



170026, Тверская область,
г. Тверь, Комсомольский пр-т,
д. 12, оф. 205, телефон/факс
(4822) 520966

УТВЕРЖДАЮ

Генеральный директор
ООО "Актуальность"
«26» мая 2016 г.

Кузнецов П.И.



Отчет №0504/16-1

**Об определении рыночной стоимости имущества принадлежащего
Обществу с ограниченной ответственностью "Тверской стекольный завод",
расположенного по адресу: Тверская область, г. Тверь, Сахаровское ш., д. 28**

ЗАКАЗЧИК: ООО "Тверской стекольный завод", лице конкурсного управляющего
Кабанова Д. А.

ИСПОЛНИТЕЛЬ: ООО «Актуальность»

г. Тверь 2016 год

СОДЕРЖАНИЕ

Сопроводительное письмо

1. Основные факты и выводы	4
2. Задание на оценку	7
3. Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки (в том числе специальные)	9
4. Перечень материалов использованных в процессе оценки	10
5. Применяемые стандарты оценочной деятельности	10
6. Анализ существенности и подтвержденности	14
7. Описание объектОВ оценки	15
8. Анализ рынка объекта оценки и обоснование значений ценообразующих факторов.....	29
9. Анализ наиболее эффективного использования	66
10. Обзор общепринятых подходов.....	68
11. Определения рыночной стоимости затратным подходом	73
12. Определение рыночной стоимости сравнительным подходом.....	128
13. Согласование результатов и определение итоговой стоимости	155
14. Заявление о соответствии	158
15. Законодательная база.....	159
16. Список Литературы	159
ПРИЛОЖЕНИЕ	Ошибка! Закладка не определена.

Общество с ограниченной ответственностью

АКТУАЛЬНОСТЬ

170026, г. Тверь, Комсомольский пр-т, д. 12, оф. 205

р/с № 407028100001296 в филиале «Орбита»

ОАО КБ «Торжокуниверсалбанк»

к/с-30101810900000000903,

БИК 042809903, ИНН 6901061384

Тел/факс:(4822)520966

В соответствии с договором №0504/16-1 от 05.04.2016 г, мы произвели работу по определению рыночной стоимости имущества принадлежащего Обществу с ограниченной ответственностью "Тверской стекольный завод", расположенного по адресу: Тверская область, г. Тверь, Сахаровское ш., д. 28 и являющегося предметом залога конкурсного кредитора - ООО "Капитал-Групп".

Оценка имущества была проведена по состоянию на 05.04.2016 г.

Результаты анализа имеющейся в нашем распоряжении информации позволяют сделать вывод о том, что рыночная стоимость объектов оценки, с учетом ограничительных условий и сделанных допущений, на дату оценки составляет:

№ п/п	Наименование	Рыночная стоимость, с учетом НДС (18%), руб.
1	Картонажный цех, общая площадь 460,7 кв. м., кадастровый номер: 69:40:01:00:633:0001:1/013708/37/10000/Е, адрес объекта: Тверская область, г. Тверь, Сахаровское ш., д. 28	6 000 000,00
2	Цех №1, общая площадь 6288,2 кв. м., кадастровый номер: 69:40:01:00:633:0001:1/013708/37/10000/3,31,32, адрес объекта: Тверская область, г. Тверь, Сахаровское ш., д. 28	144 000 000,00
3	Ремонтно-механический цех, общая площадь 3862,0 кв. м., кадастровый номер: 69:40:01:00:633:0001:1/013708/37/10000/И,И-1,И2,И-3,И-4, адрес объекта: Тверская область, г. Тверь, Сахаровское ш., д. 28	95 900 000,00
4	Составной цех, общая площадь 1205,9 кв. м., кадастровый номер: 69:40:01:00:633:0001:1/013708/37/10000/Д, адрес объекта: Тверская область, г. Тверь, Сахаровское ш., д. 28	26 840 000,00
5	Производственный цех, общая площадь 2039,9 кв. м., кадастровый номер: 69:40:0100633:79, адрес объекта: Тверская область, г. Тверь, Сахаровское ш., д. 28	51 090 000,00
6	Административное здание, общая площадь 1149,9 кв. м., кадастровый номер: 69:40:01:00:633:0001:1/013708/37/10000/А, адрес объекта: Тверская область, г. Тверь, Сахаровское ш., д. 28	54 780 000,00
ИТОГО:		378 610 000,00

Маркетинговое время составляет 3-6 месяцев.

Выводы, содержащиеся в настоящем Отчете, основаны на расчетах, заключениях и иной информации, полученной в результате рыночных исследований, а так же на опыте и профессиональных знаниях Оценщика.

Предлагаемая Вашему вниманию оценка была выполнена в полном соответствии с "Федеральными стандартами оценки, обязательными к применению субъектами оценочной деятельности", а также в соответствии с законом 135 ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» со всеми имеющимися изменениями и дополнениями.

Обращаем Ваше внимание, что это письмо не является отчетом по оценке, а только предваряет отчет, приведенный далее.

С уважением,
Генеральный директор ООО "Актуальность"

Кузнецов П.И.



1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

1.1. Основание для проведения оценки

Основанием для проведения оценки является договор №0504/16-1 от 05.04.2016 г.

1.2. Общая информация, идентифицирующая объекты оценки

Имущество в количестве 6 единиц, принадлежащее Обществу с ограниченной ответственностью "Тверской стекольный завод", расположенное по адресу: Тверская область, г. Тверь, Сахаровское ш., д. 28, являющееся предметом залога конкурсного кредитора - ООО "Капитал-Групп".

№ п/п	Наименование
1	Картонажный цех, общая площадь 460,7 кв. м., кадастровый номер: 69:40:01:00:633:0001:1/013708/37/10000/Е, адрес объекта: Тверская область, г. Тверь, Сахаровское ш., д. 28
2	Цех №1, общая площадь 6288,2 кв. м., кадастровый номер: 69:40:01:00:633:0001:1/013708/37/10000/3,31,32, адрес объекта: Тверская область, г. Тверь, Сахаровское ш., д. 28
3	Ремонтно-механический цех, общая площадь 3862,0 кв. м., кадастровый номер: 69:40:01:00:633:0001:1/013708/37/10000/И,И-1,И2,И-3,И-4, адрес объекта: Тверская область, г. Тверь, Сахаровское ш., д. 28
4	Составной цех, общая площадь 1205,9 кв. м., кадастровый номер: 69:40:01:00:633:0001:1/013708/37/10000/Д, адрес объекта: Тверская область, г. Тверь, Сахаровское ш., д. 28
5	Производственный цех, общая площадь 2039,9 кв. м., кадастровый номер: 69:40:0100633:79, адрес объекта: Тверская область, г. Тверь, Сахаровское ш., д. 28
6	Административное здание, общая площадь 1149,9 кв. м., кадастровый номер: 69:40:01:00:633:0001:1/013708/37/10000/А, адрес объекта: Тверская область, г. Тверь, Сахаровское ш., д. 28

1.3. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов и определение итоговой стоимости объектов оценки

№ п/п	Наименование	Стоимость по затратному подходу, округленно, руб.	Стоимость по сравнительному подходу, округленно, руб.	Стоимость по доходному подходу, округленно, руб.	Рыночная стоимость, с учетом НДС (18%), руб.
1	Картонажный цех, общая площадь 460,7 кв. м., кадастровый номер: 69:40:01:00:633:0001:1/013708/37/10000/Е, адрес объекта: Тверская область, г. Тверь, Сахаровское ш., д. 28	5 763 240,21	6 260 318,52	Не применялся	6 000 000,00
	Вес	50,00%	50,00%	0,00%	100,00%
2	Цех №1, общая площадь 6288,2 кв. м., кадастровый номер: 69:40:01:00:633:0001:1/013708/37/10000/3,31,32, адрес объекта: Тверская область, г. Тверь, Сахаровское ш., д. 28	141 876 369,86	146 186 456,78	Не применялся	144 000 000,00
	Вес	50,00%	50,00%	0,00%	100,00%
3	Ремонтно-механический цех, общая площадь 3862,0 кв. м., кадастровый номер: 69:40:01:00:633:0001:1/013708/37/10000/И,И-1,И2,И-3,И-4, адрес объекта: Тверская область, г. Тверь, Сахаровское ш., д. 28	95 594 846,97	96 239 704,73	Не применялся	95 900 000,00
	Вес	50,00%	50,00%	0,00%	100,00%
4	Составной цех, общая площадь 1205,9 кв. м., кадастровый номер: 69:40:01:00:633:0001:1/013708/37/10000/Д, адрес объекта: Тверская область, г. Тверь, Сахаровское ш., д. 28	26 640 024,77	27 036 080,23	Не применялся	26 840 000,00
	Вес	50,00%	50,00%	0,00%	100,00%
5	Производственный цех, общая площадь 2039,9 кв. м., кадастровый номер: 69:40:0100633:79, адрес объекта: Тверская область, г. Тверь, Сахаровское ш., д. 28	51 357 876,12	50 817 583,72	Не применялся	51 090 000,00
	Вес	50,00%	50,00%	0,00%	100,00%
6	Административное здание, общая площадь 1149,9 кв. м., кадастровый номер: 69:40:01:00:633:0001:1/013708/37/10000/А, адрес объекта: Тверская область, г. Тверь, Сахаровское ш., д. 28	58 216 318,31	51 348 062,84	Не применялся	54 780 000,00
	Вес	50,00%	50,00%	0,00%	100,00%

1.4. Итоговая величина рыночной стоимости объектов оценки

№ п/п	Наименование	Рыночная стоимость, с учетом НДС (18%), руб.
1	Картонажный цех, общая площадь 460,7 кв. м., кадастровый номер: 69:40:01:00:633:0001:1/013708/37/10000/Е, адрес объекта: Тверская область, г. Тверь, Сахаровское ш., д. 28	6 000 000,00
2	Цех №1, общая площадь 6288,2 кв. м., кадастровый номер: 69:40:01:00:633:0001:1/013708/37/10000/3,31,32, адрес объекта: Тверская область, г. Тверь, Сахаровское ш., д. 28	144 000 000,00
3	Ремонтно-механический цех, общая площадь 3862,0 кв. м., кадастровый номер: 69:40:01:00:633:0001:1/013708/37/10000/И,И-1,И2,И-3,И-4, адрес объекта: Тверская область, г. Тверь, Сахаровское ш., д. 28	95 900 000,00
4	Составной цех, общая площадь 1205,9 кв. м., кадастровый номер: 69:40:01:00:633:0001:1/013708/37/10000/Д, адрес объекта: Тверская область, г. Тверь, Сахаровское ш., д. 28	26 840 000,00
5	Производственный цех, общая площадь 2039,9 кв. м., кадастровый номер: 69:40:0100633:79, адрес объекта: Тверская область, г. Тверь, Сахаровское ш., д. 28	51 090 000,00
6	Административное здание, общая площадь 1149,9 кв. м., кадастровый номер: 69:40:01:00:633:0001:1/013708/37/10000/А, адрес объекта: Тверская область, г. Тверь, Сахаровское ш., д. 28	54 780 000,00
ИТОГО:		378 610 000,00

1.5. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

При проведении оценки Объектов Оценщик установил следующие ограничения и пределы применения полученного результата оценки Объектов:

1. Настоящий Отчет не может быть использован иначе, чем в соответствии с целями и задачами проведения оценки Объектов.
2. При проведении оценки Объектов предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, прямо или косвенно влияющих на итоговую величину стоимости Объектов. Оценщику не вменялся в обязанность поиск таких факторов.
3. Итоговая величина стоимости Объекта является действительной исключительно на дату определения рыночной стоимости Объекта (дату проведения оценки), при этом итоговая величина стоимости Объекта может быть признана рекомендуемой для целей указанных в данном Отчете, если с даты составления настоящего Отчета прошло не более 6 месяцев.
4. Сведения, выводы и заключения, содержащиеся в настоящем Отчете, касающиеся методов и способов проведения оценки, а также итоговой величины стоимости объекта оценки, относятся к профессиональному мнению Оценщика, основанному на его специальных знаниях в области оценочной деятельности и соответствующей подготовке.
5. Содержащиеся в настоящем отчете расчеты, выводы, заключения и мнения принадлежат специалистам и действительны с учетом оговоренных допущений, ограничений и пределов применения полученного результата проведения оценки объектов.
6. Отчет о рыночной стоимости действителен только для объекта оценки в целом. Все промежуточные расчетные данные, полученные в процессе оценки, не могут быть использованы вне рамок настоящего отчета.

2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Состав и характеристики объектов оценки:	Имущество в количестве 6 единиц, принадлежащее Обществу с ограниченной ответственностью "Тверской стекольный завод", расположенное по адресу: Тверская область, г. Тверь, Сахаровское ш., д. 28, являющееся предметом залога конкурсного кредитора - ООО "Капитал-Групп".
Балансовая стоимость:	См. п. 7 данного отчета
Права, учитываемые при оценке объекта оценки:	право собственности
Цель и предполагаемое использование результатов оценки:	Определение рыночной стоимости объектов оценки по состоянию на дату проведения оценки, рамках конкурсного производства
Вид стоимости:	рыночная
Допущения, на которых должна основываться оценка:	Оценщик, использовал при проведении оценки Объектов документы, полученные от Заказчика, и допускал, что с даты оценки до даты, указанной в документах, каких-либо существенных количественных и качественных изменений характеристик Объекта оценки не произошло. Осмотр объектов оценки производился 05.04.2016 г. В соответствии с договором 0504/16-1 от 05.04.2016 г., объектами оценки являются объекты капитального строительства без учета стоимости земельного участка (земельной составляющей), в связи с этим стоимость земельного участка под объектами оценки, в рамках данного отчета не определялась.
Дата осмотра:	05.04.2016 г.
Дата оценки:	05.04.2016 г.
Дата составления отчета	26.05.2016 г.
Период проведения работ	05.04.2016 г. – 26.05.2016 г.

2.1. Сведения о Заказчике оценки и Оценщике

Заказчик:	Общество с ограниченной ответственностью (ООО) "Тверской стекольный завод", лице конкурсного управляющего Кабанова Д. А.
Реквизиты	ИНН/КПП 6901007852/695201001, р/с 40702810500000004593 в АО Банк «ТГБ» г. Тверь, к/с 30101810100000000790, БИК 042809790, ОГРН 1026900507061 от 06.06.2002 г.
Адрес Заказчика:	170019, Тверская обл., Калининский р-н, Тверь г, Сахаровское ш, д. 28
Исполнитель (Юридическое лицо, с которым Оценщик заключил трудовой договор):	Общество с ограниченной ответственностью (ООО) «Актуальность»
Адрес Исполнителя:	170026, г. Тверь, Комсомольский пр-т, д. 12, офис 205
Реквизиты Исполнителя:	р/с40702810000550001296, в ф-ле «Орбита» ПАО «Торжокуниверсалбанк», БИК 042809903, к/с 30101810900000000903, ИНН/КПП 6901061384/695201001; ОГРН 1046900062769 от 14.09.2004 г.
Сведения об оценщиках:	Кузнецов Павел Игоревич, действительный член РОО, включен в реестр СРО под №2357, диплом ПП №876226 выдан 04.06.2005 года; стаж работы – с 04.06.2005 года. Кабанов Андрей Валентинович, действительный член РОО включен в реестр СРО под № 2353, диплом ПП №681434 выдан 20.09.2004 года; стаж работы с 01.10.2004 года.
Адрес Оценщиков:	По местонахождению Юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор: 170026, г. Тверь, Комсомольский пр-т, д. 12, офис 205
Сведения о страховании гражданской ответственности:	Гражданская ответственность эксперта Кузнецова Павла Игоревича застрахована на сумму 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей в установленном порядке, о чем свидетельствует полис, №15190В4001804 от 15.11.2015 г. Гражданская ответственность эксперта Кабанова Андрея Валентиновича застрахована на сумму 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей в установленном порядке, о чем свидетельствует полис, №15190В4001805 от 15.11.2015 г. Дополнительная ответственность ООО «Актуальность» застрахована на сумму 100 000 000 (Сто миллионов) рублей, о чем свидетельствует полис СОАО «ВСК» №16190В4000064 от 10.03.2016 г.
Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки	Данный отчет выполнен Оценщиком Кузнецовым Павлом Игоревичем
Заключения специальных Экспертиз:	отсутствуют

3. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ (В ТОМ ЧИСЛЕ СПЕЦИАЛЬНЫЕ)

Нижеследующие допущения и ограничивающие условия являются неотъемлемой частью данного Отчета.

