



**"Утверждаю"**  
Директор \_\_\_\_\_ Суковатицын И.В.

" 14 " февраля 2017 г.

## **ОТЧЕТ № 17-033н**

### **ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ**

**нежилого помещения, общей площадью 84,9 кв.м., этаж: 1, адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, г.Тверь, ул.Трехсвятская, д.35, кадастровый номер 69:40:04:00:066:0010:1/020479/37:10004/А;**

**нежилого помещения, общей площадью 245,3 кв.м., этаж: 2, адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, г.Тверь, ул.Трехсвятская, д.35, кадастровый номер 69:40:04:00:066:0010:1/020479/37:10005/А;**

Дата оценки: 13 февраля 2017 года

Дата составления: 14 февраля 2017 года

**ЗАКАЗЧИК: ОАО "Тверьхлебпром"**

**ИСПОЛНИТЕЛЬ: Общество с ограниченной ответственностью  
«Андреев Капиталь»**

г. Тверь  
2017



14.02.2017 г.

№ 17-033н

**Общество с ограниченной ответственностью  
"АНДРЕЕВ КАПИТАЛЬ"**

Юр.адрес: 170100, г.Тверь, ул. Вагжанова, д. 21

Факт.адрес: 170100, г.Тверь, ул.Индустриальная, д.7

[ocenka.tver@mail.ru](mailto:ocenka.tver@mail.ru); [andreevcapital.ru](http://andreevcapital.ru)

тел. (4822) 32-09-02

ИНН 6905012229, КПП 695001001, р/с 40702810663000002939 Тверское

отделение №8607 ПАО Сбербанк г.Тверь, к/с 3010181070000000679,

БИК 042809795

**Конкурсному управляющему  
ОАО "Тверьхлебпром" Сидорову С.С.**

**Уважаемый Сергей Сергеевич!**

В соответствии с Договором №23/12-К от 23.12.2017 г., заключенным между Вами и фирмой ООО «Андреев Капиталь» мы произвели оценку рыночной стоимости:

- нежилого помещения, общей площадью 84,9 кв.м., этаж: 1, адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, г.Тверь, ул.Трехсвятская, д.35, кадастровый номер 69:40:04:00:066:0010:1/020479/37:10004/А;

- нежилого помещения, общей площадью 245,3 кв.м., этаж: 2, адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, г.Тверь, ул.Трехсвятская, д.35, кадастровый номер 69:40:04:00:066:0010:1/020479/37:10005/А;

**Цель и задачи оценки:** определение рыночной стоимости объектов недвижимого для продажи в рамках конкурсного производства.

Оценка была произведена в соответствии с Федеральным Законом N135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" от 29.07.1998 г. и Федеральными стандартами оценки (ФСО №№1,2,3), утвержденными приказами МЭРТ от 20.05.2015 г. №№ 297,298,299 и Федеральным стандартом оценки (ФСО №7), утвержденным приказом МЭРТ № 611 от 25.09.2014 г.

**Дата оценки:** 13 февраля 2017 года.

**Дата осмотра:** 13 февраля 2017 года

**Период проведения работ по оценке:** 13 февраля 2017 года– 14 февраля 2017 года.

**Дата составления отчета:** 14 февраля 2017 года.

**Заключение о рыночной стоимости:**

При оценке учитывалось: местоположение; объемно-планировочные характеристики; общие физические характеристики; техническое состояние, а также сведения по рынку продажи аналогичных объектов; года постройки; наилучшее и наиболее эффективное использование и пр.

На основании информации, предоставленной Вами и на основе анализа данных рынка аналогичного недвижимого имущества, мы пришли к заключению, что **рыночная стоимость нежилого помещения, общей площадью 84,9 кв.м., этаж: 1, кадастровый номер 69:40:04:00:066:0010:1/020479/37:10004/А и нежилого помещения, общей площадью 245,3 кв.м., этаж: 2, кадастровый номер 69:40:04:00:066:0010:1/020479/37:10005/А, расположенных по адресу: Тверская область, г.Тверь, ул.Трехсвятская, д.35, по состоянию на 13 февраля 2017 года с учетом принятых допущений и ограничений, с НДС, округленно составляет:**

**24 100 000 (Двадцать четыре миллиона сто тысяч) рублей,**

**в т.ч. рыночная стоимость без НДС – 20 423 729 (Двадцать миллионов четыреста двадцать три тысячи семьсот двадцать девять тысяч) рублей,**

**НДС – 3 676 271 (Три миллиона шестьсот семьдесят шесть тысяч двести семьдесят один) рубль;**

**в том числе:**



• рыночная стоимость нежилого помещения, общей площадью 84,9 кв.м., этаж: 1, адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, г.Тверь, ул.Трехсвятская, д.35, кадастровый номер 69:40:04:00:066:0010:1/020479/37:10004/А, по состоянию на 13 февраля 2017 года с учетом принятых допущений и ограничений, с НДС, округленно составляет:

**6 500 000 (Шесть миллионов пятьсот тысяч) рублей,**  
в т.ч. рыночная стоимость без НДС – 5 508 474 (Пять миллионов пятьсот восемь тысяч четыреста семьдесят четыре) рубля 58 копеек;  
НДС – 991 525 (Девятьсот девяносто одна тысяча пятьсот двадцать пять) рублей 42 копейки.

• рыночная стоимость нежилого помещения, общей площадью 245,3 кв.м., этаж: 2, адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, г.Тверь, ул.Трехсвятская, д.35, кадастровый номер 69:40:04:00:066:0010:1/020479/37:10005/А, по состоянию на 13 февраля 2017 года с учетом принятых допущений и ограничений, с НДС, округленно составляет:

**17 600 000 (Семнадцать миллионов шестьсот тысяч) рублей,**  
в т.ч. рыночная стоимость без НДС – 14 915 254 (Четырнадцать миллионов девятьсот пятнадцать тысяч двести пятьдесят четыре тысячи) рублей 24 копейки;  
НДС – 2 684 745 (Два миллиона шестьсот восемьдесят четыре тысячи семьсот сорок пять) рублей 76 копеек.

- Информацию и анализ, использованные для определения рыночной стоимости, Вы найдете в соответствующих разделах Отчета.

- Выводы, содержащиеся в Отчете, основаны на расчетах, заключениях и иной информации, полученной в результате исследования рынка, на нашем опыте и профессиональных знаниях.

- Если у Вас возникнут какие-либо вопросы по оценке или по методике ее проведения, пожалуйста, обращайтесь непосредственно к нам.

С уважением,

Директор ООО «Андреев Капиталь»

Суковатицын И.В.



## Оглавление

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ .....	5
1.1. Основные факты и выводы.....	5
1.2. Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов.....	5
1.3. Сведения о Заказчике оценки и об Оценщике.....	7
1.4. Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объектов оценки .....	8
1.6. Сведения о независимости оценщика .....	8
1.7. Применяемые стандарты оценки .....	9
1.8. Принятые при проведении оценки допущения .....	9
1.9. Обоснование выбора стоимости .....	12
1.10. Используемая терминология при определении рыночной стоимости .....	13
1.11. Последовательность проведения оценочных работ (описание процесса оценки объекта оценки) .....	15
1.12. Перечень данных и документов, используемых оценщиком при проведении оценки и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки .....	15
2. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ .....	15
2.1. Анализ социально-экономического развития Российской Федерации в январе-сентябре 2016 года .....	15
2.2. Анализ рынка объектов оценки, обоснование значений ценообразующих факторов .....	19
2.2.1. Социально-экономическое положение Тверской области за 2016 год.....	19
2.3. Описание района объекта оценки.....	24
2.4. Описание объектов оценки.....	27
2.4.1. Нежилое помещение, общей площадью 84,9 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, г.Тверь, ул.Трехсвятская, д.35, кадастровый номер: 69:40:04:00:066:0010:1/020479/37:10004/А.....	27
2.4.2. Нежилое помещение, общей площадью 245,3 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, г.Тверь, ул.Трехсвятская, д.35, кадастровый номер: 69:40:04:00:066:0010:1/020479/37:10005/А.....	30
2.5. Оцениваемые права.....	34
3. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА .....	35
3.1. Описание процесса оценки недвижимого имущества сравнительным подходом.....	35
3.2. Описание процесса оценки недвижимого имущества доходным подходом.....	35
3.3. Описание процесса оценки недвижимого имущества затратным подходом .....	36
4. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ .....	38
5. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	39
5.1. Определение рыночной стоимости объекта оценки .....	39
сравнительным подходом.....	39
5.1.1. Определение рыночной стоимости нежилого помещения, общей площадью 84,9 кв.м., этаж: 1, адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, г.Тверь, ул. Трехсвятская, д.35, кадастровый номер 69:40:04:00:066:0010:1/020479/37:10004/А, сравнительным подходом.....	42
5.2. Определение рыночной стоимости объекта оценки доходным подходом .....	50
5.2.1.Определение рыночного уровня арендой ставки.....	54
6. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И ВЫВОДЫ, ПОЛУЧЕННЫЕ НА ОСНОВАНИИ ПРОВЕДЕННЫХ РАСЧЕТОВ ПО РАЗЛИЧНЫМ ПОДХОДАМ .....	67
ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ.....	70
СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ И НОРМАТИВНЫХ ДОКУМЕНТОВ .....	71
ПРИЛОЖЕНИЯ.....	72
ПРИЛОЖЕНИЕ №1. ПЕРЕЧЕНЬ ДАННЫХ И ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ.....	72



## 1. Общие положения

### 1.1. Основные факты и выводы

<b>Основание для проведения оценщиком оценки объектов:</b>	Договор №23/12-К от 23.12.2017 г. <b>Ошибка! Источник ссылки не найден.</b> , заключенный между ОАО "Тверьхлебпром" и ООО «Андреев Капитал»				
<b>Общая информация, идентифицирующая объекты оценки:</b>	- Нежилое помещение, общей площадью 84,9 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, г.Тверь, ул.Трехсвятская, д.35, кадастровый номер: 69:40:04:00:066:0010:1/020479/37:10004/А; - Нежилое помещение, общей площадью 245,3 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, г.Тверь, ул.Трехсвятская, д.35, кадастровый номер: 69:40:04:00:066:0010:1/020479/37:10005/А;				
<b>Собственник объекта оценки:</b>	ОАО "Тверьхлебпром"				
<b>Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке:</b>					
<b>№ п/п</b>	<b>Наименование объекта</b>	<b>Рыночная стоимость по доходному подходу с НДС (руб.)</b>	<b>Рыночная стоимость по сравнительному подходу с НДС (руб.)</b>	<b>Рыночная стоимость по затратному подходу с НДС (руб.)</b>	<b>Итоговая рыночная стоимость, с НДС, (округленно)<sup>3</sup> (руб.)</b>
1.	Нежилое помещение, общей площадью 84,9 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, г.Тверь, ул.Трехсвятская, д.35, кадастровый номер: 69:40:04:00:066:0010:1/020479/37:10004/А	7 700 000	5 500 000	от применения было принято решение отказать	6 500 000
	Весовой коэффициент	0,471	0,529	0	1,0
1.	Нежилое помещение, общей площадью 245,3 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, г.Тверь, ул.Трехсвятская, д.35, кадастровый номер: 69:40:04:00:066:0010:1/020479/37:10005/А	20 800 000	14 800 000	от применения было принято решение отказать	17 600 000
	Весовой коэффициент	0,471	0,529	0	1,0
<b>Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости:</b>	Для продажи в рамках конкурсного производства. Отчет об оценке не может применяться в иных целях.				

### 1.2. Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов

<b>Объект оценки:</b>	Нежилые помещения, расположенные на первом и втором этажах административного здания
<b>Состав объекта оценки:</b>	Каждый объект оценки оценивается как единое целое, не имеет составных частей.
<b>Характеристики объекта оценки:</b>	
1) Нежилое помещение, общей площадью 84,9 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, г.Тверь, ул.Трехсвятская, д.35, кадастровый номер: 69:40:04:00:066:0010:1/020479/37:10004/А	
2) Нежилое помещение, общей площадью 245,3 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, г.Тверь, ул.Трехсвятская, д.35, кадастровый номер: 69:40:04:00:066:0010:1/020479/37:10005/А	
<b>Местоположение объекта оценки:</b>	Тверская область, г.Тверь, ул.Трехсвятская, д.35

<sup>3</sup> Согласно Федеральным стандартам оценки №3, п.14 "Итоговая величина стоимости может быть представлена в виде конкретного числа с округлением по математическим правилам округления".



<b>Предполагаемое использование результатов оценки:</b>	Результат оценки будет использован с целью определения рыночной стоимости объектов движимого имущества для продажи в рамках конкурсного производства. Итоговая величина стоимости объектов оценки, указанная в настоящем отчете, может применяться исключительно в соответствии назначением оценки. Проведенная оценка может быть использована в качестве отправной точки при принятии решения, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектами оценки прошло не более 6 месяцев. Отчет достоверен лишь в рамках указанных в нем основных предположений, ограничивающих условий и особых допущений, приведенных в соответствующих разделах отчета. Отчет об оценке не может быть использован для иных целей.
<b>Права, учитываемые при оценке объектов оценки:</b>	Виды прав и ограничения (обременения) на объекты оценки, за исключением сервитутов, установленных законом или иным нормативным правовым актом Российской Федерации, нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, нормативным правовым актом органа местного самоуправления, не учитываются.
<b>Ограничения (обременения) имущественных прав</b>	Ипотека в силу закона
<b>Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объектов оценки:</b>	Право собственности
<b>Имущественные права на объект оценки:</b>	Собственник: ОАО "Тверьхлебпром"
<b>Цели проведения оценки:</b>	Определение рыночной стоимости объектов движимого имущества для продажи в рамках конкурсного производства.
<b>Ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки:</b>	Нет
<b>Вид стоимости:</b>	Рыночная стоимость
<b>Дата оценки:</b>	13 февраля 2017 года
<b>Срок проведения оценки:</b>	13 февраля 2017 года – 14 февраля 2017 года
<b>Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка:</b>	От оценщика не требуется приводить суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться рыночная стоимость объекта оценки.
<b>Законодательная база:</b>	
- Федеральный Закон N135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" от 29.07.1998г., - Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297. - Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2), утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 298. - Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 299, - Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. N 611.	



### 1.3. Сведения о Заказчике оценки и об Оценщике

Заказчиком работ по оценке рыночной стоимости объектов оценки является: Открытое акционерное общество "Тверьхлебпром", в лице конкурсного управляющего Сидорова С.С.

<b>Организационно-правовая форма</b>	Открытое акционерное общество
<b>Юридический адрес</b>	170100, Тверская обл., г.Тверь, ул.Трехсвятская, д.35
<b>Банковские реквизиты</b>	ИНН/КПП 6900000290/695001001, ОГРН 1026900512320 (дата присвоения 07.08.2002)

Работы по оценке рыночной стоимости объектов оценки проводит Общество с ограниченной ответственностью «Андреев Капиталь».

<b>Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор</b>	Общество с ограниченной ответственностью «Андреев Капиталь»
<b>Организационно-правовая форма</b>	Общество с ограниченной ответственностью
<b>Юридический адрес</b>	170100, г. Тверь, ул. Вагжанова, д. 21
<b>Фактический адрес</b>	170100, г. Тверь, ул. Индустриальная, д. 7
<b>Банковские реквизиты</b>	ИНН 6905012229, КПП 695001001, р/с 40702810663000002939 Тверское отделение №8607 ПАО Сбербанк г.Тверь, к/с 30101810700000000679, БИК 042809679, ОГРН 1026900514618 (дата присвоения 16.08.2002г.)
<b>Телефон/факс</b>	(4822) 32-09-02
<b>mail</b>	ocenka.tver@mail.ru
<b>Интернет-сайт</b>	andreevcapital.ru, андреевкапитал.рф
<b>Страхование гражданской ответственности ООО «Андреев Капиталь»</b>	- Полис №7291R/776/02298/5 от 10.11.2016 г. ОАО «АльфаСтрахование» г.Тверь, срок действия договора страхования с 11.11.2016 г. по 10.11.2017 г. Страховая сумма 15 000 000 рублей.
<b>Сведения об оценщике, подписавшем отчет об оценке</b>	
<b>ФИО</b>	Чайкин Артем Сергеевич
<b>Почтовый адрес оценщика</b>	г. Тверь, ул. Индустриальная, д. 7 (по месту нахождения ООО «Андреев Капиталь»)
<b>Место нахождения оценщика:</b>	г. Тверь, ул. Индустриальная, д. 7 (по месту нахождения ООО «Андреев Капиталь»);
<b>Сведения об образовании:</b>	
- Диплом ПП №984544 выдан 31.05.2008 г. НОУ ВПО «Московская финансово-промышленная академия (МФПА)»;	
- Свидетельство о повышении квалификации рег.№0239 НОУ ВПО «Московский финансово-промышленный университет «Синергия»;	
- Свидетельство о повышении квалификации рег.№0150 НОУ ВПО «Московский финансово-промышленный университет «Синергия» от 05.06.2015г.;	
<b>Сведения о страховании оценщика:</b>	
- Полис страхования ответственности №72925/776/03039/6 от 11 августа 2016 г. в ОАО «АльфаСтрахования» г. Тверь, срок действия с 24.08.2016 г. по 23.08.2017 г. Страховая сумма 5 000 000 рублей;	
<b>Стаж работы Оценщика в оценочной деятельности:</b>	более 7 лет;
<b>Номер контактного телефона</b>	(4822) 32-09-02
<b>Адрес электронной почты:</b>	ocenka.tver@mail.ru
<b>Сведения о членстве в СРО:</b>	- Действительный член Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация ассоциации российских магистров оценки» (выписка из реестра НП «СРО АРМО» рег.№78-08/09 от 27.08.2009г.; свидетельство о членстве №2373-09 от 26.08.2009г.); регистрационный № 1647.



## **1.4. Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объектов оценки**

Настоящий отчет выполнен оценщиком ООО «Андреев Капиталь» Чайкиным Артемом Сергеевичем без привлечения к проведению оценки и подготовки отчета об оценке сторонних организаций и специалистов

## **1.5. Сертификат качества оценки (заявление о качестве)**

Мы, оценщики, подписавшие данный отчет, настоящим удостоверяем, что в соответствии с имеющимися у нас сведениями:

- изложенные в данном Отчете факты правильны и соответствуют действительности;
- сделанный анализ, высказанные мнения и полученные выводы действительны исключительно в пределах, оговоренных в данном Отчете допущений и ограничивающих условий, и являются нашими персональными, непредвзятыми профессиональными суждениями и выводами;
- мы не имеем ни в настоящем, ни в будущем какого-либо интереса в объекте оценки, являющемся предметом данного Отчета, а также не имеем личной заинтересованности и предубеждения в отношении вовлеченных сторон;
- наше вознаграждение ни в коей степени не связано с объявлением заранее определенной стоимости, с достижением заранее оговоренного результата или с последующими событиями;
- задание на оценку не основывалось на требованиях определения минимальной или оговоренной цены;

приведенные в Отчете сведения, на основании которых осуществлялся анализ, делались предположения и выводы, были получены с наибольшей степенью использования наших профессиональных знаний и опыта и являются, по нашему убеждению, достоверными и не содержащими ошибок.

## **1.6. Сведения о независимости оценщика**

<b>Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор</b>
<p>Настоящим Общество с ограниченной ответственностью «Андреев Капиталь» подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».</p> <p>Общество с ограниченной ответственностью «Андреев Капиталь» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объектах оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика.</p> <p>Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.</p>
<b>Сведения о независимости оценщика</b>
<p>Настоящим оценщик Чайкин Артем Сергеевич подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке.</p> <p>Оценщик Чайкин Артем Сергеевич не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.</p> <p>Оценщик Чайкин Артем Сергеевич не имеет в отношении объекта оценки вещных или</p>



обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика.

Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

## 1.7. Применяемые стандарты оценки

Оценка была произведена, а Отчет составлен, на основании Федерального Закона «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.1998 № 135 ФЗ (Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, № 31, ст. 3813; 2002, № 4, ст. 251; № 12, ст. 1093; № 46, ст. 4537; 2003, № 2, ст. 167; № 9, ст. 805; 2004, № 35, ст. 3607; 2006, № 2, ст. 172; № 31, ст. 3456; 2007, № 7, ст. 834; № 29, ст. 3482; № 31, ст. 4016; 2008, № 27, ст. 3126; 2009, № 19, ст. 2281; № 29, ст. 3582, ст. 3618; № 52, ст. 6419, 6450; 2010, № 30, ст. 3998; 2011, № 1, ст. 43; № 27, ст. 3880; № 29, ст. 4291; № 48, ст. 6728; № 49, ст. 7024, ст. 7061; 2012, № 31, ст. 4333; 2013, № 23, ст. 2871; № 27, ст. 3477; № 30, ст. 4082; 2014, № 11, ст. 1098; № 23, ст. 2928; № 30, ст. 4226; 2015, № 1, ст. 52; № 10, ст. 1418), Федеральных стандартов оценки, утвержденных приказами МЭРТ от 20.05.2015 г. №№ 297, 298, 299 и Федеральным стандартом оценки (ФСО №7), утвержденным приказом МЭРТ от 25.09.2014 г. №611, а также правилами и стандартами оценочной деятельности НП "АРМО" (Требования к отчету об оценке рыночной стоимости нежилой недвижимости - СТО АРМО 1.01-2008, утвержденные Решением Президиума от 16.01.2008г.). Были применены именно данные стандарты оценки, так как в соответствии с I главами, п. 1-2 ФСО № 1, 2, 3: «...Настоящий Федеральный стандарт оценки устанавливает требования к составлению и содержанию отчета об оценке, информации, используемой в отчете об оценке, а также к описанию в отчете об оценке применяемой методологии и расчетам. Отчет об оценке составляется по итогам проведения оценки...», «...Настоящий федеральный стандарт оценки является обязательным к применению при осуществлении оценочной деятельности...».

А также согласно ст.15 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998г. «Оценщик обязан: ...соблюдать при осуществлении оценочной деятельности ... стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой он является...».

Выбор вышеуказанных стандартов обосновывается их обязательностью к применению. Применение комплекса стандартов, разработанных федеральными учреждениями и саморегулируемой организацией позволяет обеспечить комплексный учет как требований действующего законодательства, так и современного уровня методических приемов и понятий, применяющихся в современной оценочной практике. Тем не менее, приоритет отдается Федеральным стандартам.

## 1.8. Принятые при проведении оценки допущения

Гарантия качества оценки, являющаяся неотъемлемой частью данного Отчета, ограничивается условиями, указанными в пункте “Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка” раздела 1.2. Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки, а также иными допущениями, указанными ниже:

*Ограничения и пределы применения полученного результата*

1. Имущество оценивается свободным от каких бы то ни было прав удержания или долговых обязательств под залог, если иное не оговорено специально. Мы исходим из того, что существует полное соответствие правового положения собственности требованиям нормативных документов государственного и местного уровня.

2. Исходные данные, использованные ООО «Андреев Капиталь» при подготовке Отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, ООО «Андреев Капиталь» не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому в Отчете,



если (и там где) это возможно, даются ссылки на источник информации. В целом информация по объектам оценки предоставлена Заказчиком.

3. Отчет об оценке является изложением обоснования профессионального и непредвзятого мнения Оценщика, к которому он пришел в результате анализа всей доступной информации. Отчет не может рассматриваться как единственное и абсолютно достаточное основание для принятия окончательного решения о рыночной стоимости объекта оценки. Структура отчета, содержащаяся в нем информация и изложенные подходы к оценке, позволят специалистам сформировать свое суждение об объектах оценки.

4. Отчет является единым документом – использование его с изъятиями или отдельных его частей, а также использование его для других целей может привести к заблуждениям и ошибочным выводам.

5. Оценщику не вменяется в обязанность доказывание существующих в отношении объекта оценки прав. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением оцениваемых прав. Оценщик исходил из того, что на объекты оценки имеются все подлежащие оценке права в соответствии с действующим законодательством. Анализ правоустанавливающих документов и имущественных прав на объекты оценки выходит за пределы профессиональной компетенции Оценщика и он не несет ответственности за связанные с этим вопросы. Право собственности на оцениваемые объекты считается достоверным и достаточным для рыночного оборота оцениваемых объектов. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в Отчете.

6. Заказчик принимает на себя условие: заранее освободить, обезопасить Оценщика и защитить от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из-за иска третьих сторон к Заказчику, вследствие легального использования третьими сторонами результатов работы Оценщика, кроме случаев, когда окончательным судебным порядком определено, что убытки, потери и задолженности были следствием мошенничества, общей халатности и умышленно неправомочных действий Оценщика в процессе выполнения обязательств по настоящей работе.

7. Вся информация, полученная от Заказчика и его представителей в письменном или устном виде и не вступающая в противоречие с профессиональным опытом Оценщика, рассматривалась как достоверная. Иные данные, использованные Оценщиком при подготовке отчета, были получены из источников, заслуживающих доверия, и считаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность. По возможности в отчете приводятся ссылки на источники информации.

8. В процессе оценки специальная юридическая экспертиза документов, касающихся прав собственности на объекты оценки не проводилась.

9. Ввиду значительного объема исходной документации, полученной от Заказчика, Оценщик оставляет за собой право включать в состав приложений не все использованные документы, а лишь те, которые представляются Оценщику наиболее существенными для понимания содержания Отчета. При этом Оценщик обязуется хранить в архиве копии всех использованных материалов и предоставить их по первому требованию Заказчика, а также в случаях, предусмотренных действующим законодательством.

10. Оценщик не проводил никаких измерений и технических экспертиз – все его мнения относительно состояния имущества сформированы по результатам изучения представленных документов, осмотров в натуре и сведений, полученных от Заказчика. Комплексное заключение о техническом состоянии объекта оценки может быть сделано только после проведения технической экспертизы, которая выполняется специализированными организациями (деятельность лицензируется) и не входит в обязанности Оценщика при проведении работы по оценке.

11. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на оценку. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.

12. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникать после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на рыночную стоимость объекта.

13. Результат оценки полностью зависит от адекватности и точности используемой информации и от сделанных допущений. Вследствие этого, полученная величина итоговой рыночной стоимости носит вероятностный характер с определенными параметрами рассеивания, независимо от того выражена она одним числом, или в виде диапазона.

14. Любые расчеты стоимости оцениваемых объектов, приведенные в отчете, относятся к стоимости каждого объекта оценки, как единого. Любое разделение его на отдельные части и установление их стоимости с последующим суммированием ведет к неверному определению стоимости.

15. Прогнозы, содержащиеся в отчете, основываются на текущих рыночных условиях и предполагаемых краткосрочных факторах, влияющих на изменение спроса и предложения, и на сохраняющейся в прогнозный период стабильной экономической ситуации. Эти прогнозы подвержены изменениям и зависят от ситуации, складывающейся на рынке.

16. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно рыночной стоимости объекта и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в отчете.

17. Оценщик не предоставляет дополнительных консультаций по данному отчету и не отвечает в суде по вопросам, связанным с объектами оценки, за исключением случаев, оговариваемых отдельными договорами. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом в связи с проведением данной оценки, иначе как по официальному вызову суда.

18. Оценщик проводил расчет в рамках своей компетенции и в рамках действующего законодательства в оценочной деятельности.

19. Допущения, связанные с различными этапами расчетов, представлены далее по тексту отчета об оценке с пометкой "Допущение"<sup>4</sup>, поскольку данные допущения теряют смысл при их отделении от текста, описывающего расчеты.

20. Обстоятельства, препятствующие в соответствии с федеральным законодательством проведению оценки, отсутствуют.

21. В соответствии с Заданием на оценку расчет рыночной стоимости объекта оценки проводился, исходя из его текущего состояния и текущего использования на дату оценки.

22. При наличии альтернативных данных, несогласованности поступившей информации или ее отсутствии, расчеты и выводы делались исходя из информации и предположений Исполнителя.

23. Допущения, сформулированные в рамках использованных конкретных методов оценки, ограничения и границы применения полученного результата приведены непосредственно в расчетных разделах настоящего Отчета.

24. В Отчете приведены значения расчетных величин с учетом округления. Из-за этого возможны незначительные расхождения при проверке отдельных величин. Подобные расхождения в процессе проверки какого-либо расчета в целом не влияют на конечный результат данного расчета, так как арифметические вычисления производятся непосредственно с использованием вычислительной техники и специальных программ, в которых изначально заложено данное округление.

25. Анализ юридических прав на объекты оценки проводился на основании информации, предоставленной Заказчиком.

26. В анализе рынка представлена информация по всем ценообразующим факторам, используемая при определении рыночной стоимости, и содержится обоснование значений и

<sup>4</sup> Допущение – предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки или подходами к оценке, которые не требуют проверки оценщиком в процессе оценки, п.9 ФСО №1.



диапазонов значений ценообразующих факторов, используемых Оценщиком в настоящем Отчете.

27. Рыночная стоимость, указанная в Отчете, может быть применена к объектам оценки только с позиции продажи в рамках конкурсного производства (а не для залога, разрешения имущественных споров, сдачи объектов оценки в аренду, внесения в уставной капитал и т.д.).

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

29. Прогнозы, содержащиеся в отчете, основываются на текущих рыночных условиях и предполагаемых краткосрочных факторах, влияющих на изменение спроса и предложения, и на сохраняющейся в прогнозный период стабильной экономической ситуации. Эти прогнозы подвержены изменениям и зависят от ситуации, складывающейся на рынке.

30. Описание процесса оценки, а также определение терминов в настоящем Отчете приведено частично. Более полное описание процесса оценки объектов оценки и описание терминов представлено непосредственно в расчетной части настоящего Отчета.

31. Итоговый результат стоимости, получаемый в рамках оценки, характеризуется неизбежной погрешностью, являющейся следствием качества исходных данных и вычисляемых параметров, используемых для расчета результата оценки.

32. Ссылки на использованные источники информации и литературу не заменяют разумного объема разъяснений, которые содержатся в Отчете, и предоставляют пользователю Отчета возможность проверки качества использованных данных и результатов анализа.

33. Оценщик прилагает в Приложении к отчету об оценке скрин-шоты объявлений с предложениями продажи объектов движимого имущества, выбранных в качестве объектов сравнения при определении рыночной стоимости оцениваемого имущества. При описании выбранных объектов сравнения Оценщик отражает информацию, полученную в результате проведения интервьюирования продавцов объектов движимого имущества, выбранных в качестве объектов сравнения. Оценщик не несет ответственности за ошибки или неточности, которые могут содержаться в объявлениях с предложениями объектов сравнения.

34. Настоящий Отчет выполнен в соответствии с Федеральными стандартами оценки (ФСО №№1,2,3), утвержденными приказами МЭРТ от 20.05.2015 г. №№ 297, 298, 299, в соответствии с Федеральным стандартом оценки (ФСО №7), утвержденным приказом МЭРТ от 25.09.2014г. №611, а также в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г.

35. Прочие допущения и ограничения указаны (там, где это представляется возможным) в Отчете (см. ниже).

## **1.9. Обоснование выбора стоимости**

В соответствии с Договором №23/12-К от 23.12.2017 г., назначение оценки – определение рыночной стоимости объектов оценки для целей продажи в рамках конкурсного производства. Заказчиком работ выступает Открытое акционерное общество "Тверьхлебпром", в лице конкурсного управляющего Сидорова С.С., действующего на основании решения Арбитражного суда Тверской области от 10 августа 2016 г. по делу № А66-16679/2015.

На основании договора и в соответствии со ст.7 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ: «В случае, если в нормативном правовом

акте, содержащем требования проведения оценки какого-либо объекта оценки, либо в договоре об оценке объекта оценки не определен конкретный вид стоимости объекта оценки, установлению подлежит рыночная стоимость данного объекта». В соответствии со ст.110 п.6 федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» №127-ФЗ «Начальная цена продажи предприятия определяется в порядке, установленном настоящим Федеральным законом ... на основании рыночной стоимости этого предприятия, определенного в соответствии с отчетом оценщиков, привлеченного конкурсным управляющим и действующего на основании договора». А также в соответствии с п.1, 2 ст.130 Федерального закона РФ № 127-ФЗ от 26.10.2002 года (в ред. Федерального закона от 30.12.2008 №296-ФЗ) «О несостоятельности (банкротстве)» «Арбитражный управляющий для проведения оценки предприятия должника, иного имущества должника привлекает оценщиков... Оценка имущества должника проводится оценщиком, который должен соответствовать требованиям, установленным законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, и не может являться заинтересованным лицом в отношении арбитражного управляющего, должника и кредиторов».

