены	Включены	Включены	Включены
Корректировка на наличие эксплуатационных расходов в ставке арендной платы, (%)	-	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная ставка арендной платы, руб./кв. м в год с НДС	-	7 332	9 494	7 141
Наличие коммунальных расходов в ставке арендной платы	Не включены	Не включены	Не включены	Не включены

Характеристика	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Корректировка на наличие коммунальных расходов в ставке арендной платы, (%)	-	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная ставка арендной платы, руб./кв. м в год с НДС	-	7 332	9 494	7 141
Наличие (отсутствие) транспортных подъездных путей	Хорошая транспортная доступность	Хорошая транспортная доступность	Хорошая транспортная доступность	Хорошая транспортная доступность
Корректировка на транспортную доступность, (%)	-	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная ставка арендной платы, руб./кв. м в год с НДС	-	7 332	9 494	7 141
Показатель совокупной корректировки	-	41%	15%	33%
Вес объекта-аналога	-	0,27	0,42	0,31
Рыночная ставка арендной платы оцениваемого объекта, с учетом НДС, руб.				8 174
Рыночная ставка арендной платы оцениваемого объекта, без учета НДС, руб.				6 927

Источник: расчеты Оценщика

Обоснование внесенных корректировок

Передаваемые права

Объем передаваемых прав объекта оценки и отобранных аналогов – право аренды. Введение корректировки по данному параметру не требуется.

Корректировка на торг

Под поправкой на торг подразумевается сумма, на которую продавец может снизить первоначально объявленную сумму, в нашем случае – сумму предложения. Информация о ценах сделок с объектами недвижимости в основном является закрытой и не разглашается третьим лицам. Как правило, информация об этих сделках недоступна, поэтому для проведения сравнительного анализа оценщик использует цены предложения на сравниваемые объекты.

Величина корректировки определялась на основе данных «Справочника оценщика недвижимости-2017» под редакцией Лейфера Л.А., согласно которому, значение скидки на торг для офисно-торговой недвижимости и объектов свободного назначения составляет 13,3%.

Табл. 9.9

Значение скидки на торг

Класс объекта	Среднее значение
Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	Аренда
	13,3%

Источник: «Справочник оценщика недвижимости-2017» под редакцией Лейфера Л.А.

Оценщиком был принят торг как среднее значение неактивного рынка для офисно-торговых объектов свободного назначения и сходных типов объектов недвижимости, корректировка составила -13,3%.

Корректировка на дату предложения

Данная корректировка отражает изменение рыночной стоимости оцениваемого объекта в зависимости от даты предложения объектов-аналогов. Объекты-аналоги действительны на дату оценки, дата оценки – 26 октября 2017 г. – величина корректировки равна 0,0 %.

Корректировка на вид объекта недвижимости

Торговые, офисные и другие общественные здания, и помещения бывают трех видов: отдельно стоящее здание, пристроенное здание, встроенное помещение. Проведя анализ рынка недвижимости, Оценщик пришел к выводу, что отдельно стоящее здание дороже пристроенных зданий и встроенных помещений.

Объект оценки и объекты-аналоги являются встроенными помещениями, то есть, они сопоставимы по данному элементу сравнения, таким образом, корректировка не вводилась.

Тип входа

Все объекты-аналоги, как и объект оценки, имеют сопоставимый тип входа. Следовательно, корректировка не вводилась.

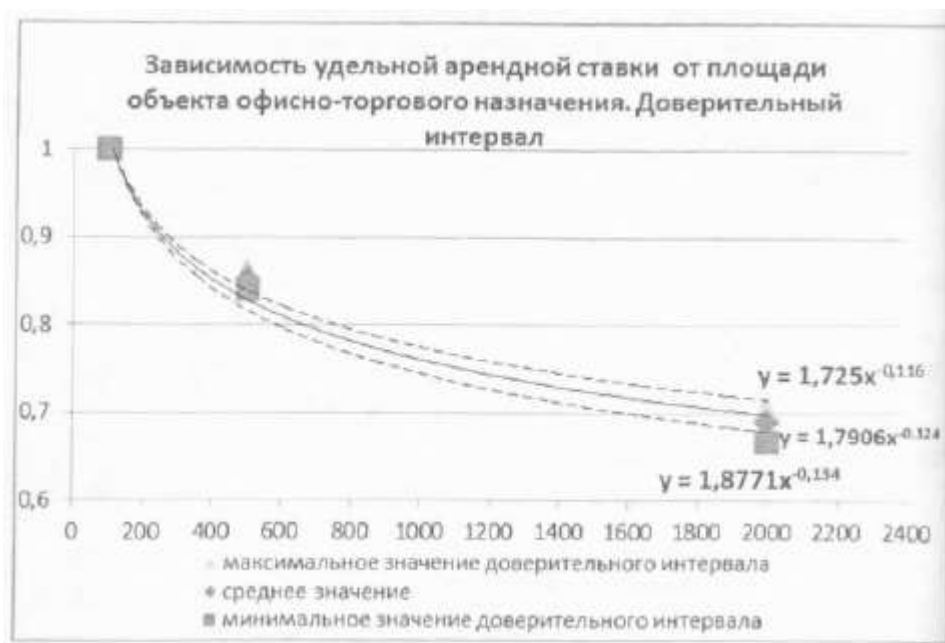
Корректировка на общую площадь

Размер площади также влияет на величину стоимости объектов недвижимости. Чем больше площадь предлагаемого к продаже объекта, тем дешевле стоимость в расчете на 1 кв. м общей площади, по сравнению с аналогичным по назначению и классу объектом, но меньшей площади.

Корректировка на площадь вводилась, используя аналитические данные: «Справочник оценщика недвижимости-2017», под редакцией Л. А. Лейфера, стр. 186.

Диagr. 9.2

Зависимость удельной арендной ставки от площади объектов офисно-торгового назначения. Доверительный интервал



Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости-2017», под редакцией Л. А. Лейфера, стр. 186

Расчет корректировки на площадь приведен в таблице ниже.

Табл. 9.10

Расчет корректировки на площадь

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Общая площадь, кв. м.	153,30	37,2	42,0	75,0
Расчетный коэффициент офисы	0,959	1,144	1,126	1,048
Корректировка на площадь	-	-16,10%	-14,83%	-8,48%

Источник информации: расчеты Оценщика

Корректировка на этаж расположения

Важным ценообразующим фактором является расположение помещений на этажах. Помещения, расположенные на первых этажах, как правило, выше по стоимости, чем помещения в подвале или на втором этаже и выше.

Корректировка на этаж определялась на основании данных представленных в «Справочнике оценщика недвижимости-2017», под редакцией Л. А. Лейфера, стр. 127. Стоимость помещений на втором и выше этажах, а также в подвальных и цокольных помещениях, приводится к стоимости на первом этаже здания.

Табл. 9.11

Корректировки рыночной стоимости зданий и помещений на этаж

№	Назначение	Среднее значение
1	Отношение удельной цены объекта в подвале к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,73
2	Отношение удельной цены объекта в цоколе к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,82
3	Отношение удельной цены объекта на 2 этаже и выше к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,86

Источник информации: «Справочники оценщика недвижимости» под редакцией Л.А.Лейфера

Корректировка на состояние внутренней отделки

Внесение поправки на состояние оцениваемого объекта обусловлено различиями в качестве отделки, а также возможным наличием дополнительных улучшений, влияющих на стоимость аналогов по сравнению с оцениваемыми помещениями.

Проведение расчетов было произведено исходя из условия, что оцениваемый объект имеет состояние внутренней отделки «стандартная, ремонт не требуется».

У объекта оценки внутренняя отделка «стандартная, ремонт не требуется». Для объектов-аналогов №1 - №3, корректировки по данному элементу сравнения не вводятся, так как их уровень отделки соответствует уровню отделки объекта оценки.

Корректировка на местоположение

Важным ценообразующим фактором, влияющим на стоимость объектов свободного назначения, является местоположение. В процессе оценки, Оценщик тщательно проанализировал характеристики местоположения оцениваемого объекта, а так же объектов-аналогов.

В данном случае объекты-аналоги №№1-3 расположены так же, как и объект оценки в Московском районе г. Тверь. Таким образом, Оценщик счел целесообразным не вводить корректировку на местоположение.

Корректировка на расположение относительно «красной линии»

Поправка на «красную линию» — коэффициент, выражающий отношение величины арендных ставок объектов, расположенных на второй и дальше от улицы линий застройки (или внутри квартала), к величине арендных ставок объектов, расположенных на «красной линии» улицы (проспекта, площади) с выходом на «красную линию».

Корректировка на красную линию вводилась в том случае, если объект-аналог и оцениваемый объект, отличались между собой по расположению относительно «красной линии». В ходе анализа, проведенного Оценщиком (телефонные переговоры с риелторами, специализирующимися на продаже недвижимости в конкретном регионе, анализ имеющихся предложений на рынке, анализ месторасположения каждого оцениваемого объекта на предмет наличия факторов, оказывающих влияние на стоимость объекта), было выявлено, что такое отличие в местоположении влияет на стоимость. По тем объектам, которые отличались по характеристике местоположения, но на стоимость это не влияло, корректировка на «красную линию» не вводилась.

Объект оценки располагается на 1-ой линии домов. Объект-аналог №2 сопоставим с объектом оценки по данному элементу сравнения.

Объекты-аналоги №№1,3 расположены внутри квартала, то есть, требуется корректировка.

Корректировка на расположение относительно красной линии определялась на основании данных основании данных представленных в «Справочнике оценщика недвижимости-2017», под редакцией Л. А. Лейфер, стр. 158.

Табл. 9.12

Поправка на местоположение относительно «красной линии»

Поправки на местоположение по отношению к «красной линии»	
Отношение удельной арендной ставки объекта, расположенного внутри квартала, к удельной арендной ставке такого же объекта, расположенного на красной линии	0,80

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости-2017», под редакцией Л.А.Лейфера

Таким образом, корректировка для объектов аналогов №№1,3 составит 25%.

Корректировка на транспортную доступность (наличие подъездных путей)

Корректировка на удобство подъездных путей вводится в случаях, когда характеристика по данному параметру оцениваемого объекта и сопоставимых объектов-аналогов различна. Все аналоги имеют сопоставимую с оцениваемым объектом транспортную доступность, так же, как и оцениваемый объект недвижимости,

обеспечены хорошими подъездными путями, соответственно корректировка была принята равной 0,0%.

Расчет весовых коэффициентов

Весовые коэффициенты при расчете окончательного значения стоимости единицы площади оцениваемого объекта, определялись исходя из величины общей валовой коррекции. При этом величина коэффициента тем больше, чем меньше суммарное значение вносимых корректировок. Оценщик исходил из того, что чем больше корректировок было применено для конкретного аналога, тем он больше отличается от оцениваемых объектов и тем ниже точность полученного результата.

На основании валовых корректировок вычислим вес для цены каждого объекта по формуле:

$$\text{Вес}_i = \frac{K_{\text{соотв.об.оц.}i}}{\sum K_{\text{соотв.об.оц.}}}$$

$$K_{\text{соотв.об.оц.}i} = \frac{1}{\Pi_{\text{совокуп.корреки.}i}};$$

где:

Вес_i – вес i -ого аналога;

$K_{\text{соотв.об.оц.}i}$ – коэффициент соответствия объекту оценки i -ого аналога;

$\Pi_{\text{совокуп.корреки.}i}$ – показатель совокупной корректировки i -ого объекта аналога.

Сводный расчет арендных ставок остальных помещений, входящих в состав объекта оценки, приведен ниже в таблице.

Табл. 9.13

Сводная таблица расчета арендных ставок помещений, входящих в состав объекта оценки

№	Адрес	Фактическая площадь, кв. м	Корректировка на площадь, %	Этаж расположения	Корректировка на этаж расположения, %	Линия застройки	Корректировка на линию застройки, %	Стоимость объекта, полученная в рамках сравнительного подхода, руб.
1	Нежилое здание (доля в праве 686/1000, 4 помещения)	1 207,5	-22,58%	Цоколь, 1 этаж, 2 этаж, 3 этаж	-36,41%	Расположен внутри квартала	-20,00%	3 219

Источник информации: расчет Оценщика

Расчет величины чистого операционного дохода

Потенциальный валовой доход (ПВД) от оцениваемых помещений определяется путем умножения его арендопригодной площади (S_{ap}) на ставку арендной платы. ($ПВД = S_{ap} * \text{Ставка аренды}$).

В качестве арендопригодной площади было принято значение общей площади объекта

Расчет величины потенциального валового дохода приведен в таблице ниже.

Табл. 9.14

Расчет величины потенциального валового дохода

Наименование	Единица измерения	Нежилое помещение № I (1-ый этаж, №№1-3), общая площадь 30,3 кв. м, расположенный по адресу: Тверская обл., г. Тверь, ул. Академика Туполева, д. 115	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 53,9 кв. м, этаж 1, адрес объекта: Тверская обл., г. Тверь, ул. Хрустальная, д. 10, пом. II	Помещение XI, назначение: нежилое, общая площадь 19,8 кв. м, этаж: цокольный этаж №1, адрес (местонахождение) объекта: Тверская обл., г. Тверь, ул. Паши Савельевой, д. 54	Нежилое помещение (№ XXIII), площадь общая 18,1 кв. м, расположенный по адресу: Тверская обл., г. Тверь, ул. Хромова, д. 23	Нежилое помещение, площадь общая 29,7 кв. м, адрес объекта: Тверская обл., г. Тверь, ул. Горького, д. 35	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 153,3 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Тверская обл., г. Тверь, пр-т Победы, д. 36/46	Нежилые помещения, общая площадь 1 207,5 кв. м, что составляет 686/1000 от здания общей площадью 1 760,9 кв. м, адрес (местонахождение): Тверская обл., г. Тверь, пр-т Чайковского, д. 1, к. 2
Адрес	-	Тверская обл., г. Тверь, ул. Академика Туполева, д. 115	Тверская обл., г. Тверь, ул. Хрустальная, д. 10, пом. II	Тверская обл., г. Тверь, ул. Паши Савельевой, д. 54	Тверская обл., г. Тверь, ул. Хромова, д. 23	Тверская обл., г. Тверь, ул. Горького, д. 35	Тверская обл., г. Тверь, пр-т Победы, д. 36/46	Тверская обл., г. Тверь, пр-т Чайковского, д. 1, к. 2
Назначение объекта	-	ПСН	ПСН	ПСН	ПСН	ПСН	ПСН	ПСН
Арендопригодная площадь помещений	кв. м	30,3	53,9	19,8	18,1	29,7	153,3	1 207,5
Арендная ставка, без учета НДС	руб./кв. м/год	5 020	5 842	6 614	4 602	6 290	8 174	3 219
Потенциальный валовый доход	руб./в год	152 094	314 884	130 966	83 290	186 816	1 253 074	3 887 173

Источник: расчеты Оценщика

Эффективный валовой доход – это потенциальный валовой доход за вычетом потерь от недоиспользования площадей и при сборе арендной платы с добавлением прочих доходов от нормального рыночного использования объекта недвижимости.

Простои площадей и несвоевременность внесения арендной платы арендаторами приводят к потерям дохода собственника объекта недвижимости.

Действительный валовой доход (ДВД) – это потенциальный валовой доход (ПВД) за вычетом потерь от недоиспользования площадей (Ун) и при сборе арендной платы с добавлением прочих доходов от нормального рыночного использования объекта недвижимости.

Простои площадей и несвоевременность внесения арендной платы арендаторами приводят к потерям дохода собственника объекта недвижимости.

Потери от недоиспользования площадей обычно выражаются в процентах по отношению к потенциальному валовому доходу (ПВД).

Процент недозагрузки вводился на основании данных «Справочника оценщика недвижимости-2017», под редакцией Л. А. Лейфера.

Табл. 9.15

Уровень недозагрузки коммерческой недвижимости

Класс объектов	Показатель, %
Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов	17,8

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости», 2017 год, под редакцией Л. А. Лейфера

Чистый операционный доход (ЧОД) равен действительному валовому доходу (ДВД) за вычетом операционных расходов ОР. ($ЧОД = ДВД - ОР$)

Операционными расходами называются периодические расходы для обеспечения нормального функционирования объекта и воспроизводства дохода. Операционные расходы принято делить на:

- условно-постоянные;
- условно-переменные (эксплуатационные);
- расходы на замещение короткоживущих элементов (капитальные резервы).

К условно-постоянным расходам относятся расходы, размер которых не зависит от степени эксплуатационной загруженности объекта и уровня предоставленных услуг. Как правило, это арендная плата за землю, налоги на имущество, расходы на страхование.

К условно-переменным расходам относятся расходы, размер которых зависит от степени загруженности объекта и уровня предоставляемых услуг. Основные условно-переменные расходы — это расходы на управление, коммунальные платежи, расходы на обеспечение безопасности и т.д.

Расходы на замещение короткоживущих элементов (капитальные резервы)

В составе операционных расходов также учитываются расходы на замещение элементов улучшений с коротким сроком службы.

Величина операционных расходов (ОР) была принята на основании данных «Справочника оценщика недвижимости», 2017 год, под редакцией Л. А. Лейфера.

Табл. 9.16

Процент операционных расходов

Класс объектов	Показатель
Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов	17,8

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости», 2017 год, под редакцией Л. А. Лейфера.

Расчет чистого операционного дохода (ЧОД) помещений представлен в таблице ниже (Табл. 9.17).

Табл. 9.17

Расчет величины чистого операционного дохода

Показатель	Нежилое помещение № I (1-ы этаж, №№1-3), общая площадь 30,3 кв. м, расположенный по адресу: Тверская обл., г. Тверь, ул. Академика Туполева, д. 115	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 53,9 кв. м, этаж 1, адрес объекта: Тверская обл., г. Тверь, ул. Хрустальная, д. 10, пом. II	Помещение XI, назначение: нежилое, общая площадь 19,8 кв. м, этаж: цокольный этаж №1, адрес (местонахождение) объекта: Тверская обл., г. Тверь, ул. Паши Савельевой, д. 54	Нежилое помещение (№ XXIII), площадь общая 18,1 кв. м, расположенный по адресу: Тверская обл., г. Тверь, ул. Хромова, д. 23	Нежилое помещение, площадь общая 29,7 кв. м, адрес объекта: Тверская обл., г. Тверь, ул. Горького, д. 35	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 153,3 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Тверская обл., г. Тверь, пр-т Победы, д. 36/46	Нежилые помещения, общая площадь 1 207,5 кв. м, что составляет 686/1000 от здания общей площадью 1 760,9 кв. м, адрес (местонахождение): Тверская обл., г. Тверь, пр-т Чайковского, д. 1, к. 2
Адрес	Тверская обл., г. Тверь, ул. Академика Туполева, д. 115	Тверская обл., г. Тверь, ул. Хрустальная, д. 10, пом. II	Тверская обл., г. Тверь, ул. Паши Савельевой, д. 54	Тверская обл., г. Тверь, ул. Хромова, д. 23	Тверская обл., г. Тверь, ул. Горького, д. 35	Тверская обл., г. Тверь, пр-т Победы, д. 36/46	Тверская обл., г. Тверь, пр-т Чайковского, д. 1, к. 2
Потенциальный валовый доход (ПВД), руб.	152 094	314 884	130 966	83 290	186 816	1 253 074	3 887 173
Уровень недозагрузки (Ун), %	17,80%	17,80%	17,80%	17,80%	17,80%	17,80%	17,80%
Потери от недоиспользования помещений, руб./кв.м./год	27 073	56 049	23 312	14 826	33 253	223 047	691 917
Действительный валовый доход (ДВД), руб.	125 021	258 834	107 654	68 464	153 562	1 030 027	3 195 256
Операционные расходы (ОР), %	17,80%	17,80%	17,80%	17,80%	17,80%	17,80%	17,80%
Операционные расходы (ОР), руб.	27 073	56 049	23 312	14 826	33 253	223 047	691 917
Чистый операционный доход (ЧОД), руб.	97 949	202 785	84 342	53 639	120 309	806 980	2 503 339

Источник информации: расчеты Оценщика

Расчет коэффициента капитализации

Коэффициент капитализации используется для определения суммы, которую заплатил бы инвестор сегодня (текущая стоимость) за право присвоения будущих денежных потоков. Вследствие риска, связанного с получением будущих доходов, коэффициент капитализации должен превышать ставку безрисковых вложений капитала (безрисковая ставка) и обеспечивать дополнительный доход (премию) за все виды рисков, сопряженные с инвестированием в оцениваемое имущество.

Коэффициент капитализации равен сумме ставки дисконтирования и нормы возврата капитала.

Ставка дисконтирования для оцениваемого объекта рассчитывается с применением метода кумулятивного построения путем суммирования следующих элементов:

$$O_p = BC + P + Л + M,$$

где:

O_p - ставка дисконтирования (дохода);

BC - безрисковая ставка дохода;

P - премия за риск, соответствующая риску вложения в данный актив;

Л - премия за низкую ликвидность объекта;

M - премия за инвестиционный менеджмент.

Коэффициент капитализации равен сумме ставки дисконтирования и нормы возврата капитала.

Определение безрисковой ставки

Для потенциального инвестора безрисковая ставка представляет собой альтернативную ставку дохода, которая характеризуется отсутствием риска или его минимальным значением.

В качестве безрисковой ставки была выбрана долгосрочная ставка по данным сайта Информационного Агентства Финмаркет - RusBonds (<http://www.rusbonds.ru/>) для вклада на дату оценки – 7,95%.¹⁰

Определение премии за риск инвестирования в исследуемый объект недвижимости

Премия за риск вложений в данный актив определена экспертным методом, что связано с характером объекта оценки и его расположением. Коэффициент компенсации риска принят на уровне 1,70 % для объекта оценки. Расчет коэффициента компенсации риска приведен в таблице ниже.

Табл. 9.18

Расчет коэффициента компенсации риска

Вид и наименование риска	Категория риска	1	1,5	2	2,5	3	3,5	4	4,5	5
Систематический риск										
Ухудшение общей экономической ситуации	динамичный					1				
Увеличение числа конкурирующих объектов	динамичный	1								
Изменение федерального или местного законодательства	динамичный	1								
Несистематический риск										
Природные и чрезвычайные антропогенные ситуации	статичный	1								
Ускоренный износ здания	статичный	1								

¹⁰<http://www.rusbonds.ru/comphistory.asp?go=1&tool=&emit=0&sec=1&cat=0&rate=0&amm=0&dealsinda y=0&calcdte=26.10.2017&bdate=&edate=&byeff=&eyeff=&bdur=&edur=&bcr=&ecr=&bspred=&espred=#rsIt>

Вид и наименование риска	Категория риска	1	1,5	2	2,5	3	3,5	4	4,5	5
Неполучение арендных платежей	динамичный						1			
Неэффективный менеджмент	динамичный			1						
Криминогенные факторы	динамичный	1								
Бизнес риск	динамичный				1					
Неправильное оформление договоров аренды	динамичный	1								
Количество наблюдений		6	0	1	1	1	1	0	0	0
Взвешенный итог		6	0	2	2,5	3	3,5	0	0	0
Сумма		17								
Количество факторов		10								
Поправка за риск инвестирования в исследуемый объект недвижимости, %		1,70%								

Источник информации: расчет Оценщика

Премия за ликвидность

Премия за ликвидность рассчитывается исходя из среднерыночного срока экспозиции (в случае оцениваемого объекта он равен в среднем 7 месяцев), по следующей формуле:

$$Л = \text{безрисковая ставка} \times \text{срок экспозиции (месяцев)} / 12 = 7,95\% \times 7/12 = 4,64\%.$$

Определение премии за инвестиционный менеджмент

Премия за инвестиционный менеджмент определяется рискованностью и сложностью конкретного инвестиционного решения. Премия определена экспертным методом и составляет 1,95%. Расчет премии за инвестиционный менеджмент приведен в таблице ниже.

Табл. 9.19

Расчет поправки за риск инвестиционного менеджмента в отношении объекта недвижимости

№ П/п	Вид и наименование риска	1	1,5	2	2,5	3	3,5	4	4,5	5
1	Особенности управления инвестициями в отрасль в целом	1								
2	Система управления (менеджмент) инвестиционными процессами в компании					1				
3	Наличие адекватных источников инвестиций			1						
4	Установление рациональных каналов и сроков использования инвестиций				1					
5	Обеспечение отдачи вложений		1							
6	Обеспечение возврата заимствований		1							
7	Система принятия управленческих решений			1						
8	Контроль за принятыми управленческими решениями			1						
9	Система корректировки принятых управленческих решений			1						
10	Достижение долгосрочных целей с помощью эффективного процесса инвестирования			1						
Итого:										
Количество наблюдений		1	2	5	1	1	0	0	0	0
Взвешенный итог		1	3	10	2,5	3	0	0	0	0
Итого:		19,5								
Количество факторов		10								
Поправка за риск инвестиционного менеджмента в отношении объекта недвижимости		1,95%								

Источник информации: расчет Оценщика

Определение нормы возврата капитала

Объект недвижимости имеет конечный (ограниченный) срок экономической жизни (срок, в течение которого эксплуатация объекта является физически возможной и экономически выгодной). Доход, приносимый объектом недвижимости, должен возмещать потерю объектом своей стоимости к концу срока его экономической жизни. Количественно величина дохода, необходимого для такого возмещения, выражается через норму возврата капитала.

Прямолинейный возврат капитала (метод Ринга): предполагает возврат капитала равными частями в течение срока владения активом, норма возврата в этом случае представляет собой ежегодную долю первоначального капитала, отчисляемую в беспроцентный фонд возмещения.

Возврат капитала по фонду возмещения и безрисковой ставке процента (метод Хоскольда): предполагает, что фонд возмещения формируется по минимальной из возможных ставок – «безрисковой» ставке.

Возврат капитала по фонду возмещения и ставке дохода на инвестиции (метод Инвуда): предполагает, что фонд возмещения формируется по ставке процента, равной норме дохода на инвестиции (ставке дисконтирования).

В данной оценке используется метод Инвуда, который, по мнению Оценщиков, в наибольшей степени отвечает условиям инвестирования в России¹¹.

Расчет коэффициента капитализации проводился по следующей формуле¹²:

$$R_{\text{кап}} = Y_{\text{оп}} \pm \Delta * R_{\text{сфф}},$$

Где:

$R_{\text{кап}}$ – коэффициент капитализации;

$Y_{\text{оп}}$ – ставка дохода на капитал;

$R_{\text{сфф}}$ – фактор фонда возмещения;

Δ – изменение стоимости недвижимости за прогнозный период.

Расчет фактора фонда возмещения производится по формуле:

$$R_{\text{сфф}} = \frac{R}{(1 + Y)^k - 1},$$

Где:

$R_{\text{сфф}}$ – фактор фонда возмещения;

Y – ставка дохода на капитал;

k – прогнозный период.

Δ – изменение стоимости недвижимости (устаревание, либо удорожание в будущем). Прогноз изменения стоимости данной недвижимости осуществляется на долгосрочную перспективу (5 лет).

Наиболее вероятным сценарием будет величина роста номинальной стоимости недвижимости с учетом инфляции (Прогноз инфляции в России от экспертов компании «МЗ», проект Сопоту)¹³. Данный прогноз составлен на основе усредненных показателей различных источников и является наиболее верным и приближенным к реальному положению в настоящей экономической ситуации в стране. Для расчета Оценщик использовал средние значения прогнозируемого уровня инфляции.