1. Настоящий Отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях.
2. Все факты, положения, заявления, не упомянутые в отчете, не имеют силы. Изменения могут быть внесены только при согласии Оценщика и Заказчика.
3. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Данные права считаются полностью соответствующими требованиям законодательства, если иное не оговорено специально.
4. Все расчеты, приведенные в Отчете, относятся к стоимости оцениваемого объекта в целом. Любое разделение его на отдельные части и установление их стоимости с последующим суммированием ведет к неверному определению стоимости.
5. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на оценку, на состояние собственности, конструкций, объектов аналогов. Оценщик не несет ответственности за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.
6. Сведения, полученные Оценщиком и содержащиеся в Отчете, считаются достоверными. Однако Оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации. Предполагается, что проведенный анализ и сделанные заключения не основываются на каких-либо предвзятых мнениях.
7. Оценщик не принимает на себя ответственность за бухгалтерские и финансовые данные, предоставленные Заказчиком. Ответственность за подобные данные, относящиеся к оцениваемому объекту, несет Заказчик.
8. Ни клиент, ни Оценщик не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку.
9. Мнение Оценщика относительно рыночной стоимости объектов действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на рыночную стоимость объектов.
10. Заказчик принимает условие заранее освободить и обезопасить Оценщика, и, по желанию Оценщика, защитить от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих сторон к Заказчику вследствие легального использования третьими сторонами результатов работы Оценщика. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу Отчета или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда.
11. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно рыночной стоимости имущества и не является гарантией того, что имущество будет продано на свободном рынке по цене, равной стоимости, указанной в данном Отчете.
12. В соответствии с договором 0504/16-1 от 05.04.2016 г., объектами оценки являются объекты капитального строительства без учета стоимости земельного участка (земельной составляющей), в связи с этим стоимость земельного участка под объектами оценки, в рамках данного отчета не определялась.

4. ПЕРЕЧЕНЬ МАТЕРИАЛОВ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ В ПРОЦЕССЕ ОЦЕНКИ

Документы, предоставленные Заказчиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки:

1. Свидетельство о государственной регистрации права на картонажный цех, серия 69-АА №303466 от 23.10.2002 г.;
2. Свидетельство о государственной регистрации права на здание цеха №1 серия 69-АА №315303 от 23.10.2002 г.;
3. Свидетельство о государственной регистрации права на ремонтно-механический цех серия 69-АА №311833 от 23.10.2002 г.;
4. Свидетельство о государственной регистрации права на составной цех серия 69-АА №311027 от 24.10.2002 г.;
5. Свидетельство о государственной регистрации права производственный цех серия 69-АВ №942676 от 29.04.2014 г.;
6. Свидетельство о государственной регистрации права на административное здание серия 69-АА №311029 г.;
7. Технический паспорт, инв. №13708 от 03.10.2002 г.;
8. Технический паспорт, инв. №13708 от 30.10.2012 г.;
9. Кадастровый паспорт №02-69/13-1-342723 от 05.12.2013 г.

Документы Исполнителя:

1. Сборник Ко-Инвест «Промышленные здания» 2011 г.;
2. Сборник Ко-Инвест «Общественные здания» 2011 г.;
3. Сборник Ко-Инвест «Складские здания» 2011 г.;
4. Сборник Ко-Инвест «Сооружения городской инфраструктуры» 2011 г.;
5. Справочник оценщика недвижимости. Характеристики рынка, Прогнозы. Поправочные коэффициенты. Н. Новгород, Лейфер Л. А. 2014 г.), Том I, II, III;
6. Сборник рыночных корректировок СРК-2014;
7. Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень «Индексы цен в строительстве – КО-ИНВЕСТ». Выпуск 86;
8. Материалы, полученные в сети «Интернет».

5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

В данной работе были использованы федеральные стандарты оценки:

- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)» (утв. Приказ Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. N 297);
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)» (утв. Приказ Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. N 298);
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)» (утв. Приказ Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. N 299);
- Федеральный стандарт оценки «Определение кадастровой стоимости (ФСО № 4)» (утв. приказом Минэкономразвития России от 22 октября 2010 года N508);
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» (утв. приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года N611),
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 9)» (утв. приказом Минэкономразвития России от 01 июня 2015 года N327);

- Федеральный стандарт оценки «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО № 10)» (утв. приказом Минэкономразвития России от 01 июня 2015 года N328), так как они являются обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности и определении рыночной стоимости объектов.

В связи с тем, что Оценщик является действительный член Российского общества оценщиков, он обязан применять стандарты **ССО РОО 2015** г.

Также в данной работе использовались - Международные стандарты оценки (МСО) 2011 г.

Принципы установления величины рыночной стоимости

Определение рыночной стоимости недвижимого имущества основано на следующих фундаментальных принципах:

- *принцип полезности*, в соответствии с которым рыночную стоимость имеют те объекты недвижимого имущества, которые способны удовлетворить потребности пользователя либо потенциального пользователя в течение определенного периода времени;

- *принцип спроса и предложения*, в соответствии с которым рыночная стоимость объекта недвижимого имущества зависит от спроса и предложения на рынке и характера конкуренции продавцов и покупателей;

- *принцип замещения*, в соответствии с которым рыночная стоимость объекта имущества не может превышать наиболее вероятные затраты на приобретения объекта эквивалентной полезности;

- *принцип ожидания*, в соответствии с которым рыночная стоимость объекта имущества зависит от ожидаемой величины, продолжительности, и вероятности получения дохода от объекта оценки определенный период времени при наиболее эффективном использовании, соответственно, собственником без учета доходов от иных факторов производства, привлекаемых к объекту недвижимого имущества для предпринимательской деятельности;

- *принцип изменения*, в соответствии с которым рыночная стоимость имущества изменяется во времени и определяется на конкретную дату;

- *принцип внешнего влияния*, в соответствии с которым рыночная стоимость объекта недвижимого имущества зависит от его местоположения и влияния внешних факторов;

- *принцип наиболее эффективного использования*, в соответствии с которым рыночная стоимость объекта оценки определяется исходя из его наиболее эффективного использования, то есть наиболее вероятного использования объекта оценки, являющегося физически (практически) возможным, экономически оправданным, соответствующим требованиям законодательства, финансово осуществимым и в результате которого расчетная величина стоимости имущества будет максимальной;

- *принцип соответствия*, в соответствии с которым рыночная стоимость объекта оценки имеет наивысшую стоимость при условии его некоторого сходства с окружающими объектами по использованию и размеру, при минимальных затратах на его освоение;

- рыночная стоимость объекта оценки зависит от изменения его целевого назначения, разрешенного использования, прав иных лиц на объект недвижимого имущества, разделения имущественных прав на объект недвижимого имущества.

Среди стандартных оценочных подходов в каждом конкретном случае выбираются те методы и процедуры, которые наилучшим образом отражают подходы, применяемые для определения стоимости участниками рынка, с учетом особенностей, характерных для данного типа имущества и текущего состояния рынка, а равно наиболее соответствующих условиям задачи определения обусловленного вида стоимости.

Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)

К объектам оценки относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

1. Цена - это денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки.

2. Стоимость объекта оценки - это наиболее вероятная расчетная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости согласно требованиям Федерального стандарта оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)".

3. 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.

4. 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.

5. Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки) - это дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки.

Информация о событиях, произошедших после даты оценки, может быть использована для определения стоимости объекта оценки только для подтверждения тенденций, сложившихся на дату оценки, в том случае, когда такая информация соответствует сложившимся ожиданиям рынка на дату оценки.

6. 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.

7. Объект-аналог - объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Требования к проведению оценки (ФСО №1, раздел V)

Проведение оценки включает следующие этапы:

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

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

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

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

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

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

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

По итогам проведения оценки составляется отчет об оценке.

Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)

Цель оценки и предполагаемое использование результата оценки

Целью оценки является определение стоимости объекта оценки, вид которой определяется в задании на оценку с учетом предполагаемого использования результата оценки.

Результатом оценки является итоговая величина стоимости объекта оценки. Результат оценки может использоваться при определении сторонами цены для совершения сделки или иных действий с объектом оценки, в том числе при совершении сделок купли-продажи, передаче в аренду или залог, страховании, кредитовании, внесении в уставный (складочный) капитал, для целей налогообложения, при составлении финансовой (бухгалтерской) отчетности, реорганизации юридических лиц и приватизации имущества, разрешении имущественных споров и в иных случаях.

Виды стоимости

При использовании понятия стоимости объекта оценки при осуществлении оценочной деятельности указывается конкретный вид стоимости, который определяется предполагаемым использованием результата оценки.

При осуществлении оценочной деятельности используются следующие виды стоимости объекта оценки:

- рыночная стоимость;
- инвестиционная стоимость;
- ликвидационная стоимость;
- кадастровая стоимость.

Данный перечень видов стоимости не является исчерпывающим. Оценщик вправе использовать другие виды стоимости в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, а также международными стандартами оценки.

Инвестиционная стоимость - это стоимость объекта оценки для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки.

При определении инвестиционной стоимости в отличие от определения рыночной стоимости учет возможности отчуждения по инвестиционной стоимости на открытом рынке не обязателен. Инвестиционная стоимость может использоваться для измерения эффективности инвестиций.

Ликвидационная стоимость - это расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества.

При определении ликвидационной стоимости в отличие от определения рыночной стоимости учитывается влияние чрезвычайных обстоятельств, вынуждающих продавца продавать объект оценки на условиях, не соответствующих рыночным.

6. АНАЛИЗ СУЩЕСТВЕННОСТИ И ПОДТВЕРЖДЕННОСТИ

Согласно п. 5, ФСО-3 при составлении отчета об оценке оценщик должен придерживаться следующих принципов:

в отчете должна быть изложена информация, существенная с точки зрения оценщика для определения стоимости объекта оценки;

информация, приведенная в отчете об оценке, существенным образом влияющая на стоимость объекта оценки, должна быть подтверждена.

Оценщик, используя доступные ему средства и методы, провел анализ существенности и подверженности информации, в том числе информации предоставленной Заказчиком оценки.

Информация, предоставленная Заказчиком, заверена подписью и печатью. Информация, представленная на бумажных носителях, не содержит ошибок, внутренних противоречий, искажений данных.

Информация, полученная из открытых источников, размещена в официальных печатных изданиях или на сайтах в сети Интернет подтверждена указанием владельца сайта и его реквизитов. У оценщика нет оснований считать такую информацию недостоверной.

Оценщик в рамках данного отчета осуществил сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки объекта оценки и существенной для определения стоимости объекта оценки, в ходе анализа изучил количественные и качественные характеристики объекта оценки, провел анализ ценообразующих факторов, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки, и пришел к выводу, что вся используемая в отчете информация является существенной и не требуется какая-либо дополнительная информация для установления качественных и количественных характеристик объекта оценки.

7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

Имущество в количестве 6 единиц, принадлежащее Обществу с ограниченной ответственностью "Тверской стекольный завод", расположенное по адресу: Тверская область, г. Тверь, Сахаровское ш., д. 28, являющееся предметом залога конкурсного кредитора - ООО "Капитал-Групп".

№ п/п	Наименование
1	Картонажный цех, общая площадь 460,7 кв. м., кадастровый номер: 69:40:01:00:633:0001:1/013708/37/10000/Е, адрес объекта: Тверская область, г. Тверь, Сахаровское ш., д. 28
2	Цех №1, общая площадь 6288,2 кв. м., кадастровый номер: 69:40:01:00:633:0001:1/013708/37/10000/3,31,32, адрес объекта: Тверская область, г. Тверь, Сахаровское ш., д. 28
3	Ремонтно-механический цех, общая площадь 3862,0 кв. м., кадастровый номер: 69:40:01:00:633:0001:1/013708/37/10000/И,И-1,И2,И-3,И-4, адрес объекта: Тверская область, г. Тверь, Сахаровское ш., д. 28
4	Составной цех, общая площадь 1205,9 кв. м., кадастровый номер: 69:40:01:00:633:0001:1/013708/37/10000/Д, адрес объекта: Тверская область, г. Тверь, Сахаровское ш., д. 28
5	Производственный цех, общая площадь 2039,9 кв. м., кадастровый номер: 69:40:0100633:79, адрес объекта: Тверская область, г. Тверь, Сахаровское ш., д. 28
6	Административное здание, общая площадь 1149,9 кв. м., кадастровый номер: 69:40:01:00:633:0001:1/013708/37/10000/А, адрес объекта: Тверская область, г. Тверь, Сахаровское ш., д. 28

Местоположение



Описание земельных участков, на которых расположены объекты оценки

Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под производственную базу, общая площадь 7 331 кв. м., кадастровый номер: 69:40:01:00:633:53, адрес объекта: Тверская область, г. Тверь, Сахаровское ш., д. 28

Основные сведения

Адрес земельного участка:	Тверская область, г. Тверь, Сахаровское ш., д. 28
Вид объекта:	Земельный участок
Кадастровый номер земельного участка:	69:40:01:00:633:53
Общая площадь:	7 331 кв. м.
Кадастровая стоимость:	14304613,75 руб.
Балансовая стоимость:	Информация Заказчиком не предоставлена
Остаточная стоимость:	Информация Заказчиком не предоставлена
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования:	Под производственную базу
Вид права:	собственность
Субъект права:	Общество с ограниченной ответственностью "Тверской стекольный завод", ИНН 6901007852, адрес: 170019, Тверская обл, Калининский р-н, Тверь г, Сахаровское ш, дом № 28, ИНН/КПП 6901007852/695201001, р/с 40702810500000004593 в АО Банк «ТГБ» г. Тверь, к/с 30101810100000000790, БИК 042809790, ОГРН 1026900507061 от 06.06.2002 г.
Существующие ограничения (обременения) права:	Залог по обеспечению требования ООО "СБК СТЕКЛО", включенного в реестр требований кредиторов ООО "Тверской стекольный завод"
Сведения о территориальных зонах и зонах с особыми условиями использования территорий:	Отсутствуют
Имеющиеся улучшения:	Здания и сооружения подсобно-производственного назначения
Износ, устаревания объекта оценки:	Земельный участок является не изнашиваемым активом, поэтому не подлежит износу и устареванию
Санитарно-электротехнические устройства:	Все необходимые в соответствии с назначением: водопровод, канализация, электроснабжение, газоснабжение
Транспортная доступность:	Транспортная доступность – хорошая, непосредственно до объекта Оценки идет асфальтовая дорога. Пешеходные потоки – средние. Окружающая застройка: объекты подсобно-производственного, складского и административно-офисного назначения.
Текущее/предполагаемое использование объекта оценки:	Используется в соответствии с назначением – под производственную базу
Вид участка:	Рельеф участка - ровный, без уклонов, форма участка – прямоугольная, вид грунта – песчаный, глинистый
Экологические загрязнения оцениваемого объекта:	В связи с тем, что Заказчиком документально не подтверждены наличия экологических загрязнений оцениваемого объекта, оценка объекта проводится исходя из предположения об отсутствии таких загрязнений
Факторы, существенно влияющие на стоимость:	Отсутствуют

Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под производственную базу, общая площадь 8 729 кв. м., кадастровый номер: 69:40:01:00:633:52, адрес объекта: Тверская область, г. Тверь, Сахаровское ш., д. 28

Основные сведения

Адрес земельного участка:	Тверская область, г. Тверь, Сахаровское ш., д. 28
Вид объекта:	Земельный участок
Кадастровый номер земельного участка:	69:40:01:00:633:52
Общая площадь:	8729 кв. м.
Кадастровая стоимость:	17032461,25 руб.
Балансовая стоимость:	Информация Заказчиком не предоставлена
Остаточная стоимость:	Информация Заказчиком не предоставлена
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования:	Под производственную базу
Вид права:	собственность
Субъект права:	Общество с ограниченной ответственностью "Тверской стекольный завод", ИНН 6901007852, адрес: 170019, Тверская обл, Калининский р-н, Тверь г, Сахаровское ш, дом № 28, ИНН/КПП 6901007852/695201001, р/с 40702810500000004593 в АО Банк «ТГБ» г. Тверь, к/с 30101810100000000790, БИК 042809790, ОГРН 1026900507061 от 06.06.2002 г.
Существующие ограничения (обременения) права:	Залог по обеспечению требования ООО "СБК СТЕКЛО", включенного в реестр требований кредиторов ООО "Тверской стекольный завод"
Сведения о территориальных зонах и зонах с особыми условиями использования территорий:	Отсутствуют
Имеющиеся улучшения:	Здания и сооружения подсобно-производственного назначения
Износ, устаревания объекта оценки:	Земельный участок является не изнашиваемым активом, поэтому не подлежит износу и устареванию
Санитарно-электротехнические устройства:	Все необходимые в соответствии с назначением: водопровод, канализация, электроснабжение, газоснабжение
Транспортная доступность:	Транспортная доступность – хорошая, непосредственно до объекта. Оценки идет асфальтовая дорога. Пешеходные потоки – средние. Окружающая застройка: объекты подсобно-производственного, складского и административно-офисного назначения.
Текущее/предполагаемое использование объекта оценки:	Используется в соответствии с назначением – под производственную базу
Вид участка:	Рельеф участка - ровный, без уклонов, форма участка – прямоугольная ломаная, вид грунта – песчаный, глинистый
Экологические загрязнения оцениваемого объекта:	В связи с тем, что Заказчиком документально не подтверждены наличия экологических загрязнений оцениваемого объекта, оценка объекта проводится исходя из предположения об отсутствии таких загрязнений
Факторы, существенно влияющие на стоимость:	Отсутствуют

Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под производственную базу, общая площадь 5 116 кв. м., кадастровый номер: 69:40:01:00:633:51, адрес объекта: Тверская область, г. Тверь, Сахаровское ш., д. 28

Основные сведения

Адрес земельного участка:	Тверская область, г. Тверь, Сахаровское ш., д. 28
Вид объекта:	Земельный участок
Кадастровый номер земельного участка:	69:40:01:00:633:51
Общая площадь:	5116 кв. м.
Кадастровая стоимость:	9982595 руб.
Балансовая стоимость:	Информация Заказчиком не предоставлена
Остаточная стоимость:	Информация Заказчиком не предоставлена
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования:	Под производственную базу
Вид права:	собственность
Субъект права:	Общество с ограниченной ответственностью "Тверской стекольный завод", ИНН 6901007852, адрес: 170019, Тверская обл, Калининский р-н, Тверь г, Сахаровское ш, дом № 28, ИНН/КПП 6901007852/695201001, р/с 40702810500000004593 в АО Банк «ТГБ» г. Тверь, к/с 30101810100000000790, БИК 042809790, ОГРН 1026900507061 от 06.06.2002 г.
Существующие ограничения (обременения) права:	Залог по обеспечению требования ООО "СБК СТЕКЛО", включенного в реестр требований кредиторов ООО "Тверской стекольный завод"
Сведения о территориальных зонах и зонах с особыми условиями использования территорий:	Отсутствуют
Имеющиеся улучшения:	Здания и сооружения подсобно-производственного назначения
Износ, устаревания объекта оценки:	Земельный участок является не изнашиваемым активом, поэтому не подлежит износу и устареванию
Санитарно-электротехнические устройства:	Все необходимые в соответствии с назначением: водопровод, канализация, электроснабжение, газоснабжение
Транспортная доступность:	Транспортная доступность – хорошая, непосредственно до объекта. Оценки идет асфальтовая дорога. Пешеходные потоки – средние. Окружающая застройка: объекты подсобно-производственного, складского и административно-офисного назначения.
Текущее/предполагаемое использование объекта оценки:	Используется в соответствии с назначением – под производственную базу
Вид участка:	Рельеф участка - ровный, без уклонов, форма участка – прямоугольная, вид грунта – песчаный, глинистый
Экологические загрязнения оцениваемого объекта:	В связи с тем, что Заказчиком документально не подтверждены наличия экологических загрязнений оцениваемого объекта, оценка объекта проводится исходя из предположения об отсутствии таких загрязнений
Факторы, существенно влияющие на стоимость:	Отсутствуют

Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под производственную базу, общая площадь 4 632 кв. м., кадастровый номер: 69:40:01:00:633:55, адрес объекта: Тверская область, г. Тверь, Сахаровское ш., д. 28

Основные сведения

Адрес земельного участка:	Тверская область, г. Тверь, Сахаровское ш., д. 28
Вид объекта:	Земельный участок
Кадастровый номер земельного участка:	69:40:01:00:633:55
Общая площадь:	4632 кв. м.
Кадастровая стоимость:	9038190 руб.
Балансовая стоимость:	Информация Заказчиком не предоставлена
Остаточная стоимость:	Информация Заказчиком не предоставлена
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования:	Под производственную базу
Вид права:	собственность
Субъект права:	Общество с ограниченной ответственностью "Тверской стекольный завод", ИНН 6901007852, адрес: 170019, Тверская обл, Калининский р-н, Тверь г, Сахаровское ш, дом № 28, ИНН/КПП 6901007852/695201001, р/с 40702810500000004593 в АО Банк «ТГБ» г. Тверь, к/с 30101810100000000790, БИК 042809790, ОГРН 1026900507061 от 06.06.2002 г.
Существующие ограничения (обременения) права:	Залог по обеспечению требования ООО "СБК СТЕКЛО", включенного в реестр требований кредиторов ООО "Тверской стекольный завод"
Сведения о территориальных зонах и зонах с особыми условиями использования территорий:	Отсутствуют
Имеющиеся улучшения:	Здания и сооружения подсобно-производственного назначения
Износ, устаревания объекта оценки:	Земельный участок является не изнашиваемым активом, поэтому не подлежит износу и устареванию
Санитарно-электротехнические устройства:	Все необходимые в соответствии с назначением: водопровод, канализация, электроснабжение, газоснабжение
Транспортная доступность:	Транспортная доступность – хорошая, непосредственно до объекта. Оценки идет асфальтовая дорога. Пешеходные потоки – средние. Окружающая застройка: объекты подсобно-производственного, складского и административно-офисного назначения.
Текущее/предполагаемое использование объекта оценки:	Используется в соответствии с назначением – под производственную базу
Вид участка:	Рельеф участка - ровный, без уклонов, форма участка – прямоугольная, вид грунта – песчаный, глинистый
Экологические загрязнения оцениваемого объекта:	В связи с тем, что Заказчиком документально не подтверждены наличия экологических загрязнений оцениваемого объекта, оценка объекта проводится исходя из предположения об отсутствии таких загрязнений
Факторы, существенно влияющие на стоимость:	Отсутствуют

Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под производственную базу, общая площадь 9 883 кв. м., кадастровый номер: 69:40:01:00:633:54, адрес объекта: Тверская область, г. Тверь, Сахаровское ш., д. 28

Основные сведения

Адрес земельного участка:	Тверская область, г. Тверь, Сахаровское ш., д. 28
Вид объекта:	Земельный участок
Кадастровый номер земельного участка:	69:40:01:00:633:54
Общая площадь:	9883 кв. м.
Кадастровая стоимость:	19284203,75 руб.
Балансовая стоимость:	Информация Заказчиком не предоставлена
Остаточная стоимость:	Информация Заказчиком не предоставлена
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования:	Под производственную базу
Вид права:	собственность
Субъект права:	Общество с ограниченной ответственностью "Тверской стекольный завод", ИНН 6901007852, адрес: 170019, Тверская обл, Калининский р-н, Тверь г, Сахаровское ш, дом № 28, ИНН/КПП 6901007852/695201001, р/с 40702810500000004593 в АО Банк «ТГБ» г. Тверь, к/с 30101810100000000790, БИК 042809790, ОГРН 1026900507061 от 06.06.2002 г.
Существующие ограничения (обременения) права:	Залог по обеспечению требования ООО "СБК СТЕКЛО", включенного в реестр требований кредиторов ООО "Тверской стекольный завод"
Сведения о территориальных зонах и зонах с особыми условиями использования территорий:	Отсутствуют
Имеющиеся улучшения:	Здания и сооружения подсобно-производственного назначения
Износ, устаревания объекта оценки:	Земельный участок является не изнашиваемым активом, поэтому не подлежит износу и устареванию
Санитарно-электротехнические устройства:	Все необходимые в соответствии с назначением: водопровод, канализация, электроснабжение, газоснабжение
Транспортная доступность:	Транспортная доступность – хорошая, непосредственно до объекта. Оценки идет асфальтовая дорога. Пешеходные потоки – средние. Окружающая застройка: объекты подсобно-производственного, складского и административно-офисного назначения.
Текущее/предполагаемое использование объекта оценки:	Используется в соответствии с назначением – под производственную базу
Вид участка:	Рельеф участка - ровный, без уклонов, форма участка – прямоугольная, вид грунта – песчаный, глинистый
Экологические загрязнения оцениваемого объекта:	В связи с тем, что Заказчиком документально не подтверждены наличия экологических загрязнений оцениваемого объекта, оценка объекта проводится исходя из предположения об отсутствии таких загрязнений
Факторы, существенно влияющие на стоимость:	Отсутствуют

Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под производственную базу, общая площадь 14 680 кв. м., кадастровый номер: 69:40:01:00:633:56, адрес объекта: Тверская область, г. Тверь, Сахаровское ш., д. 28

Основные сведения

Адрес земельного участка:	Тверская область, г. Тверь, Сахаровское ш., д. 28
Вид объекта:	Земельный участок
Кадастровый номер земельного участка:	69:40:01:00:633:56
Общая площадь:	14680 кв. м.
Кадастровая стоимость:	28644350 руб.
Балансовая стоимость:	Информация Заказчиком не предоставлена
Остаточная стоимость:	Информация Заказчиком не предоставлена
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования:	Под производственную базу
Вид права:	собственность
Субъект права:	Общество с ограниченной ответственностью "Тверской стекольный завод", ИНН 6901007852, адрес: 170019, Тверская обл, Калининский р-н, Тверь г, Сахаровское ш, дом № 28, ИНН/КПП 6901007852/695201001, р/с 40702810500000004593 в АО Банк «ТГБ» г. Тверь, к/с 30101810100000000790, БИК 042809790, ОГРН 1026900507061 от 06.06.2002 г.
Существующие ограничения (обременения) права:	Залог по обеспечению требования ООО "СБК СТЕКЛО", включенного в реестр требований кредиторов ООО "Тверской стекольный завод"
Сведения о территориальных зонах и зонах с особыми условиями использования территорий:	Отсутствуют
Имеющиеся улучшения:	Здания и сооружения подсобно-производственного назначения
Износ, устаревания объекта оценки:	Земельный участок является не изнашиваемым активом, поэтому не подлежит износу и устареванию
Санитарно-электротехнические устройства:	Все необходимые в соответствии с назначением: водопровод, канализация, электроснабжение, газоснабжение
Транспортная доступность:	Транспортная доступность – хорошая, непосредственно до объекта. Оценки идет асфальтовая дорога. Пешеходные потоки – средние. Окружающая застройка: объекты подсобно-производственного, складского и административно-офисного назначения.
Текущее/предполагаемое использование объекта оценки:	Используется в соответствии с назначением – под производственную базу
Вид участка:	Рельеф участка - ровный, без уклонов, форма участка – квадратная, вид грунта – песчаный, глинистый
Экологические загрязнения оцениваемого объекта:	В связи с тем, что Заказчиком документально не подтверждены наличия экологических загрязнений оцениваемого объекта, оценка объекта проводится исходя из предположения об отсутствии таких загрязнений
Факторы, существенно влияющие на стоимость:	Отсутствуют

Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под производственную базу, общая площадь 30 098 кв. м., кадастровый номер: 69:40:01:00:633:50, адрес объекта: Тверская область, г. Тверь, Сахаровское ш., д. 28

Основные сведения

Адрес земельного участка:	Тверская область, г. Тверь, Сахаровское ш., д. 28
Вид объекта:	Земельный участок
Кадастровый номер земельного участка:	69:40:01:00:633:50
Общая площадь:	30098 кв. м.
Кадастровая стоимость:	58728722,50 руб.
Балансовая стоимость:	Информация Заказчиком не предоставлена
Остаточная стоимость:	Информация Заказчиком не предоставлена
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования:	Под производственную базу
Вид права:	собственность
Субъект права:	Общество с ограниченной ответственностью "Тверской стекольный завод", ИНН 6901007852, адрес: 170019, Тверская обл, Калининский р-н, Тверь г, Сахаровское ш, дом № 28, ИНН/КПП 6901007852/695201001, р/с 40702810500000004593 в АО Банк «ТГБ» г. Тверь, к/с 30101810100000000790, БИК 042809790, ОГРН 1026900507061 от 06.06.2002 г.
Существующие ограничения (обременения) права:	Залог по обеспечению требования ООО "СБК СТЕКЛО", включенного в реестр требований кредиторов ООО "Тверской стекольный завод"
Сведения о территориальных зонах и зонах с особыми условиями использования территорий:	Отсутствуют
Имеющиеся улучшения:	Здания и сооружения подсобно-производственного назначения
Износ, устаревания объекта оценки:	Земельный участок является не изнашиваемым активом, поэтому не подлежит износу и устареванию
Санитарно-электротехнические устройства:	Все необходимые в соответствии с назначением: водопровод, канализация, электроснабжение, газоснабжение
Транспортная доступность:	Транспортная доступность – хорошая, непосредственно до объекта. Оценки идет асфальтовая дорога. Пешеходные потоки – средние. Окружающая застройка: объекты подсобно-производственного, складского и административно-офисного назначения.
Текущее/предполагаемое использование объекта оценки:	Используется в соответствии с назначением – под производственную базу
Вид участка:	Рельеф участка - ровный, без уклонов, форма участка – ломаная, вид грунта – песчаный, глинистый
Экологические загрязнения оцениваемого объекта:	В связи с тем, что Заказчиком документально не подтверждены наличия экологических загрязнений оцениваемого объекта, оценка объекта проводится исходя из предположения об отсутствии таких загрязнений
Факторы, существенно влияющие на стоимость:	Отсутствуют