**Рыночная стоимость**, согласно закону N135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», - это наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

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

**Рыночная стоимость** определяется оценщиком, в частности, в следующих случаях:

- при изъятии имущества для государственных нужд;
- при определении стоимости размещенных акций общества, приобретаемых обществом по решению общего собрания акционеров или по решению совета директоров (наблюдательного совета) общества;
- при определении стоимости объекта залога, в том числе при ипотеке;
- при определении стоимости неденежных вкладов в уставный (складочный) капитал;
- при определении стоимости имущества должника в ходе процедур банкротства;
- при определении стоимости безвозмездно полученного имущества.

Согласно ст.7 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» N135-ФЗ от 29.07.1998г. в случае, если в нормативном правовом акте, содержащем требование обязательного проведения оценки какого-либо объекта оценки, либо в договоре об оценке объекта оценки (далее – договор) не определен конкретный вид стоимости объекта оценки, установлению подлежит рыночная стоимость данного объекта.

## **1.10. Использованная терминология при определении рыночной стоимости**

**Восстановительная стоимость** - стоимость 1 куб. метра строительного объема здания.

**Дата определения стоимости объекта оценки** (дата проведения оценки, дата оценки) – это дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки [ФСО №1].

**Девелопер-застройщик** – субъект рынка недвижимости, осуществляющий самостоятельно функции девелопера и застройщика (он также может выполнять функции проектировщика и т.п.).



**Допущение** – предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки или подходами к оценке, которые не требуют проверки оценщиком в процессе оценки. [ФСО №1]

**Итоговая величина стоимости** – стоимость объекта оценки, рассчитанная при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке. [ФСО №1].

**Недвижимое имущество** – 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, в том числе леса, многолетние насаждения, здания, сооружения (ст.130 ГК РФ).

**Объект-аналог** – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость. [ФСО №1]

**Подрядчик** – строительная, либо посредническая организация, которая выполняет по договору подряда, по заданию Заказчика определенную работу.

**Полная восстановительная стоимость** – сумма затрат в рыночных ценах существующих на дату оценки на создание объекта оценки и идентичного объекту оценки с применением идентичных материалов и технологий без учета износа объекта и стоимости земли.

**Подход к оценке** – это совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Метод проведения оценки объекта оценки – это последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке. [ФСО №1]

**Собственность** — юридическое понятие, представляющее собой совокупность прав владения. Для того чтобы различать собственность как материальное понятие и собственность как юридический термин, как правило, к юридическому термину добавляется: право собственности. Слово «собственность», употребляемое без дополнительных уточнений, может относиться как к движимому, так и недвижимому имуществу.

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

**Стоимость** - экономическое понятие, устанавливающее взаимоотношения между товарами и услугами, доступными для приобретения, и теми, кто покупает. Стоимость является не историческим фактом, а оценкой ценностей конкретных товаров и услуг в конкретный момент времени и месте. Экономическое понятие стоимости выражает рыночный взгляд на выгоду, который имеет обладатель данного товара или клиент, которому оказывают данную услугу. Стоимость любого имущества можно определить через некоторое количество какой-либо другой вещи (как правило, имеются в виду деньги), на которое оно может быть обменено; или через сумму доходов, которых это имущество принесет в будущем своему владельцу. Данное общее определение стоимости по своему формулируется каждым из участников экономических отношений, преследующим свои собственные цели (банки, страховые компании, инвесторы и т.д.). Отсюда возникает целый ряд определений стоимости, существующих в современной экономике, таких как рыночная, инвестиционная, ликвидационная, восстановительная и другие.

**Стоимость объекта оценки** – это наиболее вероятная расчетная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости согласно требованиям Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)». [ФСО №1]

**Улучшения** — все изменения, являющиеся результатом деятельности по преобразованию свободного и неосвоенного земельного участка для целей его использования.

**Цена** – это денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки. [ФСО №1].



## **1.11. Последовательность проведения оценочных работ (описание процесса оценки объекта оценки)**

Процесс оценки объекта оценки включал в себя следующие этапы:

**1. Заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку:** на данном этапе с Заказчиком был заключен договор на проведение оценки, а также получено задание на оценку.

**2. Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки:** на этом этапе были проанализированы данные, характеризующие факторы, влияющие на рыночную стоимость объекта недвижимости (природные, экономические, социально-политические и т.д.).

**3. Применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов (сравнительного, затратного и доходного):** для оценки рыночной стоимости объекта в общем случае применяются три подхода (затратный, сравнительный и доходный), являющихся стандартными, принятыми стандартами РФ. Для отдельных объектов могут применяться два или только один (в основном, для специализированной собственности) подход к оценке.

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

**5. Составление отчета об оценке:** на данном этапе все результаты, полученные на предыдущих этапах, сведены воедино и изложены в виде Отчета (форма отчета: развернутая, письменная).

## **1.12. Перечень данных и документов, используемых оценщиком при проведении оценки и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки**

В ходе проведения работ по оценке, Оценщику были предоставлены копии документов и информация, представленные в Приложении к настоящему Отчету, устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки. Основными источниками информации являлись:

1. Технический паспорт помещения, инв.№20479;
2. Письмо №1057/02 от 03.04.2015г. ГУ по государственной охране объектов культурного наследия Тверской области; Информация об объекте, учитываемом в составе муниципальной казны от 25.08.2015 г.
3. Договор купли-продажи недвижимого имущества №6 от 18.01.2016 г.;
4. Акт приема передачи к Договору купли-продажи №6 от 18.01.2016 г.;
5. «Правила оценки физического износа зданий» ВСН 53-86(р);
6. Прочие документы и источники информации, указанные (там, где это возможно) в настоящем Отчете (см.ниже).

Оценщиком был произведен анализ достаточности и достоверности информации с использованием доступных ему для этого средств и методов.

## **2. Анализ рынка объекта оценки, а также анализ других внешних факторов, не относящихся непосредственно к объекту оценки, но влияющих на его стоимость**

### **2.1. Анализ социально-экономического развития Российской Федерации в январе-сентябре 2016 года**

Обзор экономической ситуации в Российской Федерации был подготовлен на основе доклада Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации «Об итогах социально-экономического развития Российской Федерации январе-сентябре 2016 года» ([www.economy.gov.ru](http://www.economy.gov.ru)).

Тенденции рынка недвижимости напрямую зависят от экономической ситуации в стране. В связи с этим необходимо проанализировать экономическую ситуацию в России и Тверской области, а также состояние рынка земельных участков и рынка недвижимости за период, соответствующий дате оценки. При проведении оценки существенное влияние на результаты расчетов могут оказать данные макроэкономического анализа по следующим причинам:

- **Затратный подход** в процедуре начисления полных затрат использует рыночную информацию о ценах, формирующихся на рынке под воздействием макроэкономических факторов. Адекватное отражение функционального и экономического устареваний оцениваемого объекта требует знания информации о правительственных нормативных документах и инвестициях бюджетных средств в инновационные программы.

- В **Сравнительном подходе** информация макроэкономического уровня позволяет выявить особенности рыночной конъюнктуры, определить соотношение спроса и предложения, уровень покупательной способности населения, непосредственно воздействующих на процесс рыночного ценообразования.

- В **Доходном подходе** невозможно достоверное формирование ставки дисконта и прогнозирование денежных потоков без знания уровня инфляции, значения индекса потребительских цен, тенденций развития экономики в целом и той или иной отрасли в частности. Необходима также информация об уровне систематических рисков и рисков инвестирования в ту или иную конкретную сферу бизнеса.

При проведении оценки существенное влияние на результаты расчетов могут оказать данные макроэкономического анализа. Таким образом, изучение экономико-политической ситуации в стране, состояния кредитно-денежной системы и инвестиционного климата, ситуации на внутренних и внешних финансовых рынках и динамики инвестиций (в том числе и иностранных) в реальный сектор экономики необходимо для проведения полноценной оценки, что делает данный раздел неотъемлемой частью отчета об оценке.

### Основные тенденции социально-экономического развития Российской Федерации в сентябре 2016 года

По оценке Минэкономразвития России, сезонно сглаженный индекс ВВП в сентябре показал отрицательную динамику, составив -0,2 % м/м. Позитивную динамику с сезонной корректировкой показали добыча полезных ископаемых, розничная торговля.

В годовом выражении, по оценке Минэкономразвития России, в сентябре 2016 г. ВВП снизился на 0,7 %, за девять месяцев – на 0,7 % г/г.

В сентябре ситуация в промышленном производстве ухудшилась. Рассчитываемый Минэкономразвития России сезонно сглаженный **индекс промышленного производства** после августовского роста (0,3 % м/м) вновь вышел в область отрицательных значений (-0,2 % м/м). Снижение обусловлено сокращением в обрабатывающих производствах (-0,4 % м/м). В добыче полезных ископаемых сохранился рост (0,2 % м/м), в производстве и распределении электроэнергии, газа и воды рост составил 0,1 % м/м.

В секторе промежуточного спроса в сентябре сократился рост в отраслях лесопромышленного комплекса, в химическом производстве, в металлургическом производстве и производстве готовых металлических изделий; продолжилось сокращение в производстве прочих неметаллических минеральных продуктов, стагнация - в производстве резиновых и пластмассовых изделий; продолжился рост в производстве кокса и нефтепродуктов.

Из потребительских отраслей в сентябре сократилось производство пищевых продуктов, включая напитки, и табака, производство кожи, изделий и кожи и производство обуви; восстановился рост в текстильном и швейном производстве.

Основные показатели развития экономики (тарифы в %, г/г)<sup>1</sup>

	2015 год		2016 год		изм. в % к началу года	изм. в % к началу года
	сезонно сглаженный	факт	сезонно сглаженный	факт		
ВВП <sup>2</sup>	-3,9	-3,7	0,2	-0,7	-0,2	-0,7
Потребительские расходы, на конец периода <sup>3</sup>	0,6	0,4	0,0	0,2	0,2	4,1
Промышленное производство <sup>4</sup>	-3,7	-2,2	0,7	-0,8	-0,2	0,3
Обрабатывающее производство	-5,8	-5,2	0,1	-1,6	-0,4	-0,9
Производство продукции сельского хозяйства	7,1	3,8	5,0 <sup>5</sup>	1,7	-0,5	3,0
Объем работ по ремонту движимости «Строительстве»	-8,6	-8,4	-2,8	-4,2	-0,9	-4,4
Ввод в действие жилищ. з/ков	-2,3	7,9	6,3	-3,6	-	-5,3
Розничные распродажи денежных средств населению <sup>6</sup>	-6,0 <sup>7</sup>	-4,2 <sup>8</sup>	-0,2	-2,8	1,3	-5,3
Разница заработной платы работников организаций	-11,4	-9,1	2,7 <sup>9</sup>	2,8 <sup>9</sup>	0,1	0,4 <sup>9</sup>
Среднемесячная номинальная заработная плата работников организаций, руб.	32911	33078	35469 <sup>10</sup>	36112 <sup>10</sup>	-	33799 <sup>10</sup>
Уровень безработицы	5,2	5,5	5,2	5,2	5,5	5,6
Оборот розничной торговли	-10,7	-8,9	-5,1	-3,6	0,1	-5,4
Объем оптовых услуг исключенно «Строительстве»	-2,9 <sup>11</sup>	-1,9 <sup>11</sup>	1,9 <sup>11</sup>	-1,2	-0,9	-0,6
Экспорт товаров, млрд. долл. США	26,3	268,6	23,5	250 <sup>12</sup>	-	199,0 <sup>12</sup>
Импорт товаров, млрд. долл. США	16,8	142,1	18,4	173 <sup>12</sup>	-	135,0 <sup>12</sup>
Средняя цена за нефть Urals, долл. США/баррель	46,7	54,4	43,7	44,2	-	39,7

<sup>1</sup> Источник: Расчеты дирекции Минэкономразвития России.  
<sup>2</sup> ВВП, млрд. руб. в % к соответствующему периоду предыдущего года.  
<sup>3</sup> В млрд. руб. в % к соответствующему периоду предыдущего года.  
<sup>4</sup> В % к соответствующему периоду предыдущего года.  
<sup>5</sup> В % к соответствующему периоду предыдущего года.  
<sup>6</sup> В млрд. руб. в % к соответствующему периоду предыдущего года.  
<sup>7</sup> В млрд. руб. в % к соответствующему периоду предыдущего года.  
<sup>8</sup> В млрд. руб. в % к соответствующему периоду предыдущего года.  
<sup>9</sup> В % к соответствующему периоду предыдущего года.  
<sup>10</sup> В руб. в % к соответствующему периоду предыдущего года.  
<sup>11</sup> В млрд. руб. в % к соответствующему периоду предыдущего года.  
<sup>12</sup> В млрд. долл. в % к соответствующему периоду предыдущего года.

В отраслях машиностроительного комплекса продолжилось сокращение в производстве электрооборудования, электронного и оптического оборудования, в производстве транспортных средств и оборудования; возобновился рост в производстве машин и оборудования.

Индекса производства продукции **сельского хозяйства** с исключением сезонности в сентябре 2016 г. составил -0,5 % м/м.

Сезонно сглаженный индекс объема работ по виду деятельности «**Строительство**» продолжил снижение (-0,9 % м/м).

В сентябре 2016 г. безработица осталась на уровне августа – 5,2 % от рабочей силы (с исключением сезонного фактора – 5,5 % от рабочей силы).

**Реальная заработная плата** с исключением сезонного фактора в сентябре, по предварительным данным, выросла на 0,1 % (по уточненным данным в августе сезонно очищенный рост составил 1,1 % вместо снижения на 0,7 % по предварительным данным).

После снижения на 1,1 % м/м в августе 2016 г. динамика **реальных располагаемых доходов** с исключением сезонного фактора в сентябре вернулась в область положительных значений: рост составил 1,5 % м/м.

На фоне позитивных тенденций в динамике доходов населения **оборот розничной торговли** с исключением сезонного фактора в сентябре впервые с начала 2015 года продемонстрировал рост на 0,1 % м/м.

После двухмесячного роста по 0,2 % м/м **платные услуги** с исключением сезонного фактора в сентябре сократились на 0,9 % м/м.

**Экспорт товаров** в январе-сентябре 2016 г., по оценке, составил 199,0 млрд. долл. США (23,6 % г/г).

**Импорт товаров** в январе-сентябре 2016 г., по оценке, составил 135,9 млрд. долл. США (снижение на 4,4 % г/г).

**Положительное сальдо торгового баланса** в январе-сентябре 2016 г., по оценке, составило 63,1 млрд. долл. США, снизившись на 46,6 % г/г.

В сентябре **инфляция** составила 0,2 %, с начала года – 4,1 % (в сентябре 2015 г. – 0,6 %, с начала года – 10,4 %).

Индекс **промышленного производства** снизился в сентябре на 0,8 % г/г, по итогам девяти месяцев 2016 г. – вырос на 0,3 % г/г. Добыча полезных ископаемых в сентябре продолжает показывать положительные темпы (2,1 % г/г), за девять месяцев – рост на 2,4 % г/г. Обрабатывающие производства резко снизились в сентябре (-1,6 % г/г), снижение за январь-сентябрь составило 0,9 % г/г. Производство и распределение электроэнергии, газа и воды выросло на 1,4 % в сентябре и на 0,7 % в январе-сентябре г/г.

Производство **транспортных средств и оборудования** в январе-сентябре 2016 г. снизилось на 4,5 % г/г. По данным Росстата, в сентябре текущего года производство легковых автомобилей снизилось на 3,6 % г/г, за девять месяцев спад составил 11,8 % г/г. Грузовых автомобилей за девять месяцев 2016 года произвели на 7,5 % больше, чем за аналогичный период в 2015 году, производство вагонов грузовых выросло на 18,3 % г/г. Согласно данным Ассоциации Европейского Бизнеса, темп падения продаж легковых автомобилей ускорился до двузначного значения и составил в сентябре 10,9 % г/г, а за девять месяцев -14,5 % г/г.

Производство **машин и оборудования** за девять месяцев 2016 года выросло на 3,7 % г/г, производство станков металлорежущих увеличилось за аналогичный период на 16,6 % г/г, за сентябрь – на 14,5 % г/г.

Объем работ по виду деятельности «**Строительство**» в сентябре текущего года снизился на 4,2 % г/г, а с начала года снижение составило 4,4 % г/г.

По вводам в действие жилых домов в сентябре отмечена негативная динамика – -3,6 % г/г (введено 6,7 млн. кв. м общей площади).

	1 кв.	1 пол.	пол.	авг.	сент.	9 мес.
Производство – всего, % г/г	-0,6	0,4	-0,3	0,7	-0,8	0,3
Добыча полезных ископаемых	3,4	2,6	1,8	1,8	2,1	2,4
Обрабатывающие производства	-3,1	-0,9	-1,5	0,1	-1,6	-0,9
Производство и распределение электроэнергии, газа и воды	0,6	0,4	0,8	1,3	1,4	0,7

Источник: Росстат

Вместе с тем, на фоне снижения ставки по ипотечным кредитам до уровня 12,65 % годовых против 13,88 % на 1 сентября 2015 г. отмечено оживление спроса населения на предоставление рублевых ипотечных жилищных кредитов: в январе- августе текущего года номинальный объем выданных кредитов вырос на 36,8 % г/г. При этом количество выданных кредитов выросло за тот же период на 31,4 процента.,

По оперативным данным Росстата, за январь - август 2016 г. сальдированный финансовый результат (прибыль минус убыток) строительных организаций вырос на 67,6 % г/г в номинальном выражении и составил 81,8 млрд. рублей (71,9 % строительных фирм получили прибыль в сумме 143,9 млрд. рублей, 28,1 % получили убыток в 62,1 млрд. рублей).

Объем кредитных средств, предоставленных строительным организациям- резидентам в рублях и иностранной валюте, по данным Банка России, по состоянию на 01.09.2016 г. в номинальном выражении уменьшился на 2,01 % г/г (821,9 вместо 838,8 млрд. рублей).

При этом, средневзвешенная ставка по рублевым кредитам сроком свыше 1 года, предоставленным нефинансовым организациям, снизилась с августа 2015 г. на 1,60 п. пункта, достигнув в августе текущего года 12,98 % (по сравнению с июлем ставка практически не изменилась). Для субъектов малого и среднего предпринимательства кредитная ставка выше на 1,95 п. пункта, однако, за месяц она снизилась на 0,54 п. пункта – 14,93 % годовых в августе текущего года (в августе прошлого года - 16,19 %, в июле 2016 г. - 15,47 % годовых).

По оперативным данным, по итогам восьми месяцев **сальдированный финансовый результат** по основным видам экономической деятельности вырос на 17,1 % г/г. Наибольшую положительную динамику в годовом исчислении демонстрируют производство и распределение электроэнергии, газа и воды, транспорт и связь, строительство, обрабатывающие производства.

Снижение убытков за восемь месяцев 2016 года в целом по экономике составило 31,8 % г/г. При этом доля убыточных предприятий в их общем количестве снизилась до 29 % по сравнению с 37,6 % в январе текущего года.

**Реальная заработная плата** работников в сентябре, по оценке, выросла на 2,8 % г/г. В целом за девять месяцев рост реальной заработной платы составил 0,4 % г/г.

После максимального с 2009 года снижения, зафиксированного в августе текущего года, сокращение **реальных располагаемых доходов** в сентябре существенно замедлилось до -2,8 % г/г. Однако из-за негативной динамики июля-августа снижение реальных располагаемых доходов в III квартале превысило сокращение предыдущих кварталов и составило 6,1 % г/г. В целом за девять месяцев текущего года реальные располагаемые доходы сократились на 5,3 % г/г

На фоне позитивных тенденций в динамике реальной заработной платы и реальных располагаемых доходов населения, зафиксированных в сентябре 2016 г., также продолжает замедляться сокращение **оборота розничной торговли**. После снижения на 5,2-5,1 % г/г в июле-августе 2016 г., в сентябре товароборот снизился на 3,6 % г/г, что является минимальным сокращением с начала спада – января 2015 года. Замедление сокращения розничного товарооборота в большей степени связано с замедлением снижения оборота непродовольственными товарами: после сокращения на 5,2-4,8 % г/г в июле-августе 2016 г., в сентябре он снизился на 2,8 % г/г. Динамика оборота продовольственными товарами в сентябре также характеризуется положительными тенденциями - сокращение замедлилось до 4,4 % г/г.

В целом за девять месяцев сокращение розничного товарооборота составило 5,4 % г/г, в том числе оборот непродовольственными товарами снизился на 5,7 % г/г, пищевыми продуктами – на 5,1 % г/г

В результате снижения объема **платных услуг** населению в сентябре на 1,2 % г/г в целом за девять месяцев 2016 г. снижение составило 0,6 % г/г.

В сентябре на потребительском рынке возобновился рост цен, однако сохранился на

низком уровне - после нулевого прироста потребительских цен в августе в сентябре **инфляция** составила 0,2 % (в сентябре 2015 г. – 0,6 %)

Усиление инфляции в сентябре в основном обеспечивалось повышением цен на непродовольственные товары при сезонным росте спроса, а также замедлением снижения цен на продовольственные товары. При этом сдерживающее влияние на инфляцию продолжают оказывать высокие спросовые ограничения.

Базовая инфляция (БИПЦ), исключая изменение цен под влиянием факторов, которые носят административный, а также сезонный характер и не связаны с общеэкономическим положением в стране, с августа набирает темп. В сентябре рост усилился до 0,5 %, после того как в июле показатель опустился до минимального значения с начала года – 0,3 процента

С начала года инфляция сохранилась на низком уровне – 4,1 %, что стало минимальным показателем в современной российской истории. За годовой период инфляция снижается с июля – в сентябре до 6,4 процента.

В октябре рост потребительских цен традиционно усиливается. За первую половину октября прирост цен составил 0,3 % (за аналогичный период сентября – потребительские цены выросли на 0,1 %). Значительно усилился рост цен на продовольственные товары вследствие удорожания плодоовощной продукции и ускорения роста цен на белковую продукцию. На непродовольственные товары рост цен напротив несколько замедлился после сезонного повышения цен в сентябре. За годовой период в октябре инфляция продолжает снижаться, в том числе за счет высокой базы прошлого года.

**Экспорт товаров** в январе-сентябре 2016 г., по оценке, составил 199,0 млрд. долл. США (23,6 % г/г). Экспорт в страны дальнего зарубежья в январе-сентябре 2016 г. снизился на 23,5 % г/г и составил 171,0 млрд. долл. США, экспорт в страны СНГ сократился на 23,8 % г/г (28,0 млрд. долл. США).

**Импорт товаров** в январе-сентябре 2016 г., по оценке, составил 135,9 млрд. долл. США (снижение на 4,4 % г/г). Импорт из стран дальнего зарубежья в январе-сентябре 2016 г. снизился на 3,1 % г/г и составил 121,4 млрд. долл. США, из стран СНГ – на 14,2 % до 14,5 млрд. долларов США.

**Положительное сальдо торгового баланса** в январе-сентябре 2016 г., по оценке, составило 63,1 млрд. долл. США, относительно января-сентября 2015 г. снизилось на 46,6 процента.

## 2.2. Анализ рынка объектов оценки, обоснование значений ценообразующих факторов

### 2.2.1. Социально-экономическое положение Тверской области за 2016 год

Обзор экономического положения Тверской области за 2016 год был подготовлен на основе доклада Территориального органа Федеральной службы государственной статистики по Тверской области (<http://tverstat.gks.ru/>).

**Таблица 1. Основные экономические и социальные показатели Сводные итоги (млн. рублей)**

	Абсолютные данные		В % к соответствующему периоду предыдущего года		Справочно: 2015 в % к 2014
	декабрь 2016	2016	декабрь 2016	2016	
Индекс промышленного производства по видам деятельности «Добыча полезных ископаемых, обрабатывающие производства, производство и распределение электроэнергии, газа и воды»	x	x	105,1	103,5	97,7
Объем работ, выполненных по виду деятельности «строительство»	3578	19119	66	76	112
Ввод в действие жилых домов, тыс. м <sup>2</sup>	206,8	492,3	110	89	103
Объем услуг транспорта <sup>1)</sup>	1555	18935	101	105	108
Объем услуг связи <sup>1)</sup>	924	11163	96	99,1	83
Оборот розничной торговли	21515	214152	94	95	89
Оборот общественного питания	708,8	7830	91	92	100,1
Объем платных услуг населению	5009	57984	101	105	102



	Абсолютные данные		В % к соответствующему периоду предыдущего года		Справочно: 2015 в % к 2014
	декабрь 2016	2016	декабрь 2016	2016	
Индекс потребительских цен, %	100,2 <sup>2)</sup>	x	104,8 <sup>3)</sup>	x	112,1 <sup>3)</sup>
Среднесписочная численность работающих по крупным, средним и малым предприятиям, тыс. человек <sup>4)</sup>	365,7	369,7	99,1	99	98
Численность официально зарегистрированных безработных, тыс. чел. <sup>5)</sup>	6,9	x	83	x	125
Реальные располагаемые денежные доходы населения <sup>6)</sup>	x	x	93,8	96,2	99,9
Начисленная средняя заработная плата одного работника <sup>4)</sup>					
номинальная, рублей	26091	25558	105,1	105,1	102,6
реальная	x	x	99,7	98,2	87,9

<sup>1)</sup> по крупным и средним предприятиям, в действующих ценах

<sup>2)</sup> к предыдущему месяцу

<sup>3)</sup> декабрь к декабрю предыдущего года

<sup>4)</sup> за ноябрь 2016г. и январь-ноябрь 2016г.; в % к ноябрю 2015г. и январю-ноябрю 2015г.; январь-ноябрь 2015г. в % к январю-ноябрю 2014г.

<sup>5)</sup> на конец периода

<sup>6)</sup> предварительные данные за ноябрь 2016г. в % к ноябрю 2015г.; январь-ноябрь 2016г. в % к январю-ноябрю 2015г., январь-ноябрь 2015г. в % к январю-ноябрю 2014г.

**Оборот организаций.** Оборот организаций отражает их коммерческую деятельность. В оборот организаций включается стоимость отгруженных товаров собственного производства, выполненных собственными силами работ и услуг, а также выручка от продажи приобретенных на стороне товаров (без налога на добавленную стоимость, акцизов и других аналогичных обязательных платежей).

**Таблица 2. Оборот по организациям с основным видом деятельности (в действующих ценах)**

	2016, млн. рублей	В % к 2015
<b>Всего</b>	<b>691696</b>	<b>106</b>
в том числе:		
<b>сельское хозяйство, охота и лесное хозяйство</b>	<b>23208</b>	<b>128</b>
<b>рыболовство, рыбоводство</b>	<b>160</b>	<b>99,3</b>
<b>добыча полезных ископаемых</b>	<b>786</b>	<b>106</b>
<b>обрабатывающие производства</b>	<b>213605</b>	<b>113</b>
из них:		
производство пищевых продуктов, включая напитки, и табака	49071	106
текстильное и швейное производство	7954	108
производство кожи, изделий из кожи и производство обуви	5153	98
обработка древесины и производство изделий из дерева	9579	115
целлюлозно-бумажное производство; издательская и полиграфическая деятельность	13488	108
химическое производство	5782	111
производство резиновых и пластмассовых изделий	21380	109
производство прочих неметаллических минеральных продуктов	11038	95
металлургическое производство и производство готовых металлических изделий	11899	116
производство машин и оборудования	17627	119
производство электрооборудования, электронного и оптического оборудования	13711	121
производство транспортных средств и оборудования	30212	111
<b>производство и распределение электроэнергии, газа и воды</b>	<b>116871</b>	<b>102</b>
<b>строительство</b>	<b>20253</b>	<b>96</b>
<b>оптовая и розничная торговля; ремонт автотранспортных средств, мотоциклов, бытовых изделий и предметов личного пользования</b>	<b>224552</b>	<b>102</b>
в том числе:		
торговля автотранспортными средствами и мотоциклами, их техническое обслуживание и ремонт	23182	117
оптовая торговля, включая торговлю через агентов, кроме торговли автотранспортными средствами и мотоциклами	94098	93
розничная торговля, кроме торговли автотранспортными средствами и мотоциклами; ремонт бытовых изделий и предметов личного пользования	107272	109
<b>гостиницы и рестораны</b>	<b>8054</b>	<b>107</b>
<b>транспорт и связь</b>	<b>38028</b>	<b>102</b>
из них связь	13278	99,1
<b>операции с недвижимым имуществом, аренда и предоставление услуг</b>	<b>27143</b>	<b>104</b>



	2016, млн. рублей	В % к 2015
<b>образование</b>	<b>2175</b>	<b>101</b>
<b>здравоохранение и предоставление социальных услуг</b>	<b>9596</b>	<b>100,9</b>
<b>предоставление прочих коммунальных, социальных и персональных услуг</b>	<b>5234</b>	<b>106</b>

**Строительная деятельность.** Объем работ, выполненных по виду экономической деятельности "Строительство", в декабре 2016 года составил 3578,0 млн. рублей, или 66% к декабрю 2015 года, в 2016 году – 19118,6 млн. рублей, или 76% к 2015 году.

Организациями по виду экономической деятельности «Строительство» (без субъектов малого предпринимательства) в 2016 году выполнено работ и услуг собственными силами на 6147,3 млн. рублей, что составляет 76% к 2015 году.

**Жилищное строительство.** В декабре 2016 года за счет всех источников финансирования построено 3723 квартиры, в 2016 году - 7826 квартир.

Населением в 2016 году построено 158136 кв. м общей площади жилых домов, или 89% к 2015 году.

**Таблица 3. Динамика объема работ, выполненных по виду экономической деятельности «Строительство»**

	Млн. рублей	В % к	
		Соответств. периоду предыдущего года	предыдущему периоду
<b>2015</b>			
январь	1974,3	144	79
февраль	1844,1	130	93
март	1479,1	120	83
I квартал	5297,4	132	107
апрель	1296,4	87	91
май	1608,3	127	120
июнь	2109,5	105	129
II квартал	5014,3	105	97
I полугодие	10311,7	117	
июль	1252,7	88	59
август	1900,0	130	152
сентябрь	2114,4	104	107
III квартал	5267,2	107	100,1
январь-сентябрь	15578,9	114	
октябрь	1377,5	89	67
ноябрь	1686,9	96	124
декабрь	2559,2	137	149
IV квартал	5623,6	109	106
год	21202,5	112	
<b>2016</b>			
январь	639,0	48	23
февраль	871,4	45	137
март	1219,0	79	158
I квартал	2729,4	57	48
апрель	684,9	50	72
май	1398,3	81	192
июнь	1976,8	84	150
II квартал	4060,0	73	145
I полугодие	6789,4	67	
июль	1109,5	81	81
август	1401,0	71	124
сентябрь	2344,4	92	171
III квартал	4854,8	80	116
январь-сентябрь	11644,2	72	
октябрь	2401,8	164	101
ноябрь	1494,7	81	61
декабрь	3578,0	66	в 2,4 р.
IV квартал	7474,4	85	151
год	19118,6	76	

**Таблица 4. Динамика ввода в действие общей площади жилых домов**

	Квадратных метров	В % к	
		соответствующему периоду предыдущего года	предыдущему периоду
2015			
январь	19406	в 2,6 р.	8
февраль	15245	77	79
март	43754	176	в 2,9 р.
I квартал	78405	150	24
апрель	17703	57	41
май	13918	74	79
июнь	23567	157	169
II квартал	55188	85	70
I полугодие	133593	114	
июль	25583	184	109
август	26381	68	103
сентябрь	29439	81	112
III квартал	81403	91	148
январь-сентябрь	214996	104	
октябрь	20446	58	69
ноябрь	235442	98	
декабрь	131753	в 4,3 р.	в 6,4 р.
IV квартал	188759	71	143
год	340958	103	в 4,2 р.
2016			
январь	15424	79	8
февраль	10876	71	71
март	25903	59	в 2,4 р.
I квартал	52203	67	15
апрель	28696	162	111
май	10629	76	37
июнь	15348	65	144
II квартал	54673	99,1	105
I полугодие	106876	80	
июль	37451	146	в 2,4 р.
август	30138	114	80
сентябрь	68842	в 2,3 р.	в 2,3 р.
III квартал	136431	168	в 2,5 р.
январь-сентябрь	243307	113	
октябрь	27870	136	40
ноябрь	14300	11	51
декабрь	206840	110	в 14,5 р.
IV квартал	249010	73	183
год	492317	89	

## 2.2.2. Анализ рынка недвижимости, обоснование значений ценообразующих факторов

Город **Тверь** является административным центром Тверской области с населением более 500 тысяч человек. Тверь находится на расстоянии 167 км к северо-западу от Москвы. Город расположен на двух берегах реки Волги, соединенных между собой автомобильными и железнодорожными мостами. С юго-востока на северо-запад городская территория протянулась, ориентировочно, на 20 км, с северо-востока на юго-запад – ориентировочно, на 10 км. Территория города разделена на 4 административных района: Центральный, Заволжский, Пролетарский и Московский (перечислены по убыванию престижности). Плотность застройки в центральной части города высокая, убывает от центра к окраинам. Земли городского запаса находятся, в основном, на окраинах.