Оценщик исходит из данного прогнозного значения, указанного в таблице.

Табл. 9.20

Прогноз изменения инфляции

Год	2017	2018	2019	2020	2021
Значение	4,23%	4,00%	3,97%	3,93%	4,00%

Источник информации: <https://www.conomy.ru/prognosis/inflation-frc>

¹¹ Применение метода Инвуда рассмотрено в книге «Оценка земли и иной недвижимости», Т.5. , авт. А.А. Варламов, А.В. Севостьянов.

¹² Статья д.э.н, профессор Грибовский С.В. «Еще раз о ставках капитализации и дисконтирования» (<http://www.pandia.ru/text/77/221/13408.php>)

¹³ <https://www.conomy.ru/prognosis/inflation-frc>

Соответственно, в случае продажи объекта оценки в будущем не только обеспечивается возврат вложенного капитала, но и обеспечивается прирост (на уровне темпа инфляции). Поэтому коэффициент капитализации должен быть уменьшен с учетом ожидаемого прироста капитала. Рассчитаем изменение стоимости недвижимости за 5 лет при заданном темпе инфляции, что соответствует 21,82%. Из ставки доходности инвестиций на капитал вычитается отложенный доход и, таким образом, определяется коэффициент капитализации.

Расчет ставки дисконтирования и ставки капитализации для объекта оценки приведен в таблице ниже.

Табл. 9.21

Расчет ставки капитализации и ставки дисконтирования

Показатель	Значение
Безрисковая ставка	7,95%
Премия за риск инвестиций, %	1,70%
Премия за ликвидность, %	4,64%
Премия за инвестиционный менеджмент, %	1,95%
Ставка дохода на капитал (ставка дисконтирования), %	16,24%
Дельта	21,82%
Норма возврата	14,47%
Фактор фонда возмещения	-3,16%
Коэффициент капитализации	13,08%

Источник информации: расчет Оценщика

Расчёт рыночной стоимости нежилых помещений в рамках доходного подхода

Метод капитализации доходов представляет собой определение стоимости недвижимости через перевод годового (или среднегодового) чистого операционного дохода (ЧОД) в текущую стоимость.

Базовая формула расчета имеет следующий вид:

$$V = \frac{ЧОД_{об.}}{R} \quad (\text{Формула 1})$$

Табл. 9.22

Расчет рыночной стоимости объекта на основе доходного подхода

Наименование	Единица измерения	Нежилое помещение № I (1-ы этаж, №№1-3), общая площадь 30,3 кв. м, расположенный по адресу: Тверская обл., г. Тверь, ул. Академика Туполева, д. 115	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 53,9 кв. м, этаж 1, адрес объекта: Тверская обл., г. Тверь, ул. Хрустальная, д. 10, пом. II	назначение: нежилое, общая площадь 19,8 кв. м, этаж: цокольный этаж №1, адрес (местонахождение) объекта: Тверская обл., г. Тверь, ул. Паши	Нежилое помещение (№ XXIII), площадь общая 18,1 кв. м, расположенный по адресу: Тверская обл., г. Тверь, ул. Хромова, д. 23	Нежилое помещение, площадь общая 29,7 кв. м, адрес объекта: Тверская обл., г. Тверь, ул. Горького, д. 35	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 153,3 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Тверская обл., г. Тверь, пр-т Победы, д. 36/46	общая площадь 1 207,5 кв. м, что составляет 686/1000 от здания общей площадью 1 760,9 кв. м, адрес (местонахождение) : Тверская обл., г. Тверь, пр-т Чайковского, д. 1, к.
Адрес	-	Тверская обл., г. Тверь, ул. Академика Туполева, д. 115	Тверская обл., г. Тверь, ул. Хрустальная, д. 10, пом. II	Тверская обл., г. Тверь, ул. Паши Савельевой, д. 54	Тверская обл., г. Тверь, ул. Хромова, д. 23	Тверская обл., г. Тверь, ул. Горького, д. 35	Тверская обл., г. Тверь, пр-т Победы, д. 36/46	Тверская обл., г. Тверь, пр-т Чайковского, д. 1, к. 2
Арендпригодная площадь помещений:	кв. м	30,3	53,9	19,8	18,1	29,7	153,3	1 207,5
Арендная ставка, без учета НДС	руб./кв. м/год	5 020	5 842	6 614	4 602	6 290	8 174	3 219
Потенциальный валовый доход, без учета НДС	руб./в год	152 094	314 884	130 966	83 290	186 816	1 253 074	3 887 173
Коэффициент экономического недоиспользования помещений	%	17,80%	17,80%	17,80%	17,80%	17,80%	17,80%	17,80%
Потери от недоиспользования помещений	руб./в год	27 073	56 049	23 312	14 826	33 253	223 047	691 917
Действительный валовый доход, без учета НДС	руб./в год	125 021	258 834	107 654	68 464	153 562	1 030 027	3 195 256
Операционные расходы	%	17,80%	17,80%	17,80%	17,80%	17,80%	17,80%	17,80%
Операционные расходы	руб./в год	27 073	56 049	23 312	14 826	33 253	223 047	691 917
Чистый операционный доход от единого объекта недвижимости, без учета НДС	руб./в год	97 949	202 785	84 342	53 639	120 309	806 980	2 503 339
Коэффициент капитализации	руб./в год	13,08%	13,08%	13,08%	13,08%	13,08%	13,08%	13,08%
Рыночная стоимость объекта оценки	руб.	830 883	1 720 195	715 459	455 010	1 020 565	6 169 595	19 138 759

Источник информации: расчеты Оценщика

9.3. Определение рыночной стоимости здания, расположенного по адресу: Москва, р-н Соколиная Гора, ул. Семёновский Вал, д. 106

Подход с точки зрения дохода представляет собой процедуру оценки стоимости, исходя из того принципа, что стоимость недвижимости непосредственно связана с текущей стоимостью всех будущих чистых доходов, которые принесет данное имущество. Другими словами, инвестор приобретает приносящее доход имущество на сегодняшние деньги в обмен на право получать в будущем доход от его коммерческой эксплуатации и от ее последующей продажи.

Обоснование выбора метода оценки

Принимая во внимание, что объект оценки не требует капитальных затрат и способен приносить стабильный доход, Оценщик счел наиболее целесообразным использование метода прямой капитализации.

Процедура прямой капитализации формализуется в следующем виде:

$$V = I / R,$$

где:

V – стоимость;

I – чистый операционный доход;

R – коэффициент капитализации.

Последовательность определения чистого операционного дохода

- Определяется потенциальный валовый доход от сдачи недвижимости в аренду на условиях рыночной арендной платы.

- Определяется эффективный валовый доход (действительный) посредством вычитания из потенциального валового дохода предполагаемых потерь от недоиспользования площадей и при сборе арендной платы с добавлением прочих доходов от нормального рыночного использования объекта недвижимости.

- Определяется чистый операционный доход посредством вычитания из ДВД операционных расходов резерва на замещение недвижимости.

Потенциальный валовой доход в каждом из прогнозных периодов рассчитывается по следующей формуле:

$$ПВД = A \times S,$$

где

A - рыночная ставка арендной платы без учета НДС (годовая);

S - площадь, сдаваемая в аренду.

Для оценки рыночной ставки арендной платы для помещений Оцениваемого объекта были использованы данные по аренде объектов, сопоставимых с помещениями Оцениваемого объекта, с учетом анализа наиболее эффективного использования (см. раздел «Анализ наиболее эффективного использования»).

Определение арендопригодной площади

Арендопригодной признается полезная площадь, потенциально сдаваемая в аренду. В рамках настоящего Отчета, расчет стоимости производится исходя из условия, что оцениваемое помещение сдается в аренду единым объектом. Таким образом, арендопригодной признается общая площадь каждого помещения.

Обоснование выбора метода оценки

Учитывая достаточное количество доступной рыночной информации, для оценки рыночной ставки арендной платы оцениваемого объекта, Оценщик использовал метод сравнительного анализа продаж (предложений) по аренде объектов, сопоставимых с оцениваемым объектом, с учетом анализа наиболее эффективного использования (раздел «Анализ наиболее эффективного использования»).

Обоснование выбора единицы сравнения

Учитывая специфику оцениваемого объекта, а также доступность информации для определения ставки арендной платы методом сравнительного анализа продаж (предложений), Оценщик в качестве единицы сравнения использовал ставку арендной платы за 1 кв. м в год арендопригодной площади объектов-аналогов и оцениваемого объекта.

Обоснование выбора элементов сравнения

К элементам сравнения относят те характеристики объектов недвижимости и сделок с ними, которые оказывают существенное влияние на изменение цен по выборке объектов-аналогов.

Расчет среднерыночной ставки аренды для объекта оценки

В качестве объектов-аналогов были использованы помещения свободного назначения. Характеристики объектов-аналогов представлены ниже.

Табл. 9.23

Описание объектов-аналогов для расчета арендной ставки помещений свободного назначения

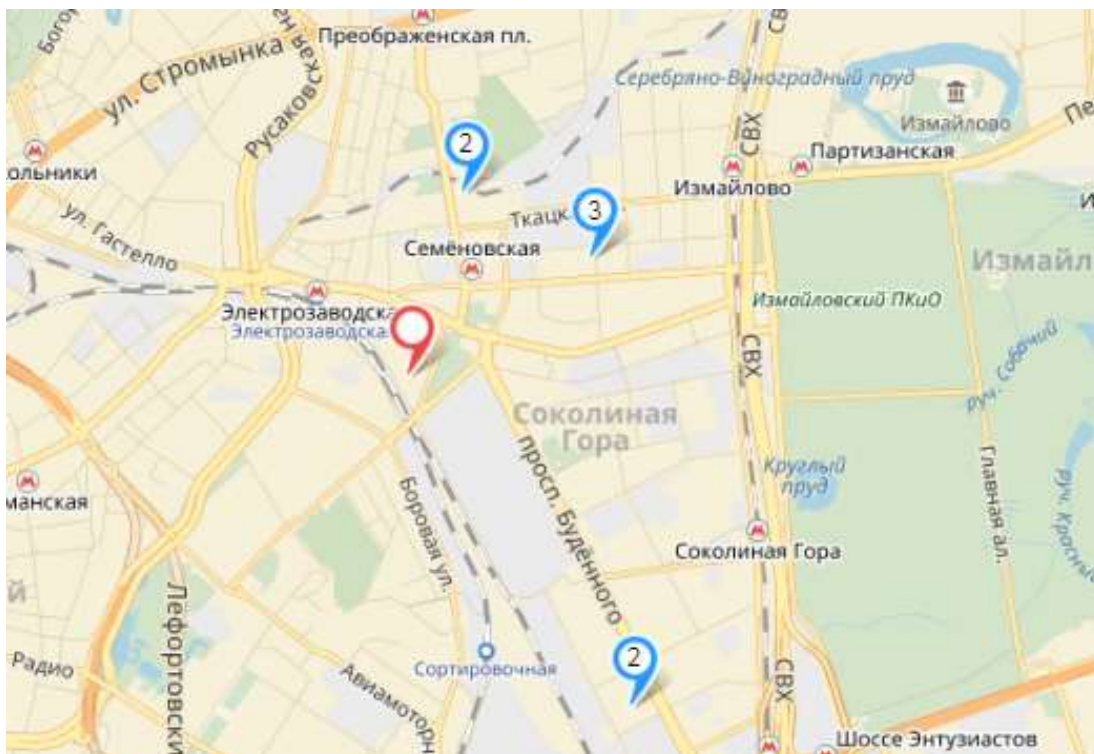
Группы сравнения	Характеристики объектов	Объект оценки	Объекты-аналоги		
			№1	№2	№3
Состав передаваемых прав на объект	Вид права на объект	Аренда	Аренда	Аренда	Аренда
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки		Предоплата	Предоплата	Предоплата	Предоплата
Особые условия (компоненты стоимости, не связанные с недвижимостью)		Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Время продажи (дата предложения)		26.10.2017	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Местоположение	Адрес	г Москва, ул Семеновский Вал, вл 10, стр 18	Москва, район Соколиная гора, ул. Измайловский Вал, 30	Москва, район Соколиная гора, просп. Буденного, 32А	Москва, район Соколиная гора, ул. Ибрагимова, 15к1
	Административный округ	ВАО	ВАО	ВАО	ВАО
	Удаленность от метро	Семеновская, 690 м	Семеновская, 440 м	Шоссе Энтузиастов, 820 м	Семеновская, 670 м
Физические характеристики	Тип объекта недвижимости	Помещения	Помещения	Помещения	Помещения
	Общая площадь, кв. м	323,5	78	1000	225
	Этаж расположения	1	3	1	3
	Состояние внутренней отделки	Рабочее	Рабочее	Рабочее	Рабочее
Экономические характеристики	Назначение	ПСН	ПСН	ПСН	ПСН
Стоимостные характеристики	Величина арендной платы за 1 кв. м в год (с учетом НДС)	-	0,00	0,00	14 000,00
	Величина арендной платы за 1 кв. м в год (без учета НДС)	-	13 230,00	13 500,00	11 864,41
	Коммунальные платежи, руб./кв. м/год (без учета НДС)	-	Не включены	Не включены	Не включены
	Величина арендной платы за 1 кв. м в год (без учета НДС и не включая коммунальные платежи)	-	13 230,00	13 500,00	11 864,41
Источник информации	Контактное лицо	-	Александр, 7 965 137-00-22	тел. 7 495 666-56-93	Наталья, 7 499 372-08-41 +7 925 506-77-12

Группы сравнения	Характеристики объектов	Объект оценки	Объекты-аналоги		
			№1	№2	№3
	Ссылка	-	https://www.cian.ru/rent/commercial/164422312/	https://www.cian.ru/rent/commercial/167281907/	https://www.cian.ru/rent/commercial/154931067/

Источник информации: анализ Оценщика

Рис. 9.3

Местоположение оцениваемого объекта и объектов-аналогов на карте



Источник информации: <http://street-moscow.ru/> https://yandex.ru/map-constructor/?from=maps_login

Расчёт величины арендной платы за 1 кв. м в год для помещений свободного назначения, расположенных на первом этаже, представлен в таблице:

Табл. 9.24

Расчет величины арендной платы для помещений свободного назначения, расположенных на первом этаже

Группы элементов сравнения	Элементы группы сравнения [ед. изм.]	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги		
			№1	№2	№3
Величина арендной платы за 1 кв. м в год (без учета НДС и не включая коммунальные платежи)	[руб./кв. м/год]		13 230	13 500	11 864
Корректировка на уторговывание	[%]		-13,3%	-13,3%	-13,3%
Величина арендной платы за 1 кв. м в год	[руб./кв. м/год]		11 470	11 705	10 286
Качество прав	Вид права	Аренда	Аренда	Аренда	Аренда
Корректировка	[%]		0%	0%	0%
Скорректированная ставка аренды	[руб./кв. м/год]		11 470	11 705	10 286
Условия финансирования	Способ платежа	Предоплата	Предоплата	Предоплата	Предоплата
Корректировка	[%]		0%	0%	0%
Скорректированная ставка аренды	[руб./кв. м/год]		11 470	11 705	10 286
Особые условия	Компоненты стоимости, не связанные с	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют

Группы элементов сравнения	Элементы группы сравнения [ед. изм.]	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги		
			№1	№2	№3
	недвижимостью				
Корректировка	[%]		0%	0%	0%
Скорректированная ставка аренды	[руб./кв. м/год]		11 470	11 705	10 286
Условия рынка	Изменение цен во времени (дата предложения)	26 октября 2017 г.	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Корректировка	[%]		0%	0%	0%
Скорректированная ставка аренды	[руб./кв. м/год]		11 470	11 705	10 286
Местоположение	Адрес	г Москва, ул Семеновский Вал, вл 10, стр 18	Москва, район Соколиная гора, ул. Измайловский Вал, 30	Москва, район Соколиная гора, просп. Буденного, 32А	Москва, район Соколиная гора, ул. Ибрагимовая, 15к1
	Корректировка, [%]	-	0%	0%	0%
	Административный округ	ВАО	ВАО	ВАО	ВАО
	Корректировка, [%]	-	0,0%	0,0%	0,0%
	Удаленность от метро	Семеновская, 690 м	Семеновская, 440 м	Шоссе Энтузиастов, 820 м	Семеновская, 670 м
Корректировка, [%]	-	-6,38%	0,00%	0,00%	
Корректировка	[%]		-6,38%	0,00%	0,0%
Скорректированная ставка аренды	[руб./кв. м/год]		10 738	11 705	10 286
Физические характеристики	Тип объекта недвижимости	Помещения	Помещения	Помещения	Помещения
	Корректировка, [%]		0%	0%	0%
	Общая площадь, кв. м	323,50	78,00	1 000,00	225,00
	Корректировка, [%]	-	-16,17%	15,02%	-4,41%
	Этаж расположения	1	3,00	1,00	3,00
	Корректировка, [%]		16,30%	0%	16,30%
	Состояние внутренней отделки	Рабочее	Рабочее	Рабочее	Рабочее
Корректировка, [%]	-	0%	0%	0%	
Корректировка	[%]		0,13%	15,02%	11,89%
Скорректированная ставка аренды	[руб./кв. м/год]		10 752	13 463	11 509
Экономические характеристики	Назначение	ПСН	ПСН	ПСН	ПСН
Корректировка	[%]		0%	0%	0%
Скорректированная ставка аренды	[руб./кв. м/год]		10 752	13 463	11 509
Общая валовая коррекция			39%	15%	21%
Весовой коэффициент			0,240000	0,400000	0,360000
Среднерыночная ставка аренды для помещений свободного назначения, расположенных на первом этаже, без учета НДС и не включая КУ	[руб./кв. м/год]		12 109		

Источник информации: расчет Оценщика

Табл. 9.25

Статистические данные по удельной стоимости аналогов после введения корректировок

Наименование показателя	Условное обозначение	Значение
Стандартное отклонение, руб./кв. м	$\sqrt{\sigma^2}$	1 142
Среднее значение, руб./кв. м	С _{ср}	11 908
Верхняя граница интервала нормального распределения, руб./кв. м	$C_{ср} + 1,94\sqrt{\sigma^2}$	14 123

Наименование показателя	Условное обозначение	Значение
Нижняя граница интервала нормального распределения, руб./кв. м	$C_{cp} - 1,94\sqrt{\sigma^2}$	9 693
Вариация, %	$\sqrt{\sigma^2}/C_{cp}$	9,59%

Источник информации: расчет Оценщика

Обоснование внесенных корректировок

Корректировка на торг

Цены объектов-аналогов являются ценами предложения. Реальные цены, по которым заключаются договоры, как правило, ниже цен предложения.

По данным издания «Справочник оценщика недвижимости - 2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода» Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. – Нижний Новгород, 2017 г., на дату оценки уторговывание на рынке недвижимости имеет ниже приведенные величины:

Табл. 9.26

Значение корректировки на уторговывание для арендных ставок (коллективное мнение оценщиков)

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Арендные ставки объектов			
Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	13,3%	12,6%	14,1%

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости - 2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода» Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. – Нижний Новгород, 2017.

Принимая во внимание, сложившуюся экономическую ситуацию и опираясь на выводы, полученные в ходе анализа рынка оцениваемого объекта, оценщик принял к расчетам среднее значение скидки на торг в размере 13,3%.

Корректировка на дату предложения

Данная корректировка отражает изменение рыночной стоимости за Оцениваемый объект в зависимости от даты предложения объектов-аналогов. Дата проведения оценки – 26 октября 2017 г., объекты-аналоги актуальны на дату проведения оценки. Величина корректировки равна 0%.

Корректировка на местонахождение

Корректировка на местоположение имеет две составляющие:

- административный округ,
- удаленность от метро.

В рамках настоящего отчета корректировка на административный округ не применялась, так как оцениваемый объект и объекты-аналоги расположены в ВАО.

Объект-оценки и объекты-аналоги расположены на разном удалении от метро.

Корректировка вносилась на основании исследования <http://nokosnova.ru/wp-content/uploads/2016/07/korrektirovka-na-udalennost-ot-metro-moscow.pdf>.

Для расчета корректировки на удаленность от метро используется коэффициент, рассчитанный на основании отношения удельного показателя стоимости помещения, как наиболее наглядного отображающего данную зависимость. В качестве исходных данных в части определения данной корректировки была проанализирована информация предложений о продаже объектов коммерческой недвижимости, а именно помещений свободного назначения, расположенных между Садовым кольцом и МКАД г. Москвы. Вся информация получена из следующих баз данных: <http://www.cian.ru/>; <http://realty.dmir.ru/>. Таким образом, в общей сложности, в целях верификации было использовано около 84 записей о ценах предложений.

Табл. 9.27

Поправка на удаленность от метро

ОО/ОА	До 5 минут пешком	5-10 минут пешком	10-15 минут пешком	5-10 минут транспортом	Более 10 минут транспортом
До 5 минут пешком	1,00	1,06	1,14	1,22	1,31
5-10 минут пешком	0,94	1,00	1,07	1,15	1,24
10-15 минут пешком	0,88	0,94	1,00	1,07	1,16
5-10 минут транспортом	0,82	0,87	0,93	1,00	1,08
Более 10 минут транспортом	0,76	0,81	0,86	0,93	1,00

Источник информации: <http://nokosnova.ru/wp-content/uploads/2016/07/korrektirovka-na-udalennost-ot-metro-moscow.pdf>

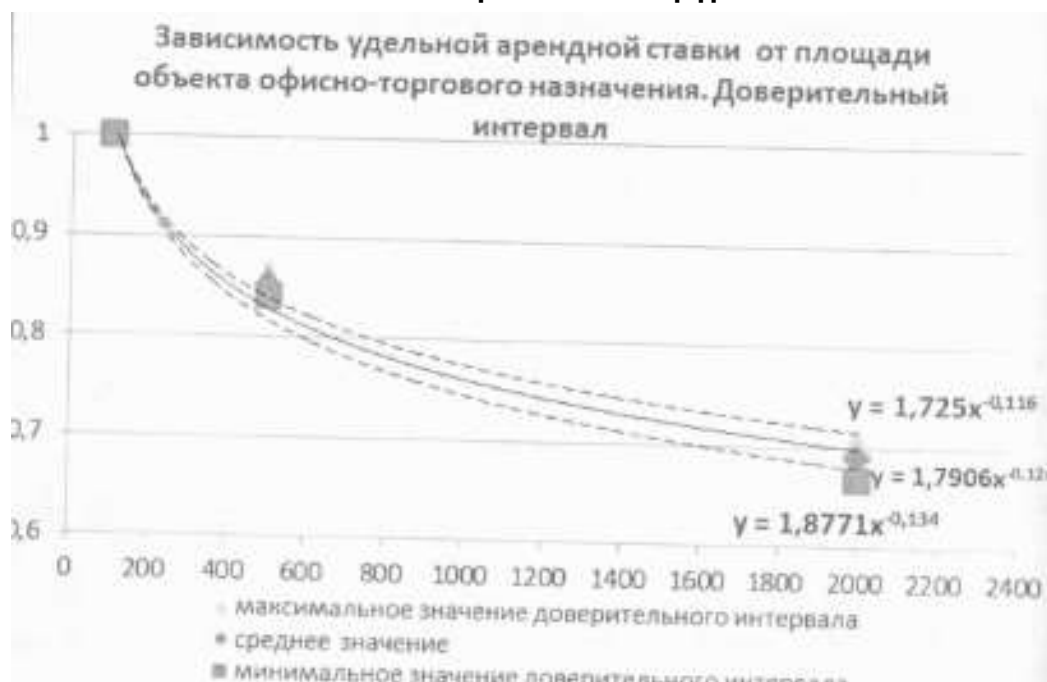
На основании вышеприведенных данных, произведен расчет корректировки на удаление от метро: для объекта-аналога №1 – -6,38%, для объекта-аналога №2 – 0%, для объекта-аналога №3 – 0%.

Корректировка на площадь

Корректировка вносилась на основании данных «Справочник оценщика недвижимости - 2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода» Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. – Нижний Новгород, 2017 г.

Рис. 9.4

Зависимость цены от площади



Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости - 2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода» Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. – Нижний Новгород, 2017 г.

К расчету принимаем уравнение зависимости стоимости 1 кв. м земельного участка от площади ($y = 1,7906x^{-0,124}$) в соответствии со средним значением.

Величина корректировки на общую площадь рассчитывалась как разница данного показателя для оцениваемого объекта недвижимого имущества и каждого объекта-аналога в процентном отношении. Расчет корректировки на общую площадь приведен ниже.

Табл. 9.28

Корректировки, принятые к объектам-аналогам

Оцениваемый объект		Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Общая площадь, кв. м	323,50	78,00	1 000,00	225,00
Коэффициент корректировки (KS)	0,8745	1,0432	0,7603	0,9148
Корректировка, %		-16,17%	15,02%	-4,41%

Источник информации: расчет оценщика

В соответствии с данной таблицей к объектам-аналогам внесены корректировки.

Корректировка на этаж расположения

Объект оценки расположен на первом этаже, объекты-аналоги №№1 и 3 расположены на третьих этажах. Необходимо ввести корректировку.

Расчет корректировки проведен на основании данных «Справочник оценщика недвижимости - 2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода» Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. – Нижний Новгород, 2017 г.

Табл. 9.29

Корректировка на этаж расположения

Удельная арендная ставка	Значение		
	Среднее	Доверительный интервал	
Отношение удельной арендной ставки объекта на 2 этаже и выше, к удельной ставке такого же объекта на 1 этаже	0,86	0,85	0,87

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости - 2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода» Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. – Нижний Новгород, 2017 г.

Таким образом, к объектам-аналогам №№1 и 3 применялась корректировка в размере среднего значения 16,3%.

Корректировка на физическое состояние здания

В рамках настоящего Отчета анализ не проводился, так как оцениваемые объекты и объекты-аналоги сопоставимы по данному элементу сравнения.

Определение величины недозагрузки

Действительный валовой доход – это потенциальный валовой доход за вычетом потерь от недоиспользования площадей и при сборе арендной платы с добавлением прочих доходов от нормального рыночного использования объекта недвижимости.

Простои площадей и несвоевременность внесения арендной платы арендаторами приводят к потерям дохода собственника объекта недвижимости.

Потери от недоиспользования площадей обычно выражаются в процентах по отношению к потенциальному валовому доходу.

Уровень недозагрузки складских помещений принят по рыночным данным – согласно данным «Справочник оценщика недвижимости - 2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода» Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. – Нижний Новгород, 2017 г.

Табл. 9.30

Процент недозагрузки при сдаче в аренду офисно-торговых помещений (коллективное мнение оценщиков)

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	17,8%	16,9%	18,8%

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Высококласные офисы (Офисы классов А,В)	21,1%	20,0%	22,1%
Высококласная торговая недвижимость	19,7%	18,6%	20,8%

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости - 2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода» Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. – Нижний Новгород, 2017 г.

Принимая во внимание назначение объекта, его качественные и технические характеристики, оценщик принял к расчетам среднее значение недозагрузки для офисно-торговых объектов свободного назначения в размере 17,8%.

Определение операционных расходов

Чистый операционный доход равен действительному валовому доходу за вычетом операционных расходов и резерва на замещение. Операционными расходами называются периодические расходы для обеспечения нормального функционирования объекта и воспроизводства дохода.

В рамках настоящего Отчета, оценщик принял к расчетам рыночные данные по величине операционных расходов.

Величина операционных расходов принималась согласно данным «Справочник оценщика недвижимости - 2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода» Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. – Нижний Новгород, 2017 г.