Административное здание, общая площадь 1149,9 кв. м., кадастровый номер: 69:40:01:00:633:0001:1/013708/37/10000/А, адрес объекта: Тверская область, г. Тверь, Сахаровское ш., д. 28

Параметры	Показатели
Год постройки здания	1971
Количество этажей	2
Общая площадь здания, кв. м.	1149,9
Строительный объем, м. куб.	4636
Кадастровый номер	69:40:01:00:633:0001:1/013708/37/10000/А
Инвентарный номер (в соответствии с техническим паспортом)	13708
Балансовая стоимость, руб.	984 029,00
Имущественные права	Собственность. Свидетельство о государственной регистрации права на административное здание серия 69-АА №311029 г.
Субъект права:	Общество с ограниченной ответственностью "Тверской стекольный завод", ИНН 6901007852, адрес: 170019, Тверская обл, Калининский р-н, Тверь г, Сахаровское ш, дом № 28, ИНН/КПП 6901007852/695201001, р/с 40702810500000004593 в АО Банк «ТГБ» г. Тверь, к/с 30101810100000000790, БИК 042809790, ОГРН 1026900507061 от 06.06.2002 г.
Обременения, связанные с объектом оценки:	Информация Заказчиком не предоставлена
Текущее/предполагаемое использование объекта оценки:	На дату проведения Оценки эксплуатируется в соответствии с назначением
Устаревания	Отсутствуют
Факторы и характеристики, относящиеся к объекту Оценки, существенно влияющие на его стоимость	Отсутствуют
Физический износ, %	До 55%

Описание конструктивных элементов здания

Элементы	Характеристика	Техническое состояние
Фундаменты	Сборный железобетонный	Исследование фундамента со вскрытием не производилось, видимая часть фундамента – трещины, частичное разрушение цоколя
Стены	Кирпичные	Мелкие трещины, высолы
Перегородки	Гипсолитовые	Трещины в местах примыкания к смежным конструкциям
Перекрытия	Ж/б плита	Трещины в местах опирания на несущие конструкции
Крыша, кровля	Профнастил	Состояние удовлетворительное
Полы	Цементные, плитка, линолеум	Состояние удовлетворительное
Проемы дверные	Простые, филленчатые	Состояние удовлетворительное
Проемы оконные	Створные	Состояние удовлетворительное
Внутренняя отделка	Штукатурка, окраска, обои	Состояние удовлетворительное
Инженерное оборудование	Электроснабжение, теплоснабжение, водопровод, канализация	Состояние удовлетворительное

Картонажный цех, общая площадь 460,7 кв. м., кадастровый номер: 69:40:01:00:633:0001:1/013708/37/10000/Е, адрес объекта: Тверская область, г. Тверь, Сахаровское ш., д. 28

Параметры	Показатели
Год постройки здания	1968
Количество этажей	1
Общая площадь здания, кв. м.	460,7
Строительный объем, м. куб.	1931
Кадастровый номер	69:40:01:00:633:0001:1/013708/37/10000/Е
Инвентарный номер (в соответствии с техническим паспортом)	13708
Балансовая стоимость, руб.	33 880,00
Имущественные права	Собственность. Свидетельство о государственной регистрации права на картонный цех, серия 69-АА №303466 от 23.10.2002 г.
Субъект права:	Общество с ограниченной ответственностью "Тверской стекольный завод", ИНН 6901007852, адрес: 170019, Тверская обл, Калининский р-н, Тверь г, Сахаровское ш, дом № 28, ИНН/КПП 6901007852/695201001, р/с 40702810500000004593 в АО Банк «ТГБ» г. Тверь, к/с 30101810100000000790, БИК 042809790, ОГРН 1026900507061 от 06.06.2002 г.
Обременения, связанные с объектом оценки:	Информация Заказчиком не предоставлена
Текущее/предполагаемое использование объекта оценки:	На дату проведения Оценки эксплуатируется в соответствии с назначением
Устаревания	Отсутствуют
Факторы и характеристики, относящиеся к объекту Оценки, существенно влияющие на его стоимость	Отсутствуют
Физический износ, %	До 60%

Описание конструктивных элементов здания

Элементы	Характеристика	Техническое состояние
Фундаменты	Железобетонный ленточный	Исследование фундамента со вскрытием не производилось, видимая часть фундамента – трещины, частичное разрушение цоколя
Стены	Газосиликатные, кирпичные	Мелкие трещины, высолы
Перекрытия	Ж/б плита	Трещины в местах опирания на несущие конструкции
Крыша, кровля	Совмещенная рулонная	Состояние удовлетворительное
Полы	Цементные	Состояние удовлетворительное
Проемы дверные	Простые, филенчатые	Состояние удовлетворительное
Проемы оконные	Глухие	Состояние удовлетворительное
Внутренняя отделка	Штукатурка, окраска	Состояние удовлетворительное
Инженерное оборудование	Электроснабжение, теплоснабжение, водопровод, канализация	Состояние удовлетворительное

Цех №1, общая площадь 6288,2 кв. м., кадастровый номер: 69:40:01:00:633:0001:1/013708/37/10000/3,31,32, адрес объекта: Тверская область, г. Тверь, Сахаровское ш., д. 28

Параметры	Показатели
Год постройки здания	Литера 3 – 1982, литера 31 – 1934, литера 32 - 1980
Количество этажей	1-3
Общая площадь здания, кв. м.	6288,2
Строительный объем, м. куб.	Литера 3 – 14433,85; литера 31 – 16484,79; литера 32 – 9986,06
Кадастровый номер	69:40:01:00:633:0001:1/013708/37/10000/А
Инвентарный номер (в соответствии с техническим паспортом)	13708
Балансовая стоимость, руб.	978 988,00
Имущественные права	Собственность. Свидетельство о государственной регистрации права на здание цеха №1 серия 69-АА №315303 от 23.10.2002 г.
Субъект права:	Общество с ограниченной ответственностью "Тверской стекольный завод", ИНН 6901007852, адрес: 170019, Тверская обл, Калининский р-н, Тверь г, Сахаровское ш, дом № 28, ИНН/КПП 6901007852/695201001, р/с 40702810500000004593 в АО Банк «ТГБ» г. Тверь, к/с 30101810100000000790, БИК 042809790, ОГРН 1026900507061 от 06.06.2002 г.
Обременения, связанные с объектом оценки:	Информация Заказчиком не предоставлена
Текущее/предполагаемое использование объекта оценки:	На дату проведения Оценки эксплуатируется в соответствии с назначением
Устаревания	Отсутствуют
Факторы и характеристики, относящиеся к объекту Оценки, существенно влияющие на его стоимость	Отсутствуют
Физический износ, %	До 60%

Описание конструктивных элементов здания

Элементы	Характеристика	Техническое состояние
Фундаменты	Бетонный ленточный	Исследование фундамента со вскрытием не производилось, видимая часть фундамента – трещины, частичное разрушение цоколя
Стены	Кирпичные, панельные	Трещины, высолы
Перегородки	Кирпичные	Трещины в местах примыкания к смежным конструкциям
Перекрытия	Ж/б плита	Трещины в местах опирания на несущие конструкции
Крыша, кровля	Совмещенная рулонная	Состояние удовлетворительное
Полы	Асфальтовые, плитка, бетонные	Состояние удовлетворительное
Проемы дверные	Простые, филеичатые	Состояние удовлетворительное
Проемы оконные	Стеклоблоки	Состояние удовлетворительное
Внутренняя отделка	Штукатурка, окраска	Состояние удовлетворительное
Инженерное оборудование	Электроснабжение, теплоснабжение, водопровод, канализация	Состояние удовлетворительное

Ремонтно-механический цех, общая площадь 3862,0 кв. м., кадастровый номер: 69:40:01:00:633:0001:1/013708/37/10000/И,И-1,И2,И-3,И-4, адрес объекта: Тверская область, г. Тверь, Сахаровское ш., д. 28

Параметры	Показатели
Год постройки здания	Литера И – 1972, литера И1 – 1966, литера И2 – 1991; И3 – 1991; И4 - 1991
Количество этажей	1-4
Общая площадь здания, кв. м.	3862,0
Строительный объем, м. куб.	24550
Кадастровый номер	69:40:01:00:633:0001:1/013708/37/10000/И,И-1,И2,И-3,И-4
Инвентарный номер (в соответствии с техническим паспортом)	13708
Балансовая стоимость, руб.	108 509,00
Имущественные права	Собственность. Свидетельство о государственной регистрации права на ремонтно-механический цех серия 69-АА №311833 от 23.10.2002 г.
Субъект права:	Общество с ограниченной ответственностью "Тверской стекольный завод", ИНН 6901007852, адрес: 170019, Тверская обл, Калининский р-н, Тверь г, Сахаровское ш, дом № 28, ИНН/КПП 6901007852/695201001, р/с 40702810500000004593 в АО Банк «ТГБ» г. Тверь, к/с 30101810100000000790, БИК 042809790, ОГРН 1026900507061 от 06.06.2002 г.
Обременения, связанные с объектом оценки:	Информация Заказчиком не предоставлена
Текущее/предполагаемое использование объекта оценки:	На дату проведения Оценки эксплуатируется в соответствии с назначением
Устаревания	Отсутствуют
Факторы и характеристики, относящиеся к объекту Оценки, существенно влияющие на его стоимость	Отсутствуют
Физический износ, %	До 60%

Описание конструктивных элементов здания

Элементы	Характеристика	Техническое состояние
Фундаменты	Бетонный ленточный	Исследование фундамента со вскрытием не производилось, видимая часть фундамента – трещины, частичное разрушение цоколя
Стены	Кирпичные, панельные, металлоконструкция	Трещины, высолы
Перегородки	Кирпичные	Трещины в местах примыкания к смежным конструкциям
Перекрытия	Ж/б плита	Трещины в местах опирания на несущие конструкции
Крыша, кровля	Совмещенная рулонная	Состояние удовлетворительное
Полы	Асфальтовые, плитка, бетонные	Состояние удовлетворительное
Проемы дверные	Простые, филенчатые	Состояние удовлетворительное
Проемы оконные	Стеклоблоки	Состояние удовлетворительное
Внутренняя отделка	Штукатурка, окраска	Состояние удовлетворительное
Инженерное оборудование	Электроснабжение, теплоснабжение, водопровод, канализация	Состояние удовлетворительное

Составной цех, общая площадь 1205,9 кв. м., кадастровый номер: 69:40:01:00:633:0001:1/013708/37/10000/Д, адрес объекта: Тверская область, г. Тверь, Сахаровское ш., д. 28

Параметры	Показатели
Год постройки здания	1976
Количество этажей	1
Общая площадь здания, кв. м.	1205,9
Строительный объем, м. куб.	10139
Кадастровый номер	69:40:01:00:633:0001:1/013708/37/10000/Д
Инвентарный номер (в соответствии с техническим паспортом)	13708
Балансовая стоимость, руб.	1 503 273,00
Имущественные права	Собственность. Свидетельство о государственной регистрации права на составной цех серия 69-АА №311027 от 24.10.2002 г.
Субъект права:	Общество с ограниченной ответственностью "Тверской стекольный завод", ИНН 6901007852, адрес: 170019, Тверская обл, Калининский р-н, Тверь г, Сахаровское ш, дом № 28, ИНН/КПП 6901007852/695201001, р/с 40702810500000004593 в АО Банк «ТГБ» г. Тверь, к/с 30101810100000000790, БИК 042809790, ОГРН 1026900507061 от 06.06.2002 г.
Обременения, связанные с объектом оценки:	Информация Заказчиком не предоставлена
Текущее/предполагаемое использование объекта оценки:	На дату проведения Оценки эксплуатируется в соответствии с назначением
Устаревания	Отсутствуют
Факторы и характеристики, относящиеся к объекту Оценки, существенно влияющие на его стоимость	Отсутствуют
Физический износ, %	До 50%

Описание конструктивных элементов здания

Элементы	Характеристика	Техническое состояние
Фундаменты	Железобетонный ленточный	Исследование фундамента со вскрытием не производилось, видимая часть фундамента – трещины, частичное разрушение цоколя
Стены	Кирпичные, газосиликатные, металлоконструкция	Трещины, высолы
Перегородки	Кирпичные	Трещины в местах примыкания к смежным конструкциям
Перекрытия	Ж/б плита	Трещины в местах опирания на несущие конструкции
Крыша, кровля	Совмещенная рулонная	Состояние удовлетворительное
Полы	Цементные	Состояние удовлетворительное
Проемы дверные	Простые, филенчатые	Состояние удовлетворительное
Проемы оконные	Стеклоблоки	Состояние удовлетворительное
Внутренняя отделка	Штукатурка, окраска	Состояние удовлетворительное
Инженерное оборудование	Электроснабжение, теплоснабжение, водопровод, канализация	Состояние удовлетворительное

Производственный цех, общая площадь 2039,9 кв. м., кадастровый номер: 69:40:0100633:79, адрес объекта: Тверская область, г. Тверь, Сахаровское ш., д. 28

Параметры	Показатели
Год постройки здания	1976
Количество этажей	1
Общая площадь здания, кв. м.	1205,9
Строительный объем, м. куб.	16007
Кадастровый номер	69:40:0100633:79
Инвентарный номер (в соответствии с техническим паспортом)	13708
Балансовая стоимость, руб.	9 602 887,00
Имущественные права	Собственность. Свидетельство о государственной регистрации права производственный цех серия 69-АВ №942676 от 29.04.2014 г.
Субъект права:	Общество с ограниченной ответственностью "Тверской стекольный завод", ИНН 6901007852, адрес: 170019, Тверская обл, Калининский р-н, Тверь г, Сахаровское ш, дом № 28, ИНН/КПП 6901007852/695201001, р/с 40702810500000004593 в АО Банк «ТГБ» г. Тверь, к/с 30101810100000000790, БИК 042809790, ОГРН 1026900507061 от 06.06.2002 г.
Обременения, связанные с объектом оценки:	Информация Заказчиком не предоставлена
Текущее/предполагаемое использование объекта оценки:	На дату проведения Оценки эксплуатируется в соответствии с назначением
Устаревания	Отсутствуют
Факторы и характеристики, относящиеся к объекту Оценки, существенно влияющие на его стоимость	Отсутствуют
Физический износ, %	До 50%

Описание конструктивных элементов здания

Элементы	Характеристика	Техническое состояние
Фундаменты	Железобетонный ленточный	Исследование фундамента со вскрытием не производилось, видимая часть фундамента – трещины, частичное разрушение цоколя
Стены	Кирпичные, газосиликатные, металлоконструкция	Трещины, высолы
Перегородки	Кирпичные	Трещины в местах примыкания к смежным конструкциям
Перекрытия	Ж/б плита	Трещины в местах опирания на несущие конструкции
Крыша, кровля	Совмещенная рулонная	Состояние удовлетворительное
Полы	Цементные	Состояние удовлетворительное
Проемы дверные	Простые, филенчатые	Состояние удовлетворительное
Проемы оконные	Стеклоблоки	Состояние удовлетворительное
Внутренняя отделка	Штукатурка, окраска	Состояние удовлетворительное
Инженерное оборудование	Электроснабжение, теплоснабжение, водопровод, канализация	Состояние удовлетворительное

8. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ОБОСНОВАНИЕ ЗНАЧЕНИЙ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ

Общие сведения о Тверской области.