Информация в целом по рынку недвижимости города Твери обладает широкой доступностью. Сведения по предложениям на продажу и спрос на объекты недвижимости по городу публикуются, в основном, в областных периодических изданиях, таких как «Ярмарка» и др., а так же электронные версии, например [www.irr.ru](http://www.irr.ru), [www.kalinino.tv](http://www.kalinino.tv), [www.anparamonov.ru](http://www.anparamonov.ru), [www.avito.ru](http://www.avito.ru), [www.cian.ru](http://www.cian.ru) и др.

Тверской рынок недвижимости достаточно хорошо развит. В настоящее время цены на объекты недвижимости имеют тенденции к некоторой стабилизации и даже к небольшому росту, в связи с постепенным завершением влияния последствий экономического кризиса. Весь рынок недвижимости можно разделить на несколько секторов: рынок жилья (индивидуальные жилые дома, многоквартирные жилые дома, жилые помещения и пр.), рынок земельных участков, рынок офисных помещений, рынок помещений торгового-обслуживающего назначения, рынок объектов промышленно-складского и вспомогательного назначения. В настоящее время наиболее активным и сформировавшимся является рынок жилья и торгово-офисных помещений, наименее развитым и закрытым - рынок объектов промышленно-складского и вспомогательного назначения.

**Первичный рынок жилья** г.Твери развивается. Но в связи со сложившейся нестабильной экономической ситуацией в России и в мире в целом количество новых строящихся объектов резко сократилось. Новые объекты строятся в индивидуальном порядке и на долевом участии. Спрос на новое жилье достаточно высокий. В настоящее время наблюдается устойчивая тенденция роста спроса на квартиры вообще и элитные квартиры в частности. В городе Твери строятся индивидуальные жилые дома (коттеджи), малоэтажные жилые дома повышенной комфортности с элитной планировкой квартир, а также многоэтажные многоквартирные жилые дома с улучшенной и приближенной к элитной планировке квартир. На январь-февраль 2017 года цены на квартиры в новых многоэтажных многоквартирных жилых домах в среднем составляют от 40 000 руб. до 50 000 руб. за квадратный метр. Цены напрямую зависят от местоположения и других факторов. На подобные новые жилые помещения (квартиры) цены на окраинах города могут принимать минимальные значения из выше названного диапазона. В центральной же части города цены на подобные объекты могут принимать несколько большие значения.

**Вторичный рынок жилья** г.Твери развит хорошо. Объекты жилого назначения различной планировки постоянно присутствуют в предложениях на покупку и продажу. Повышенным спросом пользуются квартиры в традиционно привлекательных районах: Центральном и Заволжском (ближнее Заволжье), об этом свидетельствует уровень цен. В последнее время в связи с повсеместной застройкой города в южном направлении (м/р «Мамулино», м/р «Южный», м/р «Южный-Д», м/р «Брусилowo» и др.) повышенным спросом также пользуются квартиры в данных районах города. Диапазон цен на жилье различного типа неоднороден и определяется не только планировкой и площадью квартиры, но, прежде всего, местоположением (и иными многочисленными факторами). Проведенный анализ за август 2016 года (газета «Ярмарка», [www.irr.ru](http://www.irr.ru)) показал, что цены на вторичное жилье в среднем составляют: Центральный район – 55 000 - 85 000 руб./кв.м.; Заволжский район – 43000 – 65 000 руб./кв.м.; Московский район – 40 000 – 65 000 руб./кв.м.; Пролетарский район – 40 000 – 65 000 руб./кв.м. в зависимости от места расположения объектов

недвижимости. Цены на жилую недвижимость, находящуюся непосредственно в центральной части города (ул. Трехсвятская, ул. Новоторжская, ул. Симеоновская, Тверской пр-т, б-р Радищева и др.) могут принимать большие значения, чем в указанном диапазоне. В среднем по городу данные цены составляют около 54 000 – 55 000 руб./кв.м. Достоверными и достаточно проверяемыми сведениями о реальных сделках купли-продажи или сдачи в аренду подобных объектов Оценщик не располагает.

**Рынок нежилых помещений торгового-офисного назначения** в г.Твери развивается. Предложения на продажу и сведения по реальным сделкам первичного инвестиционного рынка отсутствуют. На вторичном рынке объектов, подобных оцениваемым, присутствуют предложения к продаже различных по качеству объектов и в различных районах области. Диапазон цен предложений довольно широк и зависит от совокупности факторов. Цены за 1 кв.м. площади торгового-офисных помещений (зданий) зависят, в основном, от местоположения, технического состояния, размеров и наличия тех или иных коммуникаций. Проведенный анализ за январь-февраль 2017 года (газета «Ярмарка», [www.irr.ru](http://www.irr.ru), [www.avito.ru](http://www.avito.ru), [www.cian.ru](http://www.cian.ru) и др.) показал, что: цены помещений торгового-офисного назначения находятся в пределах 50 000 – 110 000 руб./кв.м. с учетом НДС, в зависимости от местоположения, технического состояния, назначения и др. Цены на торговую-офисную недвижимость, находящуюся в центральной части города в наиболее проходных местах находится в диапазоне от 80 000 руб./кв.м. до 130 000 руб./кв.м. Достоверными и достаточно проверяемыми сведениями о реальных сделках купли-продажи подобных объектов Оценщик не располагает.

Уровень арендных ставок на сдаваемые помещения торгового-офисного назначения напрямую зависит от месторасположения данных коммерческих объектов, близости к основным транспортным потокам, жилым массивам, состояния, а также других факторов. Проведенный анализ за январь-февраль 2017 года (газета «Ярмарка», [www.irr.ru](http://www.irr.ru), [www.avito.ru](http://www.avito.ru) и др.) показал, что: цены на аренду торговых-офисных помещений (зданий) составляют в среднем от 600 до 1000 руб./кв.м./мес. в зависимости от места расположения объектов недвижимости, технического состояния, транспортной доступности и т.д. Для отдельных высокодоходных объектов данная величина может составлять 1000 – 1500 руб./кв.м. (проходные места Центрального района города: ул.Новоторжская, ул.Трехсвятская, Тверской пр-кт, б-р Радищева и пр.)

Анализ информации на рынке купли-продажи объектов, аналогичных оцениваемому (на основе данных, размещенных на сайтах: [www.kalinino.tv](http://www.kalinino.tv), [www.irr.ru](http://www.irr.ru), [www.anparamonov.ru](http://www.anparamonov.ru), [www.avito.ru](http://www.avito.ru) и др.) показал, что на рыночную стоимость влияют многие факторы, такие как: корректировка на передаваемые права (вид права), корректировка на условия финансирования, корректировка на условия продажи/аренды, корректировка на «уторговывание», корректировка на условия рынка (время продажи), корректировка на местоположение, корректировка на функциональное назначение, корректировка на этажность, корректировка на тип постройки, корректировка на общее техническое состояние, корректировка на наличие коммуникаций, корректировка на площадь, корректировка на наличие отдельного входа, корректировка на внутриквартальное расположение, корректировка на наличие обременений и ограничений в использовании (сервитутов), корректировка на наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью, корректировка на наличие других характеристик (элементов), влияющих на стоимость.

Исходя из собранной информации, анализ рынка недвижимого имущества, аналогичного оцениваемому, показал, что скидка на «уторговывание» для нежилых объектов торгового-офисного назначения для объектов, выставленных на продажу может составлять 9,8-10,7%, для объектов, предлагаемых в аренду, может составлять 7,9-8,9%, что также соотносится с данными пособия по оценке "Справочник оценщика недвижимости-2016" (Том II)<sup>5</sup>. Анализ рынка недвижимого имущества, аналогичного оцениваемому, показал, что

<sup>5</sup> Лейфер Л.А. ТОМ II. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов / Л.А. Лейфер (и др.) - Нижний Новгород: "Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки", 2016 г. – С.361

отношение удельных цен объектов выставленных на продажу, расположенных внутри квартала, к удельным ценам таких же объектов, расположенных на красной линии, может составлять 0,78-0,81. А для объектов, выставленных для сдачи в аренду, данная величина может составлять 0,78-0,80, что также соотносится с пособием по оценке "Справочник оценщика недвижимости-2016" (Том II). Также, анализируя рынок нежилых торгово-офисных помещений, следует отметить, что наибольшим спросом пользуются помещения с наименьшей площадью. Этаж расположения объекта также влияет на стоимость, так отношение удельной цены объекта, располагающегося в цоколе к удельной цене такого же объекта на 1 этаже, может составлять 0,81-0,83, а располагающегося на 2-ом этаже (и выше) к цене такого же объекта на 1-ом этаже: 0,86-0,88, а для аналогичных объектов, предлагаемых в аренду: 0,81-0,83 и 0,85-0,87, соответственно. Физическое состояние здания в котором располагается оцениваемый объект может влиять на стоимость следующим образом: отношение удельной цены объекта в хорошем состоянии (новом здании) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии может составлять 1,23-1,26, а отношение удельной цены объекта, требующего ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии - 0,71-0,74. При этом на величину арендной ставки данный показатель влияет на уровне показателя от 1,21 до 1,25 (отношение арендной ставки объекта в новом здании к арендной ставке объекта в удовлетворительном состоянии). Состояние отделки для помещений коммерческого (торгово-офисного) назначения также оказывает большое влияние на стоимость, так отношение удельной цены объекта (а также арендной ставки), требующего косметического ремонта, к удельной цене такого же объекта с отделкой в среднем состоянии может составлять 0,85-0,87.

Фактор наличия (отсутствия) отдельной входной группы для объектов, подобных оцениваемому, может влиять на удельную цену и удельную арендную ставку в размере 17-26% %, что также соотносится с пособием по оценке "Справочник оценщика недвижимости-2016" (Том II). Состояние отделки, представленных на рынке предложений может влиять (увеличивать/уменьшать) на удельную цену объекта от 13% до 24%.

#### Выводы по анализу рынка:

Анализируя предлагаемые на продажу объекты недвижимости торгово-офисного назначения в Центральном районе г.Тверь на дату оценки, можно сделать следующие выводы: максимальная площадь большинства предлагаемых к продаже объектов редко превышает 500 м<sup>2</sup>. В результате влияния экономического кризиса конца 2014 года, цены предложений. А также арендные ставки на торгово-офисную недвижимость (нежилые помещения) к середине I квартала 2017 года постепенно снижаются, а удельная стоимость объектов находящихся в Центральном районе составляет от 50 тыс.руб. до 110 тыс.руб./м<sup>2</sup> с учетом НДС, а удельные ставки арендной платы за 1 кв.м. составляет от 600 руб./кв.м. до 1000 руб./кв.м.

Таким образом, в анализе рынка представлена информация по всем ценообразующим факторам, используемая при определении рыночной стоимости, и содержится обоснование значений и диапазонов значений ценообразующих факторов, используемых Оценщиком в настоящем отчете, (с учетом информации, указанной в настоящем отчете).

### **2.3. Описание района объекта оценки**

Объектами оценки являются объекты недвижимого имущества: нежилые помещения, общей площадью 84,9 кв.м. и 245,3 кв.м., расположенные по адресу: Тверская область, г.Тверь, ул.Трехсвятская, д.35. Объект оценки находится в Центральном районе города Твери.

Центральный район Твери охватывает исторический центр города и некоторые прилегающие к нему территории. Расположен в центральной части Твери на правом берегу Волги. В районе сосредоточены административные здания, исторические памятники,

культурные учреждения (театры, музеи, библиотеки), а также магазины, торговые центры, офисы банков и других учреждений. Историческая часть Твери расположена на территории Центрального района на правом берегу Волги при впадении в неё реки Тьмаки. Сейчас на этом месте находятся Путевой Дворец и стадион «Химик».

По территории района протекает в своём нижнем течении река Тьмака (правый приток Волги), которая делит Центральный район на две неравные части: на правобережной стороне расположены исторический центр города и привокзальная часть района, за левобережной частью исторически закрепилось название Затъмачье.

В Центральном районе значительно меньше промышленных предприятий, чем в других районах Твери. На территории района расположены два хлебозавода - ЗАО «Хлеб» и «Волжский пекарь», Тверская швейная фабрика.

Центром города считаются ул.Трехсвятская, ул.Советская на всем своем протяжении, Тверской проспект, ул. Новоторжская, бульвар Радищева, Свободный пер., Театральная, Советская, Тверская, Московская площади, пл. Ленина и Революции.

**Зоны новой застройки:** бульвар Радищева (частично), переулок Трудолюбия, район Парка Победы, Смоленский пер., ул. Коробкова, Суворова. Малоэтажная застройка в историческом центре города: ул.Серебряная, Медняковский пер.

В центральном районе есть большие зоны частного сектора - район Центрального рынка и Затъмачье.

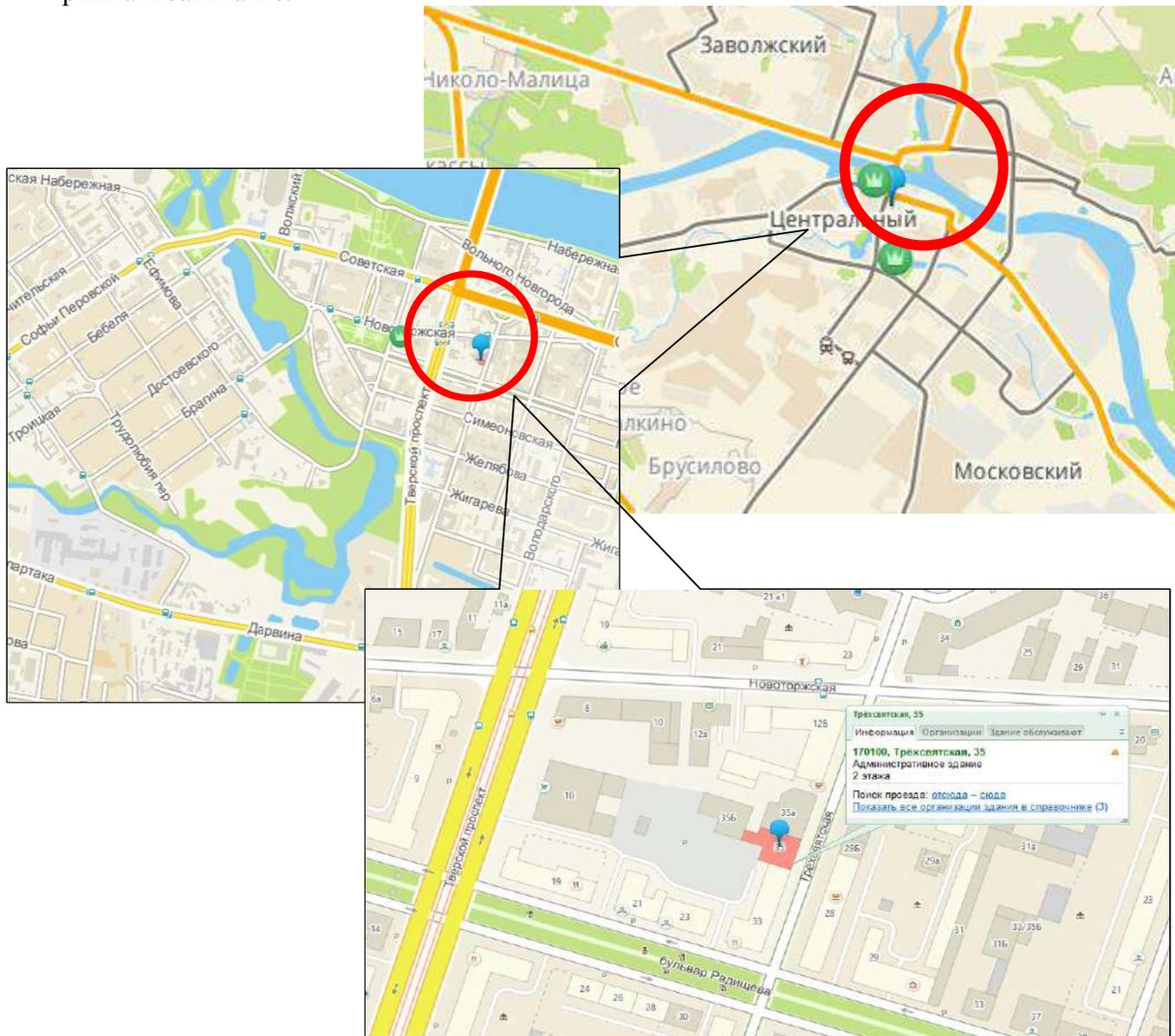


Рис.1. Местоположение объектов оценки



### Описание местоположения

Адрес (местоположение) объекта:	Тверская область, г.Тверь, ул.Трехсвятская, д.35
Административный район	Центральный
Район расположения	Объекты оценки расположен в границах квартала, ограниченного б-ром Радищева, Тверским Проспектом, ул.Новоторожской и ул.Трехсвятской. Располагается на первой линии магистральной улицы района, в непосредственной близости от основных транспортных и пешеходных потоков.
Престижность и привлекательность района	Высокая: центральная часть горда
Плотность застройки	Высокая
Транспортная доступность	Объект оценки расположен в Центральном районе городе Твери в непосредственной близости от основных транспортных и пешеходных потоков. Эксплуатационное состояние дорожной сети – удовлетворительное. Условия парковки можно охарактеризовать как удовлетворительные – имеется небольшая территория для парковки на территории за зданием, в котором располагаются оцениваемые объекты, а также зона платных парковок на расстоянии около 50 м. Ближайшая остановка общественного транспорта расположена на расстоянии около 120 м. от здания в котором располагаются объекты оценки (ост."Трехсвятская"). Интенсивность транспортных потоков вблизи объекта оценки высокая, пешеходных – высокая. Доступность объектов общественным транспортом характеризуется как хорошая, автомобильным транспортом – хорошая.
Ближайшее окружение	Административные здания, а также жилые дома, преимущественно 4-х этажные, с расположенными в них административными, торгово-офисными объектами. Ближайшее окружение представлено объектами коммерческой недвижимости в достаточном количестве (центральная часть города).
Инфраструктура	Социальная и инженерная инфраструктура ближайшего окружения развита хорошо.
Объекты промышленной инфраструктуры микрорайона	Не зарегистрированы
Состояние прилегающей территории	Удовлетворительное
Экологическая обстановка	Оценщику не было предоставлено официальных документов, характеризующих экологическую обстановку на дату проведения оценки непосредственно в районе дислокации оцениваемого объекта. При выполнении оценки предполагается, что состояние окружающей среды – удовлетворительное.

## 2.4. Описание объектов оценки

2.4.1. Нежилое помещение, общей площадью 84,9 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, г.Тверь, ул.Трехсвятская, д.35, кадастровый номер: 69:40:04:00:066:0010:1/020479/37:10004/А

### Фотоотчет о состоянии объекта оценки



Фото 1



Фото 2



Фото 3



Фото 3



Фото 4



Фото 5



Фото 6



Фото 7



Объект оценки представляет собой встроенное Нежилое помещение, общей площадью 84,9 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, г.Тверь, ул.Трехсвятская, д.35, кадастровый номер: 69:40:04:00:066:0010:1/020479/37:10004/А.

Общее техническое состояние основных конструкций помещения – удовлетворительное, состояние отделки – требует проведение косметического ремонта. Фасад здания, в котором располагается объект оценки, находится в удовлетворительном состоянии. Общее техническое состояние объекта представлено согласно шкале физического износа Методики определения физического износа гражданских зданий утвержденной приказом по Министерству коммунального хозяйства РСФСР от 27 октября 1970г. № 404.

Физический износ	Оценка технического состояния	Общая характеристика технического состояния
1	2	3
0-20	Хорошее	Повреждений и деформаций нет. Имеются отдельные, устраняемые при текущем ремонте, мелкие дефекты, не влияющие на эксплуатацию конструктивного элемента. Капитальный ремонт может производиться лишь на отдельных участках, имеющих относительно повышенный износ.
21-40	Удовлетворительное	Конструктивные элементы в целом пригодны для эксплуатации, но требуют некоторого капитального ремонта, который наиболее целесообразен именно на данной стадии.
41-60	Неудовлетворительное	Эксплуатация конструктивных элементов возможна лишь при условии значительного капитального ремонта.
61-80	Ветхое	Состояние несущих конструктивных элементов аварийное, а несущих - весьма ветхое. Ограниченное выполнение конструктивными элементами своих функций возможно лишь по проведении охранных мероприятий или полной смены конструктивного элемента
81-100	Негодное	Конструктивные элементы находятся в разрушенном состоянии. При износе 100% остатки конструктивного элемента полностью ликвидированы.



Здание, в котором расположен объект оценки, является исторически ценным градоформирующим объектом, соответственно снос, изменение объемно-пространственного облика (объема), либо изменение архитектуры фасадов ценных градоформирующих объектов недопустимо. Учитывая, что данное ограничение распространяется в основном на фасад здания, а также учитывая тот факт, что объектом оценки является встроенное нежилое помещение, данным обременением в данном случае возможно пренебречь.

Для более полного представления об объекте оценки необходимо дать общую характеристику (табл. см. ниже).

Таблица 5. Характеристика объекта

<b>Объект оценки</b>	
Нежилое помещение, общей площадью 84,9 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, г.Тверь, ул.Трехсвятская, д.35, кадастровый номер: 69:40:04:00:066:0010:1/020479/37:10004/А;	
<b>Имущественные права на Объект оценки и обременения, связанные с объектом оценки</b>	
Имущественные права на Объект оценки	Собственник: ОАО "Тверьхлебпром"
Существующие ограничения (обременения) права:	Ипотека в силу закона
<b>Физические свойства объекта оценки</b>	
Общая полезная (внутренняя) площадь объекта, кв.м.	84,9
Этаж/этажность	1 этаж
Функциональное назначение	нежилое (торгово-офисное)
Текущее использование:	на дату осмотра объект оценки эксплуатируется по назначению
Характеристика инженерных коммуникаций	электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация
<b>Характеристики местоположения и окружения</b>	
Местоположение	Тверская область, г.Тверь, ул.Трехсвятская, д.35
Тип застройки окружения	Зона жилых домов с административными, торгово-офисными помещениями города Твери (центральная часть города)
Характеристика доступности	Доступность хорошая, состояние дорожного покрытия удовлетворительное
Коммерческая привлекательность	Высокая
<b>Прочие характеристики Объекта оценки</b>	
Балансовая стоимость объекта оценки, руб.	4 993 420,49
Кадастровый номер	69:40:04:00:066:0010:1/020479/37:10004/А
Год постройки	до 1917
<b>Информация об износе Объекта оценки</b>	
При осмотре объекта оценки обнаружен естественный физический износ, возникший вследствие естественной эксплуатации объекта оценки по прямому назначению.	
<b>Информация об устареваниях Объекта оценки</b>	
Не выявлены	
<b>Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки</b>	
Объект оценки не имеет элементов	
<b>Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость</b>	
Не выявлены	
<b>Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки</b>	
Технический паспорт помещения, инв.№20479; Письмо №1057/02 от 03.04.2015г. ГУ по государственной охране объектов культурного наследия Тверской области; Договор купли-продажи недвижимого имущества №6 от 18.01.2016 г.; Акт приема передачи к Договору купли-продажи №6 от 18.01.2016 г.;	

**Таблицаб. Конструктивные элементы объекта**

Конструктивные элементы	Описание*
Подземная часть (фундаменты)	Вскрытия фундаментов не производилось, присутствуют следы проседания и частичное разрушение конструкций, искривление цоколя, по косвенным признакам состояние не вполне удовлетворительное
Стены	Кирпичные (местами присутствуют трещины и разрушения, выветривание швов, местами ослабление кирпичной кладки, высолы, следы увлажнения, выпадение отдельных кирпичей, местами отпадение штукатурки).
Перекрытия	Деревянные (трещины в местах сопряжения балок с несущими стенами, массовые следы увлажнений, местами прогиб)
Заполнение проемов	Оконные проемы – деревянные; дверные – простые, деревянные (оконные проемы – перекося, повреждение окрасочного слоя, следы загрязнения, трещины в переплетах, переплеты расшатаны, рассыхание, неплотность прикрытия, часть приборов повреждена, поражение гнилью; дверные – повреждение наличников, потемнение и загрязнение, повреждение коробок, обвязка полотен повреждена, неплотность прикрытия, оседание дверных полотен, местами поражение гнилью).
Полы	Дошчатые, линолеум, плитка, бетонные (стирание поверхности в ходовых местах, трещины, сколы, задиры, прогиб, поражение гнилью, часть покрытия полов отсутствует).
Отделочные работы	Окраска, штукатурка, плитка (потемнение и нарушение поверхностного слоя, следы загрязнения, трещины, следы увлажнения и протечек, вспучивание, осыпание, частично отделка отсутствует).
Инженерные системы	Электроснабжение, отопление, водопровод, канализация и др. Отопление, водопровод, канализация – течи в местах врезки запорной арматуры, следы коррозии, ослабление прокладок и набивки запорной арматуры, нарушения окраски отопительных приборов, следы ремонта. Электроснабжение – потеря эластичности изоляции проводов, наличие временных прокладок, оголение, часть осветительных приборов повреждено, либо отсутствует.

\* Описание общего технического состояния объекта оценки (здания) и технического состояния строительных конструкций (конструктивных элементов) объекта оценки (здания) выполнено в соответствии с ВСН, кадастровым паспортом, внешним состоянием (визуальным осмотром), техническим паспортом, а также на основании иной информации, предоставленной Заказчиком.

**2.4.2. Нежилое помещение, общей площадью 245,3 кв.м., адрес (местонахождение)**

**объекта: Тверская область, г.Тверь, ул.Трехсвятская, д.35, кадастровый номер:**

**69:40:04:00:066:0010:1/020479/37:10005/А**

**Фотоотчет о состоянии объекта оценки**



**Фото 1**



**Фото 2**



**Фото 3**



**Фото 4**



**Фото 5**



**Фото 6**



**Фото 7**



**Фото 8**



**Фото 9**



**Фото 10**



**Фото 11**



Фото 12



Фото 13



Фото 14



Фото 15

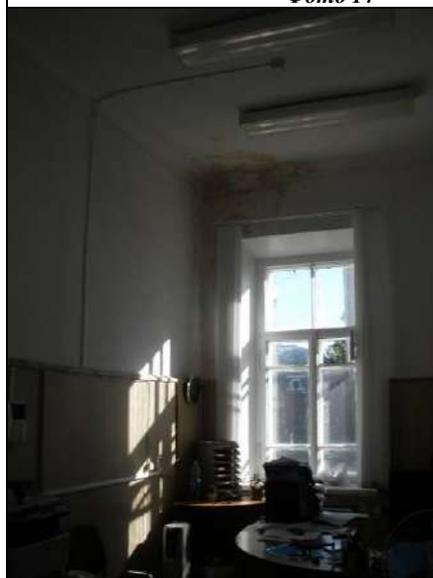


Фото 16



Фото 17



Фото 18

Объект оценки представляет собой встроенное Нежилое помещение, общей площадью 84,9 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, г.Тверь, ул.Трехсвятская, д.35, кадастровый номер: 69:40:04:00:066:0010:1/020479/37:10004/А.

Общее техническое состояние основных конструкций помещения – удовлетворительное, состояние отделки – требует проведение косметического ремонта. Фасад здания, в котором располагается объект оценки, находится в удовлетворительном состоянии. Общее техническое состояние объекта представлено согласно шкале физического износа Методики определения



физического износа гражданских зданий утвержденной приказом по Министерству коммунального хозяйства РСФСР от 27 октября 1970г. № 404.

Физический износ	Оценка технического состояния	Общая характеристика технического состояния
1	2	3
0-20	Хорошее	Повреждений и деформаций нет. Имеются отдельные, устраняемые при текущем ремонте, мелкие дефекты, не влияющие на эксплуатацию конструктивного элемента. Капитальный ремонт может производиться лишь на отдельных участках, имеющих относительно повышенный износ.
21-40	Удовлетворительное	Конструктивные элементы в целом пригодны для эксплуатации, но требуют некоторого капитального ремонта, который наиболее целесообразен именно на данной стадии.
41-60	Неудовлетворительное	Эксплуатация конструктивных элементов возможна лишь при условии значительного капитального ремонта.
61-80	Ветхое	Состояние несущих конструктивных элементов аварийное, а несущих - весьма ветхое. Ограниченное выполнение конструктивными элементами своих функций возможно лишь по проведении охранных мероприятий или полной смены конструктивного элемента
81-100	Негодное	Конструктивные элементы находятся в разрушенном состоянии. При износе 100% остатки конструктивного элемента полностью ликвидированы.

Здание, в котором расположен объект оценки, является исторически ценным градоформирующим объектом, соответственно снос, изменение объемно-пространственного облика (объема), либо изменение архитектуры фасадов ценных градоформирующих объектов недопустимо. Учитывая, что данное ограничение распространяется в основном на фасад здания, а также учитывая тот факт, что объектом оценки является встроенное нежилое помещение, данным обременением в данном случае возможно пренебречь.

Для более полного представления об объекте оценки необходимо дать общую характеристику (табл. см. ниже).

*Таблица 5. Характеристика объекта*

Объект оценки	
Нежилое помещение, общей площадью 84,9 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, г.Тверь, ул.Трехсвятская, д.35, кадастровый номер: 69:40:04:00:066:0010:1/020479/37:10004/А;	
Имущественные права на Объект оценки и обременения, связанные с объектом оценки	
Имущественные права на Объект оценки	Собственник: ОАО "Тверьхлебпром"
Существующие ограничения (обременения) права:	Ипотека в силу закона
Физические свойства объекта оценки	
Общая полезная (внутренняя) площадь объекта, кв.м.	245,3
Этаж/этажность	2 этаж
Функциональное назначение	нежилое (торгово-офисное)
Текущее использование:	на дату осмотра объект оценки эксплуатируется по назначению
Характеристика инженерных коммуникаций	электроснабжение, отопление
Характеристики местоположения и окружения	
Местоположение	Тверская область, г.Тверь, ул.Трехсвятская, д.35
Тип застройки окружения	Зона жилых домов с административными, торгово-офисными помещениями города Твери (центральная часть города)
Характеристика доступности	Доступность хорошая, состояние дорожного покрытия удовлетворительное
Коммерческая привлекательность	Высокая
Прочие характеристики Объекта оценки	
Балансовая стоимость объекта оценки, руб.	14427397,49
Кадастровый номер	69:40:04:00:066:0010:1/020479/37:10005/А
Год постройки	до 1917 года



<b>Информация об износе Объекта оценки</b>
При осмотре объекта оценки обнаружен естественный физический износ, возникший вследствие естественной эксплуатации объекта оценки по прямому назначению.
<b>Информация об устареваниях Объекта оценки</b>
Не выявлены
<b>Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки</b>
Объект оценки не имеет элементов
<b>Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость</b>
Не выявлены
<b>Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки</b>
Свидетельство о государственной регистрации права собственности сер.69-АВ №356901 от 11.10.2011г.; Технический паспорт помещения, инв.№20479; Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним №69/001/019/2015-358 от 15.04.2015г.; Письмо №1057/02 от 03.04.2015г. ГУ по государственной охране объектов культурного наследия Тверской области; Информация об объекте, учитываемом в составе муниципальной казны от 25.08.2015г.