Табл. 9.31

Значение величины операционных расходов в процентах от потенциального валового дохода (коллективное мнение оценщиков)

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	17,8%	16,3%	19,3%
Высококласные офисы (Офисы классов А,В)	18,6%	17,0%	20,2%
Высококласная торговая недвижимость	18,1%	16,6%	19,7%

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости - 2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода» Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. – Нижний Новгород, 2017 г.

Принимая во внимание назначение объекта, его качественные и технические характеристики, оценщик принял к расчетам среднее значение величины операционных расходов для офисно-торговых объектов свободного назначения в размере 17,8%.

Определение резерва на замещение

Расходы на замещение предполагают регулярные отчисления в фонд накопления на проведение капитального ремонта.

К данным расходам относят затраты на периодическую замену строительных элементов с коротким сроком службы, которые аккумулируются в течение срока их эксплуатации за счет равных ежегодных отчислений из дохода, называемых отчислениями в резерв замещения.

Ежегодные отчисления на соответствующий резервный счет обычно рассчитываются как затраты на создание объекта, деленные на ожидаемый остающийся срок полезной жизни. Предполагается, что ежегодные отчисления депонируются на специальный счет (резерв на замещения), накопление средств на который происходит по безрисковой ставке в течение всего срока владения объектом.

Если предположить, что отчисления будут происходить ежегодно на депозитарный счет, то величина ежегодных отчислений исчисляется по формуле:

$$P_{\text{зам}} = \frac{C_{\text{рем}} \times i}{(1+i)^n - 1},$$

где:

$P_{\text{зам}}$ - ежегодные отчисления в резерв на замещение,

$C_{\text{рем}}$ - стоимость ремонтных работ % от стоимости затрат на создание;

i - процентная ставка накопления (В качестве безрисковой ставки была выбрана долгосрочная ставка по данным сайта Информационного Агентства Финмаркет - RusBonds (<http://www.rusbonds.ru/>) для вклада на дату оценки - 7,95%).¹⁴

Табл. 9.32

Расчет резерва на замещение

Наименование	Показатель	Примечание
Затраты на замещение, руб., без НДС	31 393 411	Значение принято по данным, полученным в результате расчета сравнительным подходом
Срок службы, лет	83	Усреднено по основным зданиям
Периодичность капитального ремонта, лет	30	1. Озеров Е.С. стр.116 - 30 лет 2. ВСН 58-88 ремонт - 20 лет 3. Методические рекомендации МРР-3.2.2.3-97 - 30 лет
Затраты на капитальный ремонт, %	36%	
Затраты на капитальный ремонт, руб.	11 301 628	
Ставка накопления, %	7,95%	http://www.rusbonds.ru/
Резерв на замещение, руб. в год	100 700	-
Резерв на замещение, руб. в месяц	311	-

Источник информации: расчет Оценщика

Определение коэффициента капитализации

Коэффициент капитализации используется для определения суммы, которую заплатил бы инвестор сегодня (текущая стоимость) за право присвоения будущих денежных потоков. Вследствие риска, связанного с получением будущих доходов, коэффициент капитализации должен превышать ставку безрисковых вложений капитала (безрисковая ставка) и обеспечивать дополнительный доход (премию) за все виды рисков, сопряженные с инвестированием в оцениваемое имущество.

Коэффициент капитализации равен сумме ставки дисконтирования и нормы возврата капитала.

Ставка дисконтирования для оцениваемого объекта рассчитывается с применением метода кумулятивного построения путем суммирования следующих элементов:

$$O_n = BC + P + L + M,$$

где:

O_n - ставка дисконтирования (дохода);

BC - безрисковая ставка дохода;

P - премия за риск, соответствующая риску вложения в данный актив;

L - премия за низкую ликвидность объекта;

M - премия за инвестиционный менеджмент.

¹⁴

Источник информации: <http://www.rusbonds.ru/comphistory.asp?go=1&tool=&emit=0&sec=1&cat=0&rate=0&amm=0&dealsinday=0&calcdte=26.10.2017&bdate=&edate=&byeff=&eyeff=&bdur=&edur=&bcr=&ecr=&bspred=&espred=#rslt>

Коэффициент капитализации равен сумме ставки дисконтирования и нормы возврата капитала.

Определение безрисковой ставки

Для потенциального инвестора безрисковая ставка представляет собой альтернативную ставку дохода, которая характеризуется отсутствием риска или его минимальным значением.

В качестве безрисковой ставки была выбрана долгосрочная ставка по данным сайта Информационного Агентства Финмаркет - RusBonds (<http://www.rusbonds.ru/>) для вклада на дату оценки – 7,95%.¹⁵

Определение премии за риск инвестирования в исследуемый объект недвижимости

Премия за риск вложений в данный актив определена экспертным методом, что связано с характером объекта оценки и его расположением. Коэффициент компенсации риска принят на уровне 1,15 % для объекта оценки. Расчет коэффициента компенсации риска приведен в таблице ниже.

Табл. 9.33

Расчет коэффициента компенсации риска

Вид и наименование риска	Категория риска	1	1,5	2	2,5	3	3,5	4	4,5	5
Систематический риск										
Ухудшение общей экономической ситуации	динамичный	1								
Увеличение числа конкурирующих объектов	динамичный	1								
Изменение федерального или местного законодательства	динамичный	1								
Несистематический риск										
Природные и чрезвычайные антропогенные ситуации	статичный	1								
Ускоренный износ здания	статичный	1								
Неполучение арендных платежей	динамичный		1							
Неэффективный менеджмент	динамичный		1							
Криминогенные факторы	динамичный	1								
Бизнес риск	динамичный		1							
Неправильное оформление договоров аренды	динамичный	1								
Количество наблюдений		7	3	0	0	0	0	0	0	0
Взвешенный итог		7	4,5	0	0	0	0	0	0	0
Сумма		11,5								
Количество факторов		10								
Поправка за риск инвестирования в исследуемый объект недвижимости, %		1,15%								

Источник информации: расчет Оценка

Премия за ликвидность

Премия за ликвидность рассчитывается исходя из среднерыночного срока экспозиции (в случае оцениваемого объекта он равен в среднем 7 месяцев), по следующей формуле:

$$Л = \text{безрисковая ставка} \times \text{срок экспозиции (месяцев)} / 12 = 7,95\% \times 7/12 = 4,64\%.$$

Определение премии за инвестиционный менеджмент

Премия за инвестиционный менеджмент определяется рискованностью и сложностью конкретного инвестиционного решения. Премия определена экспертным

¹⁵<http://www.rusbonds.ru/comphistory.asp?go=1&tool=&emit=0&sec=1&cat=0&rate=0&amm=0&dealsinda y=0&calcdte=26.10.2017&bdate=&edate=&byeff=&eyeff=&bdur=&edur=&bcr=&ecr=&bspred=&espred=#rsIt>

методом и составляет 1,30%. Расчет премии за инвестиционный менеджмент приведен в таблице ниже.

Табл. 9.34

**Расчет поправки за риск инвестиционного менеджмента в отношении
объекта недвижимости**

№ П/п	Вид и наименование риска	1	1,5	2	2,5	3	3,5	4	4,5	5
1	Особенности управления инвестициями в отрасль в целом	1								
2	Система управления (менеджмент) инвестиционными процессами в компании		1							
3	Наличие адекватных источников инвестиций	-	1							
4	Установление рациональных каналов и сроков использования инвестиций	1								
5	Обеспечение отдачи вложений	1								
6	Обеспечение возврата заимствований	1								
7	Система принятия управленческих решений		1							
8	Контроль за принятыми управленческими решениями		1							
9	Система корректировки принятых управленческих решений		1							
10	Достижение долгосрочных целей с помощью эффективного процесса инвестирования		1							
Итого:										
Количество наблюдений		4	6	0	0	0	0	0	0	0
Взвешенный итог		4	9	0	0	0	0	0	0	0
Итого:		13								
Количество факторов		10								
Поправка за риск инвестиционного менеджмента в отношении объекта недвижимости		1,30%								

Источник информации: расчет Оценщика

Определение нормы возврата капитала

Объект недвижимости имеет конечный (ограниченный) срок экономической жизни (срок, в течение которого эксплуатация объекта является физически возможной и экономически выгодной). Доход, приносимый объектом недвижимости, должен возмещать потерю объектом своей стоимости к концу срока его экономической жизни. Количественно величина дохода, необходимого для такого возмещения, выражается через норму возврата капитала.

Прямолинейный возврат капитала (метод Ринга): предполагает возврат капитала равными частями в течение срока владения активом, норма возврата в этом случае представляет собой ежегодную долю первоначального капитала, отчисляемую в беспроцентный фонд возмещения.

Возврат капитала по фонду возмещения и безрисковой ставке процента (метод Хоскольда): предполагает, что фонд возмещения формируется по минимальной из возможных ставок – «безрисковой» ставке.

Возврат капитала по фонду возмещения и ставке дохода на инвестиции (метод Инвуда): предполагает, что фонд возмещения формируется по ставке процента, равной норме дохода на инвестиции (ставке дисконтирования).

В данной оценке используется метод Инвуда, который, по мнению Оценщиков, в наибольшей степени отвечает условиям инвестирования в России¹⁶.

Расчет коэффициента капитализации проводился по следующей формуле¹⁷:

$$R_{\text{кап}} = Y_{0n} \pm \Delta * R_{\text{сff}},$$

¹⁶ Применение метода Инвуда рассмотрено в книге «Оценка земли и иной недвижимости», Т.5. , авт. А.А. Варламов, А.В. Севостьянов.

¹⁷ Статья д.э.н, профессор Грибовский С.В. «Еще раз о ставках капитализации и дисконтирования» (<http://www.pandia.ru/text/77/221/13408.php>)

Где:

$R_{кап}$ – коэффициент капитализации;

$Y_{оп}$ – ставка дохода на капитал;

$R_{сff}$ – фактор фонда возмещения;

Δ – изменение стоимости недвижимости за прогнозный период.

Расчет фактора фонда возмещения производится по формуле:

$$R_{сff} = \frac{R}{(1 + Y)^k - 1},$$

Где:

$R_{сff}$ – фактор фонда возмещения;

Y – ставка дохода на капитал;

k – прогнозный период.

Δ – изменение стоимости недвижимости (устаревание, либо удорожание в будущем). Прогноз изменение стоимости данной недвижимости осуществляется на долгосрочную перспективу (5 лет).

Наиболее вероятным сценарием будет величина роста номинальной стоимости недвижимости с учетом инфляции (Прогноз инфляции в России от экспертов компании «МЗ», проект Сопоту)¹⁸. Данный прогноз составлен на основе усредненных показателей различных источников и является наиболее верным и приближенным к реальному положению в настоящей экономической ситуации в стране. Для расчета Оценщик использовал средние значения прогнозируемого уровня инфляции.

Оценщик исходит из данного прогнозного значения, указанного в таблице.

Табл. 9.35

Прогноз изменения инфляции

Год	2017	2018	2019	2020	2021
Значение	4,23%	4,00%	3,97%	3,93%	4,00%

Источник информации: <https://www.conomy.ru/prognosis/inflation-frc>

Соответственно, в случае продажи объекта оценки в будущем не только обеспечивается возврат вложенного капитала, но и обеспечивается прирост (на уровне темпа инфляции). Поэтому коэффициент капитализации должен быть уменьшен с учетом ожидаемого прироста капитала. Рассчитаем изменение стоимости недвижимости за 5 лет при заданном темпе инфляции, что соответствует 21,82%. Из ставки доходности инвестиций на капитал вычитается отложенный доход и, таким образом, определяется коэффициент капитализации.

Расчет ставки дисконтирования и ставки капитализации для объекта оценки приведен в таблице ниже.

Табл. 9.36

Расчет ставки капитализации и ставки дисконтирования

Показатель	Значение
Безрисковая ставка	7,95%
Премия за риск инвестиций, %	1,15%
Премия за ликвидность, %	4,64%
Премия за инвестиционный менеджмент, %	1,30%
Ставка дохода на капитал (ставка дисконтирования), %	15,04%
Дельта	21,82%
Норма возврата	14,82%
Фактор фонда возмещения	-3,23%
Коэффициент капитализации	11,81%

Источник информации: расчет Оценщика

¹⁸ <https://www.conomy.ru/prognosis/inflation-frc>

Расчет стоимости Оцениваемого объекта методом капитализации

Табл. 9.37

Расчет рыночной стоимости доходным подходом

№ П./п.	Наименование	Единица измерения	Показатель
1	Общая площадь помещений	кв. м.	323,50
2	Арендопригодная площадь	кв. м.	323,50
3	Среднерыночная величина ставки арендной платы за 1 кв. м в год (без учета НДС)	руб./кв. м в год	12 109
4	Потенциальный валовый доход от сдачи помещений в аренду (Гр.2*Гр.3)	руб.	3 917 262
6	Коэффициент экономического недоиспользования	%	17,80%
	Потери от недоиспользования помещений суммарные, (Гр4*Гр5)	руб.	697 273
7	Действительный валовый доход (Гр.4-Гр.6)	руб.	3 219 989
8	Операционные расходы в процентах от ПВД	%	17,8%
	Операционные расходы	руб.	697 273
	Резерв на замещение	руб.	311
9	Чистый операционный доход от сдачи помещений Объекта оценки в аренду (Гр.7-Гр.8)	руб.	2 522 405
10	Ставка капитализации	%	11,81%
11	Стоимость помещений, рассчитанная в рамках доходного подхода (Гр9/Гр10)	руб.	21 358 213
12	Стоимость Объекта оценки, рассчитанная в рамках доходного подхода (без учета НДС)	руб.	21 358 213
13	Стоимость Объекта оценки, рассчитанная в рамках доходного подхода (с учетом НДС)	руб.	25 113 393

Источник информации: расчет Оценщика

10. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И ВЫВОДЫ

Международными стандартами оценки рекомендуется применять три подхода оценки — затратный, сравнительный и доходный. Российские стандарты закрепляют эти подходы как обязательные. Следование международным стандартам и российскому законодательству вызывает необходимость согласования полученных результатов, так как названные подходы применяются к одному и тому же объекту в рамках одной и той же оценочной процедуры.

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

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

Метод экспертной квалиметрии основан на количественной оценке такого качественного показателя, как надёжность отдельных результатов, полученных тремя подходами — доходным, затратным и сравнительным. Основанием для определения степени надёжности каждого подхода являются:

- достоверность исходной информации, использовавшейся при проведении расчетов каждым методом;
- количество и характер допущений (явных и неявных), используемых оценщиком, которые могут оказаться несоответствующими реальности (например, при прогнозировании будущих доходов или будущих затрат, при определении ставки дисконта методом кумулятивного построения).

Предложенные методы согласования результатов оценки носят эвристический характер, т.е. не имеют строгого научного доказательства. Однако данные методы нашли широкое практическое применение в оценочной деятельности из-за своей простоты и наглядности.

Целью сведения результатов используемых подходов являются определение преимуществ и недостатков каждого из них и выбор единой стоимостной оценки.

Преимущества каждого подхода в оценке рассматриваемого объекта определяются следующими критериями:

1. Возможность отразить действительные намерения потенциального продавца или покупателя.
2. Качество информации, на основании которой проводится анализ.
3. Способность подходов учесть конъюнктурные колебания и стоимость денег.
4. Способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость, такие как местоположение, размер, потенциальная доходность.

Основываясь на использовании общепринятых подходов к оценке рыночной стоимости объекта оценки, Оценщиком получены результаты, которые позволяют прийти к согласованному мнению о стоимости объекта оценки как с учетом количественного, так и качественного их значения.

В общем случае при итоговом согласовании результатов оценки каждому из результатов, полученных различными подходами, придается своя весовая характеристика.

Логически обосновываемое численное значение весовой характеристики соответствующего подхода зависит от таких факторов, как функциональное назначение оцениваемого объекта; цель оценки; используемое при определении стоимости количество и качество данных, подкрепляющих каждый подход.

При расчете рыночной стоимости были учтены преимущества и недостатки каждого из примененных подходов.

При присвоении весов каждому подходу во внимание принимаются следующие факторы:

- учет влияния рыночной ситуации в примененном подходе;
- учет основных специфических особенностей объекта оценки в подходе (местоположение, уникальность, возраст, размер, качество строительства и эксплуатации и т. п.);
- наличие достоверной исходной информации в примененном подходе;
- отсутствие грубых допущений в примененном подходе;
- адекватность примененного подхода (степень соответствия полученной величины стоимости понятию рыночной стоимости);
- наличие учета рисков;
- степень общего доверия к примененному в оценке подходу.

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

В рамках затратного подхода не учитывается способность зданий приносить доход, а также этот подход не учитывает рыночную конъюнктуру региона, т. к. понесенные инвестором затраты не всегда создают рыночную стоимость из-за разницы в издержках на воссоздание сопоставимых объектов, и наоборот – создаваемая стоимость не всегда бывает адекватной понесенным затратам.

На основании вышеизложенного, Оценщик принял коэффициент весомости по затратному подходу равным 0,0.

Сравнительный подход использует информацию по продажам объектов, сравнимых с оцениваемым объектом. Преимущество данного подхода состоит в его способности учитывать реакцию продавцов и покупателей на сложившуюся конъюнктуру рынка. Оценочная стоимость объекта оценки, рассчитанная в рамках сравнительного подхода, отражает его реальную рыночную стоимость и является наиболее точным критерием установления цены продажи.

Весомость полученных результатов в рамках сравнительного подхода составляет 0,5.

Доходный подход основывается на том положении, что стоимость объекта оценки равна текущей стоимости всех будущих генерируемых им денежных потоков. При этом характер использования объекта должен соответствовать его наиболее эффективному использованию. Доходный подход основан на ожиданиях потенциального инвестора относительно уровня потенциального дохода от владения объектом оценки и его возможной стоимости. Весомость доходного подхода составляет 0,5.

Согласование рыночной стоимости объекта оценки выполнено в таблице ниже.

Табл. 10.1

Результаты расчетов рыночной стоимости оцениваемых объектов по подходам

№	Наименование	Адрес	Результаты расчетов рыночной стоимости объектов недвижимого имущества по подходам, руб.					Рыночная стоимость, руб.	
			Результаты оценки, полученные в рамках затратного подхода, руб.	Коэффициент весомости по затратному подходу	Результаты оценки, полученные в рамках сравнительного подхода, руб.	Коэффициент весомости по сравнительному подходу	Результаты оценки, полученные в рамках доходного подхода, руб.		Коэффициент весомости по доходному подходу
1	Нежилое помещение	Москва, р-н Соколиная Гора, ул. Семёновский Вал, д 106	Не применялся (обоснован отказ)	0,0	31 393 411	0,5	25 113 393	0,5	28 253 000
2	Земельный участок (земли сельскохозяйственного назначения, для дачного строительства)	Московская обл., р-н Одинцовский, с/о Захаровский, в районе д. Хлюпино, уч.30	Не применялся (обоснован отказ)	0,0	3 381 000	1,0	Не применялся (обоснован отказ)	0,0	3 381 000
3	Земельный участок (земли сельскохозяйственного назначения, для дачного строительства)	Московская обл., р-н Одинцовский, с/о Захаровский, в районе д. Хлюпино, уч.32	Не применялся (обоснован отказ)	0,0	3 148 000	1,0	Не применялся (обоснован отказ)	0,0	3 148 000
4	Земельный участок (земли сельскохозяйственного назначения, для дачного строительства)	Московская обл., р-н Одинцовский, с/о Захаровский, в районе д. Хлюпино, уч.29	Не применялся (обоснован отказ)	0,0	2 980 000	1,0	Не применялся (обоснован отказ)	0,0	2 980 000
5	Нежилое здание (доля в праве 686/1000, 4 помещения)	г. Тверь, пр-т Чайковского, д.1, к.2	Не применялся (обоснован отказ)	0,0	24 011 640	0,5	19 138 759	0,5	21 575 000
6	Нежилое помещение	Тверская область, г Тверь, ул. Академика Туполева, д 115	Не применялся (обоснован отказ)	0,0	868 019	0,5	830 883	0,5	849 000

№	Наименование	Адрес	Результаты расчетов рыночной стоимости объектов недвижимого имущества по подходам, руб.					Рыночная стоимость, руб.	
			Результаты оценки, полученные в рамках затратного подхода, руб.	Коэффициент весомости по затратному подходу	Результаты оценки, полученные в рамках сравнительного подхода, руб.	Коэффициент весомости по сравнительному подходу	Результаты оценки, полученные в рамках доходного подхода, руб.		Коэффициент весомости по доходному подходу
7	Нежилое помещение	Тверская область, г Тверь, ул. Хрустальная, д 10, пом. II	Не применялся (обоснован отказ)	0,0	1 797 080	0,5	1 720 195	0,5	1 759 000
8	Нежилое помещение	Тверская область, г Тверь, ул. Паши Савельевой, д 54, пом. XI	Не применялся (обоснован отказ)	0,0	747 437	0,5	715 459	0,5	731 000
9	Нежилое помещение	Тверская область, г Тверь, пр-т Победы, д 36/46	Не применялся (обоснован отказ)	0,0	7 740 424	0,5	6 169 595	0,5	6 955 000
10	Нежилое помещение	Тверская обл., г Тверь, б-р Радищева, д 4	Не применялся (обоснован отказ)	0,0	844 142	1,0	Не применялся (обоснован отказ)	0,0	844 000
11	Нежилое помещение	Тверская область, г Тверь, ул. Хромова, д 23	Не применялся (обоснован отказ)	0,0	453 238	0,5	455 010	0,5	454 000
12	Нежилое помещение	Тверская область, г Тверь, ул. Горького, д 35	Не применялся (обоснован отказ)	0,0	1 066 179	0,5	1 020 565	0,5	1 043 000
13	Земельный участок (земли сельскохозяйственного назначения, для сельскохозяйственного производства)	Участок находится примерно в 300 м от ориентира по направлению на восток. Почтовый адрес ориентира: Тверская обл., р-н Калининский, с/п Медновское, д Кумордино	Не применялся (обоснован отказ)	0,0	173 000	1,0	Не применялся (обоснован отказ)	0,0	173 000

№	Наименование	Адрес	Результаты расчетов рыночной стоимости объектов недвижимого имущества по подходам, руб.						Рыночная стоимость, руб.
			Результаты оценки, полученные в рамках затратного подхода, руб.	Коэффициент весомости по затратному подходу	Результаты оценки, полученные в рамках сравнительного подхода, руб.	Коэффициент весомости по сравнительному подходу	Результаты оценки, полученные в рамках доходного подхода, руб.	Коэффициент весомости по доходному подходу	
14	Земельный участок (земли сельскохозяйственного назначения, для сельскохозяйственного производства)	Установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Тверская обл., р-н Калининский, с/п Медновское, в районе д. Тутань	Не применялся (обоснован отказ)	0,0	225 000	1,0	Не применялся (обоснован отказ)	0,0	225 000
15	Земельный участок (земли населенных пунктов, для ведения личного подсобного хозяйства)	Тверская обл., р-н Торжокский, с/п Клоковское, д Старое Беркаево	Не применялся (обоснован отказ)	0,0	295 000	1,0	Не применялся (обоснован отказ)	0,0	295 000
16	Квартира	Тверская область, р-н Калининский, с/п Славновское, с Беле-Кушальское, д 3, кв. 8	Не применялся (обоснован отказ)	0,0	668 595	1,0	Не применялся (обоснован отказ)	Не применялся (обоснован отказ)	669 000
Итого:									73 334 000

Источник информации: расчеты Оценщика

11. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О ВЕЛИЧИНЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

На основании информации, представленной и проанализированной в Отчете об оценке по состоянию на 26 октября 2017 года рыночная стоимость объекта оценки составляет (округленно):

77 217 935

**(Семьдесят семь миллионов двести семнадцать тысяч девятьсот
тридцать пять) руб.**

Табл. 11.1

Итоговая величина рыночной стоимости объектов недвижимого имущества

№ п/п	Наименование объекта	Адрес	Площадь, кв. м	Кадастровый номер	Рыночная стоимость, руб.
Москва, Московская область					
1	Нежилое помещение	Москва, р-н Соколиная Гора, ул. Семёновский Вал, д 106	323,5	77:03:0004001:1052	28 253 000
2	Земельный участок (земли сельскохозяйственного назначения, для дачного строительства)	Московская обл., р-н Одинцовский, с/о Захаровский, в районе д. Хлюпино, уч.30	1 872,0	50:20:0060221:214	3 381 000
3	Земельный участок (земли сельскохозяйственного назначения, для дачного строительства)	Московская обл., р-н Одинцовский, с/о Захаровский, в районе д. Хлюпино, уч.32	1 743,0	50:20:0060221:216	3 148 000
4	Земельный участок (земли сельскохозяйственного назначения, для дачного строительства)	Московская обл., р-н Одинцовский, с/о Захаровский, в районе д. Хлюпино, уч.29	1 650,0	50:20:0060221:213	2 980 000
Тверская область, г Тверь					
5	Нежилое здание (доля в праве 686/1000, 4 помещения)	г. Тверь, пр-т Чайковского, д.1, к.2	1 207,5	69:40:04:00:077:0006:1/019799/37:10003/A; 69:40:04:00:077:0006:1/019799/37:10004/A; 69:40:04:00:077:0006:1/019799/37:10005/A; 69:40:04:00:077:0006:1/019799/37:10006/A.	21 575 000
6	Нежилое помещение	Тверская область, г Тверь, ул. Академика Туполева, д 115	30,3	69:40:0100619:232	849 000
7	Нежилое помещение	Тверская область, г Тверь, ул. Хрустальная, д 10, пом. II	53,9	69:40:0100167:1:4/26	1 759 000
8	Нежилое помещение	Тверская область, г Тверь, ул. Паши Савельевой, д 54, пом. XI	19,8	69:40:0100034:1406	731 000
9	Нежилое помещение	Тверская область, г Тверь, пр-т Победы, д 36/46	153,3	69:40:0200031:996	6 955 000
10	Нежилое помещение	Тверская обл., г Тверь, б-р Радищева, д 4	28,5	69:40:0400065:371	844 000
11	Нежилое помещение	Тверская область, г Тверь, ул. Хромова, д 23	18,1	69:40:0100082:772	454 000
12	Нежилое помещение	Тверская область, г Тверь, ул. Горького, д 35	29,7	69:40:0100278:1999	1 043 000
13	Земельный участок (земли)	Участок находится примерно в 300 м	57692+/- 2102	69:10:0000022:192	173 000

№ п/п	Наименование объекта	Адрес	Площадь, кв. м	Кадастровый номер	Рыночная стоимость, руб.
	сельскохозяйственного назначения, для сельскохозяйственного производства)	от ориентира по направлению на восток. Почтовый адрес ориентира: Тверская обл., р-н Калининский, с/п Медновское, д Кумордино			
14	Земельный участок (земли сельскохозяйственного назначения, для сельскохозяйственного производства)	Установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Тверская обл., р-н Калининский, с/п Медновское, в районе д. Тутань	75 000,0	69:10:0000022:188	225 000
15	Земельный участок (земли населенных пунктов, для ведения личного подсобного хозяйства)	Тверская обл., р-н Торжокский, с/п Клоковское, д Старое Беркаево	5 000,0	69:33:0200901:18	295 000
16	Квартира	Тверская область, р-н Калининский, с/п Славновское, с Беле-Кушальское, д 3, кв. 8	31,8	69:10:0161101:534	669 000
Итого					73 334 000

Источник информации: расчеты Оценщика

Табл. 11.2

Итоговая величина рыночной стоимости транспортных средств

№ п/п	Наименование транспортного средства	Год выпуска	VIN-код	Рыночная стоимость, руб.
Легковой автотранспорт				
1	Volkswagen Transporter	2011	WV1ZZZ7HZBH105173	444 000
2	Renault Logan SR	2011	X7LBSRB2HBH350105	234 000
3	Renault Logan SR	2011	X7LBSRB2HBH384827	211 000
4	PEUGEOT BOXER	2014	VF3YAZMFB12564681	795 000
5	Ford Focus	2010	X9FSXXEEDSAY62586	412 000
6	Ford Mondeo	2010	X9FDXXEEDDAY65180	419 000
Бронированный автотранспорт				
7	Автомобиль бронированный на базе Volkswagen Transporter	2010	WV1ZZZ7HZBH064574	434 000
8	Автомобиль бронированный на базе Ford Transit	2008	WF0XXXTFX8G64438	360 000
9	Автомобиль бронированный мод.29292 на базе ГАЗ-2705/ГАЗ-27057 «Газель»	2008	X8929292480CK3443	126 000
10	Автомобиль бронированный на базе Ford Transit	2009	WF0XXXBDFX7J38276	360 000
Итого				3 795 000

Источник информации: расчеты Оценщика

Табл. 11.3

Итоговая величина рыночной стоимости ценных бумаг

№ п/п	Состав активов	Выпуск/код ценной бумаги	Кол-во, шт.	Рыночная стоимость, руб.
1	Обыкновенные именные бездокументарные акции ОАО «Костромской ювелирный завод»	41-1-П-47	305	88 935
Итого				88 935

Источник информации: расчеты Оценщика

12. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ

Подписавший данный отчет Оценщик настоящим удостоверяет, что:

1. Все данные, представленные в Отчете, изложены верно и соответствуют действительности.
2. Приведенные в Отчете анализ, мнения и заключения ограничиваются только оговоренными предпосылками и ограничительными условиями, являющимися частью Отчета, и являются непредвзятым профессиональным анализом, мнением и заключением.
3. Оценщик не имеет ни настоящей, ни будущей заинтересованности в оцениваемой собственности, а также не имеет личных предубеждений относительно всех участвующих сторон.
4. Величина вознаграждения Оценщика никак не связана действиями или событиями, произошедшими в результате анализа, мнений и заключений, содержащихся в отчете, или полученных при его использовании.
5. В процессе анализа данных ни одно лицо не оказывало Оценщику сколько-нибудь существенной помощи.
6. У оценщиков, подписавших данный отчет, не было личной заинтересованности или какой бы то ни было предвзятости в подходе к оценке имущества рассматриваемого в настоящем отчете, или в отношении сторон, имеющих к нему причастность. Оценщики выступали в качестве беспристрастных консультантов.
7. С учетом опыта Оценщиков, удостоверяем, что изложенные в отчете факты, на основе которых проводился анализ, делались выводы и заключения, достоверны и не содержат ошибок.
8. В процессе анализа данных ни одно лицо не оказывало Оценщику сколько-нибудь существенной помощи.
9. Оценка произведена с учетом всех ограничительных условий и предпосылок, наложенных условиями исходной задачи. Такого рода ограничения оказали влияние на анализ, мнения и заключения, изложенные в отчете.
10. Настоящая оценка была произведена в соответствии с:
 - требованиями Федерального закона РФ от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и Федеральных стандартов оценки (ФСО)
 - Стандартами и правилами оценочной деятельности НП «Сообщество специалистов-оценщиков «СМАО»;
 - Стандартами и Правилами оценочной деятельности НП «Свободный Оценочный Департамент» (СВОД);
 - профессиональной практикой и указанной ниже справочной и профессиональной литературой.
11. Расценки за этот отчет никоим образом не связаны с величиной рыночной стоимости Объекта, оцениваемого в настоящем отчете.
12. Задание на оценку не основывалось на требованиях получения определенного результата; все лица, участвовавшие в подготовке настоящего отчета и оказавшие профессиональное содействие в оценке, указаны ниже.