Местоположение.

Тверская область расположена в северо-западной части России, на 55,5-58,5 градусов северной широты и 31-38 градусов восточной долготы и входит в состав Центрального экономического района России.

Площадь и границы.

Площадь Тверской области 84,2 тыс. кв. км. Расстояние от областного центра до Москвы 167 км, до Санкт-Петербурга - 485 км.

История.

Область образована 29 января 1935 г. До 1990 называлась Калининская область.

Население.

Численность населения области составляет около 1,5 млн. человек. Трудовые ресурсы – 56% от численности населения.

Административное деление.

Тверская область включает в себя 36 административных районов, 23 города, 31 поселок городского типа, свыше 10000 других населенных пунктов. Административным центром области является город Тверь, население которого составляет более 400 тыс. чел.

Транспортная сеть. Транспортное сообщение в области достаточно развито и включает в себя: железнодорожные магистрали, автодороги (в т.ч. две магистрали международного

значения: «Москва- Рига» и «Москва – Санкт-Петербург»), нефтепровод и два газопровода, судоходство, международный аэропорт «Мигалово».

Климат: умеренно континентальный. Средняя температура января -9С, июля +17С. Осадков около 650 мм в год. Vegetационный период около 650 мм в год.

География и рельеф. Тверская область находится в центральной части Восточно-европейской равнины. Поверхность равнинная, с чередованием моренных холмистых возвышенностей и зандровых понижений. На западе - Валдайская возвышенность (высота до 346 м), на юго-востоке - Приволжская низина.

Экосистема.

Тверская область расположена в южно-таежной и подтаёжной зонах. Почвы подзолистые, дерново-подзолистые, болотные. Сохранились: медведь, белка, крот, лесная куница, чёрный хорь. На территории Тверской области - Центрально-лесной заповедник.

Почти половина территории области (48%) занята смешанными или хвойно-широколиственными лесами. Общая площадь лесов составляет около 5 млн. гектаров, а ежегодная расчётная лесосека – более 6 млн. кубических метров.

Гидрография.

Область являет собой уникальный геоэкологический регион, включающий водораздел бассейнов трех морей: Балтийского, Каспийского и Черного – основной естественный источник питьевой воды Центральной России. На территории области расположено более 800 рек общей протяженностью 17 тыс. кв. км., 600 крупных озер, 9 водохранилищ.

Геология, полезные ископаемые.

Песчано-гравийные материалы, пески строительные и силикатные, легкоплавкие и огнеупорные глины, известняки различного назначения, торф, сапрпель, пресные подземные воды, бурый уголь. В регионе имеются целебные минеральные источники.

Город Тверь

Код ОКATO: 28401.

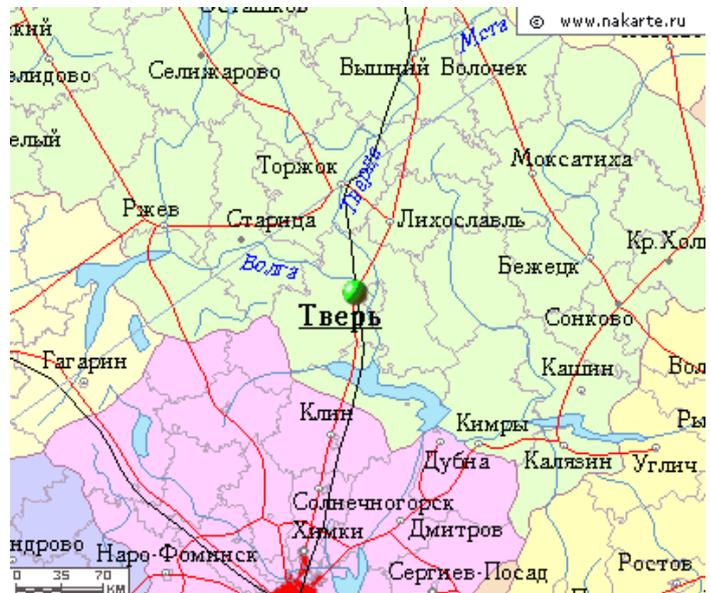
Основан: 1164 год, один из древнейших городов России. Город областного подчинения. С 1931 г. по 1990 г. – город Калинин.

Город расположен на Верхней Волге, порт при впадении в неё р. Тверца, в 167 км к северо-западу от Москвы. Имеется ж/д станция, аэропорт.

Отклонение от московского времени, часы: 0.

Географическая широта: 56°52'

Географическая долгота: 35°54'.



Городские районы, численность населения			
Заволжский	135.2	Пролетарский	92.3
Московский	124.5	Центральный	57.0
Посёлки городского типа, численность населения на 09.10.2002г.			
Сахарово	3.9		

Географическое положение города

Много споров идет о том, выгодно или нет географическое положение города. С одной стороны, нельзя не признать, что место города - между Москвой и Санкт-Петербургом - крайне выгодно в экономическом плане. Тверь невольно стала крупным транспортным узлом, пересечением многих туристических и гастрольных маршрутов. С другой стороны, близость к столицам создает немалые сложности, поскольку оба этих мегаполиса оттягивают на себя людской, финансовый, а в конечном счете, и экономический потенциал Твери.

Город занимает территорию более 147 кв.км. Он расположен в 167 километрах от Москвы и в 485 километрах от Санкт-Петербурга. С юга к Твери подступает моренная Калининская гряда. Климат умеренно-континентальный: средняя температура января -9,6 град С, июля +18,2 град С, среднее годовое количество осадков - 593 мм. Тверь находится на берегах рек Волга, Тверца, Тьмака, Лазурь, Соминка. Современная территория города включает ряд естественных лесопарков: Комсомольскую, Первомайскую, Бобачевскую, Березовую рощи и Сахаровский парк (в 1982 объявлены государственными заказниками). С Москвой город связан тремя транспортными магистралями: железнодорожной, автомобильной и водной.

Благоприятное географическое положение привело к высокой концентрации в регионе и городе предприятий по оптовой торговле. Тверь имеет благоприятные предпосылки для извлечения выгоды из своего положения на торгово - политическом ландшафте Европы.

Тверь является достаточно активным и крупным промышленным, научным и культурным центром России, это административный центр Тверской области. Предприятия новых форм собственности: акционерные общества, товарищества, частные - составляют более 70% от их общего числа. Тверитяне поставляют сегодня на внутренний рынок и за пределы России экскаваторы и вагоны, лифты и кузнечно-прессовые машины, дачные домики и железобетонные конструкции, стеклопластики и керамическую плитку, мебель и светильники, ткани из хлопка, шерсти и шелка, готовые швейные изделия и трикотаж, книги и различные печатные издания. Установлены деловые контакты с зарубежными городами: Хяммелинна (Финляндия), Оснабрюк (Германия), Буффало (США), Безансон (Франция), Капошвар (Венгрия). Город участвует в жилищных и информационных проектах Всемирного Банка Реконструкции и Развития.

Определяется комплексная программа застройки и реконструкции на территории старого города, ведется строительство жилых и административных зданий по Тверскому проспекту, бульвару Радищева, в районе Советской улицы.

Наличие в Твери четырех вузов: университета, технического университета, медицинской и сельскохозяйственной академий, 40 средних специальных учебных заведений и более 50 профессионально-технических училищ – позволяет готовить квалифицированные кадры. Научные кафедры тверских вузов ведут исследования в сферах фундаментальной и прикладной науки, создают уникальные проекты и разработки.

Также в Твери существуют и два военных учебных заведения: Военный университет ПВО и суворовское училище.

<https://ru.wikipedia.org/>

Социально-экономическое положение Тверской области первый квартал 2016 года

Основные социально-экономические показатели

Сводные итоги

млн. рублей

	Абсолютные данные		В % к соответствующему периоду предыдущего года		Справочно: январь-март 2015 в % к январь-март 2014
	март 2016	январь-март 2016	март 2016	январь-март 2016	
Индекс промышленного производства по видам деятельности «Добыча полезных ископаемых, обрабатывающие производства, производство и распределение электроэнергии, газа и воды»	x	x	107,8	104,5	93,4
Объем работ, выполненных по виду деятельности «строительство»	789,4	1428	41	44	137
Ввод в действие жилых домов, тыс. м ²	10,9	26,3	71	76	127
Объем услуг транспорта ¹⁾	1426	2826	110	108	109
Объем услуг связи ¹⁾	894	1826	101	102	89
Оборот розничной торговли	16333	32495	96	94	94
Оборот общественного питания	569,7	1169	93	95	98
Объем платных услуг населению	4786	9542	100,3	100,0	99,0
Индекс потребительских цен, %	100,6 ²⁾	x	101,9 ³⁾	x	106,0 ³⁾
Среднесписочная численность работающих по крупным, средним и малым предприятиям, тыс. человек ⁴⁾	371,7	x	98,0	x	97,8
Численность официально зарегистрированных безработных, тыс. человек ⁵⁾	9,0	x	118	x	108
Реальные располагаемые денежные доходы населения ⁶⁾	x	x	90,9	x	110,1
Начисленная средняя заработная плата одного работника ⁴⁾					
номинальная, рублей	23456	x	104,2	x	104,6
реальная		x	95,4	x	89,1

¹⁾ по крупным и средним предприятиям, в действующих ценах

²⁾ к предыдущему месяцу

³⁾ февраль к декабрю предыдущего года

⁴⁾ за январь 2016г.; в % к январю 2015г.; январь 2015г. в % к январю 2014г.;

⁵⁾ на конец периода

⁶⁾ предварительные данные за январь 2016 года в % к январю 2015г.; январь 2015г. в % к январю 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).

Оборот по организациям с основным видом деятельности в действующих ценах

	январь-март 2016, млн. рублей	В % к январь-март 2015
Всего	103083	107
в том числе:		
сельское хозяйство, охота и лесное хозяйство	3044	132
рыболовство, рыбоводство	25	97
добыча полезных ископаемых	80	120
обрабатывающие производства	25612	109
из них:		
производство пищевых продуктов, включая напитки, и табака	7040	111
текстильное и швейное производство	1040	122
производство кожи, изделий из кожи и производство обуви	750	85
обработка древесины и производство изделий из дерева	1154	84
целлюлозно-бумажное производство; издательская и полиграфическая деятельность	2072	129
химическое производство	880	140
производство резиновых и пластмассовых изделий	2317	113
производство прочих неметаллических минеральных продуктов	1329	96
металлургическое производство и производство готовых металлических изделий	1460	135
производство машин и оборудования	2030	122
производство электрооборудования, электронного и оптического оборудования	1511	116
производство транспортных средств и оборудования	1728	51
производство и распределение электроэнергии, газа и воды	23464	113
строительство	2397	81
оптовая и розничная торговля; ремонт автотранспортных средств, мотоциклов, бытовых изделий и предметов личного пользования	34866	105
в том числе:		
торговля автотранспортными средствами и мотоциклами, их техническое обслуживание и ремонт	2613	111
оптовая торговля, включая торговлю через агентов, кроме торговли автотранспортными средствами и мотоциклами	17175	104
розничная торговля, кроме торговли автотранспортными средствами и мотоциклами; ремонт бытовых изделий и предметов личного пользования	15079	105
гостиницы и рестораны	1264	102
транспорт и связь	5804	107
из них связь	2163	101
операции с недвижимым имуществом, аренда и предоставление услуг	3876	97
образование	453	108
здравоохранение и предоставление социальных услуг	1189	102
предоставление прочих коммунальных, социальных и персональных услуг	794	98

ПРОИЗВОДСТВО ТОВАРОВ И УСЛУГ

Добыча полезных ископаемых, обрабатывающие производства,
производство и распределение электроэнергии, газа и воды

Индексы промышленного производства ¹⁾

в процентах

	Тверская область	
	к соответствующему периоду предыдущего года	к предыдущему периоду
2015	94,1	
Январь	108,4	75,5
Февраль	82,0	98,7
Март	95,1	117,4
Апрель	90,8	94,3
Май	91,0	92,5
Июнь	90,5	116,4
Июль	93,5	100,2
Август	96,9	97,9
Сентябрь	100,6	104,1
Октябрь	96,5	105,6
Ноябрь	91,7	84,6
Декабрь	88,0	100,4
2016		
Январь	104,7	66,5
Февраль	107,8	109,4
Март	105,1	117,4
Январь-март	104,5	

¹⁾ Индекс промышленного производства исчисляется по видам деятельности «Добыча полезных ископаемых», «Обрабатывающие производства», «Производство и распределение электроэнергии, газа и воды» на основе данных о динамике производства важнейших товаров-представителей (в натуральном или стоимостном выражении).

Добыча полезных ископаемых

Индекс производства по виду деятельности «добыча полезных ископаемых» в январе-марте 2016 года составил 147,1% по сравнению с январем-мартом 2015 года.

Динамика добычи полезных ископаемых

в процентах

	Тверская область	
	к соответствующему периоду предыдущего года	к предыдущему периоду
2015	75,5	
Январь	43,0	47,0
Февраль	30,4	121,8
Март	36,8	144,8
Апрель	85,6	в 2,7 р.
Май	48,5	72,7
Июнь	55,5	128,4
Июль	61,9	116,9
Август	66,0	94,1
Сентябрь	77,6	105,0
Октябрь	99,9	101,8
Ноябрь	176,9	113,7
Декабрь	в 2,2 р.	59,9
2016		
Январь	144,1	64,0

	<i>Тверская область</i>	
	к соответствующему периоду предыдущего года	к предыдущему периоду
Февраль	129,2	105,6
Март	136,8	144,8
Январь-февраль	147,1	

Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг по виду деятельности «добыча полезных ископаемых» ¹⁾
в действующих ценах

	Январь-февраль 2016		Февраль 2016 в % к	
	млн. рублей	в % к январю- февралю 2015	январю 2016	февралю 2015
Добыча полезных ископаемых	82	156	124	119
в том числе:				
добыча топливно-энергетических полезных ископаемых	-	-	-	-
добыча полезных ископаемых, кроме топливно-энергетических	82	156	124	119

¹⁾ Группировки по видам деятельности представляют совокупность соответствующих фактических видов деятельности, осуществляемых организациями, независимо от их основного вида деятельности.

Обрабатывающие производства

Индекс производства по виду деятельности «обрабатывающие производства» в январе-марте 2016 года составил 108,9% по сравнению с январем-мартом 2015 года.