Таблица. Конструктивные элементы объекта

Конструктивные элементы	Описание*
Подземная часть (фундаменты)	Вскрытия фундаментов не производилось, присутствуют следы проседания и частичное разрушение конструкций, искривление цоколя, по косвенным признакам состояние не вполне удовлетворительное
Стены	Кирпичные (местами присутствуют трещины и разрушения, выветривание швов, местами ослабление кирпичной кладки, высолы, следы увлажнения, выпадение отдельных кирпичей, местами отпадение штукатурки).
Перекрытия	Деревянные (трещины в местах сопряжения балок с несущими стенами, массовые следы увлажнений, местами прогиб)
Заполнение проемов	Оконные проемы – деревянные; дверные – простые, деревянные (оконные проемы – перекос, повреждение окрасочного слоя, следы загрязнения, трещины в переплетах, переплеты расшатаны, рассыхание, неплотность прикрытия, часть приборов повреждено, поражение гнилью; дверные – повреждение наличников, потемнение и загрязнение, повреждение коробок, обвязка полотен повреждена, неплотность прикрытия, оседание дверных полотен, местами поражение гнилью).
Полы	Дощатые, линолеум, плитка, бетонные (стирание поверхности в ходовых местах, трещины, сколы, задиры, прогиб, поражение гнилью, часть покрытия полов отсутствует).
Отделочные работы	Окраска, штукатурка, плитка (потемнение и нарушение поверхностного слоя, следы загрязнения, трещины, следы увлажнения и протечек, вспучивание, осыпание, частично отделка отсутствует).
Инженерные системы	Электроснабжение, отопление, водопровод, канализация и др. Отопление, водопровод, канализация – течи в местах врезки запорной арматуры, следы коррозии, ослабление прокладок и набивки запорной арматуры, нарушения окраски отопительных приборов, следы ремонта. Электроснабжение – потеря эластичности изоляции проводов, наличие временных прокладок, оголение, часть осветительных приборов повреждено, либо отсутствует.

\* Описание общего технического состояния объекта оценки (здания) и технического состояния строительных конструкций (конструктивных элементов) объекта оценки (здания) выполнено в соответствии с ВСН, кадастровым паспортом, внешним состоянием (визуальным осмотром), техническим паспортом, а также на основании иной информации, предоставленной Заказчиком.

## 2.5. Оцениваемые права

Целью оценки является определение рыночной стоимости права собственности на объект недвижимого имущества.



Право собственности, согласно Гражданскому Кодексу РФ, часть 1 (ст. 209), включает право владения, пользования и распоряжения имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам; передавать им, оставаясь собственником права владения, пользования и распоряжения имуществом; отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.

### **3. Описание процесса оценки недвижимого имущества**

Согласно п.24 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)»: «...Оценщик вправе самостоятельно определять конкретные методы оценки в рамках применения каждого из подходов».

#### **3.1. Описание процесса оценки недвижимого имущества сравнительным подходом**

Сравнительный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с аналогичными объектами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними.

Подход определяет рыночную стоимость на основе анализа недавних продаж объектов недвижимости, которые схожи с оцениваемым объектом по физическим характеристикам, использованию, доходу, который они производят. Данный подход к оценке предполагает, что рынок установит стоимость для оцениваемого объекта тем же образом, что и для сопоставимых, конкурентных объектов. Метод базируется на **принципе замещения**, согласно которому, при наличии нескольких товаров или услуг с относительно равной полезностью, наиболее распространяемым и пользующимся спросом станет товар с наименьшей ценой.

Процедура оценки включает следующие основные этапы:

1. Исследование рынка с целью сбора информации о совершенных сделках, котировках, предложениях, по продаже объектов недвижимости, аналогичных объекту оценки;
2. Отбор информации с целью повышения ее достоверности и получения подтверждения того, что совершенные сделки произошли в свободных рыночных условиях;
3. Подбор подходящих единиц сравнения и проведение сравнительного анализа для каждой выбранной единицы измерения. Обычно выделяют следующие моменты при сравнении аналогов: дата продажи, местонахождение, физические характеристики, условия продажи, условия финансирования;
4. Корректировка известных цен продаж объектов-аналогов, с целью определения той денежной суммы, за которую предполагается переход оцениваемого имущества к другому собственнику в результате коммерческой сделки на дату оценки.

При определении рыночной стоимости недвижимости в рамках сравнительного подхода применялся метод сравнения продаж ввиду того, что имеется информация о ценах сделок и ценах предложений (продаж) объектов, которые являются аналогами объектов оценки.

#### **3.2. Описание процесса оценки недвижимого имущества доходным подходом**

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

Подход к оценке по доходу основывается на **принципе ожидания**, который гласит, что все стоимости сегодня являются отражением будущих преимуществ.



При применении данного метода анализируется возможность недвижимости генерировать определенный доход, который обычно выражается в форме дохода от эксплуатации (доходы от регулярной арендной платы) и дохода от будущей перепродажи объекта недвижимости в конце срока владения.

Для оценки стоимости доходной недвижимости применяют технику **капитализации** и технику **дисконтирования**.

Процедура оценки включает следующие основные этапы:

1. Оценка потенциального валового дохода для первого года, начиная с даты оценки, на основе анализа текущих арендных ставок и тарифов на рынке для сравнимых объектов.
2. Оценка потерь от неполной загрузки (сдачи в аренду) и невзысканных арендных платежей на основе анализа рынка аренды, его динамики и тенденций применительно к оцениваемой недвижимости. Рассчитанная величина потерь вычитается из валового дохода и определяется действительный валовой доход.
3. Расчет издержек от эксплуатации оцениваемого объекта недвижимости основывается на анализе фактических издержек по ее содержанию или типичных издержек на данном сегменте рынка. В статьи издержек включаются только отчисления, относящиеся непосредственно к эксплуатации данного объекта недвижимости. Величина издержек вычитается из действительного валового дохода и получается чистый операционный доход.
4. Пересчет чистого операционного дохода в текущую стоимость объекта оценки.

При определении рыночной стоимости недвижимости в рамках доходного подхода применялся метод дисконтирования денежных потоков ввиду того, что: а) имеются данные, позволяющие обосновать размер будущих потоков денежных средств от недвижимости; б) предполагается, что будущие денежные потоки будут отличаться от текущих.

В данном отчете использован метод дисконтирования, т.к. по своей сути он наиболее применим для оцениваемого объекта, в связи с тем, что учитывает первоначальные инвестиции и неравномерно формирующиеся денежные потоки.

### **3.3. Описание процесса оценки недвижимого имущества затратным подходом**

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

В основе затратного подхода лежит **принцип замещения**, согласно которому инвестор не заплатит за объект недвижимости сумму, большую, чем та, в которую обойдется получение соответствующего участка под застройку и возведение аналогичного по назначению и качеству объекта без чрезмерной задержки. В затратном методе стоимость недвижимости равна стоимости земли плюс стоимость улучшений на участке за вычетом накопленного износа.

Процедура оценки включает следующие последовательные шаги:

1. Расчет стоимости приобретения свободной и имеющейся в распоряжении земли в целях ее оптимального использования.
2. Расчет затрат (прямых и косвенных) на возведение строений, идентичных оцениваемым или аналогичным им по полезности, получение восстановительной или заменяющей стоимости объекта.
3. Определение величины накопленного износа строений.
4. Уменьшение восстановительной стоимости (или стоимости замещения) на сумму износа для получения остаточной стоимости.
5. Добавление к рассчитанной остаточной стоимости строений стоимости земли.

Под восстановительной стоимостью здания понимают величину затрат на строительство аналогичного здания с применением аналогичных материалов, в соответствии с современными требованиями к строительной продукции.

### **Оценка накопленного износа**

Износ - это потеря стоимости из-за ухудшения физического состояния объекта и/или морального устаревания. Накопленный износ определяется как разница между текущей стоимостью восстановления (замещения) и реальной рыночной стоимостью объекта на дату оценки.

В зависимости от причин, вызывающих потерю стоимости, износ подразделяется на три типа: физический износ, функциональный износ, внешний износ.

**Физический износ** - это потеря стоимости за счет естественных процессов во время эксплуатации. Он выражается в старении и изнашивании, разрушении, гниении, коррозии, поломке и конструктивных дефектах. Такой тип износа может быть как устранимым, так и неустранимым. Устранимый физический износ (т.е. износ, который может быть устранен в результате текущего ремонта) включает в себя плановый ремонт или замену частей объекта в процессе повседневной эксплуатации.

**Функциональный (моральный) износ** - это потеря стоимости вследствие относительной неспособности данного сооружения обеспечить полезность по сравнению с новым сооружением, созданным для таких же целей. Он обычно вызван плохой планировкой, несоответствием техническим и функциональным требованиям по таким параметрам, как размер, стиль, срок службы и т.д. Функциональный износ может быть устранимым и неустранимым. Функциональный износ считается устранимым, когда стоимость ремонта или замены устаревших или неприемлемых компонентов выгодна или, по крайней мере, не превышает величину прибавляемой полезности и/или стоимости. В противном случае износ считается неустранимым.

Физический и функциональный износ обычно присущи самой собственности.

**Внешний износ** вызывается уменьшением полезности здания в результате изменения внешних, по отношению к объекту оценки, условий. Под внешними условиями подразумевается местоположение, транспортная доступность, условия рынка, экологическая ситуация, нормативно-законодательная база и т.д. Для определения накопленного износа применяется метод разбивки на компоненты.

В данном отчете затратный подход не применялся, в том числе, согласно п.24а ФСО №7, т.к. затратный подход не рекомендуется использовать при оценке частей объектов капитального строительства (квартир, нежилых помещений и пр.).

Более подробно процесс оценки затратным, доходным и сравнительным подходами описан непосредственно в расчетах (см. ниже).

В соответствии с методикой<sup>6</sup> затратного подхода фактически определяется стоимость отдельно стоящего здания той же площади, что и оцениваемое нежилое помещение. Некорректность расчета заключается в том, что при оценке встроенного помещения моделируется ситуация приобретения на рынке свободного земельного участка, строительства всего здания. Применение затратного подхода к определению рыночной стоимости оцениваемых площадей не имеет смысла, поскольку оцениваемые площади являются встроенными помещениями. Земельный участок отдельно под оцениваемые помещения не выделен. Расчет по "типовым" сметам и т.п. с учетом всех реальных дополнительных затрат, определением совокупного износа здания в целом и выделения стоимости единицы площади объекта оценки приведет к большой погрешности в вычислениях. К тому же, состояние оцениваемых помещений значительно отличается от состояния остальных помещений здания, что также осложняет проведение корректного расчета. Расчет средней арифметической стоимости будет некорректен, в связи с большим влиянием фактора местоположения в здании на рыночную стоимость помещений

<sup>6</sup> Оценка недвижимости: Учебник / Под ред. А.Г. Грязновой, О-93 М.А.Федотовой. – М. Финансы и статистика, 2006. – 496 с.: ил.

(помещения на первом этаже будут иметь наибольшую стоимость, с повышением этажа факторы местоположения для объектов нежилой недвижимости оказывают меньшее влияние на стоимость).

Кроме того, необходимо отметить, что согласно п.24а ФСО №7 затратный подход не рекомендуется использовать при оценке частей объектов капитального строительства (квартир, нежилых помещений и пр.).

#### **4. Анализ наиболее эффективного использования**

Анализ наиболее эффективного использования является базовым в оценке недвижимости и формирует основу, на которой оценщик применяет три традиционных метода расчета рыночной стоимости.

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

Понятие наиболее эффективного использования определяется как вероятное использование свободного земельного участка или улучшенной собственности (земельный участок с улучшениями – объектами недвижимости), которое юридически правомочно, физически возможно, экономически целесообразно и максимально эффективно.

Анализ наиболее эффективного использования выполняется путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования следующим критериям:

- юридическая правомочность - это рассмотрение только тех способов использования, которые разрешены законодательными актами и распоряжениями о зонообразовании, ограничениями на частную инициативу, положениями об исторических зонах и экологическим законодательством;
- физическая осуществимость - это рассмотрение физически реальных в данной местности способов использования;
- экономическая целесообразность - рассмотрение того, какое физически осуществимое и разрешенное законом использование будет давать приемлемый доход владельцу имущества;
- максимальная эффективность - рассмотрение того, какое из финансово осуществимых использований будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

Для того, чтобы корректно использовать подходы к оценке, а также дать ответ о целесообразности дальнейшего существования имеющихся на участке улучшений, определение способа наилучшего и наиболее эффективного использования проводится в 2 этапа:

1. Для земельного участка, как свободного;
2. Для земельного участка с имеющимися улучшениями.

##### Определение НЭИ земельного участка, как свободного

По общему правилу оборотоспособность земельных участков регулируется гражданским законодательством, если иное не установлено земельным, лесным, водным законодательством, законодательством о недрах, об охране окружающей среды, специальными федеральными законами. Ст.3 Земельного Кодекса РФ установлен приоритет земельного законодательства над гражданским по вопросам владения, пользования и распоряжения земельными участками. Исходя из положений указанного законодательства законодательно разрешенное использование земельного участка определяется с учетом его

категории и типа размещенного на нем улучшения, с ограничениями, обусловленными назначением земельного участка.

Для оцениваемого помещения анализ земельного участка как свободного не производился, так как объект представляет собой встроенное нежилое помещение в здании, снос которого не возможен и не целесообразен.

#### Определение НЭИ земельного участка с имеющимися улучшениями

Объектами оценки являются офисные встроенные помещения, находящиеся в двухэтажном кирпичном здании, расположенном на центральной городской пешеходной улице. Ближайшее окружение представлено аналогичными встроенными помещениями, расположенными на разных этажах административного здания (на первом этаже присутствуют торговые и офисные помещения, на втором располагаются офисные помещения), а также отдельными зданиями административно-офисного и торгового назначения. Местоположение характеризуется высокой степенью привлекательности.

Переоборудование оцениваемых помещений в жилье невозможно, в виду не соответствия объемно-планировочных характеристик, а так же экономически не выгодно. Использование в качестве производственно-складских помещений не востребовано и экономически не выгодно, в виду расположения в центральной части города, где наиболее востребованы торгово-офисные помещения. Использование оцениваемых помещений в качестве торговых в целом возможно, но мало привлекательно, в виду ограниченности доступа и т.д. С точки зрения юридической допустимости, на дату определения рыночной стоимости объекта оценки, юридически разрешенным использованием может быть только продолжение текущего использования данных объектов.

Таким образом, наилучшее и наиболее эффективное использование объектов оценки соответствует их фактическому использованию – в качестве офисных помещений, с возможностью использования под сервисную функцию.

*Наиболее эффективное использование объектов оценки – сохранение их текущего использования - эксплуатация помещений торгово-офисного назначения, что обеспечивает собственнику стабильный доход без дополнительных финансовых затрат.*

## **5. Определение рыночной стоимости объекта оценки**

### **5.1. Определение рыночной стоимости объекта оценки сравнительным подходом**

#### **Метод сравнения продаж**

При применении сравнительного подхода стоимость объекта оценки в общем случае определяется по сравнению с ценой продажи аналогичных объектов. Основой применения данного подхода является тот факт, что стоимость объекта оценки непосредственно связана с ценой продажи аналогичных объектов. Каждая сопоставимая продажа сравнивается с оцениваемым объектом. В цену сопоставимой продажи вносятся поправки, отражающие существенные различия между ними.

При использовании подхода к оценке стоимости объекта с точки зрения сравнения продаж были предприняты следующие шаги:

- изучение рынка предложений на продажу (газета "Ярмарка" 2017 год, информационный ресурс Интернет: [www.itr.ru](http://www.itr.ru); [www.anparamonov.ru](http://www.anparamonov.ru), [www.avito.ru](http://www.avito.ru), [www.cian.ru](http://www.cian.ru) и др.);
- подбор аналогов и проверка информации по каждому отобранному объекту о цене продажи, физических характеристиках, местоположении и других условиях;
- анализ и сравнение каждого объекта с оцениваемым по времени продажи, местоположению, физическим характеристикам и условиям продажи;
- корректировка цен продаж по каждому сопоставимому объекту в соответствии с имеющимися различиями между ними и оцениваемым объектом (корректировка

стоимости осуществляется с помощью соответствующих экспертных поправок, вносимых в стоимость аналогов и выраженных в процентном соотношении или абсолютном значении, причем, если параметр оцениваемого объекта лучше аналога, то поправка положительная, если хуже, то отрицательная) (см. табл.);

- согласование скорректированных цен сопоставимых объектов и вывод показателя стоимости оцениваемого объекта.

При сравнительном анализе стоимости объектов, Оценщик опирался на цены предложения. Такой подход оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель, прежде чем принять решение о покупке недвижимости проанализирует текущее рыночное предложение и придет к заключению о возможной цене предлагаемого объекта, учитывая все его достоинства и недостатки относительно объектов сравнения.

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

Наиболее важными факторами стоимости, как правило, являются:

- местоположение и окружение;
- назначение;
- физические характеристики (материал стен, этажность и др.);
- транспортная доступность;

К характеристикам сделок с объектами недвижимости, в том числе, относятся:

- условия финансирования сделок (соотношение собственных и заемных средств, условия предоставления заемных средств);
- условия платежа при совершении сделок (платеж денежными средствами, расчет векселями, взаимозачеты, бартер и т.п.);
- обстоятельства совершения сделки (был ли земельный участок представлен на открытый рынок в форме публичной оферты, аффилированность покупателя и продавца, продажа в условиях банкротства и т.п.);
- время, прошедшее с даты заключения сделки с аналогом до даты проведения оценки.

### **Выбор единицы сравнения, отказ от использования других единиц сравнения**

Проанализировав рынок купли-продажи объектов, аналогичных оцениваемому, можно отметить, что на рыночную стоимость влияют многие факторы. Согласно п. 22 «Оценка недвижимости (ФСО №7)» Оценщиком были выбраны следующие элементы сравнения, наиболее отражающих различия между объектом оценки и объектами-аналогами в данном секторе рынка (рынка продажи коммерческих объектов): корректировка на передаваемые права (вид права), корректировка на условия финансирования, корректировка на условия продажи, корректировка на «уторговывание», корректировка на условия рынка (время продажи), корректировка на местоположение, корректировка на функциональное назначение, корректировка на этажность, корректировка на тип постройки, корректировка на общее техническое состояние, корректировка на наличие коммуникаций, корректировка на площадь, корректировка на наличие отдельного входа, корректировка на внутриквартальное расположение, корректировка на наличие обременений и ограничений в использовании (сервитутов), корректировка на наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью, корректировка на наличие других характеристик (элементов), влияющих на стоимость. Все выше перечисленные элементы сравнения наиболее влияют на конечную стоимость объекта недвижимости.

По всем элементам сравнения, в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объекта-аналога и там где это необходимо, были внесены корректировки. Сравнение происходит, основываясь на единице сравнения руб./кв.м., так как именно данная величина (единица сравнения) наиболее адекватно отражает ситуацию, сложившуюся на рынке. Цена за 1 кв.м. объектов используется всеми аналитиками рынка, а также покупателями и продавцами объектов недвижимости для определения ценовых параметров

того или иного объекта недвижимости. Единицей сравнения также могут быть выбраны 1 куб.м., 1 единица. Использование данных единиц сравнения не актуально. Единственная универсальная величина в данном случае только 1 кв.м.

Обоснование шкалы корректировок представлено ниже по ходу расчета. Условия, при которых значения корректировок будут иными, представлены ниже, а также в Анализе рынка.

Основной рынок подобных помещений сформирован предложениями на продажу торговых помещений. Поэтому, из имеющихся на рынке предложений были отобраны наиболее сопоставимые по площади и по характеру местоположения. Информация по аналогам получена из открытых источников информации и их телефонного обзвона. Основные параметры и характеристики этих объектов и расчет сравнительным подходом представлены в таблице ниже.

**Таблица 7. Характеристика объектов-аналогов для объектов оценки:**

- нежилого помещения, общей площадью 84,9 кв.м., этаж: 1, адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, г.Тверь, ул.Трехсвятская, д.35, кадастровый номер 69:40:04:00:066:0010:1/020479/37:10004/А
- нежилого помещения, общей площадью 245,3 кв.м., этаж: 2, адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, г.Тверь, ул.Трехсвятская, д.35, кадастровый номер 69:40:04:00:066:0010:1/020479/37:10005/А

Наименов.	Местоположение	Описание	Площадь, кв.м.	Цена предложения, руб. с НДС	Цена предлож./, руб./кв.м. с НДС	Источник информации
Аналог 1 Нежилое помещение	г.Тверь, ул.Симеоновская, д.39	Встроенное помещение, без отдельного входа, расположенное на 1-й линии второстепенной улицы района; 2-эт.; состояние отделки – среднее, транспортная доступность хорошая, покрытие дороги асфальтовое и находится в удовлетворительном состоянии. Помещение находится в собственности.	57,0	5 300 000,00	100 000,00	Информационный Интернет-портал Avito.ru, <a href="https://www.avito.ru/tver/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_57_m_789747364">https://www.avito.ru/tver/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_57_m_789747364</a> , т.8-960-702-48-84; объявление актуально на I квартал 2017 г.
Аналог 3 Нежилое помещение	г.Тверь, ул.Радищева, д.4	Встроенное помещение, отдельный вход, расположенное на 1-й линии магистральной улицы района; цоколь; состояние отделки – не вполне удовл., транспортная доступность хорошая, покрытие дороги асфальтовое и находится в удовлетворительном состоянии. Помещение находится в собственности.	106,0	5 900 000,00	55 660,00	Информационный Интернет-портал Avito.ru, <a href="https://www.avito.ru/tver/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_na_ul_radischeva_d.4_382619276">https://www.avito.ru/tver/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_na_ul_radischeva_d.4_382619276</a> , т.8-903-695-77-81; объявление актуально на I квартал 2017 г.
Аналог 3 Нежилое помещение	г.Тверь, ул.Радищева, д.48	Встроенное помещение, отдельный вход, расположенное на 1-й линии магистр. улицы района; 1-й этаж цоколь; состояние отделки - среднее., транспортная доступность хорошая, покрытие дороги асфальтовое и находится в среднемсостоянии. Помещение находится в собственности.	135,0	13 900 000,00	102 962,96	Информационный Интернет-портал "ЦИАН" <a href="https://tver.cian.ru/sale/commercial/153502090/">https://tver.cian.ru/sale/commercial/153502090/</a> , т.8-960-718-29-59; объявление актуально на I квартал 2017 г.

При определении рыночной стоимости объекта оценки методом сравнения в рамках сравнительного (рыночного) подхода использовались представленные объекты-аналоги (объекты, сходные объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и др. характеристикам), так как именно они наиболее близки (из представленных на рынке подобных объектов) по основным техническим характеристикам, по внешнему, по состоянию отделки и по другим параметрам к объекту оценки (см. описание).

### Анализ достаточности и достоверности

Оценщик, используя доступные ему средства и методы, провел анализ достаточности и достоверности информации, предоставленной Заказчиком оценки.

Информация, предоставленная Заказчиком, заверена подписью должностного лица и печатью организации. Информация, представленная на бумажных носителях, не содержит ошибок, внутренних противоречий, искажений данных, поэтому у Оценщика нет оснований считать такую информацию недостоверной.

Информация, полученная из открытых источников, размещена в официальных печатных изданиях или на сайтах в сети Интернет с указанием владельца сайта и его реквизитов ([www.ydacha.ru](http://www.ydacha.ru), [tver.irr.ru](http://tver.irr.ru), [www.euromakler.ru](http://www.euromakler.ru)), газеты «Ярмарка», [WWW.AVITO.RU](http://WWW.AVITO.RU) и пр.), а также базам данных агентств недвижимости (АН «Парамоновъ», АН «Большая Земля», АН «Удача» и пр.), исходя из проведенных консультаций с сотрудниками риэлторских агентств и собственников продаваемых объектов. У оценщика нет оснований считать такую информацию недостоверной. Информации, которую использовал оценщик, достаточно для определения итоговой величины стоимости объекта оценки.

#### 5.1.1. Определение рыночной стоимости нежилого помещения, общей площадью 84,9 кв.м., этаж: 1, адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, г.Тверь, ул.Трехсвятская, д.35, кадастровый номер 69:40:04:00:066:0010:1/020479/37:10004/А, сравнительным подходом

Таблица 8. Метод сравнения продаж

Элемент сравнения	Ед. измер.	Объект оценки	Объекты сравнения		
			№ 1	№ 2	№ 3
Местоположение		Тверь, ул.Трехсвятская, д.35	Тверь, ул.Симеоновская, 39	Тверь, ул.Радищева, д.4	Тверь, ул.Радищева, д.48
Цена продажи (предложения)	руб.		5 300 000	5 900 000	13 900 000
Общая площадь	кв.м.	84,90	53,00	106,00	135,00
Цена за единицу	руб./м2		100000,00	55660,38	102962,96
Передаваемые права		собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка	%		0,00	0,00	0,00
Сумма корректировки	руб./м2		0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена	руб./м2		100000,00	55660,38	102962,96
Условия финансирования		рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка	%		0,00	0,00	0,00
Сумма корректировки	руб./м2		0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена	руб./м2		100000,00	55660,38	102962,96
Условия продажи		типичные для рынка	типичные для рынка	типичные для рынка	типичные для рынка
Корректировка	%		0,00	0,00	0,00
Сумма корректировки	руб./м2		0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена	руб./м2		100000,00	55660,38	102962,96
Условия сделки (уторговывание)		продажа	предложение	предложение	предложение
Корректировка	%		-10,2	-10,2	-10,2
Сумма корректировки	руб./м2		-10200,00	-5677,36	-10502,22
Скорректированная цена	руб./м2		89800,00	49983,02	92460,74
Условия рынка (время продажи)		I кв.2017	I кв.2017	I кв.2017	I кв.2017
Корректировка	%		0,00	0,00	0,00
Сумма корректировки	руб./м2		0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена	руб./м2		89800,00	49983,02	92460,74
Местоположение		Тверь, ул.Трехсвятская, д.35	Тверь, ул.Симеоновская, 39	Тверь, ул.Радищева, д.4	Тверь, ул.Радищева, д.48



Элемент сравнения	Ед. измер.	Объект оценки	Объекты сравнения		
			№ 1	№ 2	№ 3
Корректировка	%		0,00	0,00	0,00
Сумма корректировки	руб./м2		0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена	руб./м2		89800,00	49983,02	92460,74
<b>Локальное местоположение</b>		магистральная улица района	1-я линия второстепенной улицы р-на	магистральная улица района	магистральная улица района
Корректировка	%		13,29	0,00	0,00
Сумма корректировки	руб./м2		11935,44	0,00	0,00
Скорректированная цена	руб./м2		101735,44	49983,02	92460,74
<b>Транспортная доступность</b>		хорошая	хорошая	хорошая	хорошая
Корректировка	%		0,00	0,00	0,00
Сумма корректировки	руб./м2		0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена	руб./м2		101735,44	49983,02	92460,74
<b>Общая площадь</b>		84,90	53,00	106,00	135,00
Корректировка	%		0,00	7,00	7,00
Сумма корректировки	руб./м2		0,00	3498,81	6472,25
Скорректированная цена	руб./м2		101735,44	53481,83	98932,99
<b>Этажность</b>		1-й	2-й	цоколь	1-й
Корректировка	%		14,94	21,95	0,00
Сумма корректировки	руб./м2		15201,85	11739,91	0,00
Скорректированная цена	руб./м2		116937,29	65221,74	98932,99
<b>Капитальность</b>		капитальное строение	капитальное строение	капитальное строение	капитальное строение
Корректировка	%		0,00	0,00	0,00
Сумма корректировки	измер.		0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена	измер.		116937,29	65221,74	98932,99
<b>Функциональное назначение</b>		нежилое	нежилое	нежилое	нежилое
Корректировка	%		0,00	0,00	0,00
Сумма корректировки	руб./м2		0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена	руб./м2		116937,29	65221,74	98932,99
<b>Наличие отдельного входа</b>		есть	нет	есть	есть
Корректировка	%		24,00	0,00	0,00
Сумма корректировки	руб./м2		28064,95	0,00	0,00
Скорректированная цена	руб./м2		145002,24	65221,74	98932,99
<b>Физическое состояние здания</b>		удовл. состояние	новое здание	удовл. состояние	новое здание
Корректировка	%		-46,35	0,00	-27,00
Сумма корректировки	руб./м2		-67215,55	0,00	-26711,91
Скорректированная цена	руб./м2		77786,69	65221,74	72221,08
<b>Состояние отделки</b>		Состояние отделки не вполне удовл. (требуется ремонт)	стандартная коммерческая отделка, состояние среднее	Не вполне удовл.	стандартная коммерческая отделка, состояние среднее
Корректировка	%		-14,00	0,00	-14,00
Сумма корректировки	руб./м2		-10890,14	0,00	-10110,95
Скорректированная цена	руб./м2		66896,55	65221,74	62110,13
<b>Тип постройки</b>		встроенное	встроенное	встроенное	встроенное
Корректировка	%		0,00	0,00	0,00
Сумма корректировки	руб./м2		0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена	руб./м2		66896,55	65221,74	62110,13
<b>Коммуникации</b>		все необходимые в соответствии с назначением	все необходимые в соответствии с назначением	все необходимые в соответствии с назначением	все необходимые в соответствии с назначением
Корректировка	%		0,00	0,00	0,00
Сумма корректировки	руб./м2		0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена	руб./м2		66896,55	65221,74	62110,13



Элемент сравнения	Ед. измер.	Объект оценки	Объекты сравнения		
			№ 1	№ 2	№ 3
<b>Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью</b>		нет	нет	нет	нет
Корректировка	%		0,00	0,00	0,00
Сумма корректировки	руб./м2		0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена	руб./м2		66896,55	65221,74	62110,13
<b>Наличие других характеристик (элементов), влияющих на стоимость</b>		нет	нет	нет	нет
Корректировка	%		0,00	0,00	0,00
Сумма корректировки	руб./м2		0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена	руб./м2		<b>66896,55</b>	<b>65221,74</b>	<b>62110,13</b>
<b>Выводы</b>					
Общая чистая коррекция	руб./м2		-33103,45	9561,37	-40852,83
в % от цены продажи	%		-18,32	18,75	-44,20
Общая валовая коррекция	руб./м2		233307,93	70899,10	146258,07
в % от цены продажи	%		233,31	127,38	142,05
Весовой коэффициент			1,93	6,35	3,08
Рыночная стоимость	руб./м2	<b>64 662,99</b>			
Рыночная стоимость с НДС	руб.	<b>5 489 887,67</b>			
Рыночная стоимость с НДС, округленно	руб.	<b>5 500 000,00</b>			

Таким образом, рыночная стоимость нежилого помещения, общей площадью 84,9 кв.м., этаж: 1, адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, г.Тверь, ул.Трехсвятская, д.35, кадастровый номер 69:40:04:00:066:0010:1/020479/37:10004/А, определенная сравнительным подходом, по состоянию на 13 февраля 2017 года, с учетом принятых допущений и ограничений, с НДС, округленно составляет:

**5 500 000 рублей.**

**5.1.2. Определение рыночной стоимости нежилого помещения, общей площадью 245,3 кв.м., этаж: 2, адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, г.Тверь, ул.Трехсвятская, д.35, кадастровый номер 69:40:04:00:066:0010:1/020479/37:10005/А, сравнительным подходом**

Таблица 9. Метод сравнения продаж

Элемент сравнения	Ед. измер.	Объект оценки	Объекты сравнения		
			№ 1	№ 2	№ 3
Местоположение		Тверь, ул.Трехсвятская, д.35	Тверь, ул.Симеоновская, д.39	Тверь, ул.Радищева, д.4	Тверь, ул.Радищева, д.48
Цена продажи (предложения)	руб.		5 300 000	5 900 000	13 900 000
Общая площадь	кв.м.	245,30	53,00	106,00	135,00
Цена за единицу	руб./м2		100000,00	55660,38	102962,96
Передаваемые права		собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка	%		0,00	0,00	0,00
Сумма корректировки	руб./м2		0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена	руб./м2		100000,00	55660,38	102962,96
Условия финансирования		рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка	%		0,00	0,00	0,00
Сумма корректировки	руб./м2		0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена	руб./м2		100000,00	55660,38	102962,96
Условия продажи		типичные для рынка	типичные для рынка	типичные для рынка	типичные для рынка
Корректировка	%		0,00	0,00	0,00