Дипломированный оценщик,

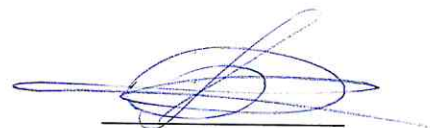
(диплом ПП № 711003)

Член Некоммерческого партнерства

«Сообщество специалистов – оценщиков» (СМАО).

Номер по реестру 1745 от 01.02.2008

С.В. Бондарев



28.11.2017

Дипломированный Оценщик

(диплом ПП-1 №865676)

член Некоммерческого саморегулируемой организации

«Свободный Оценочный Департамент»

Номер по реестру 598 от 27.01.2015 г.

В.Б. Громченко



28.11.2017

13. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ МАТЕРИАЛОВ

13.1 Приложение I. Список использованных источников

13.1.1 Нормативные документы

1. Гражданский кодекс РФ. Ч . I - II // Федеральный закон № 15 - ФЗ от 26.01.1996
2. Федеральный закон Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г., №135-ФЗ в редакции Федерального закона Российской Федерации от 21.07.2014.
3. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. №297).
4. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО №2) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. №298).
5. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО №3) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. №299).
6. Федеральный стандарт оценки № 7 «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611.

13.1.2 Справочная литература

1. Информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости «RWAY», выпускаемый совместно с Москомземом при участии Комитета по собственности, приватизации и хозяйственной деятельности Государственной Думы РФ;
2. Internet-ресурсы (www.4estate.ru, www.allmoscowoffices.ru, www.koegelic.ru, www.fortexgroup.ru, www.incity.su, www.avito.ru, www.cian.ru, www.realty.dmir.ru, www.roszem.ru, www.appriser.ru, www.rway.ru и др.).

13.1.3 Методическая литература

1. Грибовский С.В. Оценка доходной недвижимости. – СПб.: ПИТЕР, 2001. – 336 с.
2. Оценка объектов недвижимости: теоретические и практические аспекты / Под ред. В.В. Григорьева. – М.: ИНФРА-М, 1997. Учебное пособие. Одобрено и рекомендовано к изданию учебно-методическим советом Госкомимущества РФ.
3. Оценка недвижимости: Учебник/ Под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой – М.: Финансы и статистика, 2002.
4. Оценка рыночной стоимости недвижимости: Учеб. И практ. Пособие/Под ред. В.Н. Зарубина, В.М. Рутгайзера. – М.: Дело, 1998.
5. Тарасевич Е.И. Оценка недвижимости. СПб.: СПбГТУ, 1997. – 442 с.
6. Фридман Д., Ордуей Н Анализ и оценка приносящей доход недвижимости: Пер. с англ. – М.: Дело Лтд, 1995. – 461 с.
7. Харисон Генри С. Оценка недвижимости: Пер. с англ. – М.: РИО Мосoblупрполиграфиздата, 1994. – 231 с.
8. Оценочная деятельность. Оценка стоимости имущества: Учебное пособие/Под ред. И.В.Косоруковой – М:Маркет ДС, 2009. – 728 с.

13.2 Приложение II. Копии документов, подтверждающих правомочие проведения оценки

АО «НАЦИОНАЛЬНАЯ СТРАХОВАЯ КОМПАНИЯ ТАТАРСТАН»

Юридический адрес: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Чуйкова, д.2 б

Банковские реквизиты: р/с: 40702810700020000507 в «Ак Барс» Банке, БИК 049205805

Телефон: (843) 2721-521 Факс: (843) 519-35-50 Электронная почта: info@nasko.ru

ПОЛИС

СТРАХОВАНИЯ ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКОВ

№ 0603 144015

Серия ПООЦ

АО «Национальная страховая компания ТАТАРСТАН» (далее - Страховщик) и ООО «Инвест Проект» (далее - Страхователь) в соответствии с "Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков" в редакции от 06.06.2006 г. заключили договор страхования № 295 Серия ПООЦ от 25 сентября 2017 г..

1. Страхователь: ООО «Инвест Проект», Адрес юридический: Московская область, Ногинский район,

г. Электроугли, ул. Школьная, д. 38, оф. 2. Адрес фактический: 107207, г. Москва, Щелковское шоссе, д.77 стр.1
ИНН 5031064998 КПП 503101001

р/с 40702810503600141031 в ПАО Банк Возрождение, кор/с 30101810900000000181 БИК 044525181

2. Объект страхования: не противоречащее законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям (Третьим лицам), включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности

3. Страховой случай: возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Третьих лиц, включая вред, причиненный имуществу Третьих лиц, а также возникновение ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки, в результате непреднамеренных ошибок, упущений (которыми по настоящему Договору являются нарушения Страхователем требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности), допущенных Страхователем при осуществлении оценочной деятельности.

Ущерб, причиненный оценщиком в период действия договора страхования ответственности, подлежит возмещению в течение срока исковой давности (3 года). Факт причинения вреда Выгодоприобретателю устанавливается судом, арбитражным судом или третейским судом.

4. Потребители услуг Оценщика: третьи лица с которыми Страхователь заключил договор об оценке.

5. Страховая сумма (лимит возмещения): 600 000 000,00 (Шестьсот миллионов) рублей

в т.ч. по одному страховому случаю: 600 000 000,00 (Шестьсот миллионов) рублей

6. Франшиза отсутствует.

7. Страховая премия к уплате: 150 000,00 (Сто пятьдесят тысяч рублей 00 копеек) рублей.

Порядок уплаты: безналичным перечислением: первый взнос до "29" сентября 2017 г. в размере 70 000,00

(Семидесяти тысяч) рублей, второй взнос - до "29" декабря 2017 г. в размере 40 000,00 (Сорока тысяч) рублей,

третий взнос до «31» мая 2017 г. в размере 40 000,00 (Сорока тысяч) рублей.

Уплачено "28" сентября 2017 г. в размере: 70 000,00 (Семьдесят тысяч) рублей пл. поручение № 573.

8. Срок действия договора с "02" октября 2017 г. по "01" октября 2018 г.

9. Иные условия и оговорки: ретроактивный период с 02 октября 2014 г.

10. Договор может быть изменен и прекращен в соответствии с условиями, изложенными в Правилах страхования.

11. Заявления о страховании профессиональной ответственности оценщиков от "25" сентября 2017 г. и Правила страхования профессиональной ответственности оценщиков являются неотъемлемыми частями настоящего договора страхования.

Страхователь: / А.Н. Гурьев /

С правилами страхования ознакомлен и согласен. Правила страхования получил.

"28" сентября 2017 г.

М.П.

Подпис выдан: "28" сентября 2017 г. в г. Москва

Страховщик: / Д.П. Фомина /

/ С.В. Гончаров /

"28" сентября 2017 г.

М.П.

СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ

Настоящее свидетельство выдано Сергею Богдареву
в том, что он(а) с 03. июля 2008 г. по 7. июля 2008 г.
повышал(а) свою квалификацию в (на) Московской
государственной строительной академии
по программе: Высшая квалификация

в объеме 108 часов

За время обучения сдана(а) зачета и экзамены по основным дисциплинам программы:

Наименование	Количество часов	Оценка
Обязательные дисциплины	78	
Дисциплины по выбору	30	
Итоговый квалификационный экзамен	4	отлично

Принят(а) Мет
выполнил(а) Мет

Подпись (подпись) Уваров
Подпись (подпись) Уваров

Место Москва год 2008

Свидетельство является официальным документом
о повышении квалификации

Регистрационный номер 499
15.07.2008г.

Некоммерческое партнерство «Саморегулируемая межрегиональная ассоциация специалистов-оценщиков»

 Некоммерческое партнерство
«Саморегулируемая межрегиональная
ассоциация специалистов-оценщиков»
№ 0001 от «28» июня 2007 г. в едином государственном
реестре саморегулируемых организаций оценщиков

СВИДЕТЕЛЬСТВО

01 февраля 2008 года
дата включения в реестр

1745
№ согласно реестру

Бондарев Сергей Владимирович

паспорт 4602 530896, выдан 3 ОВД Мытищинского УВД
Московской обл. 19.03.2002 г., код подразделения 503-052,
зарегистрирован: г. Москва, ул. Щербаковская, д. 57/20, кв. 72

**является членом
Некоммерческого партнерства
«Саморегулируемая межрегиональная ассоциация специалистов-
оценщиков»**

Генеральный директор
НП «СМАОс»

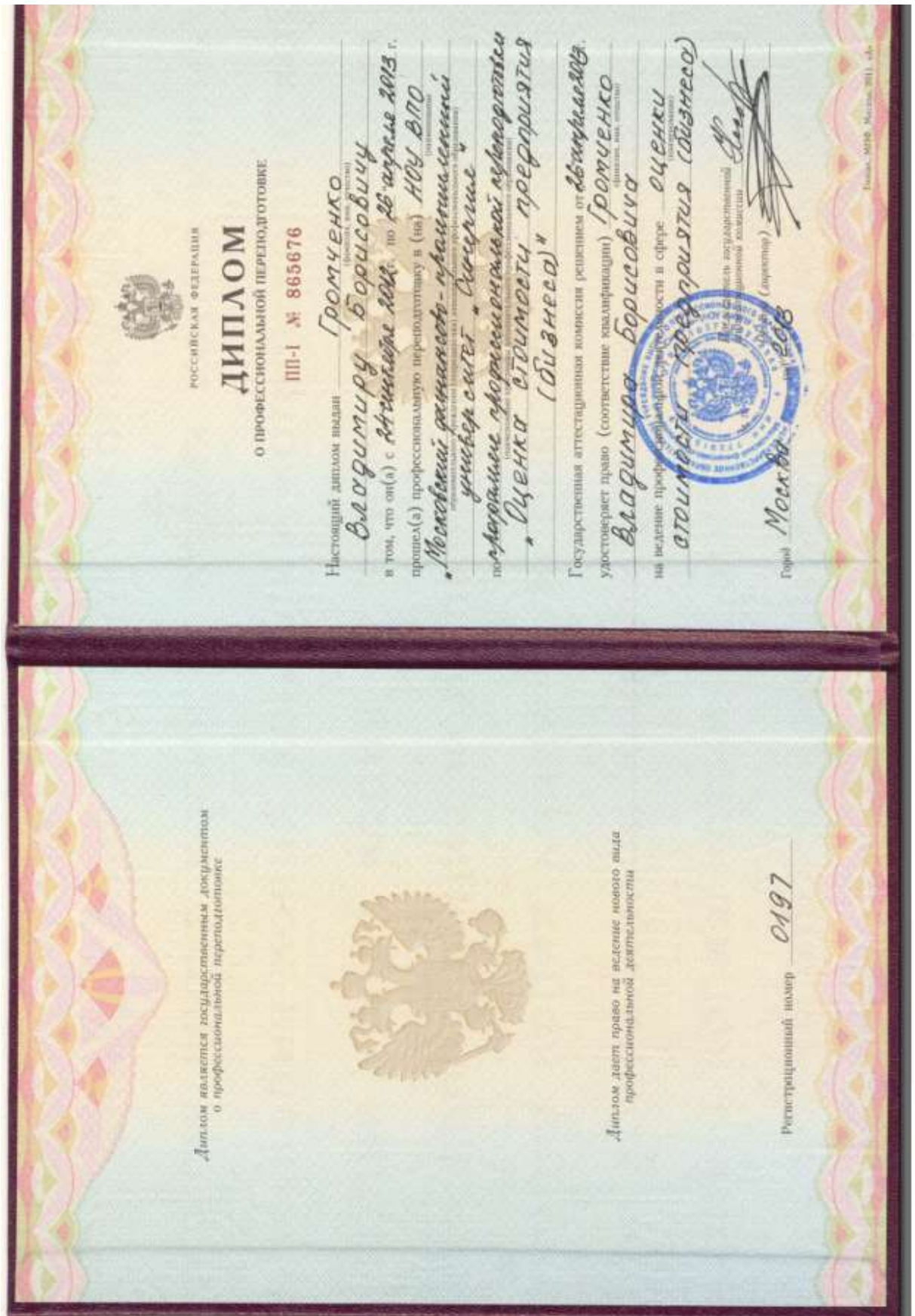
 

Н.Н.Бабичева

 <p>АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ</p>	<p>ПОЛИС (ДОГОВОР) №0991R/776/F0500/7 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ</p>
г.Москва	28 сентября 2017 г.
<p>Настоящий Полис заключается на основании письменного Заявления на страхование ответственности оценщика и является договором страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности (далее по тексту «Договор»), по которому Страховщик обязуется за обусловленную плату (страховую премию) при наступлении предусмотренного настоящим Договором события (страхового случая), выплатить страховое возмещение в пределах установленных настоящим Договором страховых суммы и лимитов ответственности. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 02.11.2015г. (далее по тексту «Правила страхования»). Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Взаимоотношения сторон по настоящему Договору (права и обязанности) и иные условия страхования, не оговоренные настоящим Договором, регулируются Правилами страхования. Подписывая настоящий договор, Страхователь подтверждает, что получил Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять. В случае, если какое-либо из положений настоящего Договора противоречит Правилам страхования, преимущественную силу имеют положения настоящего Договора.</p>	
СТРАХОВЩИК	<p>АО «АльфаСтрахование» Лицензия СИ № 2239 от «13» января 2016 г. Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б. ИНН 7713056834, КПП 772501001 p/c 40701810901300000355 в АО «Альфа-Банк», г. Москва, к/с 301018102030000000593. БИК 044525593.</p>
СТРАХОВАТЕЛЬ	<p>Оценщик Бондарев Сергей Владимирович Адрес регистрации и/или ИНН: 772153968251</p>
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА	<p>Настоящий Договор вступает в силу с 00 часов 00 минут 3 октября 2017 г. и действует по 23 часа 59 минут 2 октября 2018 г. включительно. Указанный в настоящем пункте срок является для целей настоящего Договора и Правил страхования периодом страхования. Порядок прекращения настоящего Договора определен Правилами страхования.</p>
СТРАХОВАЯ СУММА, ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ.	<p>Страховая сумма составляет 30000000 руб. (Тридцать миллионов рублей 00 копеек) Лимит ответственности на один страховой случай не установлен (отсутствует) <i>Лимит ответственности по возмещению судебных и иных расходов Страхователя по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы</i></p>
ФРАНШИЗА	<p>Франшиза не установлена (отсутствует)</p>
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ.	<p>Страховая премия по настоящему Договору составляет 14500 руб. (Четырнадцать тысяч пятьсот рублей 00 копеек) и должна быть оплачена Страхователем путем одновременного безналичного перечисления на расчетный счет Страховщика в срок до 30 октября 2017 г. в соответствии со счетом Страховщика. В случае неоплаты страховой премии в размере и в срок, предусмотренные настоящим Договором, последний автоматически досрочно прекращает свое действие со дня, следующего за последним днем срока оплаты премии, без направления Страхователю уведомления о досрочном расторжении договора и без подписания двустороннего соглашения о расторжении договора. Страхователь при этом обязан оплатить Страховщику часть страховой премии за время, в течение которого действовало страхование, на основании счета Страховщика. В случае оплаты страховой премии в сумме меньшей, чем предусмотрено в настоящем Договоре, Страховщик возвращает полученную сумму Страхователю в течение 3 (трех) дней с даты ее получения. При этом Страховщик имеет право удержать часть премии за время, в течение которого действовало страхование. Страховая сумма, лимиты ответственности и сумма страховой премии по настоящему Договору указаны в российских рублях.</p>
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ	<p>Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с: А) риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам (Выгодоприобретателям); Б) риском возникновения неправомерных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору.</p>
СТРАХОВОЙ РИСК	<p>Страховым риском является предполагаемое событие, на случай наступления которого проводится страхование. Рисками, на случай наступления которых заключается настоящий Договор в соответствии с Правилами страхования являются: А) риск наступления ответственности за нарушение договора на проведение оценки; Б) риск наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам третьих лиц в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба; при условии, что: - действие / бездействие оценщика, повлекшее причинение вреда, произошло в период с 3 октября 2017 г. по 2 октября 2018 г.; - имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием оценщика и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия; - требование о возмещении вреда (иски, претензии), причиненного данным событием, впервые заявлены пострадавшей стороной в период с 3 октября 2017 г. по 2 октября 2018 г. (обе даты включительно) и/или не позднее 3-х лет с даты окончания настоящего Договора.</p>
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ	<p>Страховым случаем с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных настоящим Договором и Правилами страхования, является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда (признанный Страховщиком) факт причинения ущерба действующим (бездействующим) оценщиком в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба. Страховым случаем также является возникновение неправомерных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору страхования, при условии что такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком и такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.</p>

ОЦЕНОЧНАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ	Профессиональная деятельность Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости.
ИСКЛЮЧЕНИЯ ИЗ СТРАХОВАНИЯ	По настоящему Договору страхование не проводится (не распространяется) на требования, претензии, иски о возмещении вреда, указанные в п. 3.7 Правил страхования. Страховщик освобождается от выплаты страхового возмещения в случаях, предусмотренных в п. 10.16 Правил страхования.
СТРАХОВОЕ ПОКРЫТИЕ	По настоящему Договору в сумму страхового возмещения включаются: <ul style="list-style-type: none"> реальный ущерб, причиненный третьим лицам (Выгодоприобретателям); целесообразные расходы Выгодоприобретателя по предварительному выяснению обстоятельств и степени виновности Страхователя, расходы по ведению в судебных органах дел по предлагаемым страховым случаям (если данное событие признано страховым случаем и возмещению подлежит сам вред); расходы по уменьшению причиненного страховым случаем убытка; судебные и иные расходы Страхователя, связанные с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору, независимо от наступления ответственности Страхователя за причинение вреда. Лимит ответственности по возмещению судебных и иных расходов Страхователя по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы, указанной в разделе «Страховая сумма. Страховая премия. Франшиза» настоящего Договора. По настоящему Договору в сумму страхового возмещения не включаются (возмещению не подлежат) убытки, расходы, указанные в п. 10.8 Правил страхования.
ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН	Страхователь обязан при обнаружении обстоятельств, которые могут послужить основанием для предъявления претензии или иска третьих лиц, а также при предъявлении Страхователем претензии (иска) третьими лицами в трехдневный срок в письменном виде сообщить о событии Страховщику с указанием причин, обстоятельств и возможных последствий события по e-mail: sov@alfastrah.ru или по почте по адресу: Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шаболова, д. 31, стр. 6. Страховщик обязан при наступлении страхового случая произвести выплату страхового возмещения в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты подписания Страхового акта. Днем выплаты страхового возмещения считается день списания средств с расчетного счета Страховщика. Страховой Акт составляется Страховщиком в течение 10 (Десяти) рабочих дней после получения от Страхователя всех документов, необходимых для решения вопроса о выплате, указанных в Правилах страхования. Иные права, обязанности и действия сторон указаны в Правилах страхования.
ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ	Российская Федерация
ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ	Все споры и разногласия, которые возникнут между Сторонами по настоящему Договору и в связи с ним, разрешаются в течение 15 (пятнадцати) дней с момента получения письменной претензии. В случае если Стороны не пришли к соглашению, все споры рассматриваются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации по месту нахождения Страховщика.
ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ	Настоящий договор составлен в 2 (двух) экземплярах на русском языке, по одному для каждой из Сторон. Оба экземпляра имеют одинаковую юридическую силу. Любые изменения и дополнения к настоящему договору оформляются в виде дополнительных соглашений в простой письменной форме и составляют его неотъемлемую часть.
ПРИЛОЖЕНИЯ:	1. Заявление Страхователя на страхование ответственности оценщика; 2. Правила страхования профессиональной ответственности оценщиков АО «АльфаСтрахование» от 02.11.2015г.
СТРАХОВАТЕЛЬ:	<div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div style="width: 45%;">  _____ Бондарев Сергей Владимирович </div> <div style="width: 45%; text-align: center;">  СТРАХОВЩИК: АО «АльфаСтрахование» в лице Руководителя направления корпоративных продаж Кожеевкина Александра Александровича, действующего на основании доверенности №9257/14 от «17» ноября 2014 г. </div> </div>

Договор (Первичный/Пролонгация) - 0991R/776/F0304/6





НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО
САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
«СВОБОДНЫЙ ОЦЕНОЧНЫЙ ДЕПАРТАМЕНТ»
Регистрационный номер №0014 в ЕГР СРО от «20» мая 2013г.

СВИДЕТЕЛЬСТВО

«27» января 2015г.
Дата выдачи свидетельства

№598
Номер свидетельства

Специалист-оценщик

ГРОМЧЕНКО ВЛАДИМИР БОРИСОВИЧ

Московская область, г. Москва
Паспорт 46 06 №187488 выдан Реутовским ГОВД Московской области 30.03.2004г.

является членом Некоммерческого партнерства
саморегулируемой организации
«Свободный Оценочный Департамент» и имеет право на
осуществление оценочной деятельности на территории
Российской Федерации.

Президент НП СРО «СВОД»



А.В. Лебедев

*В случае прекращения членства данное свидетельство подлежит возврату в НП СРО «СВОД»
по адресу: 620089, г. Екатеринбург, ул. Луганская, а/я 112, тел. (343) 389-87-38*

Настоящий Полис обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности выдан Страховщиком - ОАО "АльфаСтрахование" на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий "Правил страхования профессиональной ответственности оценщиков" от 02.11.2015г., которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

Страхователь: оценщик Громченко Владимир Борисович
Адрес регистрации и/или ИНН: 111555 г. Москва, ул. Молостовых, д. 11, корп. 2, кв. 341

Объект страхования:

А) имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам (Выгодоприобретателям).

Б) имущественные интересы Страхователя, связанные с риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности, за причинение которого застрахован по настоящему Полису страхования.

Страховой случай: установленный вступившим в законную силу решением суда (признанный Страховщиком) факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.

В случае наступления страхового случая, Страховщик производит страховую выплату в размере причиненного заказчику и (или) третьему лицу реального ущерба, установленном вступившим в законную силу решением суда, но не более размера страховой суммы по настоящему Полису.

Страховым случаем в рамках п. 3.1.3 Правил страхования является возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Полису страхования, при условии что:

- такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком;
- такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.

Оценочная деятельность: профессиональная деятельность Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной, кадастровой или иной стоимости.

Страховая сумма: 30000000 руб. (Тридцать миллионов рублей 00 копеек) - по всем страховым случаям, наступившим в течение срока действия настоящего Полиса.

Лимит ответственности по одному страховому случаю и Франшиза не установлены.

Лимит ответственности по возмещению судебных и иных расходов Страхователя по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы, указанной в настоящем Полисе.

Страховая премия: 14500 руб. (Четырнадцать тысяч пятьсот рублей 00 копеек).

Подлежит оплате Страхователем путем единовременного безналичного перечисления на расчетный счет или в кассу Страховщика в соответствии со Счетом №0991R/776/F0497/6 от 29 декабря 2016 г.

Территория страхового покрытия: Российская Федерация

Срок действия настоящего Полиса (Период страхования):

Настоящий Полис вступает в силу с 00 часов 00 минут 1 января 2017 г. и действует по 24 часа 00 минут 31 декабря 2017 г. включительно.

По настоящему Полису страхование распространяется на страховые случаи, произошедшие с 1 января 2017 г. по 31 декабря 2017 г.