Динамика по обрабатывающим производствам
в процентах

	<i>Тверская область</i>	
	к соответствующему периоду предыдущего года	к предыдущему периоду
2015	88,2	
Январь	113,4	63,8
Февраль	74,3	105,2
Март	84,0	115,1
Апрель	79,0	97,9
Май	87,8	99,6
Июнь	82,5	113,5
Июль	84,8	93,7
Август	88,7	97,0
Сентябрь	98,7	111,0
Октябрь	95,7	104,6
Ноябрь	85,3	83,5
Декабрь	86,0	101,7
2016		
Январь	106,8	51,9
Февраль	116,5	129,2
Март	124,0	125,1
Январь-март	108,9	

Индексы производства по основным видам обрабатывающих производств

	Январь-февраль 2016 в % к январю-февралю 2015	Февраль 2016 в % к	
		январю 2016	февралю 2015
Обрабатывающие производства	108,9	129,2	116,5
из них:			
производство пищевых продуктов, включая напитки, и табака	104,7	108,6	108,1
текстильное и швейное производство	79,7	109,6	75,9
производство кожи, изделий из кожи и производство обуви	109,5	135,9	111,0
обработка древесины и производство изделий из дерева	91,7	140,9	93,9
целлюлозно-бумажное производство; издательская и полиграфическая деятельность	104,9	116,6	112,8
химическое производство	в 3,5 р.	116,4	в 3,4 р.
производство резиновых и пластмассовых изделий	95,8	131,6	94,1
производство прочих неметаллических минеральных продуктов	88,7	117,2	81,3
металлургическое производство и производство готовых металлических изделий	76,4	146,0	81,5
производство машин и оборудования	60,8	в 2,2 р.	101,6
производство электрооборудования, электронного и оптического оборудования	127,4	142,9	117,9
производство транспортных средств и оборудования	21,8	в 3,0 р.	21,2
прочие производства	73,7	130,9	73,3

Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг обрабатывающих производств ¹⁾ в действующих ценах

	Январь-февраль 2016		Февраль 2016 в % к	
	млн. рублей	в % к январю-февралю 2015	январю 2016	февралю 2015
Обрабатывающие производства	24808	109	133	104
из них:				
производство пищевых продуктов, включая напитки, и табака	7369	112	109	113
текстильное и швейное производство	1198	120	в 2,1 р.	124
производство кожи, изделий из кожи и производство обуви	727	86	156	90
обработка древесины и производство изделий из дерева	1088	82	158	96
целлюлозно-бумажное производство; издательская и полиграфическая деятельность	2128	125	109	121
химическое производство	889	139	98	130
производство резиновых и пластмассовых изделий	1292	99	143	108
производство прочих неметаллических минеральных продуктов	1328	102	160	122
металлургическое производство и производство готовых металлических изделий	1559	132	148	143
производство машин и оборудования	2008	129	в 2,3 р.	144
производство электрооборудования, электронного и оптического оборудования	1674	125	132	124
производство транспортных средств и оборудования	1436	44	в 2,0 р.	33

¹⁾ Группировки по видам деятельности представляют совокупность соответствующих фактических видов деятельности, осуществляемых организациями, независимо от их основного вида деятельности.

Производство и распределение электроэнергии, газа и воды

Индекс производства по виду деятельности «производство и распределение электроэнергии, газа и воды» в январе-феврале 2016 года составил 96,7% по сравнению с январем-февралем 2015 года.

Динамика производства по виду деятельности «производство и распределение электроэнергии, газа и воды» в процентах

	Тверская область	
	к соответствующему периоду предыдущего года	к предыдущему периоду
2015	106,9	
Январь	102,5	101,7
Февраль	99,7	89,6
Март	121,1	121,2
Апрель	121,6	87,8
Май	99,9	80,8
Июнь	113,0	122,5
Июль	113,6	112,7
Август	114,8	99,4
Сентябрь	105,4	92,5
Октябрь	98,2	107,6
Ноябрь	105,8	86,2
Декабрь	91,5	98,8
2016		
Январь	101,6	112,5
Февраль	91,3	80,3
Март	91,1	81,2
Январь-март	96,7	

Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг по виду деятельности «производство и распределение электроэнергии, газа и воды»¹⁾ в действующих ценах

	Январь-март 2016		март 2016 в % к	
	млн. рублей	в % к январю-марту 2015	январю 2016	февралю 2015
Производство и распределение электроэнергии, газа и воды	17222	109	97	108
из него:				
производство, передача и распределение электроэнергии	13322	106	98	105
производство и распределение газообразного топлива	460	88	161	113
производство, передача и распределение пара и горячей воды (тепловой энергии)	3187	129	85	123

¹⁾ Группировки по видам деятельности представляют совокупность соответствующих фактических видов деятельности, осуществляемых организациями, независимо от их основного вида деятельности.

Индексы производства¹⁾ по видам экономической деятельности по отдельным областям ЦФО в январе-марте 2016 года
в процентах к январю-марте 2015

	Индекс промышленного производства ²⁾	Добыча полезных ископаемых	Обрабатывающие производства	Производство и распределение электроэнергии, газа и воды
Белгородская	103,3	103,6	106,3	87,2
Брянская	133,6	46,2	137,5	105,1
Владимирская	75,0	96,8	71,0	103,7
Воронежская	108,9	94,6	109,8	105,9
Ивановская	109,3	86,4	97,9	128,9
Костромская	92,3	84,2	95,0	87,4
Липецкая	101,6	102,3	101,5	103,3
Орловская	100,6	80,0	97,0	115,0
Смоленская	98,8	129,4	107,7	87,0
Тамбовская	100,3	68,8	100,6	98,8
Тверская	104,5	147,1	108,9	96,7
Тульская	101,3	96,9	101,4	100,7
Ярославская	108,2	98,0	108,6	104,6
<i>Справочно: Россия</i>	99,3	102,8	96,8	101,3

¹⁾ Индекс производства – относительный показатель, характеризующий изменение объемов производства в сравниваемых периодах.

²⁾ По видам деятельности "добыча полезных ископаемых", "обрабатывающие производства", "производство и распределение электроэнергии, газа и воды".

Строительство

Строительная деятельность

Объем работ, выполненных по виду экономической деятельности "Строительство", в феврале 2016 года составил 789,4 млн. рублей, или 41% к соответствующему периоду предыдущего года, в январе-феврале 2016 года – 1428,4 млн. рублей, или 44%.

Динамика объема работ, выполненных по виду экономической деятельности «Строительство»

	Млн. рублей	В % к	
		соответствующему периоду предыдущего года	предыдущему периоду
2015			
январь	1970,3	144	59
февраль	1840,4	130	93
январь-февраль	3810,7	137	
март	1476,1	119	83
I квартал	5286,7	131	105
апрель	1293,8	87	91
май	1605,1	127	120
июнь	2105,3	105	129
II квартал	5004,2	105	97
I полугодие	10290,9	117	
июль	1250,2	88	59
август	1896,2	130	152
сентябрь	2110,2	104	107
III квартал	5256,6	107	100,1
январь-сентябрь	15547,5	114	

	Млн. рублей	В % к	
		соответствующему периоду года	предыдущему периоду
октябрь	1374,7	89	67
ноябрь	1683,5	96	124
декабрь	2554,1	137	149
IV квартал	5612,3	108	106
год	21159,8	112	
2016¹⁾			
январь	639,0	48	23
февраль	789,4	41	118
январь-февраль	1428,4	44	

¹⁾ Начиная с января 2016г. в объем работ по виду деятельности «Строительство» включаются работы выполненные хозяйственным способом.

Организациями по виду экономической деятельности «Строительство» (без субъектов малого предпринимательства) в январе-феврале 2016 года выполнено работ и услуг собственными силами на 374,6 млн. рублей, что составляет 49% к соответствующему периоду 2015 года.

Жилищное строительство

В марте 2016 года за счет всех источников финансирования построено 86 новых квартир, в январе-феврале 2016 года - 287 квартир.

Динамика ввода в действие общей площади жилых домов

	Квадратных метров	В % к	
		соответствующему периоду года	предыдущему периоду
2015			
январь	19406	в 2,6 р.	8
февраль	15245	77	79
январь-февраль	34651	127	
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	131753	в 4,3 р.	в 6,4 р.
декабрь	188759	71	143
IV квартал	340958	103	в 4,2 р.
год	555954	103	
2016			
январь	15424	79	8
февраль	10876	71	71
март	10754	76	в 4,9 р.
январь-февраль	26300	76	

Населением в январе-феврале 2016 года построено 15040 кв. м общей площади жилых домов, или 63% к соответствующему периоду 2015 года.

Транспорт
Динамика грузооборота автомобильного транспорта

	Грузооборот ¹⁾		
	тыс. т-км	в % к	
		соответствующему периоду года	предыдущего предыдущему периоду
2016			
Январь ²⁾	29254	83	81
Февраль	30075	81	103
Январь-февраль	59329	82	x

- 1) коммерческие перевозки по крупным и средним предприятиям всех видов деятельности по сопоставимому кругу организаций
2) данные изменены за счет уточнения респондентами предварительных данных за предыдущий месяц в отчете за следующий месяц

Динамика пассажирооборота автомобильного транспорта

	Пассажирооборот ¹⁾		
	тыс. пасс.-км	в % к	
		соответствующему периоду года	предыдущего предыдущему периоду
2016			
Январь ²⁾	33598	85	89
Февраль	34870	84	104
Январь-февраль	68467	84	

- 1) регулярные перевозки пассажиров по маршрутам общего пользования
2) данные изменены за счет уточнения респондентами предварительных данных за предыдущий месяц в отчете за следующий месяц

Связь

Объем услуг по виду деятельности «Связь» в действующих ценах по крупным и средним предприятиям за январь-февраль 2016 года составил 1826,2 млн. рублей (102,1% к январю-февралю 2015 года).

РЫНКИ ТОВАРОВ И УСЛУГ

Розничная торговля

Оборот розничной торговли в январе-феврале 2016г. составил 32,5 млрд. рублей, что в сопоставимых ценах составляет 94% к соответствующему периоду предыдущего года.

Динамика оборота розничной торговли

	Млн. рублей	В % к	
		соответствующему периоду предыдущего года	предыдущему периоду
2015			
январь	16243,8	95	71
февраль	15878,3	94	95
март	16855,3	92	105
I квартал	48977,3	93	78
апрель	16830,3	89	99,2
май	17264,3	88	102
июнь	17580,3	88	102
II квартал	51675,0	88	103
I полугодие	100652,3	91	
июль	18000,6	88	103
август	18031,8	87	100,3
сентябрь	17326,3	86	96
III квартал	53358,6	87	103
9 месяцев	154010,9	89	
октябрь	17558,7	85	100,6
ноябрь	17724,4	88	100,2
декабрь	21811,3	88	122
IV квартал	57094,4	87	105
Год в целом	211105,3	89	
2016			
январь	16161,4	91	73
февраль	16333,2	96	100,4
март	16855,3	92	105
январь-февраль	32494,6	94	

В январе-феврале 2016г. оборот розничной торговли на 93,9% формировался торговыми организациями и индивидуальными предпринимателями, осуществляющими деятельность вне рынка, доля розничных рынков и ярмарок составила 6,1% (в январе-феврале 2015г. - соответственно 93,6% и 6,4%).

Оборот розничной торговли торговых организаций и продажа товаров на розничных рынках и ярмарках

	Январь-март 2016		Справочно: январь-март 2015 в % к январю-март 2014
	млн. рублей	в % к соответствующему периоду предыдущего года	
Всего	32494,6	94	94
в том числе:			
оборот торговых организаций и индивидуальных предпринимателей вне рынка	30505,4	94	95
продажа товаров на розничных рынках и ярмарках	1989,2	89	83

В январе-марте 2016г. в структуре оборота розничной торговли удельный вес **пищевых продуктов, включая напитки, и табачных изделий** составил 52,2%, **непродовольственных товаров** – 47,8% (в январе-феврале 2015г. – 50,3% и 49,7% соответственно).

Динамика оборота розничной торговли пищевыми продуктами, включая напитки, и табачными изделиями, непродовольственными товарами

	Пищевые продукты ¹⁾			Непродовольственные товары		
	млн. рублей	в % к		млн. рублей	в % к	
		соответствующему периоду предыдущего года	предыдущему периоду		соответствующему периоду предыдущего года	предыдущему периоду
2015						
январь	8128,2	92	77	8115,6	97	65
февраль	8013,6	90	96	7864,6	97	95
март	8702,3	92	107	8153,0	91	102
I квартал	24844,1	91		24133,1	95	
апрель	8703,9	92	99,5	8126,4	86	99,0
май	9173,1	93	105	8091,2	84	99,2
июнь	9169,2	92	100,3	8411,1	85	104
I полугодие	51890,4	92		48761,8	90	
июль	9480,3	92	104	8520,3	85	101
август	9267,2	92	98	8764,6	83	102
сентябрь	8824,8	93	95	8501,5	80	97
9 месяцев	79462,7	92		74548,2	87	
октябрь	8939,1	93	100,5	8619,6	78	100,7
ноябрь	8989,7	94	99,4	8734,7	82	101
декабрь	10914,6	96	120	10896,7	81	124
Год в целом	108306,1	93		102799,2	85	
2016						
январь	8485,9	96	77	7675,5	86	70
февраль	8471,2	99,4	99,7	7862,0	92	101
март	8702,3	92	107	8153,0	91	102
январь-март	16957,1	98		15537,5	89	

¹⁾ Включая напитки, и табачные изделия

Платные услуги населению
Динамика объема платных услуг населению

	Млн. рублей	В % к	
		соответствующему периоду предыдущего года	предыдущему периоду
2015			
январь	4297	110	95
февраль	4344	108	100,4
март	4405	110	101
I квартал	13047	109	106
апрель	4262	109	97
май	3892	104	91
июнь	4043	98	103
II квартал	12197	102	93
I полугодие	25244	106	
июль	4189	99,7	98
август	4178	99,0	99,5
сентябрь	4252	102	103
III квартал	12619	99,0	97
9 месяцев	37863	104	
октябрь	4114	90	97
ноябрь	4413	99,9	107
декабрь	4738	96	107
IV квартал	13265	94	105
Год	51129	102	
2016			
январь ¹⁾	4756	99,8	98
февраль	4786	100,3	100,5
март	4405	110	101
январь-март	9542	100,0	

¹⁾ Данные изменены за счет уточнения респондентами предварительных данных за предыдущий месяц в отчете за следующий месяц

Структура и динамика объема платных услуг населению

	Февраль 2016, млн. рублей	В % к	
		итогу	февралю 2015
Всего оказано платных услуг	4786,4	100,0	100,3
Бытовые	311,7	6,6	95
в том числе:			
ремонт, окраска и пошив обуви	6,4	2,0	87
ремонт и пошив швейных, меховых и кожаных изделий, головных уборов и изделий текстильной галантереи; ремонт, пошив и вязание трикотажных изделий	10,6	3,3	85
ремонт и техническое обслуживание бытовой радиоэлектронной аппаратуры, бытовых машин и приборов, ремонт и изготовление металлоизделий	9,8	3,2	92
техническое обслуживание и ремонт транспортных средств, машин и оборудования	39,4	13,3	80
изготовление и ремонт мебели	4,5	1,4	...
химическая чистка и крашение	0,8	0,3	58
услуги прачечных	1,0	0,3	в 3,2р.
ремонт и строительство жилья и других построек	89,2	28,3	89
услуги фотоателье, фото и кинолабораторий	6,2	2,0	89
услуги бань, душевых и саун	24,6	7,6	125
парикмахерские и косметические услуги	42,3	12,6	99,0
услуги предприятий по прокату	4,6	1,5	...
ритуальные услуги	21,4	6,6	78
прочие виды бытовых услуг	50,6	17,6	...
Транспортные	493,2	10,3	85
Связи	695,2	14,7	87
Жилищные	269,1	5,6	83
Коммунальные	1766,8	37,0	120
Культуры	61,3	1,4	131
Туристские	79,4	1,9	158
Услуги гостиниц и аналогичных средств размещения	94,6	2,2	80
Физической культуры и спорта	24,8	0,5	94
Медицинские	238,6	4,3	113
Санаторно-оздоровительные	59,6	1,4	89
Ветеринарные	20,3	0,4	99,0
Правового характера	61,4	1,3	100,2
Системы образования	450,1	8,8	110,5
Социальные услуги, предоставляемые гражданам пожилого возраста и инвалидам	11,9	0,2	...
Прочие	148,2	3,2	...