Элемент сравнения	Ед. измер.	Объект оценки	Объекты сравнения		
			№ 1	№ 2	№ 3
Сумма корректировки	руб./м2		0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена	руб./м2		100000,00	55660,38	102962,96
<b>Условия сделки (уторговывание)</b>		продажа	предложение	предложение	предложение
Корректировка	%		-10,2	-10,2	-10,2
Сумма корректировки	руб./м2		-10200,00	-5677,36	-10502,22
Скорректированная цена	руб./м2		89800,00	49983,02	92460,74
<b>Условия рынка (время продажи)</b>		I кв.2017	I кв.2017	I кв.2017	I кв.2017
Корректировка	%		0,00	0,00	0,00
Сумма корректировки	руб./м2		0,00	0,00	0,00
<b>Скорректированная цена</b>	руб./м2		89800,00	49983,02	92460,74
<b>Местоположение</b>		Тверь, ул.Трехсвятская, д.35	Тверь, ул.Симеоновская, д.39	Тверь, ул.Радищева, д.4	Тверь, ул.Радищева, д.48
Корректировка	%		0,00	0,00	0,00
Сумма корректировки	руб./м2		0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена	руб./м2		89800,00	49983,02	92460,74
<b>Локальное местоположение</b>		магистральная улица района	1-я линия второстепенной улицы р-на	магистральная улица района	магистральная улица района
Корректировка	%		13,29	0,00	0,00
Сумма корректировки	руб./м2		11935,44	0,00	0,00
Скорректированная цена	руб./м2		101735,44	49983,02	92460,74
<b>Транспортная доступность</b>		хорошая	хорошая	хорошая	хорошая
Корректировка	%		0,00	0,00	0,00
Сумма корректировки	руб./м2		0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена	руб./м2		101735,44	49983,02	92460,74
<b>Общая площадь</b>		245,30	53,00	106,00	135,00
Корректировка	%		-7,00	0,00	0,00
Сумма корректировки	руб./м2		-7121,48	0,00	0,00
Скорректированная цена	руб./м2		94613,96	49983,02	92460,74
<b>Этажность</b>		1-й	2-й	цоколь	4-й
Корректировка	%		14,94	21,95	0,00
Сумма корректировки	руб./м2		14137,72	10971,88	0,00
Скорректированная цена	руб./м2		108751,68	60954,90	92460,74
<b>Капитальность</b>		капитальное строение	капитальное строение	капитальное строение	капитальное строение
Корректировка	%		0,00	0,00	0,00
Сумма корректировки	измер.		0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена	измер.		108751,68	60954,90	92460,74
<b>Функциональное назначение</b>		нежилое	нежилое	нежилое	нежилое
Корректировка	%		0,00	0,00	0,00
Сумма корректировки	руб./м2		0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена	руб./м2		108751,68	60954,90	92460,74
<b>Наличие отдельного входа</b>		есть	нет	есть	есть
Корректировка	%		24,00	0,00	0,00
Сумма корректировки	руб./м2		26100,40	0,00	0,00
Скорректированная цена	руб./м2		134852,08	60954,90	92460,74
<b>Физическое состояние здания</b>		удовл. состояние	новое здание	удовл. состояние	новое здание
Корректировка	%		-46,35	0,00	-27,00
Сумма корректировки	руб./м2		-62510,47	0,00	-24964,40
Скорректированная цена	руб./м2		72341,62	60954,90	67496,34
<b>Состояние отделки</b>		Состояние отделки не вполне удовл.	стандартная коммерческая	Не вполне удовл.	стандартная коммерческая



Элемент сравнения	Ед. измер.	Объект оценки	Объекты сравнения		
			№ 1	№ 2	№ 3
		(требуется ремонта)	отделка, состояние среднее		отделка, состояние среднее
Корректировка	%		-14,00	0,00	-14,00
Сумма корректировки	руб./м2		-10127,83	0,00	-9449,49
Скорректированная цена	руб./м2		62213,79	60954,90	58046,85
<b>Тип постройки</b>		встроенное	встроенное	встроенное	встроенное
Корректировка	%		0,00	0,00	0,00
Сумма корректировки	руб./м2		0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена	руб./м2		62213,79	60954,90	58046,85
<b>Коммуникации</b>		все необходимые в соответствии с назначением			
Корректировка	%		0,00	0,00	0,00
Сумма корректировки	руб./м2		0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена	руб./м2		62213,79	60954,90	58046,85
<b>Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью</b>		нет	нет	нет	нет
Корректировка	%		0,00	0,00	0,00
Сумма корректировки	руб./м2		0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена	руб./м2		62213,79	60954,90	58046,85
<b>Наличие других характеристик (элементов), влияющих на стоимость</b>		нет	нет	нет	нет
Корректировка	%		0,00	0,00	0,00
Сумма корректировки	руб./м2		0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена	руб./м2		<b>62213,79</b>	<b>60954,90</b>	<b>58046,85</b>
<b>Выводы</b>					
<i>Общая чистая коррекция</i>	руб./м2		-37786,21	5294,52	-44916,11
<i>в % от цены продажи</i>	%		-25,32	11,75	-51,20
<i>Общая валовая коррекция</i>	руб./м2		231933,34	66632,26	137376,85
<i>в % от цены продажи</i>	%		231,93	119,71	133,42
<i>Весовой коэффициент</i>			1,88	6,54	3,17
Рыночная стоимость	руб./м2	<b>60 363,12</b>			
Рыночная стоимость с НДС	руб.	<b>14 807 072,83</b>			
Рыночная стоимость с НДС, округленно	руб.	<b>14 800 000,00</b>			

Таким образом, рыночная стоимость нежилого помещения, общей площадью 245,3 кв.м., этаж: 2, адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, г.Тверь, ул.Трехсвятская, д.35, кадастровый номер 69:40:04:00:066:0010:1/020479/37:10005/А, определенная сравнительным подходом, по состоянию на 13 февраля 2017 года, с учетом принятых допущений и ограничений, с НДС, округленно составляет:

**14 800 000 рублей.**

#### **Описание корректировок**

1. *Корректировка на передаваемые права (на вид права).* Оцениваемые объекты находятся в собственности, Аналоги подбираются также с видом права – собственность. Корректировка не требуется.

2. *Корректировка на условия финансирования.* Условия финансирования для всех аналогов одинаковые - рыночные, поэтому корректировка не требуется.

3. *Корректировка на условия рынка (условие продажи).* Условия продажи объектов-аналогов типичные, т.е. продавцы не были ограничены в сроках продажи, между покупателями не было никаких особых отношений, объекты не приобретались с целью их

комплексного использования с близлежащими объектами. В связи с этим корректировка по данному фактору не проводилась.

4. *Корректировка на «уторговывание».* Объявленные цены должны быть подвергнуты корректировке в связи с неизбежным процессом снижения цены во время торгов. Основываясь на данные экспертов Приволжского центра финансового консалтинга пособие по оценке: «Справочник оценщика недвижимости-2016» (Том II), а также согласно проведенному Анализу рынка, интервал значений коллективной экспертной оценки величины скидки на «уторговывание» цен предложений на подобные объекты, предлагаемых собственниками на продажу, в процессе переговоров могут быть снижены на величину 9,8-10,7%. В данном случае, ввиду продолжающегося экономического кризиса, а также снижения спроса на недвижимость, принимается среднее значение интервала корректировки в размере (-10,2%) в сторону понижения.

5. *Корректировка на время продажи.* Дата оценки объекта – 13 февраля 2017 года. (III квартал 2016 г.). Для того чтобы произвести поправку на время (от времени продажи-предложения до даты оценки) необходимо проанализировать тенденцию изменения цен на рынке недвижимости с течением времени, учитывая при этом и сезонные колебания. Поскольку оценка производится на 13 февраля 2017 года, а все объекты-аналоги актуальны по состоянию на I квартал 2017 года, корректировка не требуется.

6. *Корректировка на местоположение.* Под местоположением понимается совокупность характеристик, а именно:

- удаленность от основных транспортных магистралей;
- транспортную доступность объекта;
- интенсивность транспортных потоков;
- престижность района для размещения объектов, рассматриваемого типа;
- характер окружающей застройки;
- развитость социальной и инженерной инфраструктур.

Объекты оценки и все рассматриваемые объекты-аналоги располагаются в Центральном районе города Твери, на незначительном удалении друг от друга. Все рассматриваемые аналоги имеют сопоставимое местоположение, по указанным выше характеристикам. В целом привлекательность местоположения можно определить как сопоставимую. Корректировка не производилась.

7. *Корректировка на локальное месторасположение и ближайшее окружение.* Данная корректировка учитывают ближайшее окружение, специфику локального расположения объекта, по сравнению с объектами аналогами. Это связано с тем, что объект может иметь удачное районное или окружное расположение и напротив плохое локальное расположение, что очевидным образом влияет на инвестиционную привлекательность объекта, и на его рыночную стоимость. Объекты, удобно расположенные или имеющие другие особенности местоположения (близость к памятникам архитектуры, к церковным сооружениям, окруженные природным ландшафтом; магазины, расположенные в первой линии домов, офисы в районе административно-деловой застройки) имеют большую привлекательность для потенциальных инвесторов. Объекты, расположенные в близости промзон, и не имеющие никакого отношения к производственно-складскому назначению, напротив, теряют свой инвестиционный интерес, при прочих равных условиях.

Объекты оценки располагаются на первой линии магистральной улицы района, такое же расположение имеют и объекты-аналоги №2 и №3. Объект-аналог и №1 располагается на первой линии второстепенной улицы района. Корректировка для аналога №1 будет рассчитываться на основании данных "Справочника оценщика недвижимости-2016" (Том II), согласно которым отношение удельной цены объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же объекта, расположенного на красной линии может составлять 0,78-0,81. Исходя из среднего значения показателя (0,79), корректировка составит:  $K = (1/0,79 - 1) \times 100\% / 2 = 13,29\%$ .

8. *Корректировка на транспортную доступность.* Анализ, продаваемых и сдаваемых в аренду помещений, показал, что наблюдается повышенный спрос на помещения,

расположенные в пешеходной доступности, вблизи транспортных магистралей города. Объект оценки, как и все Аналоги, имеет хорошую транспортную доступность. Корректировка не требуется.

9. *Корректировка на площадь.* Все рассматриваемые объекты-аналоги имеют общую площадь, отличную от объекта оценки. Как правило, чем меньше площадь помещения, тем большим спросом она пользуется. Согласно пособия по оценке "Справочник оценщика недвижимости-2016" (Том II) матрица коэффициентов масштабного фактора выглядит следующим образом:

Площадь, кв.м		аналог							
		<100	100-250	250-500	500-750	750-1000	1000-1500	1500-2000	>2000
объект оценки	<100	1,00	1,07	1,17	1,25	1,30	1,36	1,41	1,44
	100-250	0,93	1,00	1,10	1,17	1,21	1,27	1,32	1,34
	250-500	0,85	0,91	1,00	1,06	1,11	1,16	1,20	1,22
	500-750	0,80	0,86	0,94	1,00	1,04	1,09	1,13	1,15
	750-1000	0,77	0,82	0,90	0,96	1,00	1,04	1,09	1,11
	1000-1500	0,74	0,79	0,86	0,92	0,96	1,00	1,04	1,06
	1500-2000	0,71	0,76	0,83	0,88	0,92	0,96	1,00	1,02
	>2000	0,70	0,74	0,82	0,87	0,90	0,94	0,98	1,00

Представим расчет корректировки для объектов оценки в таблице:

**Таблица 5. Расчет корректировки на площадь для объекта оценки: нежилого помещения, общей площадью 84,9 кв.м., этаж: 1, адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, г.Тверь, ул.Трехсвятская, д.35, кадастровый номер 69:40:04:00:066:0010:1/020479/37:10004/А**

	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
<b>Площадь</b>	<b>84,90</b>	<b>53,00</b>	<b>106,00</b>	<b>135,00</b>
<b>Расчет корректировки</b>		-	$K = (1,07-1) \times 100\% = 7\%$	$K = (1,07-1) \times 100\% = 7\%$
<b>Сумма корректировки</b>		-	3498,81	6472,25

**Таблица 6. Расчет корректировки на площадь для объекта оценки: нежилого помещения, общей площадью 245,3 кв.м., этаж: 2, адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, г.Тверь, ул.Трехсвятская, д.35, кадастровый номер 69:40:04:00:066:0010:1/020479/37:10005/А**

	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
<b>Площадь</b>	<b>84,90</b>	<b>53,00</b>	<b>106,00</b>	<b>135,00</b>
<b>Расчет корректировки</b>		$K = (0,93-1) \times 100\% = (-7\%)$	-	-
<b>Сумма корректировки</b>		-7121,48	-	-

10. *Корректировка на этаж.* Объекты оценки располагаются на первом (объекта оценки общей площадью 84,9 кв.м.) и на втором этажах (объект оценки общей площадью 245,3 кв.м.). Рассматриваемые объекты-аналоги располагаются на 2-ом этаже (аналог №1), в цоколе (аналог №2) и на 1-ом этаже (аналог №3). Т.о. введение корректировок требуется для объектов-аналогов №1 и №2. Корректировки будут вводиться на основании данных "Справочника оценщика недвижимости-2016" (Том II), согласно которому отношение удельной цены объекта в цоколе к удельной цене такого же объекта на первом этаже может составлять 0,75-0,89, а отношение удельной цены объекта на 2-ом этаже к удельной цене такого же объекта на 1-ом этаже: 0,81-0,93. Расчет корректировок представим в таблице:

**Таблица 7. Расчет корректировки на этажность для объектов оценки:**

	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
<b>Этаж расположения</b>	1-й	2-й	цоколь	1-й
<b>Расчет корректировки</b>		$K = (1/0,87-1) \times 100\% = 14,94\%$	$K = (1/0,82-1) \times 100\% = 21,95\%$	-
<b>Сумма корректировки</b>		14137,72	10971,88	-

11. *Корректировка на капитальность (материал стен).* Объект оценки, также как и все рассматриваемые объекты-аналоги, располагается в капитальном здании. В данном случае корректировка не требуется.

12. *Корректировка на функционально назначение.* Объект оценки, как и все аналоги, относится к сектору рынка нежилых торгово-офисных помещений. В данном случае корректировка не требуется.

13. *Корректировка на наличие отдельного входа.* Объекты оценки оснащены отдельной входной группой, также как и объекты-аналоги №2 и №3. Корректировка в данном случае требуется для аналога №1. Согласно данным "Справочника оценщика недвижимости-2016" (Том II), согласно которому, отношение удельной цены объекта с отдельным входом к

удельной цене такого же объекта без отдельного входа может составлять 1,23-1,26 (среднее значение 1,24). Тогда корректировка составит:  $K = (1,24 / - 1) \times 100\% = 24,0\%$ .

14. *Корректировка на физическое состояние.* Оцениваемые объекты располагаются в здании досоветской постройки (до 1917 года), которое находится в неудовлетворительном состоянии, требует проведения ремонта (в частности фасады), в таком же состоянии находится и объект-аналог №2. Аналог №1 располагается в новом здании, современном торгово-офисном центре, а аналог №3 находится в торгово-офисном центре 2000-х годов постройки в удовлетворительном состоянии.

На основании данных "Справочника оценщика недвижимости-2016" (Том II) отношение удельной цены объекта в хорошем состоянии (новом здании) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии может составлять 1,23-1,26 (среднее значение 1,24). А отношение удельной цены объекта, требующего ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии - 0,71-0,74 (среднее значение 0,73).

Тогда, корректировка для объектов-аналогов составит:

Для аналога №1:  $K = (1/1,24 - 1) \times 100\% + (0,73/1 - 1) \times 100\% = (-46,35)\%$ ;

Для аналога №3:  $K = (0,73/1 - 1) \times 100\% = (-27,0)\%$ ;

14. *Корректировка на состояние отделки.* Объекты оценки требуют проведения замены отделки, в таком же состоянии находится и объект-аналог №2. Представленные объекты-аналоги №1 и №3 имеют стандартную коммерческую отделку в среднем состоянии. На основании данных "Справочника оценщика недвижимости-2016 (Том II)" отношение удельной цены объекта "без отделки"<sup>7</sup>, к удельной цене такого же объекта в среднем состоянии может составлять 0,78-0,81. Принимая среднее значение показателей (0,86), корректировка для объектов-аналогов №1 и №3 составит:  $K = (0,86/1 - 1) \times 100\% = (-14\%)$ .

15. *Корректировка на тип постройки.* Объект оценки, также как и аналоги, является встроенным нежилым помещением. В данном случае корректировка не требуется.

16. *Корректировка на наличие (отсутствие) коммуникаций.* Большое влияние на стоимость оказывает степень развитости инфраструктуры (<http://www.rview.ru/segment.html>). А увеличение стоимости объекта в зависимости от наличия подведенных коммуникаций можно дифференцировать следующим образом: - транспортные подъездные пути 15-20%; - электроэнергия 15-25%; - газоснабжение 15-25%; - остальное (водоснабжение, канализация, теплоснабжение, коммуникационные связи) 5- 15%.

В данном случае и объекты оценки и все представленные объекты-аналоги оснащены всеми необходимыми коммуникациями (электроснабжение, водоснабжение, канализация, отопление). В данном случае введения корректировки не требуется.

17. *Корректировка на наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью.* Корректировка по данному фактору для объектов-аналогов не применялась, т.к. Объект оценки и все Аналоги, не имеют в своем составе движимого имущества.

18. *Корректировка на наличие других характеристик (элементов), влияющих на стоимость.* Корректировка по данному фактору для объектов-аналогов не вводилась, так как объект оценки и все Аналоги, не имеют в своем составе каких бы то ни было прочих элементов, существенным образом влияющих на стоимость.

Корректировки вводятся согласно методике Грязновой А.Г. и Федотовой М.А. (Финансовая Академия при Правительстве РФ, Институт профессиональной оценки). Каждой скорректированной стоимости объекта оценки присваиваются веса, соответствующие количеству корректировок. Расчет весовых коэффициентов ведется по общей валовой коррекции. Согласование между собой скорректированных цен объектов-аналогов осуществляется по признаку относительной близости ценообразующих

<sup>7</sup> Принимается значение "без отделки", т.к. в помещении отделка находится в неудовлетворительном состоянии, и требуется практически полная ее замена.

характеристик каждого из них к характеристикам оцениваемого объекта. Данные весовые коэффициенты определяют следующую зависимость: объект-аналог ближе к оцениваемому объекту по сравнимым характеристикам, если по нему было проведено наименьшее количество корректировок. Тогда, объекту-аналогу наиболее близкому к объекту оценки придается наибольший весовой коэффициент при согласовании результатов по всем скорректированным ценам объектов-аналогов:

$$V_i = \frac{1/x_i}{\sum_i 1/x_i}, \text{ где}$$

$V_i$  – значение весового коэффициента для данной скорректированной стоимости;

$x_i$  – сумма модулей поправок.

Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки определяется как сумма произведений скорректированных цен аналогов на весовые коэффициенты объектов-аналогов, деленная на сумму всех весовых коэффициентов, и перемноженная на общую площадь объекта оценки. Расчет стоимости объекта оценки представлен в таблице ниже.

## 5.2. Определение рыночной стоимости объекта оценки доходным подходом

Доходный подход основывается на принципе ожидания, который гласит, что все текущие стоимости являются отражением будущих преимуществ. В данном подходе исследуется и оценивается потенциальная возможность недвижимости генерировать доход. Доход может быть получен как в процессе эксплуатации объекта недвижимости, так и при последующей его продаже (реверсии).

Для оценки стоимости доходной недвижимости традиционно применяют два метода: метод капитализации и метод дисконтирования.

**Метод капитализации** позволяет на основании данных о предполагаемой величине дохода в ближайший год и ставке капитализации на момент оценки сделать вывод о текущей стоимости недвижимости. Этот подход не требует долгосрочных прогнозов. Величина ставки капитализации определяется из данных рынка.

**Метод дисконтирования** применяется для приведения к дате оценки потока доходов за ряд лет. Прогноз будущих доходов делается по трем критериям: оптимистическому, пессимистическому и наиболее вероятному. Период времени должен равняться средней продолжительности владения недвижимостью. Рыночная стоимость объекта недвижимости получается как текущая стоимость денежного потока, генерированного за рассмотренный период.

В данном отчете использован метод дисконтирования, т.к. по своей сути он наиболее применим для оцениваемого объекта, в связи с тем, что учитывает первоначальные инвестиции и неравномерно формирующиеся денежные потоки.

### *Основные этапы процедуры оценки*

- Определение ожидаемого дохода от сдачи в аренду объекта для определения потенциального валового дохода (ПВД);
- Определение возможных потерь от простоя (недозагруженности) помещений и потери при сборе арендной платы для расчета эффективного валового дохода (ЭВД);
- Определение расходов для получения величины чистого эксплуатационного (операционного) дохода (ЧОД);
- Прогнозирование динамики валового дохода и эксплуатационных расходов на прогнозный период;
- Определение стоимости имущества на конец прогнозного периода;
- Определение ставки дисконтирования; расчет чистой текущей стоимости.

Стоимость объекта рассчитывается по формуле:

$$PV = \sum_{n=1}^N CF_n \times \frac{1}{(1+r)^n} + \frac{V}{(1+r)^N}, \text{ где}$$



PV – текущая стоимость денежного потока;

CF – денежный поток;

r – ставка дисконтирования;

n – прогнозные периоды;

N – горизонт расчета.

Стоимость объекта недвижимости в последний прогнозный год определена по следующей формуле:

$$V = CF_n * (1 + G) / (r - G), \text{ где:}$$

V – стоимость объекта недвижимости в последний год расчетного периода;

CF – поток дохода за последний год расчетного периода;

r – ставка дисконтирования;

G – долгосрочный темп роста денежного потока.

### ***Макроэкономические прогнозы***

Основные макроэкономические параметры, используемые при построении финансовой модели, опираются на прогнозные и аналитические данные, подготовленные на основе показателей уточненного прогноза социально-экономического развития Российской Федерации (<http://www.economy.gov.ru/minec/activity/sections/macro/prognoz>).

Уровень рублевой инфляции на 2014г. не соответствовал значениям, прогнозируемым МЭРТ по оптимистическому (наиболее вероятному) варианту развития. Фактическая величина инфляции за 2014 год составила 11,36%. По условиям сценарного развития РФ уровень инфляции в 2015-2017 г. предполагается уменьшить на 1-2%. Таким образом, было принято допущение о постепенном снижении данного параметра к 2018 г. до 5%. Начиная с 2019 г., предполагается, что инфляция будет соответствовать уровню 4,0%. Инфляция в 2016 году прогнозируется на уровне 6,3% ([www.economy.gov.ru](http://www.economy.gov.ru)).

По мере восстановления экономики и оживления спроса рост потребительских цен может возобновиться. Другие инфляционные факторы связаны, прежде всего, с повышением регулируемых на местах тарифов на услуги организаций ЖКХ в размерах, превышающих прогнозируемые. Потенциальным источником ускорения инфляции может стать масштабное повышение пенсий. В целом за годовой период 2016 года инфляция может составить 6,3%. В то же время, продолжается ослабление курса рубля. («Прогноз социально-экономического развития российской федерации на 2016 год и плановый период 2017-2018 годов», [www.economy.gov.ru](http://www.economy.gov.ru)).

### ***Выбор длительности прогнозного периода***

В качестве прогнозного обычно берется период, который должен продолжаться до тех пор, пока темпы роста компании не стабилизируются (предполагается, что в постпрогнозный период должны иметь место стабильные долгосрочные темпы роста или одноуровневый бесконечный поток доходов).

Выбор периода прогнозирования должен быть осуществлен с учетом следующих ограничивающих факторов:

- прогнозный период должен характеризоваться преимущественно эволюционным характером изменений внешнего окружения (если иное не заложено в прогнозе макроэкономических параметров), то есть необходимо, чтобы риск наступления каких-либо внешних потрясений был сведен к минимуму;

- выбор горизонта прогноза должен быть таким, чтобы на долю этого отрезка времени было возможно построение достоверных прогнозов.

Высокий уровень риска, характеризующий российский рынок инвестиций, делает неоправданным рассмотрение длительного периода в качестве прогнозного. Прогнозный период был принят, равный 5 годам. Росту цен на рынке недвижимости способствует как рост на СМР и стройматериалы, так и инфляция и рост тарифов, а также то, что в настоящее время инвестиции в недвижимость в определенной степени расцениваются как практически безрисковое вложение денежных средств.

### Определение рыночного уровня ставки арендной платы

Оцениваемый объект недвижимости по своим основным ценообразующим характеристикам пригоден для использования под торговые помещения. Следовательно, оцениваемый объект может генерировать поток дохода в дальнейшем на долгосрочную перспективу.

В процессе оценки были проанализированы ожидаемые будущие доходы и расходы, учтены риски, связанные с владением, и требования инвестора к размеру ежегодного дохода.

Ставка арендной платы для объекта оценки определена на основании анализа рынка аренды аналогичных объектов (расчет см. ниже). Мы предполагаем, что ежегодный рост арендных ставок, начиная с даты оценки и заканчивая последним постпрогнозным годом, будет уменьшаться равномерно и с величины 6,3% упадет до уровня стабилизации, за который мы принимаем прогнозную величину рублевой инфляции 4% согласно данным МЭРТ. Ставка аренды определяется с применением сравнительного подхода. При этом, принимается следующее:

- Определение рыночной арендной платы за объект аренды производится в предположении об отсутствии единовременного первоначального платежа за "право аренды".

- Рыночную арендную плату в общем случае, т.е. если не заданы особые условия аренды, рассчитывается для тех условий аренды, которые рынок посчитал бы рыночной нормой. Однако если контрактные условия аренды будут отличаться от рыночной нормы, то рыночная арендная плата, применимая к этой аренде, должна отражать эти отличия.

- В состав арендной платы не входят платежи за пользование коммунальными услугами в связи с эксплуатацией объекта недвижимости<sup>8</sup>. Арендная плата является платой непосредственно собственнику объекта за извлечение выгоды из полезных свойств вещи (объекта недвижимости). Коммунальные и прочие перечисленные платежи, затраты на содержание объекта аренды, которые могут быть возложены договором аренды как на арендатора, так и на арендодателя<sup>9</sup>.

- Исследование способности оцениваемых объектов приносить доход в течение прогнозного периода

### Определение рыночной ставки аренды для объектов оценки

Таблица 8. Характеристика объектов-аналогов

Характеристики	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Наименование объекта	Встроенное нежилое помещение нежилого назначения, цокольный этаж, отдельный вход	Встроенное помещение нежилого назначения, 1-й этаж, отдельный вход	Встроенное нежилое помещение нежилого назначения, 1-й эт., отдельный вход
Местоположение	г.Тверь, ул.Трехсвятская, д.32	г.Тверь, б-р Радищева, д.4	г.Тверь, б-р Радищева, д.7
Локальное местоположение	На первой линии магистральной улицы района	На первой линии магистральной улицы района	На первой линии магистральной улицы района
Транспортная доступность	Хорошая, покрытие дороги асфальтовое, состояние дороги удовл.	Хорошая, покрытие дороги асфальтовое, состояние дороги удовл.	Хорошая, покрытие дороги асфальтовое, состояние дороги удовл.
Общее техническое состояние основных строительных конструкций, а также состояние объекта	Здание современной постройки, состояние отделки среднее	здание досоветской постройки, состояние удовл.	Здание досоветской постройки, состояние отделки удовл.
Инженерные коммуникации	все в соответствии с назначением (отопление, электроснабжение, водоснабжение, канализация)	все в соответствии с назначением (отопление, электроснабжение, водоснабжение, канализация)	все в соответствии с назначением (отопление, электроснабжение, водоснабжение, канализация)
Общая площадь, кв.м.	140,00	101,7	52,0

<sup>8</sup> П. 12 Информационного письма Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ от 11.01.2002 г. № 66 "Обзор практики разрешения споров, связанных с арендой".

<sup>9</sup> П. 2 ст. 616 ГК.



Характеристики	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Цена предложения, руб./кв.м./мес. с НДС	1000,0 (140 000 руб. в мес.)	400,00 (99 666 руб. в мес.)	865,38 (45 000 руб. в мес.)
Источник информации	Информационный Интернет-портал Avito.ru, <a href="https://www.avito.ru/tver/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_282_m_i_140_m_447841381">https://www.avito.ru/tver/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_282_m_i_140_m_447841381</a> , т.8-915-716-59-88; объявление актуально на I квартал 2017 г.	Информационный Интернет-портал Avito.ru, <a href="https://www.avito.ru/tver/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_101.7_m_906824503">https://www.avito.ru/tver/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_101.7_m_906824503</a> , т.8-910-932-93-39; объявление актуально на I квартал 2017 г.	Информационный Интернет-портал Avito.ru, <a href="https://www.avito.ru/tver/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_52_m_809127441">https://www.avito.ru/tver/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_52_m_809127441</a> , т.8-920-167-11-11; объявление актуально на I квартал 2017 г.

\*Часть информации получена непосредственно из телефонной консультации с контактными лицами

Согласно п.22 «Оценка недвижимости (ФСО №7)» Оценщиком были выбраны следующие элементы сравнения, наиболее отражающих различия между объектом оценки и объектами-аналогами в данном секторе рынка (рынка аренды нежилых помещений): корректировка на передаваемые права (вид права), корректировка на условия финансирования, корректировка на условия аренды, корректировка на условия рынка (время продажи), корректировка на местоположение, корректировка на функциональное назначение, корректировка на этажность, корректировка на тип постройки, корректировка на общее техническое состояние, корректировка на наличие коммуникаций, корректировка на площадь, корректировка на наличие отдельного входа, корректировка на наличие обременений и ограничений в использовании (сервитутов), корректировка на наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью, корректировка на наличие других характеристик (элементов), влияющих на стоимость. По каждому элементу сравнения внесены корректировки. При определении рыночной стоимости объекта оценки методом дисконтирования денежного потока в рамках доходного подхода использовались представленные объекты-аналоги (объекты, сходные объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и др. характеристикам), так как именно они наиболее близки (из представленных на рынке подобных объектов) по основным техническим характеристикам, по внешнему состоянию, по состоянию отделки и по другим параметрам к объекту оценки (см. описание).

На основании данных, приведенных выше, производится расчет чистого дохода от сдачи объекта оценки в аренду.

#### **Анализ достаточности и достоверности**

Оценщик, используя доступные ему средства и методы, провел анализ достаточности и достоверности информации, предоставленной Заказчиком оценки.

Информация, предоставленная Заказчиком, заверена подписью должностного лица и печатью организации. Информация, представленная на бумажных носителях, не содержит ошибок, внутренних противоречий, искажений данных, поэтому у Оценщика нет оснований считать такую информацию недостоверной.

Информация, полученная из открытых источников, размещена в официальных печатных изданиях или на сайтах в сети Интернет с указанием владельца сайта и его реквизитов ([www.ydacha.ru](http://www.ydacha.ru), [tver.irr.ru](http://tver.irr.ru), [www.euromakler.ru](http://www.euromakler.ru)), газеты «Ярмарка», [WWW.AVITO.RU](http://WWW.AVITO.RU) и пр.), а также базам данных агентств недвижимости (АН «Парамоновъ», АН «Большая Земля», АН «Удача» и пр.), исходя из проведенных консультаций с сотрудниками риэлторских агентств и собственников продаваемых объектов. У оценщика нет оснований считать такую информацию недостоверной. Информации, которую использовал оценщик, достаточно для определения итоговой величины стоимости объекта оценки.