Случай признается страховым при условии, что:

- нарушения федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности были допущены Страхователем в период с 1 января 2017 г. по 31 декабря 2017 г. (обе даты включительно);

- Страхователю предъявлены претензии или исковые требования о возмещении причиненного ущерба в период с 1 января 2017 г. по 31 декабря 2017 г. (обе даты включительно) и/или не позднее 3-х лет с даты окончания настоящего Полиса.

Страховщик:  Кожемякин А.А./
Дов. №9287/14 от "17" ноября 2014 г.

Страхователь:  Громченко Владимир Борисович/

Полис (первичный/продлонгация):
Первичный

Место и дата выдачи Полиса:
г. Москва, 29 декабря 2016 г.

13.3 Приложение III. Документы информационно – аналитического характера

Объекты – аналоги, используемые для оценки земельных участков в Московской области

<https://odintsovo.cian.ru/sale/suburban/164583350/>

участок 15 сот.
Московская область, Одинцовский район, д. Хлюпино
Показать на карте

Можайское шоссе 25,0 км. до МКАД

3 000 000 руб.

Следить за изменением цены

+7 985 825-85-67 В избранное

Покажите, знаете, что такое это объявление на ЦИАН?

Общая информация:

Тип земли:	ДНП
Площадь участка:	15 сот.
Газ:	есть
Канализация:	есть
Водоснабжение:	есть
Электричество:	есть

25 км от МКАД по Можайскому шоссе. Участок 15 соток для дачного строительства в коттеджном поселке рядом с д. Хлюпино Одинцовского района. Удобный проезд на личном и общественном транспорте, в том числе, электричкой около часа с Белорусского вокзала до платформы Хлюпино. Возможность подключения полного спектра коммуникаций, в том числе, центральный водопровод и канализация. Спортивный, охраняемый поселок.
На расстоянии шаговой доступности находятся магазины, остановки общественного транспорта, школа, детский сад.
Экологически чистый район, рядом смешанный лес. Тихое, уютное, спокойное место для круглогодичного проживания, приятные соседи.
Рядом находятся известные туристские места: деревня Захарово, с. Звенигород и Пудинский музей запявдани.

idland <https://odintsovo.cian.ru/sale/suburban/164583350/>

ID:497207 (кв.)
+7 985 825-85-67
Покажите, знаете, что такое это объявление на ЦИАН?
[ОТВЕТИТЬ ЗАЯВКУ](#)

Добавить в избранное [Комментарий](#) [Пожаловаться](#)
[Экспорт](#) [Поделиться](#) [Распечатать](#)

Платформа: всего 103, из соток 4 [Выделение](#) [Принятие](#) сегодня, 14:21

Хлюпино

д. Хлюпино

СЕМАН ID 497207

Кембридж, Новая Рига 24 км.
Лучший поселок Новой Риги 2017 г! Все коммуникации, ипотека от ПАО "Сбербанк России", Дачки (Площ X в наборе)
Тел.: 4951 720-60-06

Марсель, Калужское ш. 34 км
Идеальный поселок для семейной жизни! Уютная, тихая и коммуникационная инфраструктура! Дачки (Площ X в наборе)
Тел.: 4951 720-00-33

<https://odintsovo.cian.ru/sale/suburban/154854974/>

участок 17,8 сот.
Московская область, Одинцовский район, д. Хлюпино
Показать на карте
Можайское шоссе

4 000 000 руб.
Следить за изменением цены

Показать телефон В избранное

Объект информации:
Площадь участка: 17,8 сот.

Участок правильной формы в коттеджном поселке, застроенном на 80%. Круглогодичный подьезд, Коммуникации №058; газ по границе, центральные канализация и водопровод, электричество 10 кВт, дачки между участками. Все оплачено!
Находится в небольшом отдалении от шоссе №058; между Можайским и Рублево-Успенским. До ж/д станции Хлюпино Белорусского направления 15-20 мин. пешком.
Коттеджный поселок окружен лесом. В 2 км находится Храм Петра и Февронии, усадьба Захаров, которой когда-то владела бабушка А.С. Пушкина и где прошли детские годы поэта.
Газ, Водопровод, Канализация, Электричество, ПМЖ. ЛОТ 33137

Агент ИДВ-Недвижимость PRB
ИДВ-Недвижимость
+7 495 988-44-22
Помогите, оцените, что лучше по объявлению на ЦИАН!

Добавить в избранное Комментарий Пожаловаться
Экспорт Поделиться Распечатать

Просмотров: всего 141, за сегодня 1 Платное вчера, 02:30

ЦИАН ID 454

ИП Нижнее Озеро на Новой Риге
Поселок премиум-класса. 24 км на Новой Риге. На территории дачный сад, ресторан, «Дом месяца» курьечный особняк, 6 спален, 867,0 м2
Тел.: (495) 532-09-19

Марсель, Калужское ш. 34 км
Идеальный поселок для семейной жизни. Протек, Твор-й, коммуникации, инфраструктура! Дачи iPhone X в подарок!
Тел.: (495) 726-00-32

https://www.avito.ru/gorki-10/zemelnye_uchastki/uchastok_17.7_sot._snt_dnp_1216877790

The screenshot shows a web browser window displaying an Avito real estate listing. The browser's address bar shows the URL: https://www.avito.ru/gorki-10/zemelnye_uchastki/uchastok_17.7_sot._snt_dnp_1216877790. The listing title is "Участок 17.7 сот. (СНТ, ДНП)" with a price of "3 536 000 Р". Below the title, it says "№ 1216877790, размещено 19 октября в 13:06" and "252 (+5)". A yellow button "Купить в кредит" is visible. The main image is an aerial view of a residential area with a purple label "Участок № 0213 Площадь: 17,7 сот." and "д. Хлюино". To the right of the main image, there is a contact number "8 958 498-14-96", a "Написать сообщение" button, and the name "Антон Агентство" with a profile picture. Below that, it says "74 объявления пользователя". Further down, it lists "Контактное лицо: Антон" and "Адрес: Московская область, Горки-10, Хлюино". There are several smaller images below the main one. At the bottom, it shows the cadastral number "50:20:006****02** проверен" with a "Посмотреть отчет" button, the distance "Расстояние до города: 25 км; Площадь: 17.7 сот.", and the address "Адрес: Московская область, Горки-10, Хлюино" with a "Скрыть карту" button. On the right side of the page, there are two promotional banners: "SYNERGY GLOBAL FORUM МОСКВА 2017" featuring "НИК ВУЙЧИЧ" and "Скоро в Москве" with a "КУПИТЬ БИЛЕТ" button, and "Криптоконференция 2017 в Сколково".


Надежный | https://www.avito.ru/gorbi-10/zametnye_schastki/schastok_17.7_sot_ant_dnp_121687790

★ Участок 17.7 сот (СНТ, ДНП) 5 536 000 ₽

АНТОН | в 9:58 4.98-14.95 | Написать сообщение

Расстояние до города: 25 км, Площадь: 17,7 сот

Адрес: Московская область, Горки-10, Хлюмино | Скрыть карту



25 км от МКАД по Можайскому шоссе. Участок XX соток «Для дачного строительства» в коттеджном поселке рядом с д. Хлюмино Одинцовского района. Удобный проезд на личном и общественном транспорте, в том числе, электричкой около часа с Белорусского вокзала до платформы Хлюмино.

Возможность подключения полного спектра коммуникаций, в том числе, центральный водопровод и канализация. Огороженный, охраняемый поселок.


На расстоянии шаговой доступности находятся магазины, остановки общественного транспорта, школа, детский сад.

Экологически чистый район, рядом смешанный лес. Тихое, уютное, спокойное место для круглогодичного проживания, приятные соседи.


Рядом находятся известные пушкинские места: деревня Захарово, г. Звенигород и Пушкинский музей заповедник.

ВКонтакте | Одноклассники | Facebook | Google+ | Twitter | YouTube | Telegram

Пожаловаться



Криптоконференция 2017 в Сосново
ООО "Цифранет" | Сайт



Новые А/м SKODA на индивидуальных условиях. Выгода до 240 000 руб.
Артёмов Евгений | Сайт

Объекты – аналоги, используемые для оценки земельных участков в Тверской области

<https://tver.cian.ru/sale/suburban/152049365/>

The screenshot shows a web browser window displaying a real estate listing on the cian.ru website. The URL in the address bar is <https://tver.cian.ru/sale/suburban/152049365/>. The page content includes:

- Location:** Тверская область, Торжокский район, д. Крупшево
- Plot details:** участок 13 сот. (13 sazhens), 120 000 руб. (120,000 rubles)
- General information:** Тип земли: ИЖС, Площадь участка: 13 сот.
- Description:** Участок 13 сот. в д. Крупшево в Торжокском районе Тверской области, на 1-й линии р. Тверца, 20 м до воды. Категория - земли населенных пунктов, разрешение - ЛПХ. Выгнутой формы 9 x 150 м., кадастровый 69:35:0221104-41. Подходит для размещения мини-дома, бани, эллинга, хозяйственных построек. Без торга
- Contact:** ID: 10114564, +7 903 694-50-75, +7 920 173-91-90
- Actions:** Показать телефон, Избранное, Добавить в избранное, Комментарий, Пожаловаться, Экспорт, Поделиться, Распечатать
- Image gallery:** A large main image of the plot with trees and a smaller gallery below it.
- Similar listings:** Two smaller listings are visible at the bottom right: "Квартал «Рыжого-Корсакова 11»" and "Варшавское шоссе 341".

<https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-torzhek-185564977>

The screenshot shows a web browser window displaying a real estate listing on the website domofond.ru. The listing is for a residential plot (земли поселений) for sale in Torzhok, Tver region, priced at 200,000 RUB. The plot area is 25 sotka (ИЖС). The listing includes a main photo of a green field with a wooden bench, a gallery of four smaller photos, and a contact button for the owner. Below the main photo, there are social media sharing icons and a section for 'Информация о предложении' (Offer information) with details like price, area, and date of publication. On the right side of the page, there are additional features: a 'Включить автопоиск' (Turn on auto-search) button, a 'В избранное' (Add to favorites) button, a phone number (8 911 965-55-48), a 'Написать владельцу объявления' (Write to the advertiser) button, and a social media sharing bar. Below these are two promotional banners: one for 'Коммерческие помещения в новом ЖК' (Commercial premises in a new residential complex) and another for '4-к квартира от 5,51 млн' (4-room apartment from 5.51 million).

200 000 РУБ. Земли поселений на продажу
Александров, Торжок, Тверская область
Торжок

Включить автопоиск

В избранное

8 911 965-55-48

Пожалуйста, скажите, что Вы нашли это объявление на Domofond.ru

Не соглашайтесь на предоплату, если не уверены в надежности продавца или арендодателя.

Написать владельцу объявления

1 из 4

Связаться с владельцем 8 911 965-55-48

Участок 25 сот. (ИЖС)

Разрешение использование для ведения личного подсобного хозяйства и индивидуальное жилищное строительство. Газ, вода по границе участка. 20 км до города Торжок. На участке яблоня, вишня, слива.

Создать заметку Распечатать Получить похожие Пожаловаться

Информация о предложении

Цена: 200 000 РУБ.
Цена за сотку: 8 000 РУБ.
Тип: Участок
Тип объекта: Земли поселений

Площадь: 26 соток
Дата обновления объявления: 27/10/2017
Дата публикации объявления: 29/06/2017
Номер в каталоге: 185564977

Коммерческие помещения в новом ЖК
microgorodviesu.ru

КОММЕРЧЕСКИЕ ПОМЕЩЕНИЯ

4-к квартира от 5,51 млн

https://www.avito.ru/torzhek/zemelnye_uchastki/uchastok_42_sot._izhs_787563315

The screenshot shows a web browser window displaying an Avito listing for a land plot. The main title is "Участок 42 сот. (ИЖС)" with a price of "270 000 Р". The listing includes a large photo of a pond in a rural setting, a contact number "8 916 145-69-85", and the name of the seller "И-Строй". The location is specified as "Тверская область, Торжок, деревня Городецко, Торжокский р-н, Тверская обл.". There are also smaller thumbnail images and a "Кадастровый номер" field.

Вид объявления в Торжке | Недвижимость | Земельные участки | Продажи | Расположен (ИЖС)

Участок 42 сот. (ИЖС)
№ 787563315, размер участка 4 сотки в 14 12 | 1001 (14)

270 000 Р
Скрыть в избранном

8 916 145-69-85

И-Строй
По Авто с сентября 2014
Активность

13 объявлений пользователем

Свяжитесь со мной
Елена

Адрес:
Тверская область, Торжок, деревня Городецко, Торжокский р-н, Тверская обл.

Продажа коммерческой недвижимости! ~
автопарк (100000 руб)

Ищете помещение в аренду? ~
page196309 bynet.biz

Кадастровый номер 69.33.015****** проверен | Посмотреть отчет


Назначение участка: для ведения личного подсобного хозяйства. Расстояние до города: 12 км. Площадь: 40 сот

Адрес: Тверская область, Торжок, деревня Городецко, Торжокский р-н, Тверская обл. | Скрыть карту

Наземный | https://www.avito.ru/torzhok/zemelnye_uchastki/vuchastok_42_sot_izh_787983323

Участок 42 сот. (ИЖС) 270 000 ₽


Елена 8 910 145-69-85



Кадастровый номер 60:33:015****11 проверен [Посмотреть счет](#)

Назначение участка: для ведения личного подсобного хозяйства. Расстояние до города: 12 км. Площадь: 42 сот.


Адрес: Тверская область, Торжок, деревня Гороцино, Торжокский р-н, Тверская обл. [Открыть карту](#)




Срочно продам земельный участок , в Тверской обл. , Торжокского р-на, деревня Гороцино. Участок ровный большой, находится в жилой деревне. Деревня расположена в живописном месте, в 5 ти км есть действующий храм. Есть свет, вода. В деревне есть лес, растут ягоды и грибы, речка. Осуха, хорошая рыбалка. Фото по запросу. Возможен небольшой торг. В наличии еще два участка в деревне.

[В](#) [+](#) [f](#) [+](#) [t](#) [+](#) [+](#)


[Показать все](#)



Ищете помещения в аренду? [view110000 buket bz](#)



Аренда коммерческой недвижимости [kstatenda.ru](#)



<https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-tver-185018026>

The screenshot shows a web browser window displaying a real estate listing on the website domofond.ru. The main listing is for a 5-hectare land plot (Участок 5 га) located in the Tver region, near the village of Medvedevskoye. The price is listed as 200,000 RUB. The listing includes an aerial photograph of the land, a gallery of five smaller images, and a description stating it is 30 km from Tver and has an asphalt road. The page also features a sidebar with social media sharing options, a 'Call' button, and a 'Write to the owner' button. Below the main listing, there are additional advertisements for land plots in the Mozhaysk district and for apartments in the 'NOVOE TUШИНО' development.

200 000 РУБ. Земли схи на продажу
Тверская обл. Медведковское с/поселение дер. Фенино, Тверь, Тверская область
Тверь

Включить автопоиск
6 избранное

Размещает объявления: 3 года 9 мес
Открыть другие объекты на продажу: 1
Всего за 3 месяца: 0

Показать номер

Написать владельцу объявления

Участки земли в Можайском районе!
land.gendacha.ru/Участки-Мечтаево

Связаться с владельцем
Показать номер

Участок 5 га (СНТ, ДНП)
Участок 5 га в 30 км от Твери направление северозапад.
Транспортная составляющая- дорога асфальт, лес, грибы,река Тверца

Создать заметку Распечатать Получить позицию Пожаловаться

КВАРТИРЫ С ОТДЕЛКОЙ И МЕБЕЛЬЮ

<http://realty.dmir.ru/sale/uchastok-terebino-157161151/>

Realty.dmir.ru
консалтинговая группа

ТРЕБИНО Д.С. ПРОДАЖА АРЕНДА СПРОС ЦЕНЫ СПЕЦИАЛИСТЫ СОВЕТЫ ЖУРНАЛ

Продаю участок, Теребино д. [показать на карте](#)

140 000 руб

[подать заявку на посещение](#) [спросить за цену](#)

Земельный участок площадью 4,3 га, д. Теребино Калининского района Тверской области. От Москвы 200 км, от Твери 30 км. Участок примыкает к границе деревни. Земли сельскохозяйственного назначения. Электричество в деревне. Участок сухой, земля плодородная. Участок размежеван на участки меньшей площади (кадастровые номера есть на публичной карте, для примера 60:10:0000010:4535). Рядом с участком большой пруд. Деревят туликовал, вокруг большой овражной лес, очень много живности (лось, кабаны, в двух километрах большое озеро, богатое рыбой и река Клязьма, река Теребино). Место идеально подходит для организации охотхозяйства или разведения дичи (бараны, козы, лошади, кролики и др.), пчеловодства, НОХ. Место экологически чистое. Продавец собственник. Возможна продажа частями от 1 га.

ИНФОРМАЦИЯ ПО УЧАСТКУ
4,3 га площадь
ФХ назначение

ИНФОРМАЦИЯ
есть электричество

КОМПЛЕКТ ИНФОРМАЦИИ
Размещено: 08.11.2017
Телефон: [показать телефон](#)

[ПОНРАВИЛСЯ УЧАСТОК](#) [НАПИСАТЬ СОЗДАТЕЛЮ](#)

Идите куда вложить деньги? - Ставки в МЕН до 20% Индекс

Застрахованы на 300 млн рублей. Работаем год, аккредитованы ЦБ РФ. Рассчитайте доход!

[ВЕС-САЙТ](#) [МАРШРУТ](#)

Создание ООО и фарм
Внедрение
Помогите создать свое ООО от 1000 руб без затрат.

[ОТКРЫТЬ](#)

<http://realty.dmir.ru/sale/uchastok-donshino-154604316/>

Блок контейнеры в наличии
Вагончики 6х2.4 за 47 000 р.
Оплата по факту. Гарантия и доставка. Нал/безнал расчет.

Realty.dmir.ru
Помощь в цене

Тверская обл. ПРОДАЖА АРЕНДА СПРОС ЦЕНЫ СПЕЦИАЛИСТЫ СОВЕТЫ ЖУРНАЛ

Продаю участок, Доншино д. [ПРОВЕРЬТЕ ДАТЕ](#)

100 000 руб

Тверская область Калининский р-н Завотское с/п-д Доншино
От Тьмы - 23 км
От МКАД - 200 км по трассе М10
Земельный участок сельскохозяйственного назначения для
сельскохозяйственного производства 2,2 га
Эп-эл на участке в 300 м
Водоотвод - асфальтовая канализация в деревне
Газ в перспективе
Подъезд круглогодичный - до д. Новинки по факту, далее 2 км грунтовка,
зимой настелен
Высокое, солнечное, сухое место, почва песок, лес - река Тьма в 1,5 км
Степная дачная зона

- инвентаризация по участку
220 кв. площадь
ФН наличие
- инфраструктура
НЕТ вода
НЕТ канализация
- оптимальная информация

Ремонт/ремонт: видео/фото
Размещение: 30.06.2017
Телефон: заказать звонок

[ПОКАЗАТЬ ТЕРРИТОРИЮ](#) [ПРОВЕРИТЬ СТОИМОСТЬ](#)

Идите куда вам нужно дешевле! - Ставка в МФО до 28%
Иногда

Застрахованы на 300 млн рублей. Работаем по страховке (В РФ. Рассчитайте доход)

ВЕС-CART [МАРШРУТ](#)

Спецпредложения
Тверская область

Объекты – аналоги, используемые для оценки квартиры в Тверской области

https://www.avito.ru/tver/kvartiry/2-k_kvartira_43_m_12_et._1123788052

Надежный | https://www.avito.ru/tver/kvartiry/2-k_kvartira_43_m_12_et._1123788052

★ 2-к квартира, 43 м², 1/2 эт. 950 000 ₽

Юлия 8 919 058-53-53 Написать сообщение

8 919 058-53-53

Написать сообщение

Юлия
На Avito с августа 2017
Продавец

1 объявление пользователя

Адрес
Тверская область, Тверь р-н Заволжский,
Россия, Тверская область, Калининский
район, п. Восток ул. Вокзальная 4/13 кв. 1

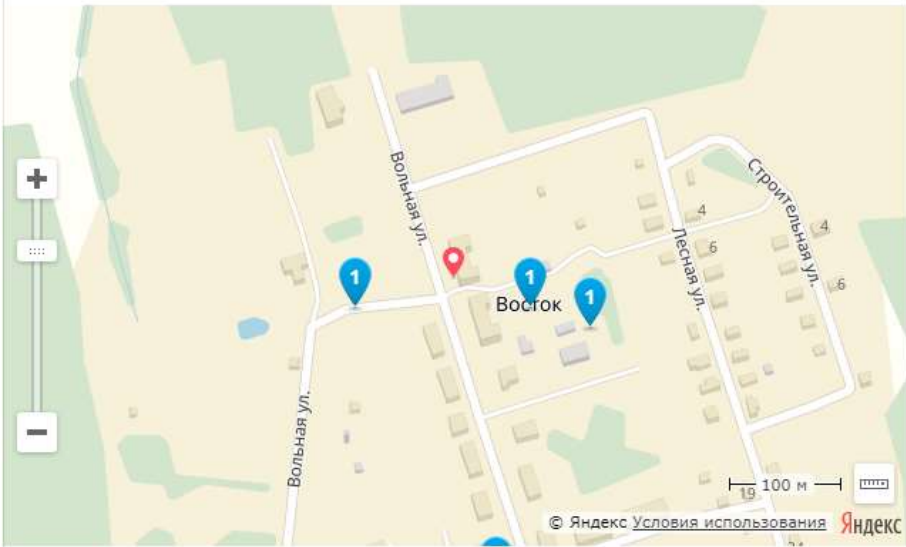
Avito

www.cgip.ru

← → ↻ Надежный | https://www.avito.ru/tver/kvartiry/2-k_kvartira_43_m_12_et_1123788052 ☆ Я Я

☆ 2-к квартира, 43 м², 1/2 эт. 950 000 ₽ Юлия 8 919 058-53-53 Написать сообщение


Адрес: Тверь, р-н Заволжский, Россия, Тверская область, Калининский район, п. Восток ул. Вокзальная 4/13 кв. 1



2-к квартира 1/2, полностью с ремонтом 2012 г., кап. ремонт дома 2015 г. Ремонт подъезда 2017 г. Индивидуальное газовое отопление, трубы новые. Раздельный сан. узел. Лоджия застеклена и совмещена с кухней.

ВСТРЕЧАЙТЕ 2018 ГОД СО ВКУСОМ!

Крупнейший Дисконт-Центр ТИМБЕРЛЕНД ✕
timberlandrus.ru




Яндекс Директ

https://www.avito.ru/tver/kvartiry/2-k_kvartira_44.4_m_12_et._1164700987

← → ↻ Надежный | https://www.avito.ru/tver/kvartiry/2-k_kvartira_44.4_m_12_et._1164700987 ☆ Я Я

☆ 2-к квартира, 44.4 м², 1/2 эт. 1 100 000 ₽ юрий 8 903 004-72-12 Написать сообщение



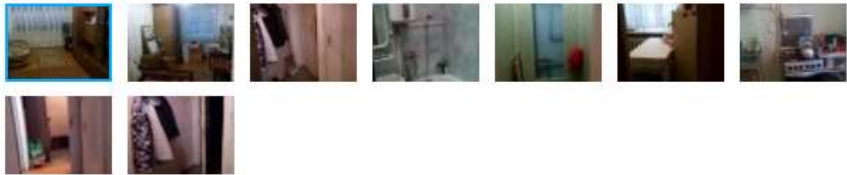

8 903 004-72-12

Написать сообщение

юрий
На Avito с 23 сентября 2017
Продавец

2 объявления пользователя

Адрес
Тверская область, Тверь р-н Заволжский,
Россия, Тверская область, Калининский
район, посёлок городского типа
Васильевский Мох, Парковая улица, 3



Avito
27/10/2017 17:15:53

← → ↻ Надежный | https://www.avito.ru/tver/kvartiry/2-k_kvartira_44.4_m_12_et_1164700987



★ 2-к квартира, 44.4 м², 1/2 эт. 1 100 000 ₽

юрий

8 903 004-72-12

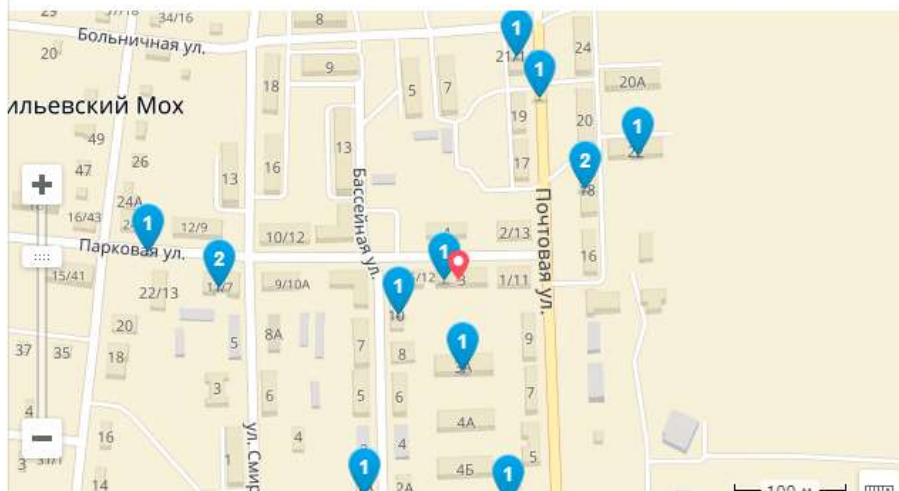
Написать сообщение

Количество комнат: 2-комнатные
Этаж: 1
Этажей в доме: 2
Тип дома: кирпичный

Общая площадь: 44.4 м²
Площадь кухни: 5 м²
Жилая площадь: 30.1 м²

Адрес: Тверь, р-н Заволжский, Россия, Тверская область, Калининский район, посёлок городского типа Васильевский Мох, Парковая улица, 3

Скрыть карту



Крупнейший Дисконт-Центр
ТИМБЕРЛЕНД

timberlandrus.ru



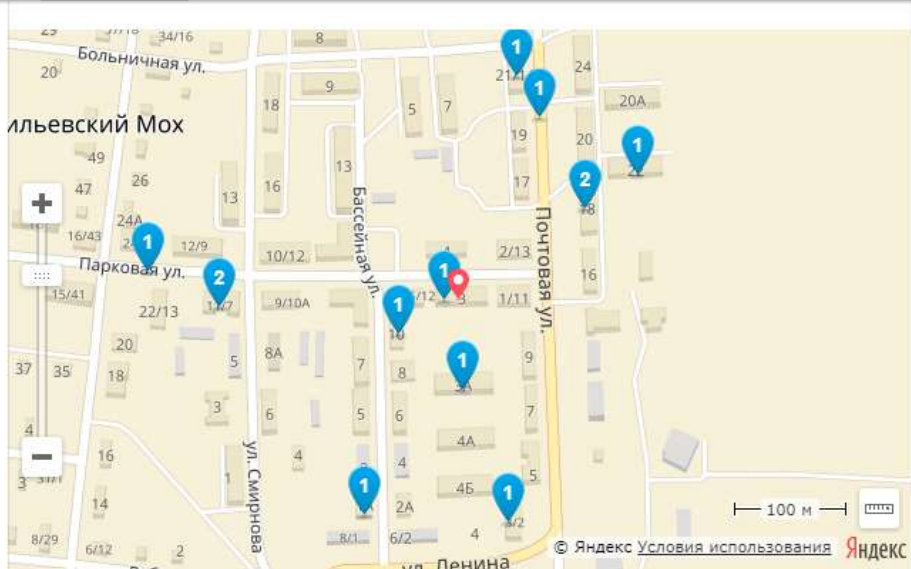
Яндекс.Директ

★ 2-к квартира, 44.4 м², 1/2 эт. 1 100 000 ₽

юрий

8 903 004-72-12

Написать сообщение



2-х комнатную квартиру Продаю в Тверской области (15 км) пгт Васильевский Мох. 1эт. Общая площадь 44.4м2 , комнаты 16.5 и 13.7 кухня 5м2, окна пластиковые на обе стороны дома. Дом 2эт. Кирпичный "Брежневка" ,центр. (отопление, газ, ХВС) эл.бойлер для ГВС , новая ванна, газовая плита с электроподжигом, подпол. Квартира с мебелью, холодильником , телевизор, спутниковая антенна, входные двери металл , «заходи и живи». + сарай рядом с домом под хоз.нужды + участок 4сотки для дачи рядом с поселком в пешей доступности. Лес. грибы яголы рыбалка и свежий воздух

Крупнейший Дисконт-Центр
ТИМБЕРЛЕНД

timberlandrus.ru



Яндекс.Директ

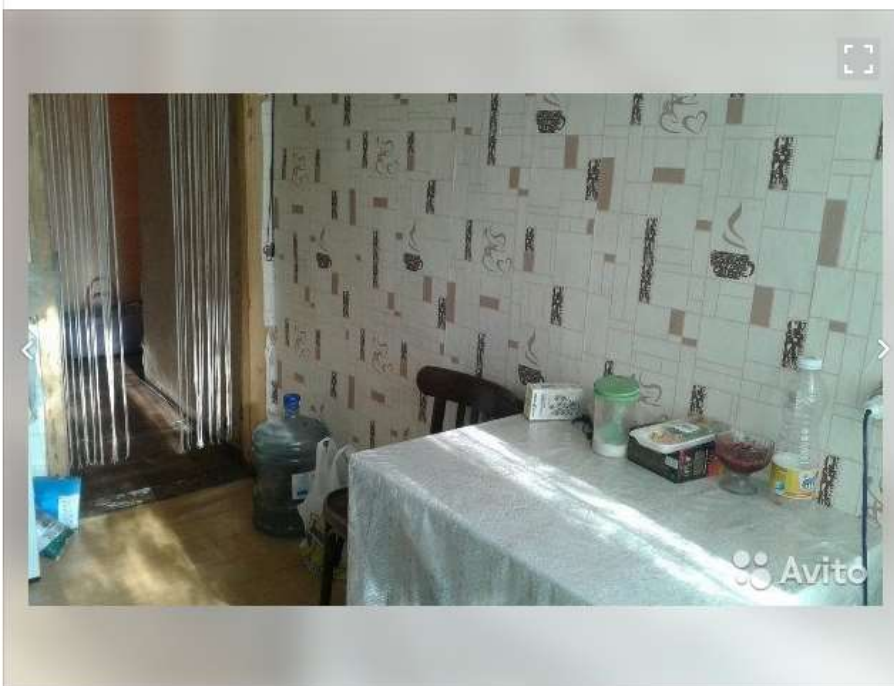
https://www.avito.ru/tver/kvartiry/1-k_kvartira_34_m_22_et_983643430



★ 1-к квартира, 34 м², 2/2 эт.