Цены

Изменение цен по секторам экономики

Изменение цен по секторам экономики в 2016 году

на конец периода, в процентах

	К предыдущему месяцу		март 2016 декабрю 2015	Справочно: к февраль 2015 декабрю 2014
	январь 2016	февраль 2016		
Индекс потребительских цен	101,3	100,6	101,9	106,0
Индекс цен производителей промышленных товаров	101,5	101,1	102,7	101,4
Сводный индекс цен на продукцию (затраты, услуги) инвестиционного назначения	100,3	103,0	103,3	102,1
Индекс тарифов на грузовые перевозки	100,0	100,0	100,0	101,6
Индекс цен производителей сельскохозяйственной продукции	100,2	97,7	97,9	106,1

потребительские цены

ДИНАМИКА ЦЕН В ПОТРЕБИТЕЛЬСКОМ СЕКТОРЕ

на конец периода, в % к предыдущему периоду

	Индекс потребительских цен	В том числе		
		продовольст- венные товары	непродовольст- венные товары	услуги
2015				
январь	103,9	105,6	103,7	101,1
февраль	102,0	102,2	102,6	100,8
март	101,0	101,2	101,5	99,7
апрель	100,4	100,4	100,8	99,8
май	100,4	100,7	100,5	99,7
июнь	100,4	99,7	100,2	102,0
июль	101,1	99,7	100,1	105,5
август	99,96	99,2	100,6	100,4
сентябрь	100,3	100,7	100,5	99,1
октябрь	100,6	100,7	100,7	100,1
ноябрь	100,7	101,2	100,4	100,3
декабрь	100,9	101,1	100,8	100,6
декабрь к декабрю 2014	112,1	112,7	113,0	109,4
2016				
январь	101,3	101,1	101,1	101,9
февраль	100,6	100,2	101,3	100,4
март	101,0	101,2	101,5	99,7

Базовый индекс потребительских цен (БИПЦ), исключая изменения цен на отдельные товары, подверженные влиянию факторов административного или сезонного характера, в марте 2016г. по отношению к предыдущему месяцу составил 100,8% (феврале 2015г. – 102,4%).

Стоимость фиксированного набора потребительских товаров и услуг для межрегиональных сопоставлений покупательной способности населения в среднем по

Тверской области в феврале 2016г. составила 13467 рублей в расчете на одного человека и за месяц увеличилась на 0,2% (в феврале 2015г. – на 1,6%).

В феврале 2016г. цены на **продовольственные товары** увеличились на 0,2%, к декабрю 2015г.– на 1,2% (в феврале 2015г. – на 2,2%, к декабрю – на 7,9%).

Максимальное и минимальное изменение цен в феврале 2016 года на отдельные группы продовольственных товаров на конец месяца, в % к предыдущему месяцу

Наименование группы	Индекс цен в среднем по группе	Максимальные и минимальные индексы цен внутри группы	
		товары	индекс цен
Мясо и птица	97,9	баранина свинина бескостная	102,3 95,9
Колбасные изделия и продукты из мяса и птицы	99,6	мясокопчености колбаса полукопченая	100,4 98,4
Рыбопродукты	101,5	консервы рыбные натуральные с добавлением масла рыба мороженая неразделанная	104,5 99,0
Молоко и молочная продукция	99,8	сырки глазированные молоко пастеризованное	творожные, шоколадом 98,7
Хлеб и хлебобулочные изделия	100,4	бараночные булочные сдобные	изделия 100,8 100,0
Крупа и бобовые	100,5	горох и фасоль рис	103,4 98,8
Флодоовощная продукция, включая картофель	100,1	лимоны апельсины	122,6 90,8
Алкогольные напитки	100,7	водка пиво зарубежных торговых марок	101,2 98,7

Стоимость минимального набора продуктов питания в среднем на конец февраля 2016г. составила 3649 рублей в расчете на 1 человека и за месяц снизилась на 0,2% (в феврале 2015г.увеличилась – на 3,8%).

Цены на **непродовольственные товары** в феврале 2016г. выросли на 1,3%, к декабрю 2015г. года – на 2,4% (в феврале 2015г. – на 2,6%, к декабрю – на 6,3%).

Максимальное и минимальное изменение цен в феврале 2016 года

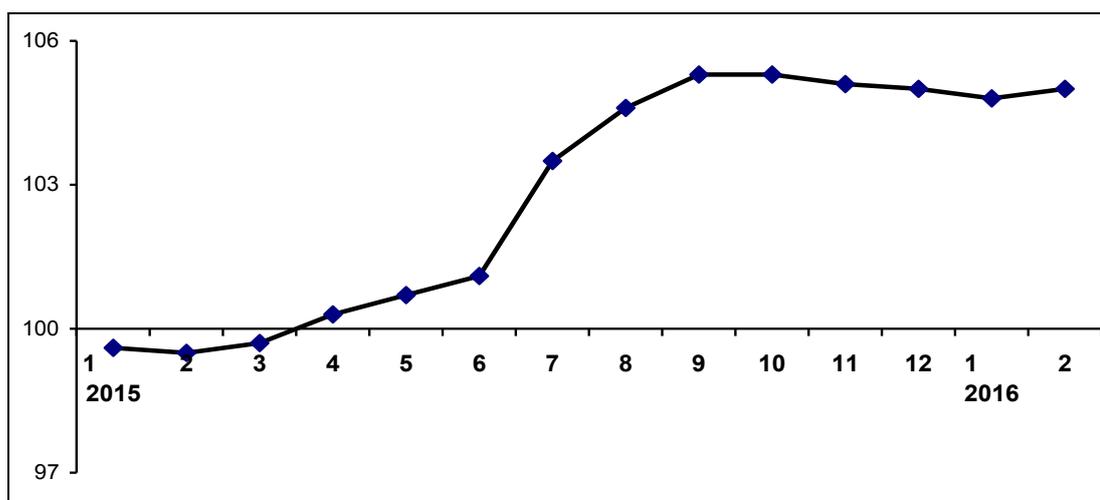
*на отдельные группы непродовольственных товаров
на конец месяца, в % к предыдущему месяцу*

Наименование группы	Индекс цен в среднем по группе	Максимальные и минимальные индексы цен внутри группы	
		товары	индекс цен
Одежда и белье	100,9	пальто женское демисезонное из шерстяных тканей полушерстяных тканей платье летнее для девочек дошкольного возраста	106,2 98,1
Обувь	100,4	обувь домашняя для взрослых кроссовки для взрослых из кожзаменителя	103,6 97,9
Моющие и чистящие средства	100,8	жидкие моющие и чистящие средства стиральный порошок	102,1 99,9
Табачные изделия	101,0	сигареты с фильтром зарубежных торговых марок сигареты с фильтром отечественные	102,1 100,7
Электротовары и другие бытовые приборы	101,0	электрическая лампа осветительная электропылесос	108,2 98,6
Телерадиотовары	99,4	проигрыватель мультимедиа флеш-накопитель USB	101,6 98,4
Мебель	100,5	набор мягкой мебели шкаф для белья	102,1 100,0
Галантерея	100,8	сумка женская из искусственной кожи перчатки из натуральной кожи	103,4 99,5
Медикаменты	100,7	анальгин отечественный аллохол	105,4 98,1

*Изменение цен на рынке автомобильного топлива в 2016 году составило:
в процентах*

	Февраль к		Среднемесячный прирост цен за 2 месяца (февраль 2016 к декабрю 2015)	Средняя цена в феврале, руб. за литр
	январю 2016	декабрю 2015		
Бензин				
марки АИ-92 (АИ-93)	100,4	100,1	0,05	33,74
марки АИ-95	99,9	99,9	-0,05	36,48
Дизельное топливо	99,1	99,3	-0,34	35,38
Газовое моторное топливо	98,1	97,8	--1,12	16,91

Изменение цен на бензин в 2015-2016г.г.
(в процентах к декабрю 2014г.)



Цены и тарифы на услуги в феврале 2016г. увеличились на 0,4%, к декабрю 2015г. года – на 2,3% (в феврале 2015г. – на 0,8%, к декабрю 2014г.- на 1,8%).

Максимальное и минимальное изменение цен и тарифов в феврале 2016 года на отдельные виды услуг на конец месяца, в % к предыдущему месяцу

Наименование группы	Индекс цен и тарифов в среднем по группе	Максимальные и минимальные индексы цен внутри группы	
		услуги	индекс цен
Бытовые услуги	101,4	изготовление гроба ремонт, пошив одежды	110,0 100,0
Услуги пассажирского транспорта	99,4	все, кроме поездов дальнего следования проезд в поездах дальнего следования	100,0 95,0
Услуги связи	100,0		
Жилищно-коммунальные услуги	100,0		
Услуги в системе образования	100,7	посещение детского сада высшего и среднего образования	101,7 100,0
Услуги организаций культуры	100,0		
Медицинские	101,0	первичный осмотр у стоматолога физиолечение	118,9 100,0
Услуги в сфере зарубежного туризма	100,9	экскурсионная поездка во Францию поездка в Грецию	105,8 100,0
Услуги физической культуры и спорта	100,0		
Ветеринарные услуги	100,0		

Цены производителей

В феврале 2016 года сводный индекс цен производителей промышленных товаров составил 101,1%.

на конец периода, в процентах к предыдущему периоду

	Всего	В том числе по видам экономической деятельности		
		добыча полезных ископаемых	обрабатывающие производства	производство и распределение электроэнергии, газа и воды
2015				
январь	101,8	99,99	102,2	100,9
февраль	99,7	101,9	102,4	93,5
март	101,8	100,7	101,0	103,8
апрель	101,3	100,3	101,6	100,4
май	99,6	101,0	99,9	98,9
июнь	99,5	84,5	100,5	97,6
июль	101,8	102,2	100,6	104,8
август	100,3	101,8	100,1	100,8
сентябрь	99,7	94,3	100,4	98,1
октябрь	101,2	103,9	100,5	103,1
ноябрь	101,2	100,5	100,7	102,3
декабрь	99,9	98,4	100,2	99,3
декабрь к декабрю 2014	107,9	88,6	110,4	103,0
2016				
январь	101,5	98,0	101,2	102,4
февраль	101,1	101,1	101,2	101,0
март	101,8	100,7	101,0	103,8

Индексы цен производителей по отдельным видам экономической деятельности (на внутренний рынок) на конец периода, в процентах

	К предыдущему месяцу		Февраль 2016 к декабрю 2015	Справочно: февраль 2015 к декабрю 2014
	январь 2016	февраль 2016		
Индекс цен производителей промышленных товаров	101,5	101,1	102,7	101,4
Добыча полезных ископаемых	98,0	101,1	99,1	101,9
Обрабатывающие производства	101,2	101,2	102,4	104,6
в том числе:				
производство пищевых продуктов, включая напитки, и табака	98,7	101,1	99,8	104,7
текстильное и швейное производство	101,2	103,8	105,0	100,6
производство кожи, изделий из кожи и производство обуви	101,1	102,5	103,6	107,3
обработка древесины и производство изделий из дерева	100,1	99,1	99,2	105,1
целлюлозно-бумажное производство; издательская и полиграфическая деятельность	108,6	99,1	107,6	111,0
производство кокса, нефтепродуктов и ядерных материалов	97,6	105,6	103,0	137,1
химическое производство	105,0	102,0	107,1	103,4
производство резиновых и пластмассовых	100,8	104,6	105,4	103,3

	К предыдущему месяцу		Февраль 2016 декабрю 2015	к Февраль 2015 к декабрю 2014
	январь 2016	февраль 2016		
изделий				
производство прочих неметаллических минеральных продуктов	99,6	99,5	99,1	105,7
металлургическое производство и производство готовых металлических изделий	101,3	99,5	100,7	110,3
производство машин и оборудования	104,0	100,8	104,8	106,8
производство электрооборудования, электронного и оптического оборудования	103,0	99,9	102,9	113,0
производство транспортных средств и оборудования	100,7	100,1	100,7	100,3
прочие производства	99,7	111,0	110,6	104,3
Производство и распределение электроэнергии, газа и воды	102,4	101,0	103,4	94,4
в том числе:				
производство, передача и распределение электроэнергии	101,5	101,2	102,7	93,4
производство, передача и распределение пара и горячей воды (тепловой энергии)	107,7	99,7	107,4	100,0

ДИНАМИКА ЦЕН НА ПРОДУКЦИЮ (ЗАТРАТЫ, УСЛУГИ) ИНВЕСТИЦИОННОГО НАЗНАЧЕНИЯ

на конец периода, в % к предыдущему периоду

	Сводный индекс цен на продукцию (затраты, услуги) инвестиционного назначения	В том числе		
		индекс цен производителей строительную продукцию	индекс цен на приобретение машин и оборудования инвестиционного назначения	индекс цен на прочую продукцию (затраты, услуги) инвестиционного назначения
2015				
январь	101,6	99,6	105,5	110,8
февраль	100,4	100,1	100,9	102,0
март	98,1	97,1	100,2	97,3
апрель	97,8	96,5	100,3	101,3
май	102,2	103,2	100,1	102,2
июнь	101,1	101,7	100,0	99,0
июль	101,1	101,3	100,7	100,5
август	101,1	100,1	103,3	97,1
сентябрь	103,0	104,0	101,4	94,3
октябрь	98,7	97,9	100,3	96,7
ноябрь	99,8	98,9	101,9	98,1
декабрь	102,4	101,5	104,1	101,0
декабрь к декабрю 2014	107,5	101,7	120,1	99,5
2016				
январь	100,3	97,9	104,4	101,6
февраль	103,0	104,7	100,2	99,2
март	108,1	107,1	130,2	97,3

Индексы тарифов на грузовые перевозки по видам транспорта в 2016 году
на конец периода, в % к предыдущему периоду