**5.2.1.Определение рыночного уровня арендой ставки****Таблица 9. Определение рыночного уровня арендной ставки в месяц для нежилого помещения, общей площадью 84,9 кв.м., этаж: 1, адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, г.Тверь, ул.Трехсвятская, д.35, кадастровый номер 69:40:04:00:066:0010:1/020479/37:10004/А**

Элемент сравнения	Ед. измер.	Объект оценки	Объекты-аналоги		
			1	2	3
<b>Местоположение</b>		Тверь, ул.Трехсвятская, д.35	Тверь, ул.Трехсвятская, д.32	Тверь, ул.Радищева, 4	Тверь, б-р Радищева, д.7
<b>Цена предложения</b>	руб./кв.м. в мес.		140 000	99 666	45 000
<b>Общая площадь</b>	кв.м.	84,90	140,00	101,70	52,00
<b>Арендная ставка (с НДС)</b>	руб./кв.м. в мес.		1000,00	980,00	865,38
<b>Оцениваемое право</b>		собственность	аренда	аренда	аренда
<b>Корректировка</b>	%		0,00	0,00	0,00
<b>Сумма корректировки</b>	руб./кв.м. в мес.		0,00	0,00	0,00
<b>Скорректированная цена</b>	руб./кв.м. в мес.		1000,00	980,00	865,38
<b>Условия финансирования</b>		рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
<b>Корректировка</b>	%		0,00	0,00	0,00
<b>Сумма корректировки</b>	руб./кв.м. в мес.		0,00	0,00	0,00
<b>Скорректированная цена</b>	руб./кв.м. в мес.		1000,00	980,00	865,38
<b>Условия продажи/аренды</b>		типичные для рынка	типичные для рынка	типичные для рынка	типичные для рынка
<b>Корректировка</b>	%		0,00	0,00	0,00
<b>Сумма корректировки</b>	руб./кв.м. в мес.		0,00	0,00	0,00
<b>Скорректированная цена</b>	руб./кв.м. в мес.		1000,00	980,00	865,38
<b>Условия рынка (время предложения)</b>		сделка	предложение	предложение	предложение
<b>Корректировка</b>	%		-8,4	-8,4	-8,4
<b>Сумма корректировки</b>	руб./кв.м. в мес.		-84,00	-82,32	-72,69
<b>Скорректированная цена</b>	руб./кв.м. в мес.		916,00	897,68	792,69
<b>Местоположение</b>		I кв.2017	I кв.2017	I кв.2017	I кв.2017
<b>Корректировка</b>	%		0,00	0,00	0,00
<b>Сумма корректировки</b>	руб./кв.м. в мес.		0,00	0,00	0,00
<b>Скорректированная цена</b>	руб./кв.м. в мес.		503,80	366,40	388,96
<b>Локальное местоположение</b>		магистральная улица	магистральная улица	магистральная улица	магистральная улица
<b>Корректировка</b>	%		0,00	0,00	0,00
<b>Сумма корректировки</b>	руб./мес.		0,00	0,00	0,00
<b>Скорректированная цена</b>	руб./мес.		916,00	897,68	792,69
<b>Транспортная доступность</b>		хорошая	хорошая	хорошая	хорошая
<b>Корректировка</b>	%		0,00	0,00	0,00
<b>Сумма корректировки</b>	руб./кв.м. в мес.		0,00	0,00	0,00
<b>Скорректированная цена</b>	руб./кв.м. в мес.		916,00	897,68	792,69
<b>Общая площадь</b>		84,90	140,00	101,70	52,00
<b>Корректировка</b>	%		7,00	7,00	0,00
<b>Сумма корректировки</b>	руб./кв.м. в мес.		64,12	62,84	0,00
<b>Скорректированная цена</b>	руб./кв.м. в мес.		980,12	960,52	792,69
<b>Этажность</b>		1-й	цоколь	1-й	1-й
<b>Корректировка</b>	%		21,95	0,00	0,00
<b>Сумма корректировки</b>	руб./кв.м. в мес.		215,15	0,00	0,00
<b>Скорректированная цена</b>	руб./кв.м. в мес.		1195,27	960,52	792,69
<b>Капитальность</b>		капитальное строение	капитальное строение	капитальное строение	капитальное строение
<b>Корректировка</b>	%		0,00	0,00	0,00
<b>Сумма корректировки</b>	измер.		0,00	0,00	0,00
<b>Скорректированная цена</b>	измер.		1195,27	960,52	792,69
<b>Функциональное назначение</b>		нежилое	нежилое	нежилое	нежилое
<b>Корректировка</b>	%		0,00	0,00	0,00



Элемент сравнения	Ед. измер.	Объект оценки	Объекты-аналоги		
			1	2	3
<b>Местоположение</b>		Тверь, ул.Трехсвятская, д.35	Тверь, ул.Трехсвятская, д.32	Тверь, ул.Радищева, 4	Тверь, б-р Радищева, д.7
Сумма корректировки	руб./кв.м. в мес.		0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена	руб./кв.м. в мес.		1195,27	960,52	792,69
<b>Наличие отдельного входа</b>		есть	есть	есть	есть
Корректировка	%		0,00	0,00	0,00
Сумма корректировки	руб./кв.м. в мес.		0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена	руб./кв.м. в мес.		1195,27	960,52	792,69
<b>Физическое состояние здания</b>		Удовл. состояние	новое здание	Удовл. состояние	Удовл. состояние
Корректировка	%		-18,70	0,00	0,00
Сумма корректировки	руб./кв.м. в мес.		-223,51	0,00	0,00
Скорректированная цена	руб./кв.м. в мес.		971,76	960,52	792,69
<b>Состояние отделки</b>		стандартная коммерческая отделка, состояние удовл.	стандартная коммерческая отделка, состояние среднее	стандартная коммерческая отделка, состояние среднее	стандартная коммерческая отделка, состояние среднее
Корректировка	%		-14,00	-14,00	-14,00
Сумма корректировки	руб./кв.м. в мес.		-136,05	-134,47	-110,98
Скорректированная цена	руб./кв.м. в мес.		835,72	826,05	681,72
<b>Тип постройки</b>		встроенное	встроенное	встроенное	встроенное
Корректировка	%		0,00	0,00	0,00
Сумма корректировки	руб./кв.м. в мес.		0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена	руб./кв.м. в мес.		835,72	826,05	681,72
<b>Коммуникации</b>		все необходимые в соответствии с назначением	все необходимые в соответствии с назначением	все необходимые в соответствии с назначением	все необходимые в соответствии с назначением
Корректировка	%		0,00	0,00	0,00
Сумма корректировки	руб./кв.м. в мес.		0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена	руб./кв.м. в мес.		835,72	826,05	681,72
<b>Выводы</b>					
<i>Общая чистая коррекция</i>	руб./кв.м. в мес.		-164,28	-153,95	-183,67
<i>в % от цены</i>	%		-12,15	-15,40	-22,40
<i>Общая валовая коррекция</i>	руб./кв.м. в мес.		1638,82	1177,31	976,36
<i>в % от цены</i>	%		163,88	120,13	112,82
<i>Весовой коэффициент</i>			2,31	3,22	3,88
<i>Средневзвешенная арендная ставка</i>	руб./кв.м. в мес.	<b>768,91</b>			

Таким образом, рыночная стоимость ставки аренды для оцениваемого объекта: нежилого помещения, общей площадью 84,9 кв.м., этаж: 1, адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, г.Тверь, ул.Трехсвятская, д.35, кадастровый номер 69:40:04:00:066:0010:1/020479/37:10004/А составляет 768,91 руб./м<sup>2</sup> в месяц с учетом НДС.

**Таблица 10. Определение рыночного уровня арендной ставки в месяц для нежилого помещения, общей площадью 245,3 кв.м., этаж: 2, адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, г.Тверь, ул.Трехсвятская, д.35, кадастровый номер 69:40:04:00:066:0010:1/020479/37:10005/А**

Элемент сравнения	Ед. измер.	Объект оценки	Объекты-аналоги		
			1	2	3
<b>Местоположение</b>		Тверь, ул.Трехсвятская, д.35	Тверь, ул.Трехсвятская, д.32	Тверь, ул.Радищева, 4	Тверь, б-р Радищева, д.7
<b>Цена предложения</b>	руб./кв.м. в мес.		140 000	99 666	45 000
<b>Общая площадь</b>	кв.м.	245,30	140,00	101,70	52,00
<b>Арендная ставка (с НДС)</b>	руб./кв.м. в мес.		1000,00	980,00	865,38
<b>Оцениваемое право</b>		собственность	аренда	аренда	аренда



Элемент сравнения	Ед. измер.	Объект оценки	Объекты-аналоги		
			1	2	3
<b>Местоположение</b>		Тверь, ул.Трехсвятская, д.35	Тверь, ул.Трехсвятская, д.32	Тверь, ул.Радищева, 4	Тверь, б-р Радищева, д.7
Корректировка	%		0,00	0,00	0,00
Сумма корректировки	руб./кв.м. в мес.		0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена	руб./кв.м. в мес.		1000,00	980,00	865,38
<b>Условия финансирования</b>		рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка	%		0,00	0,00	0,00
Сумма корректировки	руб./кв.м. в мес.		0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена	руб./кв.м. в мес.		1000,00	980,00	865,38
<b>Условия продажи/аренды</b>		типичные для рынка	типичные для рынка	типичные для рынка	типичные для рынка
Корректировка	%		0,00	0,00	0,00
Сумма корректировки	руб./кв.м. в мес.		0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена	руб./кв.м. в мес.		1000,00	980,00	865,38
<b>Условия рынка (время предложения)</b>		сделка	предложение	предложение	предложение
Корректировка	%		-8,4	-8,4	-8,4
Сумма корректировки	руб./кв.м. в мес.		-84,00	-82,32	-72,69
Скорректированная цена	руб./кв.м. в мес.		916,00	897,68	792,69
<b>Местоположение</b>		I кв.2017	I кв.2017	I кв.2017	I кв.2017
Корректировка	%		0,00	0,00	0,00
Сумма корректировки	руб./кв.м. в мес.		0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена	руб./кв.м. в мес.		916,00	897,68	792,69
<b>Локальное местоположение</b>		магистральная улица	первая линия второстепенной улицы района	магистральная улица	магистральная улица
Корректировка	%		0,00	0,00	0,00
Сумма корректировки	руб./мес.		0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена	руб./мес.		916,00	897,68	792,69
<b>Транспортная доступность</b>		хорошая	хорошая	хорошая	хорошая
Корректировка	%		0,00	0,00	0,00
Сумма корректировки	руб./кв.м. в мес.		0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена	руб./кв.м. в мес.		916,00	897,68	792,69
<b>Общая площадь</b>		245,30	140,00	101,70	52,00
Корректировка	%		0,00	0,00	-7,00
Сумма корректировки	руб./кв.м. в мес.		0,00	0,00	-55,49
Скорректированная цена	руб./кв.м. в мес.		916,00	897,68	737,20
<b>Этажность</b>		1-й	цоколь	0-й	1-й
Корректировка	%		21,95	0,00	0,00
Сумма корректировки	руб./кв.м. в мес.		201,07	0,00	0,00
Скорректированная цена	руб./кв.м. в мес.		1117,07	897,68	737,20
<b>Капитальность</b>		кирпич	кирпич	кирпич	кирпич
Корректировка	%		0,00	0,00	0,00
Сумма корректировки	измер.		0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена	измер.		1117,07	897,68	737,20
<b>Функциональное назначение</b>		нежилое	нежилое	нежилое	нежилое
Корректировка	%		0,00	0,00	0,00
Сумма корректировки	руб./кв.м. в мес.		0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена	руб./кв.м. в мес.		1117,07	897,68	737,20
<b>Наличие отдельного входа</b>		есть	есть	есть	есть
Корректировка	%		0,00	0,00	0,00
Сумма корректировки	руб./кв.м. в мес.		0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена	руб./кв.м. в мес.		1117,07	897,68	737,20
<b>Физическое состояние здания</b>		Удовл. состояние	новое здание	Удовл. состояние	Удовл. состояние
Корректировка	%		-18,70	0,00	0,00
Сумма корректировки	руб./кв.м. в мес.		-208,88	0,00	0,00
Скорректированная цена	руб./кв.м. в мес.		908,19	897,68	737,20



Элемент сравнения	Ед. измер.	Объект оценки	Объекты-аналоги		
			1	2	3
Местоположение		Тверь, ул.Трехсвятская, д.35	Тверь, ул.Трехсвятская, д.32	Тверь, ул.Радищева, 4	Тверь, б-р Радищева, д.7
Состояние отделки		стандартная коммерческая отделка, состояние удовл.	стандартная коммерческая отделка, состояние среднее	стандартная коммерческая отделка, состояние среднее	стандартная коммерческая отделка, состояние среднее
Корректировка	%		-14,00	-14,00	-14,00
Сумма корректировки	руб./кв.м. в мес.		-127,15	-125,68	-103,21
Скорректированная цена	руб./кв.м. в мес.		781,04	772,00	634,00
Тип постройки		встроенное	встроенное	встроенное	встроенное
Корректировка	%		0,00	0,00	0,00
Сумма корректировки	руб./кв.м. в мес.		0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена	руб./кв.м. в мес.		781,04	772,00	634,00
Коммуникации		все необходимые в соответствии с назначением	все необходимые в соответствии с назначением	все необходимые в соответствии с назначением	все необходимые в соответствии с назначением
Корректировка	%		0,00	0,00	0,00
Сумма корректировки	руб./кв.м. в мес.		0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена	руб./кв.м. в мес.		781,04	772,00	634,00
Выводы					
Общая чистая коррекция	руб./кв.м. в мес.		-218,96	-208,00	-231,39
в % от цены	%		-19,15	-22,40	-29,40
Общая валовая коррекция	руб./кв.м. в мес.		1537,10	1105,68	1024,08
в % от цены	%		153,71	112,82	118,34
Весовой коэффициент			2,39	3,32	3,58
Средневзвешенная арендная ставка	руб./кв.м. в мес.	721,09			

Таким образом, рыночная стоимость ставки аренды для оцениваемого объекта: нежилого помещения, общей площадью 245,3 кв.м., этаж: 2, адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, г.Тверь, ул.Трехсвятская, д.35, кадастровый номер 69:40:04:00:066:0010:1/020479/37:10005/А составляет 721,09 руб./м<sup>2</sup> в месяц с учетом НДС.

#### Описание корректировок

1. *Корректировка на оцениваемое право (вид права).* Объект оценки, как и все Аналоги, предлагаются в аренду. Корректировка не требуется.

2. *Корректировка на условия финансирования.* Условия финансирования для представленных объектов одинаковые - рыночные. Корректировка не требуется.

3. *Корректировка на условия продажи/аренды.* В качестве всех Аналогов были взяты цены предложения. Основываясь на данные экспертов Приволжского центра финансового консалтинга пособие по оценке: «Справочник оценщика недвижимости-2016» (Том II) а также согласно проведенному Анализу рынка, интервал значений коллективной экспертной оценки величины скидки на «уторговывание» цен предложений на подобные объекты, предлагаемых собственниками в аренду, в процессе переговоров могут быть снижены на величину 7,9-8,4%. В данном случае, ввиду продолжающегося кризиса, принимается среднее значение данной корректировки в размере (-8,4% ) в сторону понижения.

4. *Корректировка на время аренды.* Дата оценки объекта – 13 февраля 2017 года. (I квартал 2017 г.). Для того чтобы произвести поправку на время (от времени продажи-предложения до даты оценки) необходимо проанализировать тенденцию изменения цен на рынке недвижимости с течением времени, учитывая при этом и сезонные колебания. Поскольку оценка производится на 13 февраля 2017 года, а все объекты-аналоги актуальны по состоянию на I квартал 2017 года, корректировка не требуется.

5. *Корректировка на местоположение.* Под местоположением понимается совокупность характеристик, а именно:

- удаленность от основных транспортных магистралей;
- транспортную доступность объекта;
- интенсивность транспортных потоков;
- престижность района для размещения объектов, рассматриваемого типа;
- характер окружающей застройки;
- развитость социальной и инженерной инфраструктур.

Рассматриваемые объекты-аналоги имеют сопоставимое местоположение с объектом оценки, располагаются в Центральном районе г.Твери. Корректировка не требуется.

6. *Корректировка на локальное местоположение.* Данная корректировка учитывают ближайшее окружение, специфику локального расположения объекта, по сравнению с объектами аналогами. Это связано с тем, что объект может иметь удачное районное или окружное расположение и напротив плохое локальное расположение, что очевидным образом влияет на инвестиционную привлекательность объекта, и на его рыночную стоимость. Объекты, удобно расположенные или имеющие другие особенности местоположения (близость к памятникам архитектуры, к церковным сооружениям, окруженные природным ландшафтом; магазины, расположенные в первой линии домов, офисы в районе административно-деловой застройки) имеют большую привлекательность для потенциальных инвесторов. Объекты, расположенные в близости промзон, и не имеющие никакого отношения к производственно-складскому назначению, напротив, теряют свой инвестиционный интерес, при прочих равных условиях.

Объекты оценки, также как и все представленные объекты-аналоги, располагаются на первой линии магистральной улицы района. В дано случае корректировка не требуется.

7. *Корректировка на транспортную доступность.* Анализ, продаваемых и сдаваемых в аренду помещений, показал, что наблюдается повышенный спрос на помещения, расположенные в пешеходной доступности, вблизи транспортных магистралей города. Объект оценки, как и все Аналоги, имеет хорошую транспортную и пешеходную доступность. Корректировка не требуется.

8. *Корректировка на общую площадь.* Все рассматриваемые объекты-аналоги имеют различную общую площадь. Введение корректировки не требуется.

Согласно пособия по оценке Приволжского центра финансового консалтинга «Справочник оценщика недвижимости-2016» (Том II) матрица коэффициентов значений масштабного фактора для арендной ставки выглядит следующим образом:

Площадь, кв.м		Арендная ставка							
		аналог							
		<100	100-250	250-500	500-750	750-1000	1000-1500	1500-2000	>2000
объект оценки	<100	1,00	1,07	1,17	1,24	1,29	1,34	1,39	1,42
	100-250	0,94	1,00	1,09	1,16	1,21	1,26	1,31	1,33
	250-500	0,86	0,92	1,00	1,06	1,10	1,15	1,20	1,21
	500-750	0,81	0,86	0,94	1,00	1,04	1,08	1,13	1,14
	750-1000	0,78	0,83	0,91	0,96	1,00	1,04	1,08	1,10
	1000-1500	0,75	0,80	0,87	0,92	0,96	1,00	1,04	1,06
	1500-2000	0,72	0,77	0,84	0,89	0,92	0,96	1,00	1,02
	>2000	0,71	0,75	0,82	0,87	0,91	0,95	0,98	1,00

**Таблица 11. Расчет корректировки на площадь для объекта оценки: нежилого помещения, общей площадью 84,9 кв.м., этаж: 1, адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, г.Тверь, ул.Трехсвятская, д.35, кадастровый номер 69:40:04:00:066:0010:1/020479/37:10004/А**

	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Площадь	84,90	140,00	101,70	52,0
Расчет корректировки		$K=(1,07-1)*100\% =7,0\%$	$K=(1,07-1)*100\% =7,0\%$	-
Сумма корректировки		64,12	62,84	-

**Таблица 12. Расчет корректировки на площадь для объекта оценки: нежилого помещения, общей площадью 245,3 кв.м., этаж: 2, адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, г.Тверь, ул.Трехсвятская, д.35, кадастровый номер 69:40:04:00:066:0010:1/020479/37:10005/А**

	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Площадь	84,90	140,00	101,70	52,00
Расчет корректировки		-	-	$K=(1-1,07)*100\% =(-7,0\%)$
Сумма корректировки		-	-	-55,49

9. *Корректировка на этаж расположения.* Объект оценки, а также аналоги №2 и №3 располагаются на первых этажах. Объект-аналог №1 располагается в цоколе торгово-офисного здания. В соответствии с данными «Справочника оценщика недвижимости-2016» (Том II) отношение удельной арендной ставки объекта нВ цоколе к удельной арендной ставке такого же объекта на 1 этаже может составлять 0,81-0,83 (среднее значение 0,82), тогда корректировка составит: для аналога №1:  $K = (1/0,82 - 1) \times 100\% = 21,95\%$ .

10. *Корректировка на капитальность (материал стен).* Объекты оценки, также как и все рассматриваемые объекты-аналоги, располагаются в капитальном здании. В данном случае корректировка не требуется.

11. *Корректировка на функциональное назначение.* Объект оценки, как и все аналоги, относится к нежилым помещениям торгово-офисного назначения. В данном случае корректировка не требуется.

12. *Корректировка на наличие отдельного входа.* Объекты оценки, так же как и все представленные объекты-аналоги, оснащены отдельной входной группой. Корректировка не требуется.

13. *Корректировка на состояние отделки.* Объекты оценки требует проведения косметического ремонта, а все представленные аналоги имеют отделку в среднем состоянии. В соответствии с данными «Справочника оценщика недвижимости-2016» (Том II) отношение удельной арендной ставки объекта с отделкой, требующей проведения косметического ремонта, к удельной арендной ставке такого же объекта с отделкой в среднем состоянии может составлять 0,85-0,87 (среднее значение: 0,86), тогда корректировка для всех аналогов составит:  $K = (0,86/1 - 1) \times 100\% = (-14,0\%)$ ,

14. *Корректировка на тип постройки.* Объект оценки и рассматриваемые объекты аналоги представляют собой встроенные нежилые помещения торгово-офисного назначения. Корректировка не применяется.

16. *Корректировка на наличие (отсутствие) коммуникаций.* Большое влияние на стоимость оказывает степень развитости инфраструктуры (<http://www.rview.ru/segment.html>). А увеличение стоимости объекта в зависимости от наличия подведенных коммуникаций можно дифференцировать следующим образом: транспортные подъездные пути 15-20%; электроэнергия 15-25%; газоснабжение 15-25%; остальное (водоснабжение, канализация, теплоснабжение, коммуникационные связи) 5- 15%.

В данном случае и объекты оценки и все представленные объекты-аналоги оснащены всеми необходимыми коммуникациями (электроснабжение, водоснабжение, канализация). В данном случае введения корректировки не требуется.

Корректировки вводятся согласно методики Грязновой А.Г. и Федотовой М.А. (Финансовая Академия при Правительстве РФ, Институт профессиональной оценки). Далее каждой скорректированной стоимости объекта оценки присваиваются веса, соответствующие количеству корректировок. Расчет весовых коэффициентов ведется по общей валовой коррекции. Весовое значение каждого аналога определяется по формуле:

$$V_i = \frac{1/x_i}{\sum_i 1/x_i}, \text{ где}$$

$V_i$  – значение весового коэффициента для данной скорректированной стоимости;

$x_i$  – сумма модулей поправок.

Данные весовые коэффициенты определяют следующую зависимость: чем больше корректировка, тем меньше вес и при увеличении величин корректировок разница в весах снижается.

Итоговая величина рыночной стоимости арендной платы за объект оценки определяется как сумма произведений скорректированных цен объектов-аналогов на весовые коэффициенты объектов-аналогов, деленная на сумму весовых коэффициентов, и перемноженная на общую площадь объекта оценки.



### *Оценка операционных доходов*

Оценка операционных доходов проводится путем определения потенциального валового дохода (ПВД) от сдачи объекта оценки в аренду по рыночным арендным ставкам. Эффективный валовой доход (ЭВД) получаем после уменьшения потенциального валового дохода на величину потерь от недозагрузки объекта. Расчет ЭВД представлен в следующей таблице, представленной ниже.

### *Оценка операционных расходов*

В состав операционных расходов включены следующие затраты арендодателя (владельца объекта): Затраты на текущий ремонт; Налог на имущество.

### *Оценка коммунальных платежей*

Аналоги подобраны с очищенными от коммунальных платежей арендными ставками.

### *Оценка затрат на текущий ремонт (расходы на замещение)*

К расходам на замещение 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. Предполагается, что ежегодные отчисления депонируются на специальный счет (фонд возмещения), на котором происходит накопление средств, по депозитной ставке в течение всего срока владения объектом. В качестве полной стоимости замещения (ПСЗ) для расчетов была использована рассчитанная величина рыночной стоимости помещений, определенной в рамках данного расчета. Как правило, капитальный ремонт зданий, подобных зданию, в котором расположены оцениваемые помещения, производится один раз в 40 лет<sup>10</sup>. В рамках расчета затрат на текущий ремонт взнос на амортизацию короткоживущих элементов (далее КЖ элементов) рассчитывается на период прогнозирования путем дисконтирования полной восстановительной стоимости КЖ элементов со ставкой дисконтирования по эффективной доходности ОФЗ к погашению ([expert.ru/](http://expert.ru/)) с периодом дисконтирования средневзвешенного срока службы КЖ элемента.

### *Оценка налога на имущество*

Ставка налога на имущество в соответствии с действующими нормативными документами составляет 2,2% остаточной балансовой стоимости имущества в год. Изменение балансовой стоимости на протяжении прогнозного периода рассчитывалось исходя из рыночной стоимости, определенной в рамках данного расчета. В течение прогнозного периода стоимость уменьшается на величину амортизационных отчислений, составляющих ежегодно 6,0% (Нормы амортизации по Постановлению Совета Министров СССР от 22 октября 1990 г. № 1072 «О единых нормах амортизационных отчислений на полное восстановление основных фондов народного хозяйства СССР», Постановление Правительства РФ №1 от 01.01.2002г. «О классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы»). В соответствии с правилами бухгалтерского учета в качестве базы для расчета налога на имущество принимается среднегодовая стоимость имущества. В рамках данного расчета рыночная стоимость рассматривается с точки зрения покупателя, т.е. покупатель поставит на учет объект оценки по стоимости покупки, соответствующей рыночной стоимости улучшений (была принята стоимость, полученная в рамках данного расчета (*рассматривается стоимость оцениваемого имущества с точки зрения получения дохода, получаемая в рамках выбранной модели расчета, соответственно, в расчете за базу определения расходов принимается стоимость, полученная в рамках данного подхода*) с использованием техники "Подбора параметра"). Технически расчет проводится с помощью функции "Подбор параметра". Подбираемым параметром служит разница между задаваемым приближением налогооблагаемой базы и искомой рыночной стоимостью объекта. Критерием подбора является равенство параметра нулю. Учитывая вышесказанное, в расчете за базу определения расходов по налогу на имущество (за балансовую стоимость) принимается стоимость, полученная в рамках данного расчета, за вычетом стоимости НДС (в

<sup>10</sup> Величина примерной периодичности проведения капитального ремонта зданий варьируется в зависимости от капитальности здания, а также условий эксплуатации зданий. Данная величина применялась в рамках настоящего Отчета на основании "Положения о проведении планово-предупредительного ремонта производственных зданий и сооружений", утвержденного Постановлением Госстроя СССР от 29.12.1973 г. №279.

соответствии с типичными правилами налогового учета). Данный принцип связан с тем, что на бухгалтерский учет объект ставится по стоимости приобретения. Исходя из года постройки здания либо года последнего капитального ремонта, в котором расположены оцениваемые помещения (1917 г.п.) и типичного срока эксплуатации (100 лет<sup>11</sup>), а также того, что данное здание не было признано аварийным, оставшийся срок эксплуатации принимается равным около 20 лет. В качестве базы для расчета налога на имущество (среднегодовая стоимости имущества) в расчете принята рыночная стоимость объекта оценки, определяемая в процессе данных расчетов. Расчет величины налога на имущество представлен в таблице, представленной ниже.

*Загрузка объекта оценки*

Загрузка объекта будет приниматься равной 100%.

**Для нежилого помещения, общей площадью 84,9 кв.м., этаж: 1, адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, г.Тверь, ул.Трехсвятская, д.35, кадастровый номер 69:40:04:00:066:0010:1/020479/37:10004/А**

**Таблица 11. Расчет ЭВД**

№ п/п	Наименование	0 (базовый)	1	2	3	4	5	6 (пост-прогнозн.)	Примечания
1	Рост арендных ставок, %	6,30	5,92	5,53	5,15	4,77	4,38	4,0	За 0-й год по данным МЭРТ, далее, равномерно убывает до уровня инфляции
2	Ставка арендной платы, руб./кв.м./год	9226,87	9772,79	10313,55	10844,70	11361,63	11859,65		За 0-й год-из сравнения аналогов, далее с темпом роста арендных ставок
3	Потенциальный валовый доход, руб./год		829709,98	875620,60	920715,06	964602,47	1006884,22		стр.2* площадь объекта в кв. м.
4	Эффективный валовый доход, руб./год		829709,98	875620,60	920715,06	964602,47	1006884,22		стр.3*загрузка объекта в %

**Таблица 12. Расчет налога на имущество**

№ п/п	Наименов.	0 (базовый)	1	2	3	4	5	6 (пост-прогнозн.)	Примечания
1	Балансовая остаточная стоимость имущества, руб.	6512361,85	6121620,14	5730878,43	5340136,72	4949395,01	4558653,30		Исходя из балансовой стоимости объекта, за вычетом НДС и средней нормы амортизации 6,0%
2	Налог на имущество, руб./год		134675,64	126079,33	117483,01	108886,69	100290,37		2,2% от стр.1
3	Прогноз инфляции		1,0592	1,0553	1,0515	1,0477	1,0438		По данным МЭРТ
4	Налог на имущество, руб./год		142643,95	133055,71	123533,38	114076,96	104686,43		стр.2 * стр.3

*Затраты на текущий ремонт объекта*

Затраты на ремонт рассчитаны, исходя из срока службы короткоживущих элементов и удельных весов конструктивных элементов согласно Сборника УПВС. Расчет затрат представлен в таблицах ниже.

<sup>11</sup> "Методика оценки износа и остаточного срока эксплуатации строения", С.Е.Фомин, С.-Петербург, МИПКК при С.-Петербургском государственном техническом университете, 1994 г.



Таблица 13. Срок службы короткоживущих элементов

№ п/п	Конструкции	Доля элемента, %	Доля КЖ элементов, доля	Доля КЖ элементов, %	Срок службы КЖ элемента, лет	Средневзвешенный срок службы КЖ элемента, лет
1	Фундаменты	4				
2	Стены и перегородки	27				
3	Перекрытия	12				
4	Крыши	7	0,5	3,5	40	1,4
5	Полы и лестницы	16	0,5	8	40	3,2
6	Проемы	10	0,5	5	40	2
7	Отделочные работы	8	0,5	4	40	1,6
8	Внутренние санитарно-технические и электротехнические устройства	11	0,5	5,5	40	2,2
9	Прочие работы	5	0,5	2,5	40	1
	<b>Итого</b>	<b>100,00</b>		<b>28,500</b>		<b>40,000</b>

Таблица 14. Расчет затрат на текущий ремонт

№ п/п	Наименование	0 (базовый)	1	2	3	4	5	6 (пост-прогн.)	Примечания
1	Взнос на амортизацию КЖ элементов, руб.	32854,94	32854,94	32854,94	32854,94	32854,94	32854,94		Исходя из ПСЗ, доли КЖ элементов и среднего срока жизни по фактору фондовозмещения
2	Прогноз инфляции		1,0592	1,0553	1,0515	1,0477	1,0438		по данным МЭРТ
3	Затраты на текущий ремонт объекта, руб.		34798,86	34672,92	34546,97	34421,03	34295,08		стр.1 * стр.2

Таблица 15. Расчет суммы операционных расходов

№	Наименование	1	2	3	4	5	6 (пост-прогнозн.)	Примечания
1	Затраты на текущий ремонт, руб.	34798,86	34672,92	34546,97	34421,03	34295,08		Из табл. выше
2	Налог на имущество, руб.	142643,95	133055,71	123533,38	114076,96	104686,43		Из табл. выше
3	Итого операционных расходов, руб. / год	177442,81	167728,63	158080,35	148497,98	138981,52		стр.1 + стр.2

Таблица 16. Исходные данные для расчета рыночной стоимости объекта оценки

Параметр модели расчета	Единица измерения	Значение
Общая площадь объекта оценки	кв.м.	84,90
Ставка дохода от сдачи объекта в аренду на дату оценки	руб./кв.м./год	9226,87
Затраты на текущий ремонт объекта оценки за первый год прогнозного периода	руб.	34798,86
Налог на имущество за первый год прогнозного периода	руб.	142643,95
Величина прогнозного периода	лет	5
Темпы роста ставки арендной платы в течение прогнозного периода	% в год	<b>6,3-4,0 с равномерным снижением</b>
Долгосрочные темпы роста чистого операционного дохода в постпрогнозный период	% в год	<b>4</b>



**Для нежилого помещения, общей площадью 245,3 кв.м., этаж: 2, адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, г.Тверь, ул.Трехсвятская, д.35, кадастровый номер 69:40:04:00:066:0010:1/020479/37:10005/А**

Таблица 11. Расчет ЭВД

№ п/п	Наименование	0 (базовый)	1	2	3	4	5	6 (пост-прогнозн.)	Примечания
1	Рост арендных ставок, %	6,30	5,92	5,53	5,15	4,77	4,38	4,0	За 0-й год по данным МЭРТ, далее, равномерно убывает до уровня инфляции
2	Ставка арендной платы, руб./кв.м./год	8653,11	9165,08	9672,22	10170,34	10655,12	11122,17		За 0-й год-из сравнения аналогов, далее с темпом роста арендных ставок
3	Потенциальный валовый доход, руб./год		2248194,96	2372595,08	2494783,73	2613701,75	2728269,01		стр.2* площадь объекта в кв. м.
4	Эффективный валовый доход, руб./год		2248194,96	2372595,08	2494783,73	2613701,75	2728269,01		стр.3*загрузка объекта в %

Таблица 12. Расчет налога на имущество

№ п/п	Наименов.	0 (базовый)	1	2	3	4	5	6 (пост-прогнозн.)	Примечания
1	Балансовая остаточная стоимость имущества, руб.	17645996,16	16587236,39	15528476,62	14469716,85	13410957,08	12352197,31		Исходя из балансовой стоимости объекта, за вычетом НДС и средней нормы амортизации 6,0%
2	Налог на имущество, руб./год		364919,20	341626,49	318333,77	295041,06	271748,34		2,2% от стр.1
3	Прогноз инфляции		1,0592	1,0553	1,0515	1,0477	1,0438		По данным МЭРТ
4	Налог на имущество, руб./год		386510,25	360529,82	334727,96	309104,68	283659,98		стр.2 * стр.3

#### Затраты на текущий ремонт объекта

Затраты на ремонт рассчитаны, исходя из срока службы короткоживущих элементов и удельных весов конструктивных элементов согласно Сборника УПВС. Расчет затрат представлен в таблицах ниже.