720 000 ₽

№ 983643430, размещено 5 ноября в 19:10 [3027 \(+7\)](#)



8 915 714-00-07

Юля

На Avito с сентября 2015

Агентство



8 объявлений пользователя

Адрес

Тверская область, Тверь р-н Заволжский,
Калининский район д Савватьево д7



☆ 1-к квартира, 34 м², 2/2 эт. 720 000 ₽

Юля 8 915 714-00-07

Количество комнат: 1-комнатные
Этаж: 2
Этажей в доме: 2
Тип дома: кирпичный

Общая площадь: 34 м²
Площадь кухни: 9 м²
Жилая площадь: 25 м²

Адрес: Тверь, р-н Заволжский, Калининский район д Савватьево д7



ПОДАРКИ
КОЛЛЕГАМ И КЛИЕНТАМ

**ВСТРЕЧАЙТЕ
2018 ГОД СО ВКУСОМ!**

Крупнейший Дисконт-Центр
ТИМБЕРЛЕНД

 timberlandrus.ru

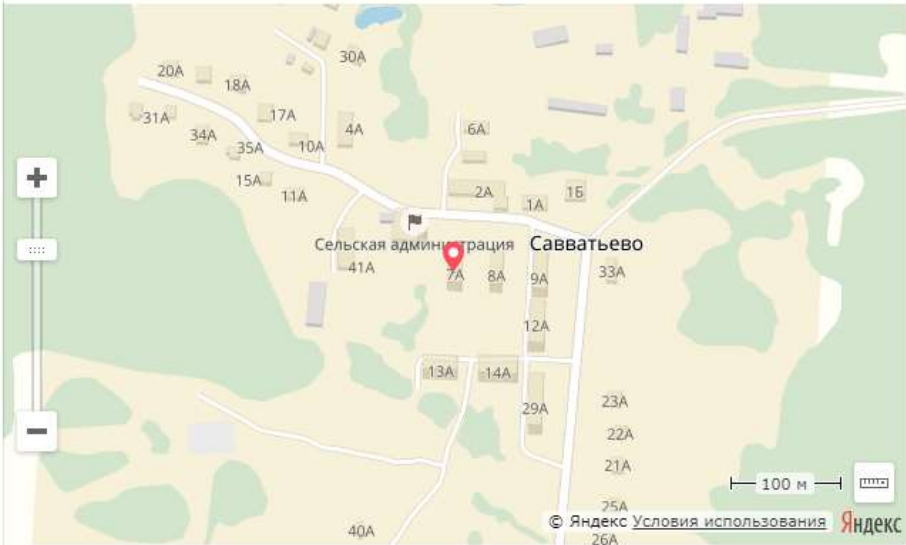


Яндекс Директ

← → ↻ Надежный | https://www.avito.ru/tver/kvartiry/1-k_kvartira_34_m_22_et_983643430 ☆ Я Я

☆ 1-к квартира, 34 м², 2/2 эт. 720 000 ₽ Юля 8 915 714-00-07

Адрес: Тверь, р-н Заволжский, Калининский район д Савватьево д7
Скрыть карту




Сельская администрация Савватьево

© Яндекс Условия использования Яндекс

Продается однокомнатная квартира в поселке Савватьево(11 км от Твери) требует косметического ремонта. Большая кухня, санузел совмещенный. при продаже частично остается мебель .Удобное расположение дома в пяти мин.ходьбы от остановки.Рядом школа,дет сад,лес,река Орша,святой источник.Продает собственник.Все документы готовы. срочно.

Крупнейший Дисконт-Центр
ТИМБЕРЛЕНД ✓
timberlandrus.ru



Яндекс Директ

Объекты – аналоги, используемые для оценки машиноместа в Твери

<https://tver.cian.ru/sale/commercial/164819051/>

The screenshot shows a web browser window displaying a real estate listing for a garage. The browser's address bar shows the URL <https://tver.cian.ru/sale/commercial/164819051/>. The listing title is "гараж" (garage) and the location is "Тверская область, Тверь, район Центральный, Свободный пер." (Tver region, Tver, Central district, Svobodnyy per.). The price is listed as "650 000 руб." (650,000 rubles) with a breakdown of "36 112 руб. за м²" (36,112 rubles per square meter). There is a "Следить за изменением цены" (Track price changes) button and contact numbers "+7 904 026-68-66, +7 482 241-59-44". A "В избранное" (Add to favorites) button is also present. The "Об объекте" (About the object) section provides details: "Тип: гараж" (Type: garage), "Площадь: 18 м²" (Area: 18 m²), and a "Спецпредложение!" (Special offer!) section stating: "Одно машиноместо 16 м2 от подрядной организации. Расположено в подземном паркинге по адресу Свободный пер. д. 3 корп. 2. Паркинг сухой, свет, вентиляция, широкие въездные ворота. Стоимость 650000 рублей. Также есть двойной паркинг." (One parking space 16 m² from a contractor organization. Located in an underground parking garage at Svobodnyy per. d. 3 corp. 2. Parking is dry, has light and ventilation, wide entrance gates. Cost 650,000 rubles. There is also a double parking space.) A large photo shows the interior of the garage, which is empty and has a concrete floor. The photo is part of a gallery, with a "ЦИАН ID 12479747" watermark. Below the main photo are several smaller thumbnail images showing different views of the garage and the building exterior.

https://tver.move.ru/objects/prodaetsya__ploschadyu_20_kvм_trusova_2_6800805439/

← → ↻ Надежный | https://tver.move.ru/objects/prodaetsya__ploschadyu_20_kvм_trusova_2_6800805439/ ☆ Я Я

Продаем машиноместо, 20 м², Тверь, 1-я улица Трусова, 2

650 000 ₽ цена за м²
32 500 ₽

руб [дол](#) [евро](#) [btc](#)

г. Тверь
1-я улица Трусова 2

☆ [Добавить в избранное](#)

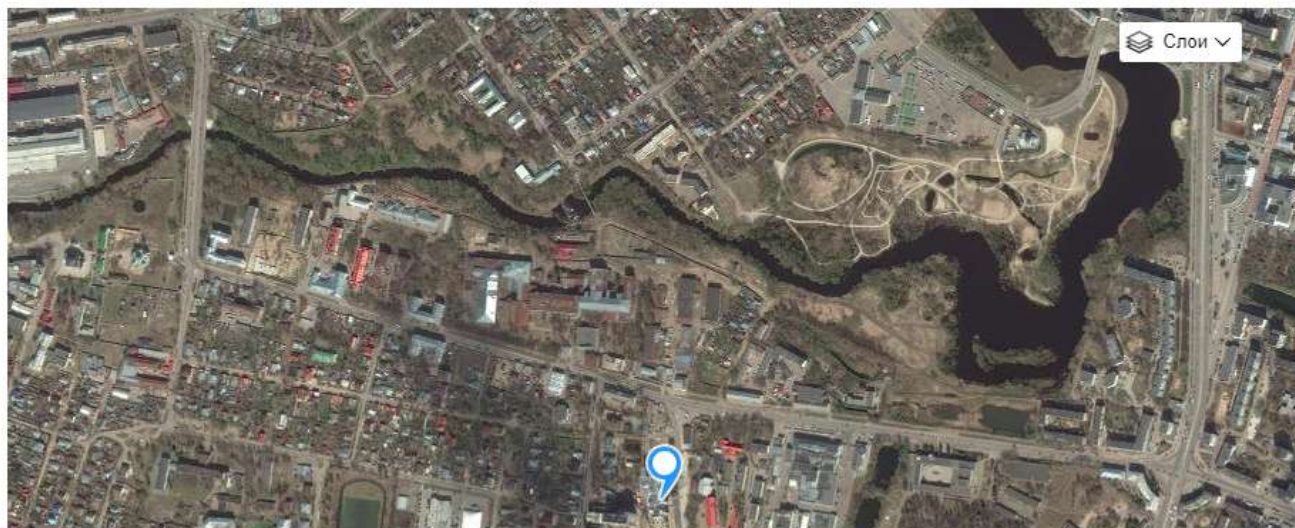


🕒 7 ноября 👁 6 (+1 за сегодня) 🔄 Обновлено 25 ноября

🚩 [Пожаловаться](#) 📌 [Заметка](#) 🖨 [Печать](#) 📄 [PDF](#)

БАСМАШНИЙ Клубный дом в ЦАО. Скидки до 10%. Дизайн проект в подарок! Рассрочка 0%

[Узнать больше](#)



Ирина

+7 (903) 802-64-19

Сообщите продавцу, что Вы нашли объявление на портале move.ru

Передавайте деньги только после просмотра объекта! Ознакомьтесь с **остальными правилами**, чтобы не попасться на уловки мошенников.

Продайте быстрее!

[Премиум размещение](#)

[Поделиться объявлением](#)



Машиноместо в продажу

Цена:	650 000 ₽	Общая площадь:	20 м²
Цена за м²:	32 500 ₽	Дата публикации:	7 ноября
Тип объекта:	машиноместо	Дата обновления:	25 ноября
Тип объявления:	вторичка		

Описание

В новом 15-ти этажном доме, с автоматическими воротами. Свидетельство получено.

МЫ УЖЕ ЗДЕСЬ

ЗИЛАРТ
ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС АРТ-КЛАССА
ЛСР

Проверьте ваше зрение
БЕСПЛАТНО

реклама

https://www.avito.ru/tver/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_30_m_990735080

← → ↻ Надежный | https://www.avito.ru/tver/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_30_m_990735080 ☆ Я Я

★ Машиноместо, 30 м²

№ 990735080, размещено 16 ноября в 01:08 👁 920 (+4)

999 999 ₽

Показать телефон
8 920 XXX-XX-XX


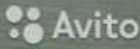

Написать сообщение

Сергей
На Avito с февраля 2017
Продавец

56 объявлений пользователя

Адрес
Тверская область, Тверь р-н Центральный,
Трудолюбия,36

Площадь: 30 м²; Тип машиноместа: подземный паркинг; Охрана: нет



Объекты – аналоги, используемые для оценки нежилых помещений в Твери (Заволжский район)



https://www.avito.ru/tver/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_200_m_1156907739

The screenshot shows a web browser window displaying an Avito listing for a commercial premises. The main title is "Помещение свободного назначения, 200 м²" with a price of "6 800 000 Р". The listing includes a large photo of an office interior with a desk, chair, and bookshelves. To the right of the photo is a contact information box with a phone number "8 900 014-72-65", a "Написать сообщение" button, and user details for "Ксения" (joined in 2015). Below the main photo are four smaller thumbnail images. The listing also specifies the area "Площадь: 200 м²" and the address "Тверь, р-н Заволжский, Петербургское шоссе, 34". At the bottom, there is a map showing the location of the premises in Tver.

Надежный | https://www.avito.ru/tyu/kommercheskaya_nedvizhimost/помещение_свободного_назначения_200_м_1156907739


★ Помещение свободного назначения, 200 м² 6 800 000 ₽ Ксения 8 900 014-72-66 Написать сообщение

Адрес:
Тверская область, Тверь р-н Заволжский,
Петербургское шоссе, 34



Площадь: 200 м²

Адрес: Тверь, р-н Заволжский, Петербургское шоссе, 34 Скрыть карту



Продам помещение 200 кв.м, новый ремонт, помещения оборудованы кондиционерами, офисной мебелью, с/у, интернет, телефон, сигнализация, парковка. Индивидуальное отопление. Удобное расположение, остановка Комарова. Цена 6 800 000 руб

Вконтакте | Одноклассники | Facebook | Google+ | Twitter | YouTube | VKontakte

Почувствуй

https://www.avito.ru/tver/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_39_m_791993169

The screenshot shows a web browser window displaying an Avito listing for a commercial premises. The main title is "Помещение свободного назначения, 39 м²" with a price of "1 750 000 Р". The listing includes a large photo of the interior, a row of smaller thumbnail images, and a map showing the location at "Тверь, р-н Заволжский, Кольцевая, 80". On the right side, there is a contact number "8 920 695-44-78", a "Написать сообщение" button, and information about the user "АНТ САДКО" who has been on Avito since September 2011. A small advertisement for "Продажа коммерческих помещений!" is also visible on the right.

★ Помещение свободного назначения, 39 м²
№ 791993169, размещено 30 октября в 12:33 = 2067 (+2)

1 750 000 Р

8 920 695-44-78

Написать сообщение

АНТ САДКО
На Avito с сентября 2011
Агентство

28 объявлений пользователя

Контактное лицо:
Оксана

Адрес:
Тверская область, Тверь р-н Заволжский,
Кольцевая, 80

Площадь: 39 м²

Адрес: Тверь, р-н Заволжский, Кольцевая, 80

Продажа коммерческих помещений!
arendator.comstn.ru


ВТБ24

НаджныР | https://www.avito.ru/ivanovo/помещение_свободного_назначения_39_м_781093169

Помещение свободного назначения, 39 м² 1 750 000 ₽


Оксана 8 920 666-44-78 [Написать сообщение](#)

[Готовы жилищно-коммунальным платежам?](#)
arendator.comstrin.ru




Площадь: 39 м²

Адрес: Тверь, р-н Заволжский, Кольцевая, 80 [Скрыть карту](#)



ул. Кольцевая, д. 80
Нежилое помещение свободного назначения
Общая площадь 39 кв.м.
Отдельная входная группа с улицы
Два кабинета 19,7 и 11,5 кв.м. Санузел, помещение с раковиной для мойки головы.
В хорошем состоянии, стеклопакеты, решетки, рольставни, сигнализация.
Возможно размещение фармацевтической, салона красоты, аптеки, офиса



Ипотека в ВТБ24 от 9,5%
На свое жилье
Возможно оформление по 2-м документам
www.vtb24.ru

<http://realty.dmir.ru/sale/nezhiloe-pomeshchenie-tver-ulica-hromova-157903467/>

The screenshot shows a real estate listing on the website realty.dmir.ru. The browser address bar shows the URL: <http://realty.dmir.ru/sale/nezhiloe-pomeshchenie-tver-ulica-hromova-157903467/>. The page title is "Продаю объект, Тверь, улица Хромова, 23".

The main listing details are:

- Price:** 4 000 000 руб. (свободная продажа)
- Area:** 125 м²
- Location:** Тверь, улица Хромова, 23

The listing includes a photo of an empty room with a window and a sink. Below the photo are several small thumbnail images. The text describes the property as a commercial premises with a separate entrance, suitable for various businesses. It mentions that the premises are located in a prime location and are ready for immediate occupancy.

On the right side of the page, there is a section for the agent "Пять звезд" (Five Stars) with the contact number +7 (482) 273-69-44. Below this is a form to write a comment.

At the bottom of the listing, there is a contact form with the phone number +7 (482) 273-69-44 and a button to call the agent.

<https://tver.cian.ru/rent/commercial/155968420/>

Надежный | <https://tver.cian.ru/rent/commercial/155968420/>

своб. назнач.
Тверская область, Тверь, район Заволжский, бул. Шмидта, 20 [Показать на карте](#)

42 000 руб. в месяц
5 040 руб. за м² в год, комиссия 15%

[Следить за изменением цены](#)

+7 904 356-37-37 [В избранное](#)

Пожалуйста, сообщите, что вышло из объявления на ЦИАН

Обеспечительный платеж:	42 000 руб.
Предоплата:	2 мес.
Тип аренды:	прямая
Срок аренды:	длительный
Минимальный срок аренды:	11 мес.

Об объекте



Площадь:	100 м ²
Этаж:	1 из 5
Помещение:	свободно
Специализация помещения:	магазин, офис
Состояние:	типовой ремонт

О здании

Тип здания:	жилой дом
Участок:	в собственности
Категория:	действующий
Вентиляция:	естественная
Кондиционирование:	местное
Отопление:	автономное

Сдается в аренду на длительный срок нежилое помещение 100 кв.м., с отделкой, на первом этаже жилого дома, отдельный вход.
Индивидуальное отопление.
Помещение подойдет под различные виды деятельности (торговля, офисы, магазины). Оплата 42000* ежемесячные
idcard <https://tver.cian.ru/rent/commercial/155968420/>

• Просмотр: всего 55, за сегодня 0 1 ноя. 19:14





ЦИАН ID 291562

https://www.avito.ru/tver/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_18_m_781069960

← → ↻ Надежный | https://www.avito.ru/tver/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_18_m_781069960 ☆ Я Я ☰

№ 781069960, размещено 21 ноября в 09:25 👁 3559 (+13)



8 904 351-14-64


Написать сообщение

Галина
На Avito с декабря 2013
Агентство


2 объявления пользователя

Контактное лицо

Адрес
Тверская область, Тверь р-н Заволжский,
ул Паши Савельевой, 54



Площадь: 18 м²

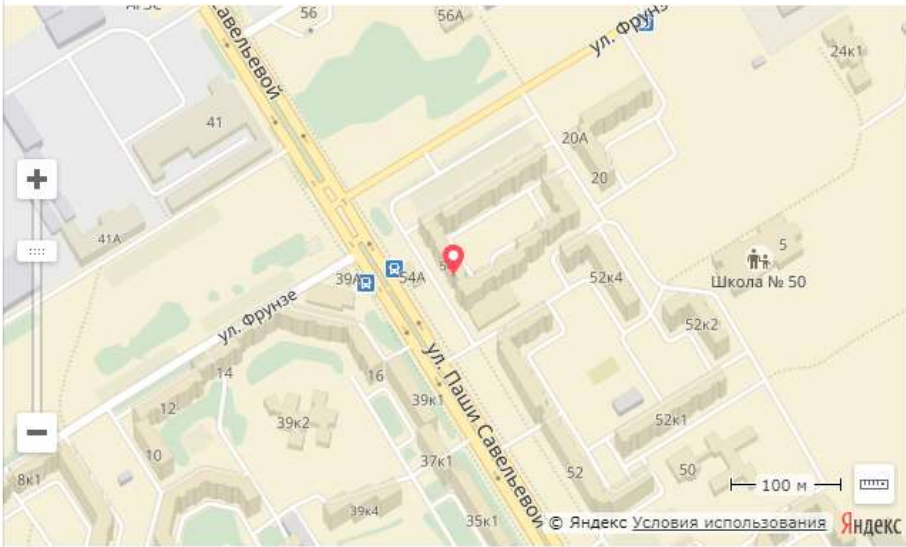


← → ↻ Надежный | https://www.avito.ru/tver/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_18_m_781069960 ☆ Я Я


☆ Помещение свободного назначения, 18 м² 10 000 € в месяц 8 904 351-14-64 Написать сообщение

Площадь: 18 м²


Адрес: Тверь, р-н Заволжский, ул Паши Савельевой, 54 Скрыть карту



Сдам в аренду помещение под любой вид деятельности. Помещение светлое, сухое, рядом автостоянка.



Официальные билеты на матчи **Спартак** ticket-spartak.ru/Спартак-Билеты



Объекты – аналоги, используемые для оценки нежилых помещений в Твери (Московский район)

<https://tver.cian.ru/sale/commercial/153502414/>

The screenshot shows a web browser window displaying a real estate listing. The address bar shows the URL: <https://tver.cian.ru/sale/commercial/153502414/>. The page content includes:

- Navigation tabs: Бизнес-центры, Торговые центры, Сервис «Официальный представитель»
- Breadcrumbs: Недвижимость в Твери > Коммерческая > Продажа помещений свободного назначения в Твери > Московский > проспект Победы
- Buttons: Новый поиск
- Property details:
 - своб. назнач.
 - Тверская область, Тверь, район Московский, просп. Победы, 26 [Показать на карте](#)
 - 8 500 000 руб.**
 - 55 556 руб. за м², продажа
 - [Следить за изменением цены](#)
 - [Показать телефон](#)
 - [В избранное](#)
- Об объекте:
 - Площадь: 153 м²
 - Этаж: 1 из 5
 - Специализация помещения: аптека, аптека одежды, банк, бытовые услуги, выпечка, медицинский центр, парикмахерская
 - Состояние: типовой ремонт
- О здании:
 - Тип здания: жилой дом
 - Участок: в собственности
 - Категория: действующий
- Text description: Нежилое помещение на первом этаже с отдельным входом 153 кв.м. Хорошая отделка, 5 окон по фасаду. Ранее располагалось отделение банка.
- Contact info: ID:11105397, +7 960 718-29-59
- Image gallery: A large main image shows an empty room with light blue walls and a tiled floor. Below it are four smaller thumbnail images showing different views of the property.
- Watermark: ЦМАН ID 11105397

<http://realty.dmir.ru/sale/nezhiloe-pomeshchenie-tver-ozernaya-ulica-157903199/>

ТВЕРСКАЯ ОБЛ. ПРОДАЖА АРЕНДА СРОК ЦЕНЫ СПЕЦИАЛИСТЫ СОВЕТЫ ЖУРНАЛ

поиск > недвижимость коммерция > купить нежилое помещение коммерция > объект

Продаю объект, Тверь, Озерная улица, 7к3 [показать на карте](#)

5 808 000 руб.
свободная продажа

105.6 м²

[подать заявку на посещение](#) [спросить об оценке](#)

Коммерческое помещение площадью 105,6 м² на первом этаже 2-го корпуса жилого комплекса Зеленый остров. Корпус в первой линии двора.

ЖК Зеленый Остров расположен на границе Московского и Центрального районов, на ул. Озерная, д. 7, и состоит из одиннадцати 10-этажных корпусов.

Вблизи в коммерческие помещения находится только по внешнему периметру комплекса со стороны ул. Озерная, что даёт возможность привлечь дополнительный поток клиентов, не проживающих на территории ЖК.

Каждое помещение имеет индивидуальное отопление, собственную котельную, собственный санузел, стирополы, вентиляционную систему, входную дверь, штукатуренные стены.

Возможные варианты размещения: магазины, кафе, салоны красоты, аптеки, химчистки, стоматологические и врачебные кабинеты.

На территории ЖК Зеленый остров проживает около 2500 человек, плюс 2000 человек будет проживать в расположенном рядом жилом доме Жиряф.

Есть возможность приобретения коммерческой помещений в ипотеку. В продаже коммерческие помещения от 81,3 до 105,6 м².

ИНФОРМАЦИЯ ПО ОБЪЕКТУ
105.6 м² общая площадь

ИНФОРМАЦИЯ ПО ДОМУ

ИНФОРМАЦИЯ ПО УЧАСТКУ

КОНТАКТНАЯ ИНФОРМАЦИЯ

Имя клиента: выводить название
 Компания: Пять звезд
 Размещение: 07.11.2017
 Телефон: позвонить телефону

[показать на карте](#) [написать сообщение](#)

СПЕЦИАЛИСТ ПО ЭТОМУ ОБЪЕКТУ

Пять звезд
ИНН 50-0000000000

контакты: выделение
 5 звезд
 Позвонить телефону

объекты: 06 | отзывы: 00 | объекты: 00 | 500000

НАПИСАТЬ СООБЩЕНИЕ*

Текст

Сбережения под высокий процент - Доход до 20% в месяц

Застрахована на 300 млн рублей. Работаем под контролем ЦБ РФ. Рассчитайте доход!

[RES-SAIT](#) [МАРШРУТ](#)

Спецпредложения
Тверская область

<https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-tver-195446489>

2 500 000 РУБ. Коммерческая недвижимость на продажу
Октябрьский пр-кт, Московский, Тверь, Тверская область
Московский

Включить автопоиск

8 избранное

8 910 640-47-05

Пожалуйста, скажите, что Вы нашли это объявление на Domofond.ru

Не соглашайтесь на предоплату, если не уверены в надежности продавца или арендодателя.

Написать владельцу объявления

Маленькие квартиры в стиле лофт

bolshhevik-apart.ru/Премиум-Апартаменты

Поискать похожие на это объявление

Рекламный баннер SHEIN: КУПИТЕ СЕЙЧАС

Продаётся помещение свободного назначения, 40,2 кв

Продажа помещения от собственника или аренда 25000, плюс коммунальные услуги (электроэнергия, вода). Нежилое помещение, площадь 40,2 кв.м, этаж цокольный, состоит из 2-комнат, свой санузел, сделан хороший ремонт. вход на троих хозяев.