Таблица 13. Срок службы короткоживущих элементов

№ п/п	Конструкции	Доля элемента, %	Доля КЖ элементов, доля	Доля КЖ элементов, %	Срок службы КЖ элемента, лет	Средневзвешенный срок службы КЖ элемента, лет
1	Фундаменты	4				
2	Стены и перегородки	27				
3	Перекрытия	12				
4	Крыши	7	0,5	3,5	40	1,4
5	Полы и лестницы	16	0,5	8	40	3,2
6	Проемы	10	0,5	5	40	2
7	Отделочные работы	8	0,5	4	40	1,6
8	Внутренние санитарно-технические и электротехнические устройства	11	0,5	5,5	40	2,2
9	Прочие работы	5	0,5	2,5	40	1
	<b>Итого</b>	<b>100,00</b>		<b>28,500</b>		<b>40,000</b>

**Таблица 14. Расчет затрат на текущий ремонт**

№ п/п	Наименование	0 (базовый)	1	2	3	4	5	6 (пост-прогн.)	Примечания
1	Взнос на амортизацию КЖ элементов, руб.	89024,26	89024,26	89024,26	89024,26	89024,26	89024,26		Исходя из ПСЗ, доли КЖ элементов и среднего срока жизни по фактору фондвозмещения
2	Прогноз инфляции		1,0592	1,0553	1,0515	1,0477	1,0438		по данным МЭРТ
3	Затраты на текущий ремонт объекта, руб.		94291,53	93950,27	93609,01	93267,75	92926,49		стр.1 * стр.2

**Таблица 15. Расчет суммы операционных расходов**

№	Наименование	1	2	3	4	5	6 (пост-прогнозн.)	Примечания
1	Затраты на текущий ремонт, руб.	94291,53	93950,27	93609,01	93267,75	92926,49		Из табл. выше
2	Налог на имущество, руб.	386510,25	360529,82	334727,96	309104,68	283659,98		Из табл. выше
3	Итого операционных расходов, руб./год	480801,78	454480,09	428336,97	402372,43	376586,47		стр.1 + стр.2

**Таблица 16. Исходные данные для расчета рыночной стоимости объекта оценки**

Параметр модели расчета	Единица измерения	Значение
Общая площадь объекта оценки	кв.м.	245,30
Ставка дохода от сдачи объекта в аренду на дату оценки	руб./кв.м./год	8653,11
Затраты на текущий ремонт объекта оценки за первый год прогнозного периода	руб.	94291,53
Налог на имущество за первый год прогнозного периода	руб.	386510,25
Величина прогнозного периода	лет	5
Темпы роста ставки арендной платы в течение прогнозного периода	% в год	<b>6,3-4,0 с равномерным снижением</b>
Долгосрочные темпы роста чистого операционного дохода в постпрогнозный период	% в год	<b>4</b>

### **Расчет ставок дисконтирования и капитализации**

#### *Расчет ставки дисконтирования*

Ставка дисконтирования отражает складывающуюся на рынке норму отдачи на капиталовложения с учетом риска инвестирования. Оценка ставки дисконтирования проводилась методом суммирования, поскольку статистические данные относительно нормы прибыли на аналогичные капиталовложения отсутствуют.

Согласно методу суммирования, ставка дисконтирования определяется по следующей формуле:

$$R = r_f + \pi, \text{ где}$$

R – ставка дисконтирования;

$r_f$  – безрисковая норма прибыли;

$\pi$  – премии за риск вложения в данный объект.

Премия за риск складывается из следующих составляющих:

- Премия за страновой риск;
- Премия за риск инвестирования в недвижимость;
- Премия за низкую ликвидность оцениваемого объекта недвижимости;
- Премия за инвестиционный менеджмент.

В качестве безрисковой ставки, включающей в себя страновой риск (риск вложения в Россию), принята процентная ставка эффективной к погашению валютных облигаций "Россия-30", которая на дату оценки оставляет 2,45%. (Журнал "Эксперт" №1-2 (1012) от 19 декабря 2016 года; Безрисковая ставка была принята равной:  $r_f = 2,45\%$ .)

Премия за риск инвестирования в недвижимость составляет 4,7-9,7%<sup>12</sup>. Учитывая в определенной степени нестабильную ситуацию на отечественном рынке недвижимости, а также последствия влияния экономического кризиса, Оценщик полагает, что оправданной будет величина за риск в размере среднего значения 7,2%.

Премия за низкую ликвидность оцениваемого объекта отражает положение на рынке недвижимости с точки зрения его ликвидности. На российском рынке недвижимости крупные объекты имеют более низкую ликвидность и требуют до 12 месяцев для проведения дополнительного маркетинга. По нашему мнению, дополнительное время экспозиции оцениваемого объекта на открытом рынке составит не менее 6 месяцев. Для расчета используется методика дисконтирования. Ставка дисконта, принимается нами равной безрисковой – 2,45%. Риск в этом случае определяется по формуле:

$$R = 1 - \frac{1}{(1+r)^n}, \text{ где}$$

R – надбавка за низкую ликвидность;

r – ставка дисконта;

n – период дисконтирования равный среднему времени, необходимому для дополнительного маркетинга, по сравнению с наиболее ликвидными объектами (6/12). В итоге надбавка за низкую ликвидность равна 1,20%.

Риск на инвестиционный менеджмент. Доход, который инвестор планирует получать от инвестиции в недвижимость, в существенной степени гарантируется грамотным управлением объекта инвестиции. В первую очередь под управлением недвижимостью понимается соответствующая организация арендных денежных потоков. Максимально возможное заполнение объекта арендаторами, выбор и привлечение новых арендаторов, контроль поступления арендных платежей, гибкая политика стимулирования арендаторов, поддержание высокого уровня предоставляемых услуг, контроль соблюдения арендаторами обязательств, обеспечение эффективной эксплуатации и ремонта объекта. Эти и многие аналогичные позиции являются предметом управления недвижимостью.

**Таблица 17. Шкала премий за риск инвестирования в недвижимость<sup>13</sup>**

Уровень риска	Премия за инвестиционный менеджмент
<b>Низкое значение (1 %)</b>	Управление объектом осуществляет управляющая компания, которой делегируются функции оперативного управления объектом, а именно: разработка стратегии и программы управления объектом, контроль за его содержанием, выбор эксплуатирующих организаций, заключение с ними договоров, привлечение арендаторов, сопровождение договоров аренды, страхование и управление рисками, обеспечение безопасности
<b>Значение ниже среднего (2%)</b>	Объект предназначен для сдачи в аренду. Управление объектом осуществляется собственником с привлечением консультантов, обладающих профессиональными знаниями в области управления. Однако выбор эксплуатирующих организаций, заключение с ними договоров на содержание, обслуживание и предоставление коммунальных услуг, коммерческое использование объекта (привлечение арендаторов, контроль выполнения условий заключенных контрактов и т. п.), организация процессов развития объекта является проблемой собственника
<b>Среднее значение (3%)</b>	Объект предназначен для сдачи в аренду. Управление собственник осуществляет самостоятельно. Для данного объекта характерны: ограниченный набор управленческих решений, отсутствие четких критериев для принятия решений, длительность и сложность процедуры принятия решений, перегруженность собственника объектами, находящимися в сфере прямого управления, отсутствие системы делегирования функций управления от собственника к специализированным управляющим организациям, отсутствие единых апробированных стандартов и методик управления недвижимостью, нехватка квалифицированного кадрового потенциала в данной сфере
<b>Значение выше среднего (4%)</b>	Собственник сдает в аренду не используемые им самим площади. При этом собственник самостоятельно определяет условия аренды и ставки арендной платы. Для таких объектов характерны плохо поставленная работа с клиентами, растянутая во времени процедура заключения договора аренды, невнимательное отношение к арендаторам, которые рассматриваются как временное явление
<b>Высокое значение (5%)</b>	Объект используется для своих нужд, сдача в аренду не предусмотрена

\* Ввиду отсутствия информации (данные на дату оценки не опубликованы) принимается ставка, ближайшая к дате оценки.

<sup>12</sup> Корпач Real Estate Investor Survey

<sup>13</sup> Сайт Дальневосточного государственного университета

[http://edu.dvguvs.ru/METDOC/ITS/EKON\\_S/EKON\\_NEDV/METHOD/UP/frame/4.htm](http://edu.dvguvs.ru/METDOC/ITS/EKON_S/EKON_NEDV/METHOD/UP/frame/4.htm)



Объект предназначен для сдачи в аренду. Для данного объекта может быть выбран риск в размере выше среднего значения, так как помещение востребовано на рынке, но требует проведения косметического ремонта для дальнейшей эксплуатации. При этом, учитывая привлекательное местоположение объекта оценки, премия за риск принята на уровне 4%. Расчет ставки дисконтирования представлен в следующей таблице.

Таблица 18. Расчет ставки дисконта

Наименование	Значение, %	Примечание
Безрисковая ставка	2,45	процентная ставка эффективной доходности "Газпром-34"
Несистематический риск вложения недвижимость	7,2	из диапазона 4,7-9,7%
Риск ликвидности	1,20	см. расчет выше
Надбавка за инвестиционный менеджмент	4	из диапазона 1-5%
Ставка дисконта	14,85	стр.1 + стр.2 + стр.3 + стр.4

## Расчет реверсии

Реверсия в методе дисконтирования денежных потоков используется для определения будущей стоимости объекта в постпрогнозный период. Общепринятой для расчета реверсии в данном случае используем формулу Гордона:

$$V = CF_n * (1+G) / (r-G)$$

В расчетах Оценщик предполагает стабилизацию чистого операционного дохода в постпрогнозный период, и долгосрочные темпы роста дохода приравниваются к прогнозируемому уровню долгосрочной инфляции, которая составит до 4% в год по данным МЭРТ.

Расчет стоимости объекта методом дисконтирования денежных потоков представлен в таблице ниже:

Таблица 19. Определение рыночной стоимости объекта методом дисконтирования денежных потоков для: нежилого помещения, общей площадью 84,9 кв.м., этаж: 1, адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, г.Тверь, ул.Трехсвятская, д.35, кадастровый номер 69:40:04:00:066:0010:1/020479/37:10004/А

Наименование	1	2	3	4	5	6 (постпр.)	Примечания
Эффективный валовой доход, руб./ год	829709,98	875620,60	920715,06	964602,47	1006884,22		Из табл. выше
Операционные расходы, руб./ год	177442,81	167728,63	158080,35	148497,98	138981,52		Из табл. выше
Чистый операционный доход, руб./год (1-й год не полный)	543555,97	707891,97	762634,70	816104,49	867902,70		стр.1-стр.2
Временной фактор дисконта и реверсии, лет	0,42	0,50	1,50	2,50	3,50	4,00	Длительность неполного периода 0,83 года
Коэффициент дисконта и реверсии	0,94	0,93	0,81	0,71	0,62	0,57	$K = 1/(1+i)^n$
Реверсия						8316813,33	
Текущая стоимость ЧОД и реверсии	513079,96	660535,14	619588,55	577285,26	534531,89	4779566,17	стр.3*стр5
Рыночная стоимость, полученная доходным подходом, руб.	<b>7 684 587,00</b>						

Из таблицы видно, рыночная стоимость нежилого помещения, общей площадью 84,9 кв.м., этаж: 1, адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, г.Тверь, ул.Трехсвятская, д.35, кадастровый номер 69:40:04:00:066:0010:1/020479/37:10004/А, определенная доходным подходом, по состоянию на 13 февраля 2017 года, с учетом принятых допущений и ограничений, с НДС, округленно составляет:

**7 700 000 рублей.**

**Таблица 19. Определение рыночной стоимости объекта методом дисконтирования денежных потоков для: нежилого помещения, общей площадью 245,3 кв.м., этаж: 2, адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, г.Тверь, ул.Трехсвятская, д.35, кадастровый номер 69:40:04:00:066:0010:1/020479/37:10005/А**

Наименование	1	2	3	4	5	6 (постпр.)	Примечания
Эффективный валовой доход, руб./ год	2248194,96	2372595,08	2494783,73	2613701,75	2728269,01		Из табл. выше
Операционные расходы, руб./ год	480801,78	454480,09	428336,97	402372,43	376586,47		Из табл. выше
Чистый операционный доход, руб./год (1-й год не полный)	1472827,65	1918114,99	2066446,76	2211329,32	2351682,55		стр.1-стр.2
Временной фактор дисконта и реверсии, лет	0,42	0,50	1,50	2,50	3,50	4,00	Длительность неполного периода 0,83 года
Коэффициент дисконта и реверсии	0,94	0,93	0,81	0,71	0,62	0,57	$K = 1/(1+i)^n$
Реверсия						22535365,75	
Текущая стоимость ЧОД и реверсии	1390249,39	1789796,20	1678846,70	1564221,06	1448375,87	12950786,26	стр.3*стр5
Рыночная стоимость, полученная доходным подходом, руб. (округл.)	<b>20 822 275,00</b>						

Из таблицы видно, рыночная стоимость нежилого помещения, общей площадью 245,3 кв.м., этаж: 2, адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, г.Тверь, ул.Трехсвятская, д.35, кадастровый номер 69:40:04:00:066:0010:1/020479/37:10005/А, определенная доходным подходом, по состоянию на 13 февраля 2017 года, с учетом принятых допущений и ограничений, с НДС, округленно составляет:

**20 800 000 рублей.**

## **6. Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам**

Целью согласования результатов всех используемых подходов является определение преимуществ и недостатков каждого из них, и тем самым, выработка единой стоимостной оценки.

Возможность получения обобщающих характеристик достоверности полученных с использованием различных подходов результатов основана на анализе различных обстоятельств, сложившихся к моменту вынесения решения о величине итоговой стоимости. Для установления окончательной величины стоимости, основывающейся на величинах нескольких промежуточных результатов, используется подход средневзвешенного значения, в соответствии с которым, результату, полученному по каждому из примененных методов, на основании причинно-следственного анализа всего проведенного оценочного исследования присваивается весовой коэффициент.

Преимущество каждого подхода при оценке объекта определяется по следующим критериям:

1. Возможность отразить действительные намерения потенциального покупателя или продавца.
2. Тип, качество и обширность информации, на основе которой производится анализ.
3. Способность параметров используемых подходов учитывать конъюнктурные колебания и стоимость денежных средств.
4. Способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость, такие как местоположение, размер, потенциальная доходность.

Согласно п.24 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)»: «...Оценщик вправе самостоятельно определять конкретные методы оценки в рамках применения каждого из подходов».

**Методы затратного подхода** хорошо работают для только что построенных объектов или незаконченных строительством. Эти методы незаменимы для объектов, не приносящих доход (например: правительственные объекты). Необходимо учитывать, что во многих случаях затратный подход в оценке недвижимости не отражает рыночную стоимость, так как затраты инвестора не всегда создают рыночную стоимость из-за разницы в издержках на воссоздание сопоставимых объектов, и, напротив создаваемая стоимость не всегда бывает адекватной понесенным затратам. Малое значение этому подходу придается при оценке доходных объектов, так как приводит к значительному завышению стоимости объекта, если он недавно построен или к значительному занижению стоимости для старых, изношенных построек. Недостатком затратного подхода является недостаточная развитость земельного рынка, а также определенная ригидность данного подхода, недостаточно быстро реагирующего на изменения рыночной ситуации. В данном отчете затратный подход не применялся, в том числе, согласно п.24а ФСО №7, т.к. затратный подход не рекомендуется использовать при оценке частей объектов капитального строительства (квартир, нежилых помещений и пр.).

**Методы сравнительного подхода** базируются на анализе рынка предложений по купле-продаже аналогичных объектов, поэтому реально отражает ситуацию в рассматриваемых сегментах рынка.. В то же время не стоит слишком доверяться исходной информации об условиях продаж объектов, поскольку цены предложений недостаточно адекватно отражают рыночную стоимость объектов недвижимости, так как цены реальных сделок значительно отличаются от цен предложений. Определить реальную скидку на цену предложения при продаже объекта недвижимости крайне затруднительно. Также необходимо отметить, что продавцы объектов недвижимости, как правило, недостаточно быстро реагируют на изменения ситуации на рынке и не готовы устанавливать цены по предлагаемым на продажу объектам в соответствии с текущими рыночными условиями. Оценка существенных параметров объекта (местоположение и проч.), как правило, проводится по укрупненной шкале. Не всегда в анализ можно включить такие факторы, способные влиять на цену объекта, как размер передаваемого с объектом участка, прежнее использование здания и т.п.

При определении рыночной стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода применялся метод сравнения продаж ввиду того, что имеется информация о ценах сделок и ценах предложений (продаж) объектов, которые являются аналогами объекта оценки. В данном отчете использован метод сравнения продаж, так как он наиболее точно отражает сложившуюся ситуацию на рынке недвижимости подобных объектов.

**Методы доходного подхода** соединяют в себе оправданные расчеты будущих доходов и расходов с требованиями инвестора к конечной отдаче на вложенный капитал, поэтому реально отражает рыночную привлекательность объекта для потенциального покупателя. Рынок аренды коммерческой недвижимости более оперативно учитывает изменение рыночной ситуации, в связи с чем, арендные ставки более адекватны для анализа при расчете рыночной стоимости, чем цены предложений объектов недвижимости на продажу. Погрешность в расчетах по доходному подходу может быть связана с недостаточно точным прогнозом изменения арендных ставок и заполняемости помещений оцениваемой недвижимости.

В данном отчете, для оцениваемого торгово-офисного объекта использован метод дисконтирования денежных потоков, ввиду того, что он наиболее применим для подобной недвижимости, в связи с тем, что учитывает первоначальные инвестиции и неравномерно формирующиеся денежные потоки.

В общем случае итоговая стоимость объекта оценки определяется по формуле:

$$V = V_1 \cdot Q_1 + V_2 \cdot Q_2 + V_3 \cdot Q_3$$



где  $V$  – рыночная стоимость объекта оценки, руб.;

$V_1, V_2, V_3$  – стоимость объекта, определенная с использованием затратного, сравнительного и доходного подхода соответственно, руб.;

$Q_1, Q_2, Q_3$  – средневзвешенное значение достоверности затратного, сравнительного и доходного подхода соответственно.

Таблица 20. Расчет весовых коэффициентов

Показатель	Подходы оценки			Сумма
	Затратный	Доходный	Сравнительный	
Достоверность информации	не применялся	0,5	0,5	1
Полнота информации		0,5	0,5	1
Способность учитывать действительные намерения покупателя и продавца		0,4	0,6	1
Способность учитывать конъюнктуру рынка		0,5	0,5	1
Способность учитывать местоположение		0,5	0,5	1
Способность учитывать объемно-планировочные характеристики		0,4	0,6	1
Допущения, принятые в расчетах		0,5	0,5	1
Сумма баллов		3,3	3,7	7
<b>Весовые показатели</b>		<b>0,471</b>	<b>0,529</b>	<b>1</b>

Окончательные результаты согласования представлены в таблице ниже:

Таблица 21. Согласование результатов

№ п/п	Наименование объекта	Рыночная стоимость по доходному подходу с НДС (руб.)	Рыночная стоимость по сравнительному подходу с НДС (руб.)	Рыночная стоимость по затратному подходу с НДС (руб.)	Итоговая рыночная стоимость, с НДС, (округленно) <sup>14</sup> (руб.)
1.	Нежилое помещение, общей площадью 84,9 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, г.Тверь, ул.Трехсвятская, д.35, кадастровый номер: 69:40:04:00:066:0010:1/020479/37:10004/А	7 700 000	5 500 000	от применения было принято решение отказать	6 500 000
	Весовой коэффициент	0,471	0,529	0	1,0
1.	Нежилое помещение, общей площадью 245,3 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, г.Тверь, ул.Трехсвятская, д.35, кадастровый номер: 69:40:04:00:066:0010:1/020479/37:10005/А	20 800 000	14 800 000	от применения было принято решение отказать	17 600 000
	Весовой коэффициент	0,471	0,529	0	1,0

<sup>14</sup> Согласно Федеральным стандартам оценки №3, п.14 “Итоговая величина стоимости может быть представлена в виде конкретного числа с округлением по математическим правилам округления”.



## ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ

Полученные результаты, позволяют сделать вывод о том, что:

- наиболее вероятная рыночная стоимость нежилого помещения, общей площадью 84,9 кв.м., этаж: 1, адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, г.Тверь, ул.Трехсвятская, д.35, кадастровый номер 69:40:04:00:066:0010:1/020479/37:10004/А, по состоянию на 13 февраля 2017 года, с учетом принятых допущений и ограничений, округленно с НДС составляет:

**6 500 000 (Шесть миллионов пятьсот тысяч) рублей,**

**в т.ч. рыночная стоимость без НДС – 5 508 474 (Пять миллионов пятьсот восемь тысяч четыреста семьдесят четыре) рубля 58 копеек;**

**НДС – 991 525 (Девятьсот девяносто одна тысяча пятьсот двадцать пять) рублей 42 копейки.**

- наиболее вероятная рыночная стоимость нежилого помещения, общей площадью 245,3 кв.м., этаж: 2, адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, г.Тверь, ул.Трехсвятская, д.35, кадастровый номер 69:40:04:00:066:0010:1/020479/37:10005/А, по состоянию на 13 февраля 2017 года, с учетом принятых допущений и ограничений, округленно с НДС составляет:

**17 600 000 (Семнадцать миллионов шестьсот тысяч) рублей,**

**в т.ч. рыночная стоимость без НДС – 14 915 254 (Четырнадцать миллионов девятьсот пятнадцать тысяч двести пятьдесят четыре тысячи) рублей 24 копейки;**

**НДС – 2 684 745 (Два миллиона шестьсот восемьдесят четыре тысячи семьсот сорок пять) рублей 76 копеек**

Итоговая величина рыночной стоимости или иной стоимости объекта оценки, указанная в отчете, составленном на основании и в порядке, которые предусмотрены настоящим Федеральным законом, признается достоверной и **рекомендуемой** для целей совершения сделки с объектом оценки<sup>15</sup>.

Оценка была проведена в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в РФ» от 29 июля 1998г. №135-ФЗ, Федеральными стандартами оценки: Федеральным стандартом оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297; Федеральным стандартом оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 298; Федеральным стандартом оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 299, Федеральными стандартами оценки: Оценка недвижимости (ФСО № 7), утвержденного приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014г. № 611.

Если у Вас возникнут какие-либо вопросы по оценке или по нашим рассуждениям, пожалуйста, обращайтесь непосредственно к нам.

Оценщик ООО «Андреев Капиталь»

А.С. Чайкин

<sup>15</sup> Ст.12 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998г.



## Список литературы и нормативных документов

1. Гражданский кодекс Российской Федерации от 21.10.1994, с изменениями.
2. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135 от 29.07.98 г.
3. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297.
4. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 298.
5. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 299,
6. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. N 611.
7. Положение об организации и проведении реконструкции, ремонта и технического обслуживания зданий, объектов коммунального и социально-культурного назначения. ВСН 58-88р.
8. Положение о проведение планово-предупредительного ремонта. - Госстрой СССР
9. Правила оценки физического износа жилых зданий. ВСН 53-86 (р), Госгражданстрой.
10. Сборник базовых удельных показателей по стоимости строительства (БУПс), эксплуатационным затратам и объему выпуска продукции для использования при разработке бизнес-планов застраиваемых территорий, объектов нового строительства и реконструкции, Распоряжение №595-РЗП от 06.06.1997 г.
11. Болдырев В.С., Галушка А.С, Федоров А.Е. Введение в теорию оценки недвижимости. – М., 1998.
12. Газета «Ярмарка», 2016 г.
13. Информационный ресурс Интернет: [www.irr.ru](http://www.irr.ru), [www.avito.ru](http://www.avito.ru) и пр.
14. Иванов А.М., Перевозчиков А.Г. Основы оценки недвижимости. – Тверь, 1999.
15. Индексы цен в строительстве / сборник. – М.,2003.
16. Лейфер Л.А. ТОМ I. ЧАСТЬ II. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов / Л.А. Лейфер (и др.) - Нижний Новгород: "Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки", 2016 г. – С.221
17. Мелкумов Я.С. Теоретическое и практическое пособие по финансовым вычислениям. - М.: ИНФА-М, 1996.
18. Оценка рыночной стоимости недвижимости /Под ред. В.М. Рутгайзера. - М.: Дело, 1998.
19. Сергеев И.В., Веретенникова И.И. Организация и финансирование инвестиций: Учеб. пос. – М., 2001.
20. Саати Т. Принятие решений. Метод анализа иерархий // Радио и связь, 1993.
21. Тарасевич Е.И. Оценка недвижимости. - СПб.: СПбГТУ, 1997.
22. Тверская область. Энциклопедический справочник. – Тверь, 1994.
23. Фридман Дж., Ордуэй Н. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. – М., 1995.
24. Четыркин Е. Методы финансовых и коммерческих расчетов. - М., 1993.
25. Шакина В.А Опыт расчета примерного коэффициента капитализации, валового рентного множителя и коэффициентов подобия для жилой недвижимости //Российский оценщик, 2000, № 1-2.
26. Журнал "Эксперт" №35(998) от 29 августа 2016 года; (<http://expert.ru/expert/2016/35/podesheevshaya-neft-oslabila-rubl/media/289719/#anchor-1>)

## Приложения

### ПРИЛОЖЕНИЕ №1. Перечень данных и документов, используемых оценщиком при проведении оценки и устанавливающих количественные и качественные характеристики объектов оценки

[https://www.avito.ru/tver/kommercheskaya\\_nedvizhimost/ofisnoe\\_pomeschenie\\_57\\_m\\_789747364](https://www.avito.ru/tver/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_57_m_789747364)

Офисное помещение, 57 м²  
№ 789747364, размещено 11 января в 13:01 ● 554 (42) 5 300 000 ₽

8 960 702-48-84

Написать сообщение

Агентство  
ООО "Домашний уют"  
На Avito с апреля 2016

Контактное лицо  
Алла

Адрес  
Тверская область, Тверь, р-н Центральный, Симеоновская, 39

ООО "Домашний уют"  
Агентство недвижимости

41 объявления агентства

Площадь: 57 м², Класс здания: а

Адрес: Тверь, р-н Центральный, Симеоновская, 39

Офисное помещение, 57 м² 5 300 000 ₽

Алла 8 960 702-48-84

Написать сообщение

Площадь: 57 м², Класс здания: а

Адрес: Тверь, р-н Центральный, Симеоновская, 39

Продается нежилое помещение на 2 этаже Тверского делового дома Капитал, площадью - 57 кв.м., с отличным ремонтом. В помещении свой слу. Возможен зачет жилья, рассмотрим все варианты

Недорогие гостиницы Петербурга  
Недорогие 2х местные номера в гостиницах Санкт-Петербурга от 1000 руб/сутки

Доска объявлений | Яндекс.Карты | радищева - Коммерс... | Помещение на Ул. Радищева | Торговое помещение | Яндекс

Назад Следующее

### Помещение на Ул. Радищева, д.4

№ 382619276, размещено 23 января в 11:49 | 3022 (+1)

5 900 000 ₽

89 Нажмите, чтобы перейти в профиль.

Агентство  
ООО Центр недвижимости  
ДОСТОВЕРИЕ  
Подтвержден  
На Avito с июля 2012

Контакты лица  
Александр

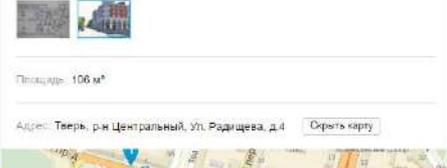
Адрес  
Тверская область, Тверь, р-н Центральный, ул. Радищева, д.4



Площадь: 106 м²

Адрес: Тверь, р-н Центральный, ул. Радищева, д.4

Открыть карту



Доска объявлений | Яндекс.Карты | радищева - Коммерс... | Помещение на Ул. Радищева | Торговое помещение | Яндекс

Назад Следующее

### Помещение на Ул. Радищева, д.4

5 900 000 ₽

Александр | 8 903 685-77-61



Площадь: 106 м²

Адрес: Тверь, р-н Центральный, ул. Радищева, д.4

Скрыть карту



Продается помещение площадью 106 кв.м., цокольный этаж, 2 отдельных входа, ремонт, телефон, интернет. Под любой вид коммерческой деятельности.

**Аренда**

Аренда офиса без комиссии, индивидуальный подход, оптимальные цены. Наличие свободных помещений! Звоните на номер телефона 8-903-685-77-61. Адрес в телефоне. Тверь.

торговая площадь  
Тверская область, Калининский район, Тверь, бул. Радищева, 48 [Показать на карте](#)

**13 900 000 руб.**  
102 963 руб. за кв. м, продажа

[Следить за изменением цены](#)

+7 960 718-29-59  
Пожалуйста, помните, что наш сайт работает на ЦИАН

**Об объекте**

Тип помещения:	street retail
Площадь:	135 кв. м
Этаж:	1 из 4
Состояние:	типовой ремонт
Вход:	общий с улицы

**О здании**

Тип здания:	жилой дом
Участок:	в собственности
Категория:	действующий

Продаю нежилое помещение на первом этаже с отдельным входом в двух уровнях - ларьки этаж и цоколь. Пожарная и охранная сигнализация, рольставни, кондиционер, индивидуальное отопление.  
Циан ID: <https://tver.cian.ru/sale/commercial/153502090/>



Просмотр: всего 11 за сегодня 1 7 фев. 14:54

ID:11105397  
+7 960 718-29-59  
Пожалуйста, помните, что наш сайт работает на ЦИАН

RU 9:21 08.02.2017

[https://www.avito.ru/tver/kommercheskaya\\_nedvizhimost/torgovoe\\_pomeschenie\\_282\\_m\\_i\\_140\\_m\\_447841381](https://www.avito.ru/tver/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_282_m_i_140_m_447841381)

Торговое помещение, 282 м<sup>2</sup> и 140 м<sup>2</sup>  
№ 447841381, размещено 13 января в 07:13 • 2746 (+3)

1 000 Р/мес.  
Залог 1 000 Р

89 Нажмите, чтобы перейти в профиль.

Агентство  
Алексей  
Подтвержден  
На Avito с апреля 2012

Адрес  
Тверская область, Тверь р-н  
Центральный, ул. Трёхвятская, д. 32

Площадь: 282 м<sup>2</sup>

Адрес: Тверь, р-н Центральный, ул. Трёхвятская, д. 32

Торговое помещение, 282 м<sup>2</sup> и 140 м<sup>2</sup> 1 000 Р/мес. Алексей 8 915 716-56-85

Площадь: 282 м<sup>2</sup>

Адрес: Тверь, р-н Центральный, ул. Трёхвятская, д. 32

Торговое помещение, цокольный этаж, отдельный вход, 282 м<sup>2</sup> и 140 м<sup>2</sup>

Франшиза от молодого миллионера!  
Уникальный бизнес от Артема Захарова!  
Прибыль 300 000 рублей!  
Без вложений!  
Окупаемость 3 месяца!  
Доход до 300 000!  
1 город 1 партнер!  
Нам доверяют!  
franchising5.ru Тверь

Торговое помещение, 101.7 м<sup>2</sup>  
№ 906824503, размещено 25 января в 12:16 · 122 (+1)

99 670 Р/мес.  
Без залога

8 910 932-93-39

Написать сообщение

Напомните, чтобы перейти в профиль.

Агентство  
Компания  
Подтвержден  
На Avito с июля 2012

Имя: Сергей Александрович

Адрес: Тверская область, Тверь, р-н Центральный, бульвар Радищева, 4



Площадь: 101.7 м<sup>2</sup>

Адрес: Тверь, р-н Центральный, бульвар Радищева, 4

Торговое помещение, 101.7 м<sup>2</sup> 99 670 Р/мес. Сергей Александрович 8 910 932-93-39 Написать сообщение



Площадь: 101.7 м<sup>2</sup>

Адрес: Тверь, р-н Центральный, бульвар Радищева, 4



Сдается в долгосрочную аренду торговое помещение общей площадью 101,7 м<sup>2</sup>. Торговый зал 86,9 м<sup>2</sup>, есть два подсобных помещения и санузел. Отдельный вход, отличное состояние, удобный подъезд. Оплата: 980 рублей в месяц за м<sup>2</sup> + коммунальные платежи. Сдаст собственник.