Связаться с владельцем | Показать номер

Создать заметку | Распечатать | Получать похожие | Пожаловаться

Информация о предложении

Цена: 2 500 000 РУБ.	Площадь: 40,2 м²
Цена за м²: 62 189 РУБ.	Дата обновления объявления: 07/11/2017
Тип: коммерческая недвижимость	Дата публикации объявления: 07/11/2017
Тип объекта: Другое	Номер в каталоге: 195446489

https://www.avito.ru/tver/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_37.2_m_1025359019

← → × Надежный | https://www.avito.ru/tver/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_37.2_m_1025359019 ☆ Я Я

★ Свободного назначения 37.2 м²

№ 1025359019, размещено вчера в 09:09 👁 1303 (+17)

25 000 ₽ в месяц
Залог не указан

8 482 268-06-09



Написать сообщение

Агентство регионального развития
На Avito с сентября 2013 🌟
Агентство

Контактное лицо
Тверь АРР

Адрес
Тверская область, Тверь р-н Московский,
Победы пр-кт, 27

Агентство регионального развития
Федеральная сеть консультантов по
коммерческой недвижимости и продаже
готового бизнеса. Аренда и продажа от
собственника без комиссии.



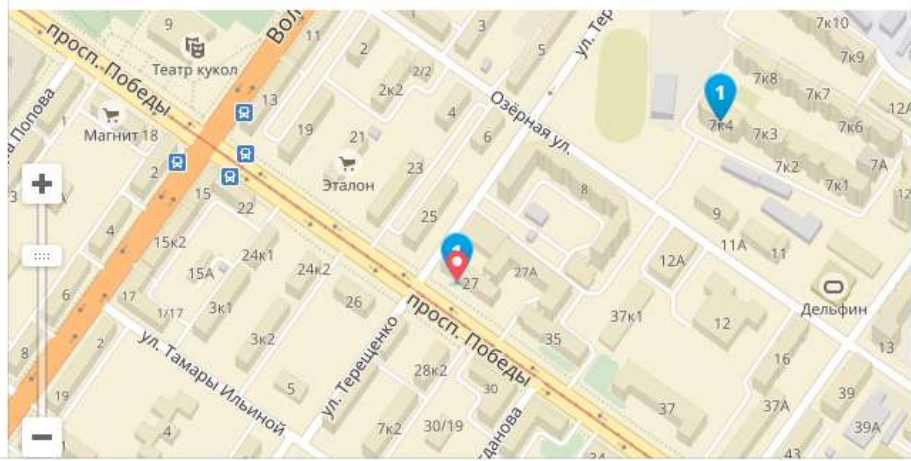
Ожидание cm.q.doubleclick.net...

☆ Свободного назначения 37.2 м² 25 000 ₪ в месяц Тверь APP 8 482 268-06-09 Написать сообщение



Площадь: 37.2 м²

Адрес: Тверь, р-н Московский, Победы пр-кт, 27



готового бизнеса. Аренда и продажа от собственника без комиссии.



Торговые уличные ларьки от 143 т.р.! ×

→ торговый-павильон.рф/для-уличной-торговли



Яндекс Директ

https://www.avito.ru/tver/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_42_m_1004407783

The screenshot shows a web browser window displaying an Avito listing for a commercial premises. The main title is "Помещение свободного назначения, 42 м²" (Commercial premises, 42 m²). The price is listed as "45 000 Р в месяц" (45,000 RUB per month) with the note "Без залога" (Without deposit). The listing number is "№ 1004407783, размещено 18 ноября в 17:03" (Number 1004407783, posted on November 18 at 17:03) and it has "212 (+2)" views.

The main image shows the exterior of a building with a sign that reads "МОДНЫЕ СВЕТИЛЬНИКИ CENTRBVET.RU". Below the main image are four smaller thumbnail images. The text below the thumbnails states "Площадь: 42 м²" (Area: 42 m²) and "Адрес: Тверь, р-н Московский, Волоколамский пр-кт дом 11" (Address: Tver, Moscow district, Volokolamskiy pr-kt dom 11), with a "Скрыть карту" (Hide map) button.

A map is shown at the bottom left of the listing. To the right of the main image, there are buttons for "Показать телефон" (Show phone) with the number "8 964 XXX XX XX" and "Написать сообщение" (Write message). Below these are user details: "Вера" (Vera), "На Avito с 05 октября 2017" (On Avito since October 5, 2017), "Арендодатель" (Landlord), and "2 объявления пользователя" (2 user announcements). The address is repeated: "Тверская область, Тверь р-н Московский, Волоколамский пр-кт дом 11".

At the bottom right, there is a section titled "Помещения свободного назначения" (Commercial premises) with a sub-section for "keyoffice.ru" and a photo of the interior of the premises, which is a large, empty room with a high ceiling and large windows.

☆ Помещение свободного назначения, 42 м² 45 000 € в месяц

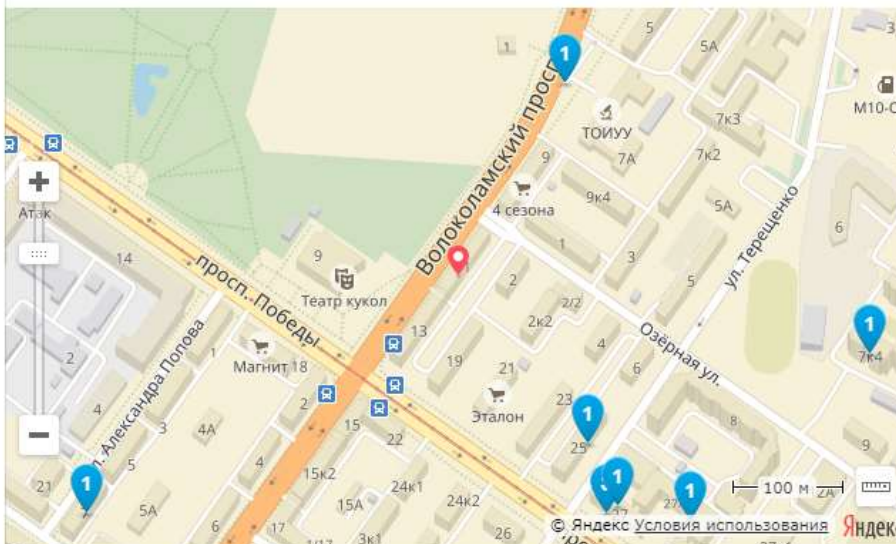
Вера

8 964 164-30-40

Написать сообщение

Адрес: Тверь, р-н Московский, Волоколамский пр-кт дом 11

Скрыть карту



Нежилое помещение на 1 этаже 5ти этажного жилого дома, отдельный выход на проезжую часть, рядом остановка общественного транспорта, оживленное место. Аренда от собственника на длительный срок.

ПРОДАЖА

ОФИСОВ В СОБСТВЕННОСТЬ

от 33 м²

ПРОСПЕКТ МИРА, 102

Продажа Арендного
Бизнеса

trc-galion.ru



Яндекс Директ


https://www.avito.ru/tver/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_75_m_492963101

The screenshot shows a web browser window displaying an Avito listing. The main title is "Помещение свободного назначения, 75 м²" (Commercial premises, 75 m²). The price is listed as "45 000 Р в месяц" (45,000 RUB per month) with the note "Без залога" (Without deposit). The listing ID is "№ 492963101" and it was updated "26 октября в 22:16" (October 26 at 22:16). There are 746 views (+3). The main image shows a yellow two-story building with a central entrance. Below the main image are four smaller thumbnail images. The contact information includes the phone number "8 905 606-08-21" and the name "Андрей", who has been on Avito since February 2012 and is a landlord. There are 3 user reviews. The address is "Тверская область, Тверь, р-н Московский, Россия, Тверь, проспект Победы, 42". A map shows the location on Prospekt Pobedy. Two promotional banners are visible: one for "РЕНОМ" (RENOМ) commercial premises for rent with contact number "+7 (495) 477-83-88" and website "sminex.com"; the other is for "Снять помещение в ЮЗАО Москвы" (Rent premises in the South-Western Administrative District of Moscow) from "neo-geo.ru/NEO-GEO".


Надзорный | https://www.avito.ru/tver/kommercheskaya_nedvizhnost/pomeschena_svoobodnogo_naznacheniya_75_m_492961101

Помещение свободного назначения, 75 м² 45 000 ₽ в месяц

Андрей 8 905 606-06-21




Avito




Площадь: 75 м²

Адрес: Тверь, р-н Московский, Россия, Тверь, проспект Победы, 42
[Скрыть карту](#)




Сдам в аренду помещение свободного назначения, площадью 75 м кв. (3 комнаты + 2 подсобки), первый этаж, отдельный вход, хороший ремонт. Собственные



Пожалуйста

РЕНОМ
ПОМЕЩЕНИЯ ДЛЯ БИЗНЕСА
+7 (495) 477-03-00
sminex.com
[УЗНАТЬ ПОДРОБНЕЕ](#)

Снять помещение в ЮЗАО
Москвы
neo-geo.ru/NEO-Geo


Объекты – аналоги, используемые для оценки здания в Москве

<https://www.cian.ru/sale/commercial/167230200/>

🔒 www.cian.ru/sale/commercial/167230200/
+ Просмотров: всего 1, за сегодня 0 Платное вчера, 10:48

здание

Москва, район Соколиная гора, Ткацкая ул., 17С2

[Показать на карте](#)

🚶 Семеновская, 7 мин. пешком

85 000 000 руб.
101 675 руб. за м²

[Следить за изменением цены](#)

+7 495 776-75-79 , +7 919 104-06-60 ❤ В избранное

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

О здании

Тип здания:	нежилой фонд
Общая площадь:	836 м²
Этажей в здании:	4
Класс:	B

Лот 10843

Помещение класса B. Продажа четырехэтажного здания. Отличное состояние. После ремонта по современным технологиям. Современная система вентиляции. Высота потолков 3 м. Внутренний дворик с парковкой на 20 м/м. 3/У в аренде до 2063 г. Выделенная мощность 167 кВт. Прямые договоры с сетями. Площадь земли 8 соток.

Кабинетная планировка с отделкой после ремонта. Приточно-вытяжная вентиляция. Центральное кондиционирование. Инфраструктура: Предприятия быстрого питания. Наземная парковка. Круглосуточный доступ. Провайдеры: коммерческие. Свободные площади: Площадь здания - 836 м2. Прилегающая территория в долгосрочной аренде с 2013 года на 49 лет.


Стоимость продажи: 85 000 000 руб. Цена включает НДС. Схема сделки обсуждается.

iciand <https://www.cian.ru/sale/commercial/167230200/>

A ID:6775456 🌱 PRO

+7 495 776-75-79


+7 919 104-06-60



Ежемесячный платеж от 941 806 Р







* Проведите онлайн расчет


Заполните онлайн-заявку на ипотеку сейчас



ЦИАН

ID 6775456



Street retail в ТЦ у метро

Продажа арендного бизнеса и торговых площадей в ТЦ у метро. Собственник: ТЦ Зеленый м. Бутырская. От 7,5 миллионов рублей.

Тел.: (495) 646-10-07

РЕКЛАМА

<https://www.cian.ru/sale/commercial/164369834/>

www.cian.ru/sale/commercial/164369834/
+ Просмотров: всего 221, за сегодня 2 [Выделение](#) [Премиум](#) сегодня, 13:31

здание
Москва, район Преображенское, Малая Семеновская ул., 15/17С7 [Показать на карте](#)

- ▲ Семеновская, 5 мин. пешком
- ▲ Электрозаводская, 12 мин. пешком
- ▲ Преображенская площадь, 18 мин. пешком

27 500 000 руб.
 127 315 руб. за м², продажа

[Следить за изменением цены](#)

+7 966 369-31-31 [❤ В избранное](#)

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН


О здании

Тип здания:	свободное
Общая площадь:	216 м²
Этажей в здании:	2
Линия домов:	первая
Состояние:	типовой ремонт
Участок:	в аренде
Категория:	действующий
Вход:	отдельный с улицы

Продается отдельно стоящее здание площадью 216.1 кв.м. 300 метров до метро Семеновская. Первая линия. Стабильный арендатор (медицинский центр). ГАП 3 000 000 рублей. Продает собственник. В услугах агентов не нуждается, комиссию не выплачиваем.


ID:13117904
 +7 966 369-31-31

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН








Ежемесячный платеж от 304 702 Р


* Предварительный расчет
Заполните онлайн-заявку на ипотеку сейчас!



ЦИАН ID 13117904

РЕКЛАМА



Бизнес-центр в Перово!
 Коммерческие помещения в новом БЦ класса "В" на ш. Энтузиастов! От 23 до 180 кв.м. Старт продаж.
 Тел.: (903) 106-97-05

Проектная декларация на рекламируемом сайте

РЕКЛАМА

<https://www.cian.ru/sale/commercial/167074817/>

www.cian.ru/sale/commercial/167074817/
+ Просмотров: всего 17, за сегодня 2 P Платное 23 окт, 12:42

здание

Москва, район Соколиная гора, ул. Измайловский Вал, 5С2
[Показать на карте](#)

▲ Семеновская, 3 мин. пешком
▲ Электрозаводская, 12 мин. пешком
▲ Преображенская площадь, 25 мин. пешком

25 000 000 руб.
138 889 руб. за м², включая: УСН, продажа

✉ Следить за изменением цены

+7 915 014-22-12 ❤ В избранное

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

О здании


Тип здания:	свободное
Общая площадь:	180 м²
Этажей в здании:	2
Высота потолков:	3,50 м
Линия домов:	иная
Состояние:	под чистовую отделку
Участок:	в собственности
Категория:	действующий
Вентиляция:	нет
Кондиционирование:	нет
Отопление:	автономное
Вход:	отдельный с улицы
Тип парковки:	наземная











Без комиссии! Продажа здания свободного назначения площадью 180 кв.м. В 100 метрах от метро Семеновская и рядом с кинотеатром Родина. Открытая планировка (1-й этаж 90,4 кв.м. в собственности и эксплуатируемый техэтаж с окнами 90 кв.м.), высота 3,5м., два входа с улицы. Бесплатная парковка. эл. мощность 15кВт с возможностью увеличения, автономное водоснабжение и отопление. В шаговой доступности ТЦ, супермаркеты, фитнес-центры, салоны красоты, школа, аптеки, рестораны и другая инфраструктура. ЗУ 140 кв.м. в аренде на 49 лет до 2053 года. В собственности физ. лица. Цена продажи 25 млн. руб. ДКП.

A


ID:500157 PRO

+7 915 014-22-12




РЕКЛАМА



Коммерческие помещения от Urban Group
От 26 до 480 м. От 1,4 млн р. Экономия до 24% на этапе строительства.
Тел.: (495) 162-55-69

Проектная декларация на рекламируемом сайте

РЕКЛАМА



Street retail в ТЦ у метро
Продажа арендного бизнеса и торговых площадей в ТЦ у метро.
Собственник. ТЦ Зеленый м. Бутырская. От 7,5 миллионов рублей.
Тел.: (495) 646-10-07

ПОМЕЩЕНИЯ от 1,4 млн руб.

Коммерческие помещения от Urban Group

РЕКЛАМА

<https://www.cian.ru/rent/commercial/164422312/>

www.cian.ru/rent/commercial/164422312/

офис в бизнес-центре на ул. Измайловский Вал, 30
Москва, район Соколиная гора, ул. Измайловский Вал, 30
Показать на карте

Семеновская, 5 мин. пешком

85 995 руб. в месяц
13 250 руб. за м² в год, включая операционные расходы

Создать завершенную цену

+7 965 137-00-22 В избранное

Помогите, сделав, что вышло ему удобнее за ЦИАН

Предоплата:	2 мес
Тип аренды:	прямая
Срок аренды:	длительный
Минимальный срок аренды:	12 мес
Арендные каникулы:	да

Об объекте

Площадь:	78 м²
Этаж:	3 из 3
Высота потолков:	2,50 м
Панорамы:	закрыто
Планировка:	специальная
Состояние:	офисная отделка
Парковка:	наземная
Дата освобождения:	15.11.2017
Юридический адрес:	предоставляется



Бизнес-центр «на ул. Измайловский Вал, 30»

Под застройку:	2008
Класс:	B
Общая площадь:	5 000 м²
Участок:	2 га (в собственности)
Категория:	действующая
Вентиляция:	приточная
Кондиционирование:	местное
Отопление:	центральное
Система пожаротушения:	оптимальная
Лифты:	1

В аренду предлагается офисное помещение площадью 78 кв. м. на первом этаже отдельно стоящего здания. Помещение состоит из холла и просторной комнаты, санузла. Свободный доступ 7/24. Арендная ставка 86000 руб. в месяц без НДС (УСН). Коммерческие платежи по факту потребления. Предоставляется юридический адрес по 19 ИЭИС. Есть места для стоянок автомобилей сотрудников и гостей(бесплатно). По всем вопросам звоните: 8-965-137-00-22

Александр Зубов ID: 888
CG-MSK
+7 965 137-00-22

Прозрачные цены, аналитика, загрузка 0 вчера, 14:47

ТЦ Золотой м. Бульварная МОСКВА
Аренда торговых помещений 25-1500 кв.м. в новом ТЦ у метро. Скидка на 1-й год 50%. Отдача в подарок!
Тел.: +7 965 212-07-47

Торговые помещения - лучшая цена! МОСКВА
Продажа действующего бизнеса и площади в популярном ТЦ от 7 млн руб. Собственник. Специальные цены в ноябре! От 199 000 руб./м.кв.
Тел.: +7 965 646-10-07

Бизнес-центр в Перово! МОСКВА
Коммерческие помещения в новом БЦ класса "B" на ш. Энтузиастов! От 22 до 180 кв.м. Старт продаж.
Тел.: +7 902 508-97-09

Показать фотографии на увеличенном размере

<https://www.cian.ru/rent/commercial/167281907/>

www.cian.ru/rent/commercial/167281907/
Просмотров: всего 0, за сегодня 0 Платное сегодня, 04-29

офис в отдельно стоящем здании на проспекте Будённого, 32А
Москва, район Соколиная гора, просп. Буденного, 32А
[Показать на карте](#)

▲ Шоссе Энтузиастов, 12 мин. пешком

1 125 000 руб. в месяц
 13 500 руб. за м² в год, НДС не включен

✉ Следить за изменением цены

+7 495 666-56-93 ♥ В избранное

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Тип аренды:	прямая
Срок аренды:	длительный

Об объекте

Площадь:	1 000 м²
Этаж:	1 из 3
Планировка:	кабинетная
Состояние:	офисная отделка

Отдельно стоящее здание «на проспекте Будённого, 32А»

Год постройки:	1955
Класс:	В
Общая площадь:	1 060 м²
Участок:	0,05 га
Категория:	действующий

Без комиссии. Оперативный показ! Вашему вниманию предлагается помещение в административном центре пр-т Будённого 32А, класса В, здание расположено по адресу Будённого проспект 32а, доступность до ближайшей станции метро Шоссе Энтузиастов составит 12 минут пешком.
 Помещение расположено на 1 этаже, общей площадью 1000 кв.м. Номер налоговой . В помещении стандартная офисная отделка, кабинетная планировка. НДС не включен в ставку. Коммунальные платежи и интернет не включены в стоимость аренды.
 На фото представлены общие фотографии центра, фото офиса.

Officescanner PRO

+7 495 666-56-93 👁

ТЦ Метромолл м. Верх. Лихоборы РЕКЛАМА

Аренда торговых помещений 20-1000кв м в новом ТЦ у метро. Скоро открытие! Скидка на 1й год 50% на помещения от 50кв.м.

Тел.: (495) 212-07-67

Проектная декларация на рекламируемом сайте

Детский ТРЦ Бейбистор РЕКЛАМА

ТЦ у метро Войковская. Аренда площадей от 7 до 3000 м2. Нет налогов в районе! Скидка на 1-й год аренды 50%. Ремонт в подворм!

Тел.: (495) 215-05-42

РЕКЛАМА

<https://www.cian.ru/rent/commercial/154931067/>

www.cian.ru/rent/commercial/154931067/
+ Просмотров: всего 53, за сегодня 1 Платное сегодня, 04:50

офис
Москва, район Соколиная гора, ул. Ибрагимова, 15к1
[Показать на карте](#)
▲ Семеновская, 5 мин. пешком

49 000 – 262 500 руб. в месяц
 14 000 руб. за м² в год

[Следить за изменением цены](#)

+7 499 372-08-41 , +7 925 506-77-12 ❤ В избранное

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Тип аренды:	прямая
Срок аренды:	длительный

Об объекте

Площадь:	42 – 225 м²
Этаж:	3 из 3

О здании

Тип здания:	отдельно стоящее здание
Класс:	B
Общая площадь:	225 м²

ПРЯМАЯ АРЕНДА от Собственника БЕЗ КОМИССИИ. Предлагаем офисные помещения, расположенные на 3 этаже 3-х этажного административного здания. Все современные инженерные системы: Центральное кондиционирование; Приточно-вытяжная система вентиляции; Центральное тепло-водоснабжение и канализация; Система контроля доступа в помещения, видеонаблюдение (внешнее, внутреннее); Круглосуточная охрана; 5 минут от метро Семеновская.

A

Наталья Дроздова PRO

Азбука Жилья

+7 499 372-08-41 👁

Бизнес-центр в Перово!
 Коммерческие помещения в новом БЦ класса "B" на ш. Энтузиастов! От 23 до 180 кв.м. Старт продаж.
 Тел.: (903) 106-97-05

Проектная декларация на рекламируемом сайте

РЕКЛАМА

ТЦ Зелёный м. Бутырская

РЕКЛАМА

13.4 Приложение IV. Копии документов, предоставленных Заказчиком оценки

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имеющиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

Дата 04.04.2017 № 77-06-4001/5003/2017-1451

На основании запроса от 27.03.2017, поступившего на рассмотрение 27.03.2017, сообщаем, что правообладателем

Акционерное общество "Торговый Городской Банк", ИНН: 6901001949, ОГРН: 1026900000650, дата гос.регистрации: 16.12.1994; адрес места нахождения: г.Москва, Тверская область, г.Тверь в период с 27.01.2017 по 27.01.2017 принадлежали следующие объекты недвижимого имущества

1.	1.1.	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
		Кадастровый номер:	50:20:0060221:214
		Назначение объекта недвижимости:	Для дачного строительства
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	Земли сельскохозяйственного назначения
		Адрес:	обл. Московская, р-н Одинцовской, с/о Захаровский, в районе д. Хлюпино, уч. 30
	Площадь:	1872 кв. м	
1.	1.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	22.04.2010
		номер государственной регистрации:	50-50-96/036/2010-013
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи земельного участка от 13.04.2010
		дата государственной регистрации прекращения права:	
1.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
2.	2.1.	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
		Кадастровый номер:	50:20:0060221:213
		Назначение объекта недвижимости:	Для дачного строительства
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	Земли сельскохозяйственного назначения
		Адрес:	

		обл. Московская, р-н Одинцовский, с/о Захаровский, в районе д. Хлюпино, уч.29
		Площадь: 1650 кв. м
2.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации:	22.04.2010
	номер государственной регистрации:	50-50-96/036/2010-011
	основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи земельного участка от 13.04.2010
	дата государственной регистрации прекращения права:	_____
2.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
3.	3.1.	Вид объекта недвижимости: Земельный участок
		Кадастровый номер: 50:20:0060221:216
		Назначение объекта недвижимости: Для дачного строительства
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости: Земли сельскохозяйственного назначения
		Адрес: обл. Московская, р-н Одинцовский, с/о Захаровский, в районе д. Хлюпино, уч.32
		Площадь: 1743 кв. м
	3.2.	Вид права, доля в праве: Собственность
		дата государственной регистрации: 22.04.2010
		номер государственной регистрации: 50-50-96/036/2010-012
		основание государственной регистрации: Договор купли-продажи земельного участка от 13.04.2010
		дата государственной регистрации прекращения права: _____
	3.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: не зарегистрировано
4.	4.1.	Вид объекта недвижимости: Помещение
		Кадастровый номер: 69:40:0100167:97
		Назначение объекта недвижимости: Нежилое
		данные отсутствуют

	Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	
	Адрес:	Тверская область, г Тверь, ул Хрустальная, д 10, пом II
	Площадь:	53, 9 кв. м
4.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации:	14.12.2010
	номер государственной регистрации:	69-69-02/178/2010-288
	основание государственной регистрации:	Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 25.10.2010 №RU69310000-152
	дата государственной регистрации прекращения права:	_____
4.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
5.	5.1. Вид объекта недвижимости:	Помещение
	Кадастровый номер:	69:40:0200031:996
	Назначение объекта недвижимости:	Нежилое
	Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
	Адрес:	Тверская область, г Тверь, пр-кт Победы, д 36/46
	Площадь:	153, 3 кв. м
5.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации:	08.06.2012
	номер государственной регистрации:	69-69-02/016/2012-425
	основание государственной регистрации:	Соглашение об отступном от 16.05.2012; Акт приема-передачи от 16.05.2012
	дата государственной регистрации прекращения права:	_____
5.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
6.	6.1. Вид объекта недвижимости:	Помещение
	Кадастровый номер:	69:40:0100619:232
	Назначение объекта недвижимости:	Нежилое

	Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
	Адрес:	Тверская область, г Тверь, ул Академика Туполева, д 115
	Площадь:	30, 3 кв. м
6.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации:	06.11.2003
	номер государственной регистрации:	69-01/40-152/2003-221
	основание государственной регистрации:	Передаточный акт от 07.10.2003 г.; Договор купли-продажи от 07.10.2003 г.
	дата государственной регистрации прекращения права:	_____
6.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
7.	7.1. Вид объекта недвижимости:	Помещение
	Кадастровый номер:	69:40:0400065:371
	Назначение объекта недвижимости:	Нежилое
	Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
	Адрес:	Тверская обл, г Тверь, б-р Радищева, д 4
	Площадь:	28, 5 кв. м
7.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации:	12.08.2016
	номер государственной регистрации:	69-69/002-69/140/017/2016-383/4
	основание государственной регистрации:	Решение Центрального районного суда г. Твери от 09.07.2014г. по делу №2-2064/2014, дата вступления в законную силу: 15.08.2014; Протокол окончания приема и регистрации заявок на участие в торгах по продаже арестованного имущества от 14.12.2015; Заявление от 12.01.2016 №05-04/1; Акт передачи нереализованного имущества должника взыскателю в счет погашения долга от 13.04.2016
	дата государственной регистрации прекращения права:	_____
7.3.		не зарегистрировано

		Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
8.	8.1.	Вид объекта недвижимости:	Помещение
		Кадастровый номер:	69:40:0100278:1999
		Назначение объекта недвижимости:	Нежилое
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Адрес:	Тверская область, г Тверь, ул Горького, д 35
		Площадь:	29, 7 кв. м
	8.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	29.12.2009
		номер государственной регистрации:	69-69-02/123/2009-398
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи недвижимости от 23.12.2009; Передаточный акт от 23.12.2009
		дата государственной регистрации прекращения права:	_____
8.3.		Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
9.	9.1.	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
		Кадастровый номер:	69:33:0200901:18
		Назначение объекта недвижимости:	Для ведения личного подсобного хозяйства
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	Земли населенных пунктов
		Адрес:	Тверская обл, р-н Торжокский, с/п Клоковское, д Старое Беркаево
		Площадь:	5000 кв. м
	9.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	25.07.2016
		номер государственной регистрации:	69-69/018-69/316/003/2016-720/2
		основание государственной регистрации:	Решение Калининского районного суда Тверской области в составе председательствующего судьи Лазаревой М.А. от 06.10.2014 №2-1995/14, дата вступления в законную силу: 11.11.2014; Акт приема-передачи не реализованного в

		принудительном порядке имущества от 10.06.2016; Постановление судебного пристава - исполнителя Торжокского районного отдела судебных приставов Управления Федеральной службы судебных приставов по Тверской области о передаче не реализованного в принудительном порядке имущества должника взыскателю от 10.06.2016
	дата государственной регистрации прекращения права:	_____
9.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
10. 10.1.	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
	Кадастровый номер:	69:10:0000022:192
	Назначение объекта недвижимости:	Для сельскохозяйственного производства
	Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	Земли сельскохозяйственного назначения
	Адрес:	Тверская обл, р-н Калининский, с/п Медновское, д Кумордино
	Площадь:	57692 кв. м
10.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации:	16.04.2010
	номер государственной регистрации:	69-69-10/013/2010-329
	основание государственной регистрации:	Договор об отступном от 29.03.2010; Акт приема-передачи к договору об отступном от 29 марта 2010 года от 29.03.2010
	дата государственной регистрации прекращения права:	_____
10.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
11. 11.1.	Вид объекта недвижимости:	Помещение
	Кадастровый номер:	69:10:0161101:534
	Назначение объекта недвижимости:	Жилое
	Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
	Адрес:	Тверская область, р-н Калининский, с/п Славновское, с Беле-Кушалское, д 3, квартира №8
	Площадь:	31, 8 кв. м

11.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность	
	дата государственной регистрации:	18.07.2016	
	номер государственной регистрации:	69-69/010-69/313/018/2016-891/4	
	основание государственной регистрации:	Решение Старицкого районного суда Тверской области от 21.08.2015 №2-337/2015, вступившее в законную силу; 25.09.2015; Протокол окончания приема и регистрации заявок на участие в торгах по продаже арестованного имущества от 29.03.2016; Протокол окончания приема и регистрации заявок на участие в торгах по продаже арестованного имущества от 28.04.2016; Заявление от 06.05.2016 №05-272/1	
	дата государственной регистрации прекращения права:	_____	
11.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
12.	12.1.	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
		Кадастровый номер:	69:10:0000022:188
	Назначение объекта недвижимости:	Для сельскохозяйственного производства	
	Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	Земли сельскохозяйственного назначения	
	Адрес:	Тверская обл, р-н Калининский, с/п Медновское, в районе д. Тутань	
	Площадь:	75000 кв. м	
	12.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
дата государственной регистрации:		21.04.2010	
номер государственной регистрации:		69-69-10/013/2010-331	
основание государственной регистрации:		Договор об отступном от 29.03.2010; Акт приема-передачи к договору об отступном от 29 марта 2010 года от 29.03.2010	
дата государственной регистрации прекращения права:		_____	
12.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
13.	13.1.	Вид объекта недвижимости:	Помещение
		Кадастровый номер:	69:40:0100082:772

	Назначение объекта недвижимости:	Нежилое
	Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
	Адрес:	Тверская область, г Тверь, ул Хромова, д 23
	Площадь:	18, 1 кв. м
13.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации:	14.06.2006
	номер государственной регистрации:	69-69-02/117/2006-28
	основание государственной регистрации:	Договор об участии в долевом строительстве от 25.04.2005 г.; Акт приема-передачи жилой площади в г.Твери от 16.05.2006 г.; Договор о перемене лиц в обязательстве от 04.07.2005 г.
	дата государственной регистрации прекращения права:	—
13.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
14.14.1.	Вид объекта недвижимости:	Помещение
	Кадастровый номер:	69:40:0100034:1406
	Назначение объекта недвижимости:	Нежилое
	Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
	Адрес:	Тверская область, г Тверь, ул Паши Савельевой, д 54, пом XI
	Площадь:	19, 8 кв. м
14.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации:	07.11.2012
	номер государственной регистрации:	69-69-02/095/2012-661
	основание государственной регистрации:	Договор участия в долевом строительстве от 16.05.2011, зарегистрированный в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 27.06.2011, рег. № 69-69-02/083/2011-134; Акт приема-передачи нежилого помещения от 01.10.2012; Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 02.02.2012 № RU 69310000-10

	дата государственной регистрации прекращения права:	
14.3.	Ограничение обременения недвижимости:	прав и не зарегистрировано объекта
15. 15.1.	Вид недвижимости:	объекта Здание
	Кадастровый номер:	77:03:0004001:1052
	Назначение недвижимости:	объекта Нежилое здание
	Виды разрешенного использования недвижимости:	данные отсутствуют
	Адрес:	Москва, р-н Соколиная Гора, ул Семёновский Вал, д 10б
	Площадь:	323, 5 кв. м
15.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации:	08.10.2015
	номер государственной регистрации:	77-77/003-77/003/028/2015-614/2
	основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи недвижимости с Назаренко Сергеем Васильевичем от 21.09.2015
	дата государственной регистрации прекращения права:	
15.3.	Ограничение обременения недвижимости:	прав и не зарегистрировано объекта
16.	Получатель выписки:	Акционерное общество "Торговый Городской Банк" (Бабаева Мария Рафиковна)

Выписка содержит сведения Единого государственного реестра недвижимости о правах на объекты недвижимости, расположенные на территории :

Тверская область;
Санкт-Петербург;
Московская область;
Москва;
Алтайский край;
Красноярский край, Таймырский АО и Эвенкийский АО;
Республика Адыгея;
Республика Башкортостан;
Республика Бурятия;
Республика Алтай;
Республика Дагестан;
Республика Ингушетия;
Кабардино-Балкарская Республика;
Республика Калмыкия;


РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО ТВЕРСКОЙ ОБЛАСТИ

Дата выдачи: "08" июня 2012 года

Документы-основания: • Соглашение об отступном от 16.05.2012
• Акт приема-передачи от 16.05.2012

Субъект (субъекты) права: Открытое акционерное общество "Торговый городской банк" (ОАО АКБ "ТГБ"), ИНН: 6901001949, ОГРН: 1026900000050, дата гос.регистрации: 01.06.2000, наименование регистрирующего органа: Центральный банк Российской Федерации, КПП: 690101001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, г.Тверь, пр-т Чайковского, д.1, кор.2

Вид права: Собственность

Объект права: помещение, назначение: нежилое, общая площадь 153,3 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Россия, Тверская область, г. Тверь, пр-т Победы, д. 36/46

Кадастровый (или условный) номер: 69:40:02:00:031:0001:1/011213/37:10005/A

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "08" июня 2012 года сделана запись регистрации № 69-69-02/016/2012-425



Регистратор Ляшев Г. А.  *Г. А. Ляшев*
м.п. (подпись)

69-АВ № 517042 


РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
Единый государственный реестр прав
на недвижимое имущество и сделок с ним

Учреждение юстиции Тверской области по государственной регистрации прав
на недвижимое имущество и сделок с ним

СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Дата выдачи 06.11.2003

ДОКУМЕНТЫ-ОСНОВАНИЯ
Договор купли-продажи от 07.10.2003 г.
Передачный акт от 07.10.2003 г.

СУБЪЕКТ (СУБЪЕКТЫ) ПРАВА
Открытое акционерное общество "Тверской городской банк", ИНН 6901001949, зарегистрировано
11.02.2000, Главное управление Центрального банка РФ по Тверской области, свидетельство № 3180,
адрес: г. Тверь, пр-т Чайковского, д. 1, кор. 2

ВИД ПРАВА
собственность

ОБЪЕКТ ПРАВА
нежилое помещение № 1 (1-й этаж, №№ 1-3), общая площадь 30,3 кв. м,
расположенный по адресу: Россия, Тверская область, г. Тверь, ул. Туполева, д. 115

КАДАСТРОВЫЙ (ИЛИ УСЛОВНЫЙ) НОМЕР
69:40:01:00:619:0012:1/017497/37:10001/A

СУЩЕСТВУЮЩИЕ ОГРАНИЧЕНИЯ (ОБРЕМЕНЕНИЯ) ПРАВА
не зарегистрированы

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество
и сделок с ним 6 ноября 2003 года сделана запись
регистрации № 69-01/40-152/2003-221

Регистратор Семихин М.В.
(Ф.И.О.)



Серия 69-AA № 432955


РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
Единый государственный реестр прав
на недвижимое имущество и сделок с ним

СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА
Управление Федеральной регистрационной службы по Тверской области

Дата выдачи 14.06.2006

ДОКУМЕНТЫ-ОСНОВАНИЯ
Договор об участии в долевом строительстве от 25.04.2005 г.
Договор о перемене лиц в обязательстве от 04.07.2005 г.
Акт приема-передачи жилой площади в г.Твери от 16.05.2006 г.

СУБЪЕКТ (СУБЪЕКТЫ) ПРАВА
Открытое акционерное общество "Тверской городской банк", ИНН 6901001949 зарегистрировано
01.06.2000 в г.Твери, свидетельство серия 69 №000436209, адрес: г.Тверь, пр-т Чайковского, д.1, кор.2
КПП 6901001 ОГРН 1026900000050

ВИД ПРАВА
собственность

ОБЪЕКТ ПРАВА
нежилое помещение (№ XXIII), площадь общая 18,1 кв.м, расположенный по адресу: Россия, Тверская
область, г. Тверь, ул. Хромова, д. 23

КАДАСТРОВЫЙ (ИЛИ УСЛОВНЫЙ) НОМЕР
69:40:01:00:082:0017:1:022323/37:10025/A

СУЩЕСТВУЮЩИЕ ОГРАНИЧЕНИЯ (ОБРЕМЕНЕНИЯ) ПРАВА
не зарегистрированы

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество
и сделок с ним 14 июня 2006 года сделана запись
регистрации № 69-69-02/117/2006-28

Регистратор _____ Суворова Г. Б. _____
(ФИО)



Серия 69—АА № 856368 *


РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО ТВЕРСКОЙ ОБЛАСТИ

Дата выдачи: "14" декабря 2010 года

Документы-основания: • Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 25.10.2010 №RU69310000-152

Субъект (субъекты) права: Открытое акционерное общество "Тверской городской банк", ИНН: 6901001949, ОГРН: 1026900000050, дата гос. регистрации: 01.06.2000, наименование регистрирующего органа: Центральный банк Российской Федерации, КПП: 690101001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, г.Тверь, пр-т Чайковского, д.1, кор.2

Вид права: Собственность

Объект права: помещение, назначение: нежилое, общая площадь 53,9 кв. м, этаж 1, адрес объекта: Россия, Тверская область, г.Тверь, ул.Хрустальная, д.10, пом. II

Кадастровый (или условный) номер: 69:40:0100167:1:4/26

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "14" декабря 2010 года сделана запись регистрации № 69-69-02/178/2010-288



ТВЕРСКАЯ ОБЛАСТЬ

Регистратор (подпись)
Попова А. Б. 

69-AB № 155978 


РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ РЕГИСТРАЦИОННОЙ СЛУЖБЫ ПО ТВЕРСКОЙ ОБЛАСТИ

Дата выдачи: "29" декабря 2009 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи недвижимости от 23.12.2009 • Передаточный акт от 23.12.2009

Субъект (субъекты) права: Открытое акционерное общество "Тверской городской банк", ИНН: 6901001949, ОГРН: 1026900000050, дата гос. регистрации: 01.06.2000, наименование регистрирующего органа: Центральный банк Российской Федерации, КПП: 690101001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, г.Тверь, пр-т Чайковского, д.1, кор.2

Вид права: Собственность.

Объект права: нежилое помещение, площадь общая 29,7 кв.м, адрес объекта: Россия, Тверская область, г. Тверь, ул. Горького, д. 35

Кадастровый (или условный) номер: 69:40:01:00:278:0005:1/002901/37:10004/A

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "29" декабря 2009 года сделана запись регистрации № 69-69-02/123/2009-398





Регистратор Ляшевич Г. А. (подпись)

69-АБ № 619380





МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО МОСКВЕ
(УПРАВЛЕНИЕ РОСРЕЕСТРА ПО МОСКВЕ)

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА
Москва

Дата выдачи: 08.10.2015
Документы-основания: • Договор купли-продажи недвижимости с Назаренко Сергеем Васильевичем от 21.09.2015
Субъект (субъекты) права: Акционерное общество "Торговый Городской Банк", ИНН: 6901001949, ОГРН: 1026900000050
Вид права: Собственность
Кадастровый(условный) номер: 77:03:0004001:1052
Объект права: Здание, назначение: нежилое здание, площадь 323,5 кв.м., количество этажей: 1, адрес (местонахождение) объекта: г.Москва, ул.Семёновский Вал, д.10Б
Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано
О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "08" октября 2015 года сделана запись регистрации № 77-77/003-77/003/028/2015-614/2

Государственный регистратор



Шаныгина С. Н.

**ВЫПИСКА ИЗ ЕДИНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА
НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ, УДОСТОВЕРЯЮЩАЯ
ПРОВЕДЕННУЮ ГОСУДАРСТВЕННУЮ РЕГИСТРАЦИЮ ПРАВ**

Дата выдачи: 18.07.2016

В Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним зарегистрировано:

1. Кадастровый (или условный) номер объекта:	69:10:0161101:534
Объект недвижимости:	квартира, назначение: жилое, площадь 31, 8 кв.м., этаж: 3, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Тверская область, Калининский р-н, с/п Славновское, с Беле-Кушальское, д 3, кв 8
Состав объекта недвижимости:	
2. Правообладатель (правообладатели):	2.1. Акционерное общество "Торговый Городской Банк", ИНН: 6901001949, ОГРН: 1026900000050
3. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	3.1. Собственность, № 69-69/010-69/313/018/2016-891/4 от 18.07.2016
4. Документы-основания:	4.1. Решение Старицкого районного суда Тверской области от 21.08.2015 №2-337/2015; Протокол окончания приема и регистрации заявок на участие в торгах по продаже арестованного имущества от 29.03.2016; Протокол окончания приема и регистрации заявок на участие в торгах по продаже арестованного имущества от 28.04.2016; Заявление от 06.05.2016 №05-272/1
5. Ограничение (обременение) права:	не зарегистрировано

Настоящая выписка подтверждает проведение государственной регистрации права. Правообладатель: Акционерное общество "Торговый Городской Банк"

Государственный регистратор



Федотова А. Н.
(подпись, инициалы)

**ВЫПИСКА ИЗ ЕДИНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА
НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ, УДОСТОВЕРЯЮЩАЯ
ПРОВЕДЕННУЮ ГОСУДАРСТВЕННУЮ РЕГИСТРАЦИЮ ПРАВ**

Дата выдачи: 12.08.2016

В Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним зарегистрировано:

1. Кадастровый (или условный) номер объекта:	69:40:0400065:371	
Объект недвижимости:	автостоянка, назначение: нежилое помещение, площадь 28,5 кв.м., этаж: подвал № 1, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Тверская область, г. Тверь, б-р Радищева, д. 4	
Состав объекта недвижимости:		
2. Правообладатель (правообладатели):	2.1.	Акционерное общество "Торговый Городской Банк", ИНН: 6901001949, ОГРН: 1026900000050
3. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	3.1.	Собственность, № 69-69/002-69/140/017/2016-383/4 от 12.08.2016
4. Документы-основания:	4.1.	Решение Центрального районного суда г. Твери от 09.07.2014г. по делу №2-2064/2014, дата вступления в законную силу: 15.08.2014; Протокол окончания приема и регистрации заявок на участие в торгах по продаже арестованного имущества от 14.12.2015; Заявление от 12.01.2016 №05-04/1; Акт передачи нереализованного имущества должника взыскателю в счет погашения долга от 13.04.2016
5. Ограничение (обременение) права:	не зарегистрировано	

Настоящая выписка подтверждает проведение государственной регистрации права.
Правообладатель: Акционерное общество "Торговый Городской Банк"

Государственный регистратор



Г. А. Ляшев

Ляшев Г. А.
(подпись, печать)

**ВЫПИСКА ИЗ ЕДИНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА
НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ, УДОСТОВЕРЯЮЩАЯ
ПРОВЕДЕННУЮ ГОСУДАРСТВЕННУЮ РЕГИСТРАЦИЮ ПРАВ**

Дата выдачи: 25.07.2016

В Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним зарегистрировано:

1. Кадастровый (или условный) номер объекта:	69:33:0200901:18
Объект недвижимости:	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для ведения личного подсобного хозяйства, площадь 5 000 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Тверская обл, р-н Торжокский, с/п Клоковское, д Старое Беркаево
Состав объекта недвижимости:	
2. Правообладатель (правообладатели):	2.1. Акционерное общество "Торговый Городской Банк", ИНН: 6901001949, ОГРН: 1026900000050
3. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	3.1. Собственность, № 69-69/018-69/316/003/2016-720/2 от 25.07.2016
4. Документы-основания:	4.1. Решение Калининского районного суда Тверской области в составе председательствующего судьи Лазаревой М.А. от 06.10.2014 №2-1995/14; Акт приема-передачи не реализованного в принудительном порядке имущества от 10.06.2016; Постановление судебного пристава - исполнителя Торжокского районного отдела судебных приставов Управления Федеральной службы судебных приставов по Тверской области о передаче не реализованного в принудительном порядке имущества должника взыскателю от 10.06.2016
5. Ограничение (обременение) права:	не зарегистрировано

Настоящая выписка подтверждает проведение государственной регистрации права. Правообладатель: Акционерное общество "Торговый Городской Банк"

Государственный регистратор



Борзых Л. А.
(подпись, печать)


РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ РЕГИСТРАЦИОННОЙ СЛУЖБЫ ПО ТВЕРСКОЙ ОБЛАСТИ

Дата выдачи: "16" апреля 2010 года

Документы-основания: • Договор об отступном от 29.03.2010
• Акт приема-передачи к договору об отступном от 29 марта 2010 года от 29.03.2010

Субъект (субъекты) права: Открытое акционерное общество "Тверской городской банк", ИНН: 6901001949, ОГРН: 1026900000050, наименование регистрирующего органа: Центральный банк Российской Федерации, КПП: 690101001; адрес (место нахождения) иного органа или лица, имеющих право действовать от имени юридического лица без доверенности: Россия, 170000, г. Тверь, пр-т Чайковского, дом 1, корпус 2

Вид права: Собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 57692 кв. м, адрес объекта: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир д.Кумордино. Участок находится примерно 300 м от ориентира по направлению на восток. Почтовый адрес ориентира: обл.Тверская, Калининский район, Медновское сельское поселение, д.Кумордино

Кадастровый (или условный) номер: 69:10:0000022:0192

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "16" апреля 2010 года сделана запись регистрации № 69-69-10/013/2010-329

ТВЕРСКАЯ ОБЛАСТЬ

Регистратор Лаврентьева Е. Е.  (подпись)

м.п.

69-АБ № 714494 


РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ РЕГИСТРАЦИОННОЙ СЛУЖБЫ ПО ТВЕРСКОЙ ОБЛАСТИ

Дата выдачи: "21" апреля 2010 года

Документы-основания: • Договор об отступном от 29.03.2010
• Акт приема-передачи к договору об отступном от 29 марта 2010 года от 29.03.2010

Субъект (субъекты) права: Открытое акционерное общество "Тверской городской банк", ИНН: 6901001949, ОГРН: 1026900000050, наименование регистрирующего органа: Центральный банк Российской Федерации, КПП: 690101001; адрес (место нахождения) иного органа или лица, имеющих право действовать от имени юридического лица без доверенности: Россия, 170000, г. Тверь, пр-т Чайковского, дом 1, корпус 2

Вид права: Собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства, общая площадь 75000 кв. м, адрес объекта: Тверская область, Калининский район, Медновское сельское поселение, в районе д. Тутань

Кадастровый (или условный) номер: 69:10:000022:0188

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "21" апреля 2010 года сделана запись регистрации № 69-69-10/013/2010-331

ТВЕРСКАЯ

Регистратор Лаврентьева Е. Е.  (подпись)

69-АБ № 717100 


РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
Единый государственный реестр прав
на недвижимое имущество и сделок с ним

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА
Управление Федеральной регистрационной службы по Московской области

Дата выдачи: "22" апреля 2010 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи земельного участка от 13.04.2010

Субъект (субъекты) права: Открытое акционерное общество "Тверской городской банк", ИНН: 6901001949, ОГРН: 1026900000050, наименование регистрирующего органа: Управлением Министерства Р.Ф. по налогам и сборам по Тверской области, КПП: 695201001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, г.Тверь, пр-т Чайковского д.1, корп. 2

Вид права: Собственность

Объект права: Земельный участок для дачного строительства, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, общая площадь 1872кв.м, адрес объекта: Московская область, Одинцовский район, Захаровский с.о., в районе деревни Хлюпино, уч.30

Кадастровый (или условный) номер: 50:20:006 02 21:0214

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "22" апреля 2010 года сделана запись регистрации № 50-50-96/036/2010-013

Регистратор Фролкина И. И.

50- НКН 150305


(подпись)


РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
Единый государственный реестр прав
на недвижимое имущество и сделок с ним

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА
Управление Федеральной регистрационной службы по Московской области

Дата выдачи: "22" апреля 2010 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи земельного участка от 13.04.2010

Субъект (субъекты) права: Открытое акционерное общество "Тверской городской банк", ИНН: 6901001949, ОГРН: 1026900000050, наименование регистрирующего органа: Управлением Министерства Р.Ф. по налогам и сборам по Тверской области, КПП: 695201001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, г.Тверь, пр-т Чайковского д.1, корп. 2

Вид права: Собственность

Объект права: Земельный участок для дачного строительства, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, общая площадь 1650кв.м, адрес объекта: Московская область, Одинцовский район, Захаровский с.о., в районе деревни Хлюпино, уч.29

Кадастровый (или условный) номер: 50:20:006 02 21:0213

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "22" апреля 2010 года сделана запись регистрации № 50-50-96/036/2010-011

Регистратор

Фролкина И. И.


(Подпись)

50 - НКН 150307


РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
Единый государственный реестр прав
на недвижимое имущество и сделок с ним

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА
Управление Федеральной регистрационной службы по Московской области

Дата выдачи: "22" апреля 2010 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи земельного участка от 13.04.2010

Субъект (субъекты) права: Открытое акционерное общество "Тверской городской банк", ИНН: 6901001949, ОГРН: 1026900000050, наименование регистрирующего органа: Управлением Министерства Р.Ф. по налогам и сборам по Тверской области, КПП: 695201001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, г.Тверь, пр-т Чайковского д.1, корп. 2

Вид права: Собственность

Объект права: Земельный участок для дачного строительства, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, общая площадь 1743кв.м, адрес объекта: Московская область, Одинцовский район, Захаровский с.о., в районе деревни Хлюпино, уч.32

Кадастровый (или условный) номер: 50:20:006 02 21:0216

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "22" апреля 2010 года сделана запись регистрации № 50-50-96/036/2010-012


М.П. (подпись)

Фролкина И. И.

Регистратор

50 - НКН 150306



**МИНИСТЕРСТВО
ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

**ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ**

**Управление Федеральной службы
государственной регистрации, кадастра и
картографии по Тверской области**

Свободный пер., д. 2, г. Тверь, 170100
Тел./факс: (4822) 32-08-61
e-mail: 69_upr@rosreestr.ru

10.04.2017 №2/02/2017-487

На № _____

7/3
Члену временной администрации по
управлению кредитной организаци-
ей АО БАНК «ТГБ»
А.А. Богданову

пр-т Чайковского, д.1, кор. 2,
г. Тверь, 170100

Справка о правах, зарегистрированных до 20.12.1999 года,

подготовленная по данным архива Тверской городской регистрационной палаты, приня-
того Управлением Федеральной регистрационной службы по Тверской области

На Ваше заявления, от 05.04.2017 450-ВА поступившее на рассмотрение 05.04.2017 г.
вх. № 08652-17 сообщаем, что по данным архива правоустанавливающих документов
Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии
по Тверской области, переданного из ТГРП, на объекты недвижимого имущества (не-
жилые помещения), расположенные по адресу:

г. Тверь, пр-т Чайковского, дом 1, кор. 2

*Зарегистрировано право собственности на нежилые помещения
69:40:04:00:077:0006:1/019799/37:10003/А, 69:40:04:00:077:0006:1/019799/37:10004/А,
69:40:04:00:077:0006:1/019799/37:10005/А, 69:40:04:00:077:0006:1/019799/37:10006/А
общей площадью 1207,5 кв.м, что составляет 686/1000 долей от здания общей площадью
1760, 9 кв.м за:*

*Общество с ограниченной ответственностью «Коммерческий банк Тверской городской
банк, ИНН 6901001561».*

Справка содержит сведения по состоянию на указанную дату.

Главный специалист-эксперт отдела
ведения ЕГРН

тел. 78-24-26



Т.С. Мишина



ГОСУДАРСТВЕННАЯ КОРПОРАЦИЯ
**АГЕНТСТВО
ПО СТРАХОВАНИЮ ВКЛАДОВ**
КОНКУРСНЫЙ УПРАВЛЯЮЩИЙ
АО БАНК «ТГБ»

127055, г. Москва, ул. Лесная, д. 59, стр.2
тел. 8-800-200-08-05

от 15.11.2017 № Б/Н
О направлении информации

Генеральному директору
ООО «Инвест Проект»
Гурьеву А.Н.

107207, г. Москва, Щелковское шоссе, 77,
стр.1

Уважаемый Александр Николаевич

В рамках исполнения договора № 2017-4253/30 от 26 октября 2017 г. просим провести оценку нижеуказанных помещений, принадлежащих на праве собственности АО БАНК «ТГБ» с учетом принятых в оценочной практике допущений и ограничивающих условий. В связи с отсутствием технической документации и фотоматериалов по помещениям просим считать данные помещения пригодными к эксплуатации со стандартным уровнем отделки.

№ п/п	Наименование объекта	Адрес	Площадь, кв. м
1	Нежилое здание (доля в праве 686/1000, 4 помещения)	г. Тверь, пр-т Чайковского, д.1, к.2	1 207,5
2	Нежилое помещение	Тверская область, г Тверь, ул. Академика Туполева, д 115	30,3
3	Нежилое помещение	Тверская область, г Тверь, ул. Хрустальная, д 10, пом. II	53,9
4	Нежилое помещение	Тверская область, г Тверь, ул. Паши Савельевой, д 54, пом. XI	19,8
5	Нежилое помещение	Тверская область, г Тверь, ул. Хромова, д 23	18,1
6	Нежилое помещение	Тверская область, г Тверь, ул. Горького, д 35	29,7
7	земельный участок для дачного строительства, общая площадь 1872 кв. м, кадастровый номер: 50:20:0060221:0214	Московская область, Одинцовский р-н, Захаровский с/о, в районе д. Хлопино, уч. 30	1 872,00
8	земельный участок для	Московская область, Одинцовский	1 650,00

	дачного строительства, общая площадь 1650 кв. м, кадастровый номер: 50:20:0060221:0213	р-н, Захаровский с/о, в районе д. Хлопино, уч. 29	
9	земельный участок для дачного строительства, общая площадь 1743 кв. м, кадастровый номер: 50:20:0060221:0216	Московская область, Одинцовский р-н, Захаровский с/о, в районе д. Хлопино, уч. 32	1 743,00

Представитель
Конкурсного управляющего
АО БАНК «ТГБ»

Королев Г. Е.

Заретских С.А.
Тел.: (495) 725-31-33 (доб.33-65)