**Франшиза пекарни «ДОБРОПЕК»**  
Собственная сеть из 60 пекарен. Окупаемость за 12 месяцев.  
Доходный бизнес.  
Высокая прибыль.  
Быстрый запуск.  
Быстрая окупаемость.  
Франшиза пекарни РФ.  
Адрес и телефон.

Все объявления в Твери / Недвижимость / Коммерческая недвижимость / Сданы / Помещение свободного назначения

### ★ Помещение свободного назначения, 52 м²

№ 809127441, размещено 17 января в 22:44 ☎ 2033 (+3)

45 000 Р/мес. Без залогов

8 920 167-11-11

Напиши: Нажми, чтобы перейти в профиль.

Агентство  
Анна  
Подтвержден  
На Avito с февраля 2012

Контактное лицо  
Руслан

Адрес:  
Тверская область, Тверь, р-н Центральный, Радищева 0-р, 7



Площадь: 52 м²

Адрес: Тверь, р-н Центральный, Радищева 0-р, 7 [Скрыть карту](#)



★ Помещение свободного назначения, 52 м² 45 000 Р/мес

РУСЛАН 8 920 167-11-11 [Написать сообщение](#)



Контактное лицо  
Руслан

Адрес:  
Тверская область, Тверь, р-н Центральный, Радищева 0-р, 7

Площадь: 52 м²

Адрес: Тверь, р-н Центральный, Радищева 0-р, 7 [Скрыть карту](#)



Сдается помещение с отдельным входом, ремонтом, коммунальные платежи плюс.

Резюме

**Аренда помещений 4мВт.**  
Первый месяц бесплатно.  
100-1000 кв. м. Цена от 100р кв.м. Мощность 4 мВт.  
Выгода в 10 раз.  
Адрес в Твери. Тверь.

**ДОГОВОР КУПЛИ-ПРОДАЖИ  
НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА  
(С УСЛОВИЕМ О РАССРОЧКЕ)**

г. Тверь

№ 6

« 18 » 01 20 16 г.

Департамент управления имуществом и земельными ресурсами администрации города Твери, действующий от имени собственника муниципального имущества – муниципального образования город Тверь, именуемый в дальнейшем «Продавец», в лице начальника департамента Степанова Павла Анатольевича, действующего на основании Положения о Департаменте, утвержденного постановлением Главы администрации города Твери от 23.01.2007 года № 198, и распоряжения администрации города Твери от 11.12.2013 года № 1508-к, с одной стороны, и открытое акционерное общество «Тверьхлебпром», ОГРН 1026900512320, местонахождение: г. Тверь, ул.Трехсвятская, д.35, именуемое в дальнейшем «Покупатель», в лице генерального директора Ежунова Андрея Александровича, действующего на основании Устава, с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

**1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

1.1. Продавец продает, а Покупатель покупает в порядке реализации преимущественного права арендатора на приобретение нежилых помещений на условиях, изложенных в настоящем Договоре, в собственность нежилые помещения общей площадью 330,2 кв.м, расположенные по адресу: **г.Тверь, ул.Трехсвятская, д.35:**

- нежилое помещение, общая площадь 84,9 кв.м, этаж 1, кадастровый номер: 69:40:04:00:066:0010:1/020479/37:10004/А,

- нежилое помещение, общая площадь 245,3 кв.м, этаж 2, кадастровый номер: 69:40:04:00:066:0010:1/020479/37:10005/А,

согласно данным технического паспорта, составленного ФГУП «Тверьтехинвентаризация» по состоянию на 16.01.2004 (далее – нежилые помещения, объекты).

Основания:

- Федеральный закон от 22.07.2008 № 159-ФЗ «Об особенностях отчуждения недвижимого имущества, находящегося в государственной собственности субъектов Российской Федерации или в муниципальной собственности и арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»;

- Федеральный закон от 21.12.2001 № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества»;

- решение Тверской городской Думы от 25.11.2015 № 290 «Об утверждении прогнозного плана (программы) приватизации муниципального имущества города Твери на 2016-2018 годы»;

- постановление администрации города Твери от 12.01.2016 № 11 «Об условиях приватизации объектов недвижимого имущества, являющихся муниципальной собственностью города Твери»;

- приказ департамента управления имуществом и земельными ресурсами администрации города Твери от « 18 » 01 20 16 г. № 31 /р «О приватизации арендуемого муниципального имущества: нежилых помещений, общей площадью 330,2 кв.м, по адресу: г. Тверь, ул.Трехсвятская, д.35».

1.2. Согласно отчету № 15-371н об определении рыночной стоимости объектов недвижимости, составленного в соответствии с законодательством РФ об оценочной деятельности независимым оценщиком ООО «Андреев Капиталь» на дату 07.08.2015,

становить стоимость продажи нежилых помещений, подлежащую уплате в бюджет города Твери, в размере 19 484 619 (девятнадцать миллионов четыреста восемьдесят четыре тысячи шестьсот девятнадцать) рублей 49 копеек.

1.3. Нежилые помещения, указанные в п.1.1. настоящего Договора, являются объектами муниципальной собственности города Твери, что подтверждается:

- свидетельством о государственной регистрации права № 69-АВ № 355971, выданным 11.10.2011 года Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Тверской области, запись в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним за № 69-69-02/099/2011-270,

- свидетельством о государственной регистрации права № 69-АВ № 356901, выданным 11.10.2011 года Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Тверской области, запись в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним за № 69-69-02/099/2011-271.

1.4. Продавец гарантирует, что продаваемые по настоящему договору нежилые помещения никому другому не проданы, не заложены, не являются предметом спора, под арестом или запретом не состоят.

## 2. ПОРЯДОК ОПЛАТЫ

2.1. Оплата цены нежилых помещений, подлежащая оплате в бюджет города, указанной в п. 1.2. настоящего договора, производится Покупателем в рассрочку, в течение пяти лет с даты подписания настоящего договора, в соответствии с графиком, прилагаемым к настоящему договору и являющимся его неотъемлемой частью (приложение №2), но не позднее последнего календарного дня месяца. В случае если последний календарный день является выходным или праздничным днем, то срок оплаты переносится на первый рабочий день следующего месяца.

2.2. На сумму денежных средств, подлежащую оплате в бюджет города, по уплате которой предоставляется рассрочка (п. 2.1. настоящего договора), производится начисление процентов в размере, равном одной трети ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на дату опубликования объявления о продаже арендуемого имущества (газета «Вся Тверь» № 3 (663) от 15.01.2016).

При исчислении подлежащих уплате процентов Стороны понимают, что начисление процентов производится на сумму, соответствующую цене приватизируемого муниципального недвижимого имущества (абз. 2 п. 14 Постановления Пленума Верховного Суда РФ № 13, Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ № 14 от 08.10.1998).

Начисление процентов производится по формуле:

$$Pr = \frac{Сд \times 1/3 \text{ ставки рефинансирования (\%)}}{12 \text{ месяцев}},$$

где: Pr – сумма процентов в месяц;

Сд – сумма денежных средств, подлежащая оплате в бюджет города, по уплате которой предоставляется рассрочка (т.е. цена приватизируемого муниципального недвижимого имущества);

Указанием ЦБ РФ от 11.12.2015 года № 3894-у, в соответствии с Информацией ЦБ РФ от 31.07.2015, ставка рефинансирования установлена в размере 11 процентов годовых.

Уплата процентов производится одновременно с оплатой основного долга.

2.3. Оплата стоимости нежилых помещений, указанной в п. 1.2. настоящего договора, процентов, установленных п.2.2 настоящего договора и пени за нарушение сроков платежа, предусмотренных в п.5.1 настоящего договора, в установленные настоящим договором сроки, производится в доход бюджета города Твери по следующим реквизитам:

Получатель: Управление федерального казначейства по Тверской области (Департамент управления имуществом и земельными ресурсами Администрации города Твери),

с 40101810600000010005 в Отделение Тверь, г. Тверь,  
ИК 042809001, ИНН 6901043057, КПП 695001001  
КТМО 28701000001, КБК 02011402043040000410

В поле «назначение платежа» платежного документа указать текст: «выкуп  
ренованного муниципального имущества по договору купли-продажи с условием о рассрочке  
№ 6 от 18.01.2016 г. Без НДС».

2.4. Датой оплаты считается дата зачисления средств на расчетный счет, указанный в п.2.3.

2.5. Покупатель вправе исполнить обязательства по оплате досрочно. Оплата  
приобретаемых в рассрочку нежилых помещений может быть осуществлена досрочно по  
решению Покупателя только в полном объеме.

При этом досрочное погашение части основного долга в счет оплаты приобретаемых  
нежилых помещений не допускается. В случае нарушения Покупателем данного условия,  
зачисление денежных средств в счет исполнения обязанности по настоящему Договору  
осуществляется в соответствии с графиком платежей (приложение № 2).

Досрочная оплата нежилых помещений осуществляется на основании заявления  
Покупателя. Данные изменения оформляются дополнительным соглашением к настоящему  
Договору.

Заявление о досрочной оплате должно быть подано не позднее десяти календарных дней до  
установленного графиком платежей дня очередного платежа.

2.6. Суммы оплаты стоимости нежилых помещений, поступающие от Покупателя в счет  
погашения задолженности по настоящему Договору, направляются вне зависимости от  
назначения платежа, указанного в платежном документе, в следующей очередности:

- 1) издержки Продавца по получению исполнения (в том числе, на возмещение судебных и  
иных расходов по взысканию задолженности);
- 2) на уплату процентов в соответствии с Приложением № 2 к Договору;
- 3) на погашение основного долга;
- 4) на уплату неустойки (пени).

### 3. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

#### 3.1. Покупатель обязан:

3.1.1. Оплатить нежилые помещения в порядке и сроки, установленные настоящим  
договором.

3.1.2. Принять нежилые помещения от Продавца в порядке, установленном настоящим  
договором.

3.1.3. Зарегистрировать в тридцатидневный срок с даты подписания Акта приема-  
передачи в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое  
имущество и сделок с ним, переход права собственности на нежилые помещения.

3.1.4. Обеспечивать сохранность нежилых помещений, в том числе для защиты их от  
взысканий и требований со стороны третьих лиц, до момента исполнения Покупателем  
обязательств по настоящему Договору.

3.1.5. Немедленно уведомлять Продавца о возникновении угрозы утраты или повреждения  
нежилых помещений, до момента исполнения Покупателем обязательств по настоящему  
Договору.

3.1.6. Заключить с ресурсоснабжающими организациями договоры на оказание  
коммунальных услуг.

3.1.7. Письменно и своевременно уведомлять Продавца об изменении своих почтовых и  
банковских реквизитов. В противном случае все извещения, уведомления, повестки и другие  
документы, направленные покупателю по реквизитам, указанным в настоящем договоре,  
считаются врученными Покупателю.

3.1.8. Застраховать за свой счет нежилые помещения в полной их стоимости от рисков  
утраты и повреждения в пользу Продавца в течение месяца с момента государственной  
регистрации перехода права собственности на нежилые помещения.

Копию договора страхования представить Продавцу в течение десяти дней с момента заключения.

В случае заключения договора страхования в отношении нежилых помещений на срок свыше, чем срок рассрочки, по истечении первоначального договора страхования, Покупатель в силу ч. 2 ст. 31 Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» обязан застраховать заложенные (в силу закона) нежилые помещения на сумму не ниже суммы оставшегося обязательства перед Продавцом, в случае, если полная стоимость нежилых помещений превышает размер обеспеченного ипотекой обязательства в оставшейся части. Указанная обязанность действует до полной оплаты Покупателем стоимости нежилых помещений, указанной в п. 1.2 настоящего Договора.

### 3.2. Продавец обязан:

3.2.1. В течение пяти рабочих дней после поступления первого платежа в соответствии с графиком оплаты приобретаемых нежилых помещений, передать нежилые помещения Покупателю по Акту приема-передачи, который будет являться неотъемлемой частью настоящего Договора (Приложение № 1), в состоянии, существующем на день подписания настоящего Договора. Покупатель произвел осмотр нежилых помещений и не имеет претензий к их техническому состоянию. Физический износ и недостатки Покупателю известны.

3.2.2. Зарегистрировать в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, переход права собственности на нежилые помещения.

3.3. После полного исполнения обязательств Покупателя по настоящему договору Продавец передает Покупателю техническую документацию на нежилые помещения.

3.4. До момента полной оплаты Покупателем стоимости нежилых помещений, указанной в п. 1.2 настоящего Договора, нежилые помещения признаются находящимися в залоге у Продавца в силу ч.5 ст.5 Федерального закона № 159-ФЗ от 22.07.2008 года.

В соответствии с условиями настоящего Договора, а так же ч. 2 ст. 43 Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» запрещается последующая ипотека в отношении нежилых помещений до полной оплаты Покупателем стоимости объектов, указанных в п. 1.2 настоящего Договора.

3.5. После полного исполнения обязательств Покупателя по настоящему Договору стороны подписывают совместное заявление в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Тверской области для погашения регистрационной записи о залоге.

## **4. ПЕРЕХОД ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ**

4.1. Право собственности Покупателя на нежилые помещения возникает с момента государственной регистрации перехода права собственности на нежилые помещения от Продавца к Покупателю.

4.2. Покупатель несет все расходы по содержанию нежилых помещений с момента заключения настоящего Договора.

4.3. До перехода к Покупателю права собственности на нежилые помещения Покупатель не вправе ими распоряжаться.

4.4. С момента заключения настоящего Договора действие договора аренды нежилых помещений № 4666 от 30.01.2013 прекращается.

4.5. Риск случайной гибели или случайного повреждения нежилых помещений переходит к Покупателю с момента заключения настоящего договора.

## **5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

5.1. В случае нарушения Покупателем сроков оплаты нежилых помещений, на сумму долга начисляется пени в размере 0,5% от неуплаченной суммы за каждый календарный день

платежи до дня поступления суммы долга на расчетный счет Продавца своевременно.

5.2. При нарушении Покупателем срока внесения платежей более чем на 2 месяца от установленного настоящим договором Продавец вправе обратиться в суд с иском об истреблении взыскания на нежилые помещения, а также предпринять иные меры в соответствии с законодательством и условиями настоящего договора.

5.3. В иных случаях нарушения условий настоящего Договора Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством.

## 6. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

6.1. Продавец и Покупатель подтверждают:

6.1.1. Нежилые помещения находятся у Покупателя на основании договора аренды № 4666 от 30.01.2013 во временном владении и (или) временном пользовании по состоянию на 1 июля 2005 года непрерывно в течение двух и более лет.

6.1.2. У Покупателя отсутствует задолженность по арендной плате за нежилые помещения, а также за пользование земельным участком, неустойкам (штрафам, пеням) на день подачи заявления о реализации преимущественного права на приобретение арендуемых нежилых помещений.

6.1.3. Нежилые помещения не включены в Перечень муниципального имущества, предназначенного для предоставления субъектам малого и среднего предпринимательства и организациям, образующим инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства, утвержденный решением Тверской городской Думы от 29.12.2008 № 94215).

6.1.4. Покупатель соответствует условиям отнесения его к категориям субъектов малого и среднего предпринимательства, установленным статьей 4 Федерального закона от 24.07.2007 № 209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации».

6.2. Нежилые помещения находятся в здании, являющемся объектом культурного наследия, и подлежит государственной охране в соответствии с Федеральным законом «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» от 25.06.2002 года № 73-ФЗ, а также Законом Тверской области «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) в Тверской области» от 23.12.2009 г. № 102-30.

## 7. ОСНОВАНИЯ И ПОРЯДОК РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

7.1. Договор может быть расторгнут по основаниям, предусмотренным Гражданским кодексом Российской Федерации или федеральным законом.

7.2. Расторжение настоящего Договора производится в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

7.3. В случае, если Покупатель не производит в установленный настоящим договором срок очередной платеж за нежилые помещения, Продавец вправе отказаться от исполнения настоящего договора и потребовать возврата нежилых помещений, за исключением случаев, когда сумма платежей, полученных от Покупателя, превышает половину стоимости нежилых помещений. В случае, если сумма платежей, полученных от Покупателя, превышает половину стоимости нежилых помещений, расторжение настоящего договора производится в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

## 8. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

8.1. Изменения и дополнения настоящего Договора имеют силу, если они совершены в письменной форме и подписаны уполномоченными на то представителями Сторон, скреплены

и зарегистрированы в установленном законодательством Российской Федерации

8.2. Отношения Сторон, не урегулированные настоящим договором, регулируются законодательством Российской Федерации.

8.3. Споры, возникающие при исполнении Договора, разрешаются в Арбитражном суде Тверской области.

8.4. Настоящий Договор составлен в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, один из которых находится у Продавца, один у Покупателя, третий – в государственном регистрирующем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

8.5. Настоящий договор вступает в силу с момента его подписания Сторонами и действует до полного исполнения ими обязательств по настоящему Договору или до расторжения настоящего Договора (отказа от исполнения договора) в случаях, предусмотренных Договором законодательством Российской Федерации.

Приложения:

- 1. Акт приема-передачи имущества на 1 л.
- 2. График оплаты в рассрочку нежилых помещений.

**9. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН**

**ПРОДАВЕЦ**

**ПОКУПАТЕЛЬ**

Департамент управления имуществом и земельными ресурсами администрации города Твери

Открытое акционерное общество «Тверьхлебпром»

170100, г. Тверь, ул. Новоторжская, 1  
ИНН 4010181060000010005  
Офис: Тверь, г. Тверь,  
ИНН 6901043057, КПП 695001001,  
БИК 042809001, ОКТМО 28701000001

170100, г. Тверь, ул.Трехсвятская, д.35  
ОГРН 1026900512320  
ИНН 6900000290, КПП 695001001  
р/с 40702810327250000621  
в Филиал ОАО банк ВТБ в г.Воронеже,  
г.Воронеж, к/с 30101810100000000835,  
БИК 042007835  
тел.: 8 (4822) 32-07-24, 34-65-87

Зачинщик департамента

Генеральный директор

/П.А.Степанов/

/А.А.Ежунов/



**АКТ ПРИЁМА-ПЕРЕДАЧИ**

г. Тверь «\_\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

Департамент управления имуществом и земельными ресурсами администрации города Твери, действующий от имени собственника муниципального имущества – муниципального образования город Тверь, именуемый в дальнейшем «Продавец», в лице начальника департамента Степанова Павла Анатольевича, действующего на основании Положения о Департаменте, утвержденного постановлением Главы администрации города Твери от 23.01.2007 года № 198, и распоряжения администрации города Твери от 11.12.2013 года № 1508-к, с одной стороны, и открытое акционерное общество «Тверьхлебпром», ОГРН 1026900512320, местонахождение: г. Тверь, ул.Трехсвятская, д.35, именуемое в дальнейшем «Покупатель», в лице генерального директора Ежунова Андрея Александровича, действующего на основании Устава, с другой стороны, подписали настоящий акт о нижеследующем:

1. Продавец передаёт, а Покупатель принимает на основании договора купли-продажи муниципальных нежилых помещений в собственность нежилые помещения общей площадью 202 кв.м, находящиеся по адресу: г.Тверь, ул.Трехсвятская, д.35.
2. Претензий по техническому и санитарному состоянию стороны не имеют.
3. Настоящий акт приёма-передачи является неотъемлемой частью договора № 6 от «18» 01 2016 г.

**АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН**

**ПРОДАВЕЦ**

Департамент управления  
имуществом и земельными ресурсами  
администрации города Твери

170100, г. Тверь, ул. Новоторжская, 1  
ИНН 6901043057, КПП 695001001,  
БИК 042809001, ОКТМО 2870100001

**ПОКУПАТЕЛЬ**

Открытое акционерное общество  
«Тверьхлебпром»

170100, г. Тверь, ул.Трехсвятская, д.35  
ОГРН 1026900512320  
ИНН 6900000290, КПП 695001001  
р/с 40702810327250000621  
в Филиал ОАО банк ВТБ в г.Воронеже,  
г.Воронеж, к/с 30101810100000000835,  
БИК 042007835  
тел.: 8 (4822) 32-07-24, 34-65-87

Начальник департамента  
  
/П.А.Степанов/  


Генеральный директор  
  
/А.А.Ежунов/  


### АКТ ПРИЁМА-ПЕРЕДАЧИ

г. Тверь

« 13 » 04 20 16 г.

Департамент управления имуществом и земельными ресурсами администрации города Твери, действующий от имени собственника муниципального имущества – муниципального образования город Тверь, именуемый в дальнейшем «Продавец», в лице начальника департамента Степанова Павла Анатольевича, действующего на основании распоряжения о Департаменте, утвержденного постановлением Главы администрации города Твери от 23.01.2007 года № 198, и распоряжения администрации города Твери от 11.12.2013 года № 1508-к, с одной стороны, и открытое акционерное общество «Тверьхлебпром», ОГРН 1026900512320, местонахождение: г. Тверь, ул.Трехсвятская, д.35, именуемое в дальнейшем «Покупатель», в лице генерального директора Ежунова Андрея Александровича, действующего на основании Устава, с другой стороны, подписали настоящий акт о нижеследующем:

1. Продавец передаёт, а Покупатель принимает на основании договора купли-продажи муниципальных нежилых помещений в собственность нежилые помещения общей площадью 150,2 кв.м, находящиеся по адресу: г.Тверь, ул.Трехсвятская, д.35.
2. Претензий по техническому и санитарному состоянию стороны не имеют.
3. Настоящий акт приёма-передачи является неотъемлемой частью договора № 6 от «18» 01 2016 г.

### АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

#### ПРОДАВЕЦ

Департамент управления  
имуществом и земельными ресурсами  
администрации города Твери

170100, г. Тверь, ул. Новоторжская, 1  
р/сч 40101810600000010005  
Отделение Тверь, г. Тверь,  
ИНН 6901043057, КПП 695001001,  
БИК 042809001, ОКТМО 2870100001

#### ПОКУПАТЕЛЬ

Открытое акционерное общество  
«Тверьхлебпром»

170100, г. Тверь, ул.Трехсвятская, д.35  
ОГРН 1026900512320  
ИНН 6900000290, КПП 695001001  
р/с 40702810327250000621  
в Филиал ОАО банк ВТБ в г.Воронеже,  
г.Воронеж, к/с 30101810100000000835,  
БИК 042007835  
тел: 8 (4822) 32-07-24, 34-65-87

Начальник департамента

П.А.Степанов

Генеральный директор

/А.А.Ежунов/



НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО  
"САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИИ  
РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ"

Включена Федеральной регистрационной службой России в единый государственный реестр  
саморегулируемых организаций оценщиков 4 июля 2007 года за № 0002

# СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

26 августа 2009 г.

*Дата*

№ 2373-09

*Номер свидетельства*

Настоящим подтверждается, что

**Чайкин            Артем            Сергеевич**

Паспорт 28 04 №484563 выдан *(Ф.И.О. оценщика)*

Центральным Отделом Внутренних Дел города Твери

10.11.2004

Московская Финансово-Промышленная Академия *(данные документа, удостоверяющие личность)*

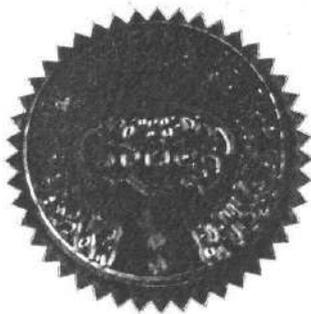
диплом о профессиональной переподготовке ПП № 984544            31.05.2008

*(образовательное учреждение, серия, номер и дата выдачи документа о профессиональном образовании)*

является членом Некоммерческого партнерства «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ  
ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ»

№ по реестру 1647            от « 26 августа 2009 г.            года

и на основании Федерального закона №135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» имеет право осуществлять оценочную деятельность на территории Российской Федерации самостоятельно, занимаясь частной практикой, а также на основании трудового договора между оценщиком и юридическим лицом, которое соответствует требованиям установленным федеральным законодательством.



Исполнительный  
директор НП АРМО

*Должность уполномоченного лица*

Петровская Е.В.

*(Ф.И.О.)*



Москва



НП "САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ  
АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ"

ОБЪЕДИНЯЕМ ЛУЧШИХ!

Зарегистрировано 04 июля 2007 года  
за № 0002 в Едином государственном реестре  
саморегулируемых организаций оценщиков

www.sroarmo.ru

Юридический адрес: 115184, г. Москва, Климентовский пер., д. 1/18  
Почтовый адрес: 115184, г. Москва, а/я 10  
Телефон/факс: +7 495 788 74 68, +7 495 951 90 16, +7 495 544 29 73  
E-mail: armo@sroarmo.ru

### Выписка № 78-08/09

из реестра членов Некоммерческого партнерства "САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ  
АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ"

27 августа 2009 г.

Настоящая выписка из реестра Некоммерческого партнерства "САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ  
ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ" выдана по заявлению

Чайкина Артема Сергеевича

(Ф.И.О. заявителя или полное наименование организации)

о том, что Чайкин Артем Сергеевич

(Ф.И.О. заявителя или полное наименование организации)

(Не) является членом Некоммерческого партнерства "САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ  
(нужное подчеркнуть)

ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ"

и (не) включен (а) в реестр оценщиков Некоммерческого партнерства "САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ  
(нужное подчеркнуть)

ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ"

26 августа 2009 г.

за регистрационным № 1647

Исполнительный директор \_\_\_\_\_

Е. В. Петровская





РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

# ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП № 984544

Настоящий диплом выдан

*Чайкину* (фамилия, имя, отчество)

*Артему Сергеевичу*

в том, что он(а) с *01.11.2007* г. по *31.05.2008* г.

прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) *НОУ ВПО*

*Московская финансово-промышленная* (наименование образовательного учреждения (подразделения) дополнительного профессионального образования)

*академия (МФПА)*

по *программе профессиональной переподготовки*

(наименование программы дополнительного профессионального образования)

*«Оценка стоимости предприятия*

*(бизнеса)»*

Государственная аттестационная комиссия решением от *31.05.2008* г.

удостоверяет право (соответствие квалификации) *Чайкина*

*Артема Сергеевича* (фамилия, имя, отчество)

на ведение профессиональной деятельности в сфере *оценки*

*стоимости предприятия (бизнеса)* (наименование)

*М.П.*

*Председатель государственной аттестационной комиссии*

*Ректор (директор)*

Город *Москва* год *2008*

Диплом является государственным документом о профессиональной переподготовке

Диплом дает право на ведение нового вида профессиональной деятельности

Регистрационный номер *0411*



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

# СВИДЕТЕЛЬСТВО О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ

Настоящее свидетельство выдано

*Чайкин*

*Сергеевичу*

в том, что он(а) с *21* марта 2012 г. по *31* марта 2012 г.

повышал(а) свою квалификацию в (на) *НОУ ВПО "Московский финансово-промышленный университет "Синергия"*

по *программе "Оценочная деятельность"*

в объеме *104 часов*

(количество часов)

За время обучения сдан(а) зачеты и экзамены по основным дисциплинам программы:

Наименование	Количество часов	Оценка
<i>Обязательные дисциплины</i>	<i>72</i>	
<i>Дисциплины по выбору</i>	<i>32</i>	
<i>Итоговый комплексный экзамен</i>		<i>отлично</i>

Прошел(а) стажировку *нет*

(периодические мероприятия)

выполнил(а) *нет*

(индивидуальные задания)

*нет*

(применение средств)



(директор)

(директор)

Город *Москва* 2012

*Сергей*

Свидетельство является государственным документом  
о повышении квалификации

Регистрационный номер *0239*

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Настоящее удостоверение свидетельствует о том, что

**ЧАЙКИН  
Артём Сергеевич**

прошел(а) повышение квалификации в (на)

**НОУ ВПО «Московский финансово-промышленный  
университет «Синергия»**

## УДОСТОВЕРЕНИЕ

О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ

**772400406141**

*Документ о квалификации*

по программе «**Оценочная деятельность**»

за время обучения сдать(а) экзамены и зачеты  
по основным дисциплинам программы

Наименование	Объем	Оценка
<b>Обязательные дисциплины</b>	<b>72</b>	
<b>Дисциплины по выбору</b>	<b>32</b>	
<b>Итоговый комплексный экзамен</b>		<b>отлично</b>
<b>Всего</b>	<b>104</b>	

Регистрационный номер

**0150**

Города

**Москва**

Дата выдачи

**5 июня 2015 года**

Итоговая работа на тему: **Нет**



Настоящий Полис выдан Страховщиком - ОАО "АльфаСтрахование" на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности № 72925/776/03039/6 (далее Договор страхования), неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и "Правилами 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 Чайкин Артем Сергеевич**

**Адрес регистрации:** 170100, г. Тверь, Татарский пер., дом 23, кв.2

**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 договору страхования.*

**Страховой случай:** *с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных настоящим Договором и Правилами страхования – установленный вступившим в законную силу решением арбитражного 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.*

*Страховым случаем также 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 договору 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:** *деятельность Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной, кадастровой или иной стоимости.*

**Страховая сумма: 5 000 000 (Пять миллионов) рублей.**

*- по всем страховым случаям, наступившим в течение срока действия Договора страхования.*

**Лимит ответственности на один страховой случай:**

**5 000 000 (Пять миллионов) рублей.**

**Франшиза: не установлена.**

**Территория страхового покрытия: Российская Федерация.**

**Срок действия Договора страхования:**

*Договор страхования вступает в силу с 00 часов 00 минут "24" августа 2016 г. и действует по 23 часа 59 минут "23" августа 2017 г. включительно.*

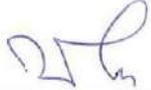
*Страхование распространяется на страховые случаи, произошедшие в течение срока действия Договора страхования.*

*Случай признается страховым при условии, что:*

- действие / бездействие оценщика, повлекшие причинение вреда, произошли в течение периода страхования указанного в договоре страхования;*
- 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 течение сроков исковой давности, установленной законодательством Российской.*

**Страховщик:**  
Директор Руженцев Л.А.  
На основании Доверенности  
№ 9220/14 от 25.11.2014г.



**Страхователь:**   
Чайкин А.С.  
Место и дата выдачи полиса:  
г. Тверь «11» августа 2016 г.

Настоящий Полис выдан Страховщиком - ОАО "АльфаСтрахование" на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора страхования ответственности оценщиков № 7291R/776/02298/6 (далее Договор страхования), неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и "Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков от 02.11.2015 г., которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

**Страхователь: ООО «АНДРЕЕВ-КАПИТАЛЬ»**

**Юридический адрес: 170100, г. Тверь, ул. Вагжанова, д.21**

**ИНН: 6905012229**

**Объект страхования:** не противоречащие законодательству территории страхования имущественные интересы Страхователя, связанные с:

- а) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности;
- б) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения требования Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности;
- в) риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя (Застрахованного лица), в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования.

**Страховой случай:**

- события, названные в п. 3.1.2.1 Правил страхования, предусмотренные п. 2.2 Договора страхования, с наступлением которых возникает обязанность Страховщика произвести страховую выплату Выгодоприобретателям, вред имущественным интересам которых нанесен в результате Застрахованной деятельности Страхователя, и повлекшее обязанность Страховщика осуществить выплату страхового возмещения.

- страховым случаем также 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 договору 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:** деятельность сотрудников Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной, кадастровой или иной стоимости.

**Страховая сумма:** по каждому страховому случаю составляет 15 000 000,00 (Пятнадцать миллионов и 00/100) рублей.

**Лимит ответственности на один страховой случай:** 15 000 000,00 (Пятнадцать миллионов и 00/100) рублей.

**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 п. 3.1 настоящего Договора.

**Франшиза:** не установлена

**Территория страхового покрытия:** Российская Федерация

**Срок действия Договора страхования:**

Договор страхования вступает в силу с 00 часов 00 минут "11" ноября 2016 г. и действует по 24 часа 00 минут "10" ноября 2017 г. включительно.

По Договору страхования покрываются исключительно претензии или исковые требования, предъявленные Страхователю не позднее трех лет после окончания действия договора страхования за ошибки, допущенные сотрудниками Страхователя в период срока страхования.

**Страховщик:**

Ф.И.О. Руженцев Я.А.  
На основании Доверенности № 9220/14  
от 25.11.2014 г.



**Страхователь:**

Ф.И.О. И.В.Суковатицын

г.Тверь, 10.11.2016 г.