	Транспорт- всего	В том числе:			внутренний водный
		автомоби- льный	из них		
			междугородное сообщение	внутригород- ское и пригородное сообщение	
2015					
январь	101,5	102,0	102,1	100,4	100,0
февраль	100,02	100,03	100,03	100,1	100,0
март	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
апрель	100,02	100,02	100,02	100,0	100,0
май	100,9	100,0	100,0	100,0	103,9
июнь	100,2	100,0	100,0	100,0	100,7
июль	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
август	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
сентябрь	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
октябрь	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
ноябрь	100,9	101,2	101,3	100,0	100,0
декабрь	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
декабрь к декабрю 2014	103,6	103,3	103,5	100,5	104,6
2016					
январь	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
февраль	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
март	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

Индексы цен производителей сельскохозяйственной продукции в 2016 году
на конец периода, в % к предыдущему периоду

	Продукция всего	В том числе:					
		картофель	овощи	крупный рогатый скот	свиньи	птица	молоко
2015							
январь	109,0	119,3	111,2	105,1	114,7	108,2	102,2
февраль	97,4	112,6	102,6	100,2	95,4	94,2	101,8
март	96,1	91,0	89,1	103,1	93,9	96,3	100,9
апрель	97,6	107,8	114,8	100,1	104,3	92,0	98,8
май	104,7	98,1	100,7	103,4	111,2	105,1	97,2
июнь	100,4	93,6	110,1	98,8	99,5	103,6	96,6
июль	99,4	101,6	111,0	99,5	97,5	100,2	98,3
август	99,2	90,3	92,4	99,9	101,4	99,6	98,8
сентябрь	99,98	78,2	92,0	99,2	99,9	103,7	100,6
октябрь	98,9	88,7	98,8	99,9	94,4	100,1	101,4
ноябрь	97,2	101,4	88,5	99,1	90,7	99,0	102,2
декабрь	99,4	101,2	114,5	103,1	93,9	99,9	102,8
декабрь к декабрю 2014	98,6	79,0	122,2	117,2	94,0	100,7	101,4
2016							
январь	100,2	99,6	100,6	102,4	99,5	100,6	102,8
февраль	97,7	97,2	100,2	100,8	100,6	94,4	99,6
март	96,1	91,0	89,1	103,1	93,9	96,3	100,9

РЫНОК ТРУДА

Численность рабочей силы ¹⁾ в декабре 2015г.- феврале 2016г.²⁾ по итогам выборочного обследования рабочей силы составила 688,0 тыс. человек, в их числе 648,0 тыс. человек, или 94,2% рабочей силы были заняты в экономике и 40,0 тыс. человек (5,8%) не имели занятия, но активно его искали (в соответствии с методологией Международной Организации Труда они классифицируются как безработные).

*Динамика численности рабочей силы
в среднем за месяц*

	Рабочая сила тыс. человек	В том числе		Уровень занятости , %	Уровень безработицы , %
		заняты е	безрабо тные		
2015					
ноябрь 2014г.- январь 2015г.	708,4	670,9	37,6	66,6	5,3
декабрь 2014г.- февраль 2015г.	704,7	666,3	38,3	66,4	5,4
I квартал	701,5	661,5	40,0	66,2	5,7
февраль - апрель	702,0	660,6	41,5	66,1	5,9
март-май	703,1	662,1	41,0	66,2	5,8
II квартал	703,9	666,2	37,7	66,6	5,4
май - июль	704,3	670,4	34,0	67,1	4,8
июнь - август	705,1	671,1	34,1	67,1	4,8
III квартал	705,9	667,9	38,0	66,8	5,4
август - октябрь	704,6	662,2	42,4	66,2	6,0
сентябрь - ноябрь	706,0	662,9	43,2	66,3	6,1
IV квартал	705,8	665,0	40,8	66,5	5,8
год	704,3	665,2	39,1	66,5	5,6
2016					
ноябрь 2015г.- январь 2016г.	700,1	660,2	39,9	66,4	5,7
декабрь 2015г.- февраль 2016г.	688,0	648,0	40,0	65,5	5,8

¹⁾ В соответствии со стандартами, принятыми 19-ой Международной конференцией статистиков труда, термин «экономически активное население» заменен на «рабочая сила». Начиная с 2016 года выборочное обследование населения по проблемам занятости меняет своё название на «выборочное обследование рабочей силы».

²⁾ В целях повышения представительности данных о рабочей силе показатели приводятся в среднем за три месяца.

В январе 2016г. численность работающих на крупных, средних и малых предприятиях и организациях (с учетом дорасчета) составила 371,7 тыс. человек, что на 2,0% меньше аналогичного периода 2015г.

Численность работающих на крупных, средних и малых предприятиях и в организациях (с учетом дорасчета) в январе 2016 года

	Январь, человек	в % к		
		январю 2015	декабрю 2015	общей численности
Всего	371713	98,0	99,8	100,0
в т.ч. по видам экономической деятельности:				
Сельское хозяйство, охота и лесное хозяйство	15546	110,5	99,1	4,2
Рыболовство, рыбоводство	179	94,7	92,7	0,0
Добыча полезных ископаемых	695	91,3	102,2	0,2
Обрабатывающие производства	75700	94,1	99,9	20,4
Производство и распределение электроэнергии, газа и воды	21591	95,3	100,6	5,8
Строительство	15750	100,6	101,2	4,2
Оптовая и розничная торговля; ремонт автотранспортных средств, мотоциклов, бытовых изделий и предметов личного пользования	44945	102,9	99,3	12,1
Гостиницы и рестораны	6973	97,7	98,5	1,9
Транспорт и связь	25319	95,0	99,4	6,8
в т.ч. связь	8958	97,6	98,9	2,4
Финансовая деятельность	5695	87,5	98,4	1,5
Операции с недвижимым имуществом, аренда и предоставление услуг	25883	101,7	100,5	7,0
Государственное управление и обеспечение военной безопасности; социальное обеспечение	37284	96,1	99,9	10,0
Образование	44415	98,5	99,9	11,9
Здравоохранение и предоставление социальных услуг	38020	99,0	99,8	10,2
Предоставление прочих коммунальных, социальных и персональных услуг	13718	98,1	99,9	3,7

В январе 2016г. численность штатных работников (без учета совместителей) предприятий и организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, средняя численность работников которых превышает 15 человек, составила 279,4 тыс. человек. На условиях совместительства и по договорам гражданско-правового характера для работы в этих организациях (в эквиваленте полной занятости) привлекалось еще 12,5 тыс. человек. Число замещенных рабочих мест работниками списочного состава, совместителями и лицами, выполнявшими работы по договорам гражданско-правового характера, в организациях в январе 2016г. составило 291,9 тыс. человек.

Безработица

К концу февраля 2016г. в органах государственной службы занятости состояло на учете 10,8 тыс. человек, не занятых трудовой деятельностью, из них 9,0 тыс. человек имели статус безработного. Уровень регистрируемой безработицы составил 1,3% рабочей силы.

Динамика числа незанятых граждан, состоящих на учете в службе занятости на конец месяца

	Число незанятых граждан, состоящих на учете в службе занятости, тыс. человек	Из них имеют статус безработного		
		тыс. человек	в % к	
			предыдущему периоду	соответствующему периоду предыдущего года
2015				
январь	8,7	6,8	102	100,7
февраль	9,6	7,6	111	108
март	9,9	7,9	104	114
I квартал (в среднем за месяц)	9,4	7,5	119	108
апрель	9,9	8,2	103	117
май	10,1	8,3	102	118
июнь	9,8	8,1	97	120
II квартал (в среднем за месяц)	10,0	8,2	110	118
июль	9,9	8,3	102	122
август	9,9	8,2	99,1	124
сентябрь	9,7	7,7	95	127
III квартал (в среднем за месяц)	9,8	8,1	99	124
октябрь	9,1	7,5	97	127
ноябрь	9,5	7,7	103	127
декабрь	9,6	8,4	108	125
IV квартал (в среднем за месяц)	9,4	7,9	98	126
2016				
январь	10,2	8,4	100,8	123
февраль	10,8	9,0	107	118
март	9,9	7,9	104	114

ДЕМОГРАФИЧЕСКАЯ СИТУАЦИЯ

На 1 февраля 2016г., по оценке, численность населения составила 1303,8 тыс. человек и по сравнению с 1 февраля 2015г. сократилась на 0,8%.

Показатели естественного движения населения

	Январь				
	человек			на 1000 человек населения ¹⁾	
	2016	справочно: 2015	прирост (+), снижение (-)	2016	справочно: 2015
Родившихся	1060	1158	-98	9,6	10,4
Умерших	2142	2145	-3	19,4	19,2
из них детей в возрасте до 1 года	11	12	-1	9,0 ²⁾	9,7 ²⁾
Естественный прирост (+), убыль (-)	-1082	-987		-9,8	-8,8
Браков	427	484	-57	3,9	4,3
Разводов	386	443	-57	3,5	4,0

¹⁾ Здесь и далее в разделе показатели помесечной регистрации приведены в пересчёте на год
²⁾ На 1000 родившихся живыми

Распределение умерших по причинам смерти¹⁾

	Январь						
	человек			2016 в % ко всем умер- шим	на 100 тыс. человек населения		
	2016	справоч- но: 2015	прирос- т (+), сни- жение (-)		2016	справоч- но: 2015	2016 в % к 2015
Всего умерших	2142	2145	-3	100	1940,1	1921,2	101,0
из них от:							
болезней системы кровообращения	1125	1228	-103	52,5	1018,9	1099,9	92,6
новообразований	265	269	-4	12,4	240,0	240,9	99,6
внешних причин смерти	206	219	-13	9,6	186,6	196,2	95,1
из них от:							
всех видов транспортных несчастных случаев	22	24	-2	1,0	19,9	21,5	92,6
случайных отравлений алкоголем	23	42	-19	1,1	20,8	37,6	55,3
самоубийств	13	23	-10	0,6	11,8	20,6	57,3
убийств	10	16	-6	0,5	9,1	14,3	63,6
болезней органов пищеварения	130	118	12	6,1	117,7	105,7	111,4
болезней органов дыхания	107	106	1	5,0	96,9	94,9	102,1
некоторых инфекционных и паразитарных болезней	35	38	-3	1,6	31,7	34,0	93,2

¹⁾ По данным помесечной регистрации (без учета диагнозов окончательных медицинских свидетельств)

Общие итоги миграции

	Январь			
	2016		справочно: 2015	
	человек	на 10 тыс. человек населения	человек	на 10 тыс. человек населения
Миграция - всего				
прибывшие	2755	249,4	2647	237,1
выбывшие	2658	240,6	3015	270,1
миграционный прирост (+), снижение (-)	97	8,8	-368	-33,0
в том числе:				
в пределах России				
прибывшие	2209	200,0	2211	198,1
выбывшие	2366	214,2	2833	253,8
миграционный прирост (+), снижение (-)	-157	-14,2	-622	-55,7
в том числе				
межрегиональная				
прибывшие	1096	99,2	1083	97,0
выбывшие	1253	113,4	1705	152,7
миграционный прирост (+), снижение (-)	-157	-14,2	-622	-55,7
международная миграция				
прибывшие	546	49,4	436	39,1
выбывшие	292	26,4	182	16,3
миграционный прирост (+), снижение (-)	254	23,0	254	22,8
в том числе:				
с государствами- участниками СНГ				
прибывшие	521	47,2	406	36,4
выбывшие	281	25,4	164	14,7
миграционный прирост (+), снижение (-)	240	21,7	242	21,7
со странами дальнего зарубежья				
прибывшие	25	2,3	30	2,7
выбывшие	11	1,0	18	1,6
миграционный прирост (+), снижение (-)	14	1,3	12	1,1

http://tverstat.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_ts/tverstat/ru/publications/official_publications/electronic_versions/

Анализ сегмента рынка недвижимости, к которому относятся объекты оценки

Объектами оценки в рамках данного отчета являются здания административно-производственного назначения.

Данный анализ проведен с целью определения реальной ситуации на рынке коммерческой недвижимости. Он выполнен на основе данных предложений продажи и аренды в настоящий момент наиболее полных и достоверных источников информации о рынке коммерческой недвижимости.

Наиболее существенное влияние на рынок недвижимости оказывают такие ценообразующие факторы как:

- а) объективные факторы – это экономические факторы, которые определяют средний уровень цен конкретных сделок субъектами недвижимости. Их можно подразделить на макроэкономические (факторы, связанные с общей конъюнктурой рынка – налоги, пошлины, динамика курса доллара, инфляция, безработица, уровень и условия оплаты труда, потребность в объектах недвижимости, развитие внешнеэкономической деятельности и т.д.) и микроэкономические (факторы, характеризующие объективные параметры конкретных сделок);
- б) физические факторы – местонахождение (удаленность от центра, степень развития инфраструктуры и транспортного сообщения, архитектурно-конструктивные решения, состояние объекта недвижимости, наличие коммуникаций);
- в) факторы, влияющие на скорость продажи – количество аналогичных предложений, их соотношение со спросом именно в этой части города, характер сделки («прямая» или «встречная» продажа), юридическая «чистота» объекта;
- г) факторы, связанные с феноменом массового сознания и факторы психологического характера (реклама, инфляционные ожидания, симпатии, осведомленность и т.д.).

Коммерческая недвижимость по функциональному назначению может быть классифицирована на торговую, офисную и производственно-складскую.

В стоимость 1 кв.м исследуемых объектов строительства включена стоимость права на земельный участок в тех случаях, когда к продаже предлагается отдельно стоящее здание (комплекс зданий).

Предполагается, что выявленные предложения как продажи, так и аренды включают НДС (18%). Анализ сложившейся деловой практики показывает, что арендные ставки не включают величину коммунальных платежей, т.е. они оплачиваются арендатором отдельно. Следует также отметить, что типовым показателем является цена аренды 1 кв.м площади в интервал времени, равный месяцу.

Совокупный рынок производственно-складской недвижимости может быть подразделен на рынок продажи и рынок аренды. Общая структура предложения коммерческой недвижимости представлена на рисунке 1.

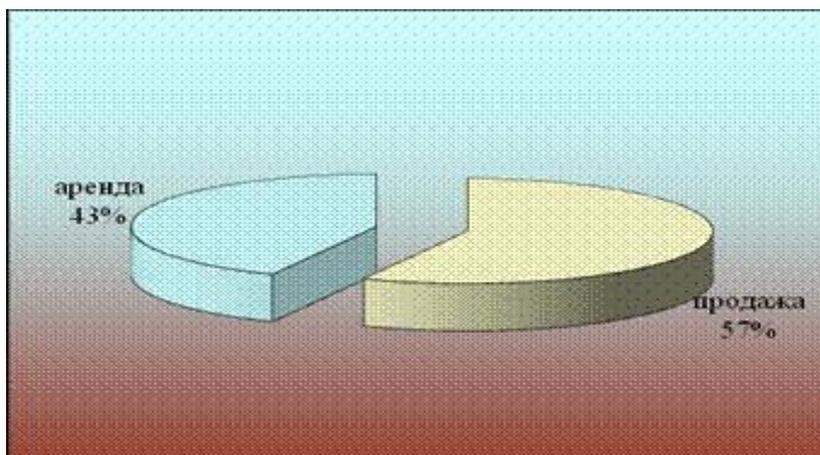


Рисунок 1 – Общая структура предложения

Продажа производственно-складской недвижимости

Структура предложений продажи в выделенных сегментах коммерческой недвижимости по функциональному назначению представлена на рисунке 2.

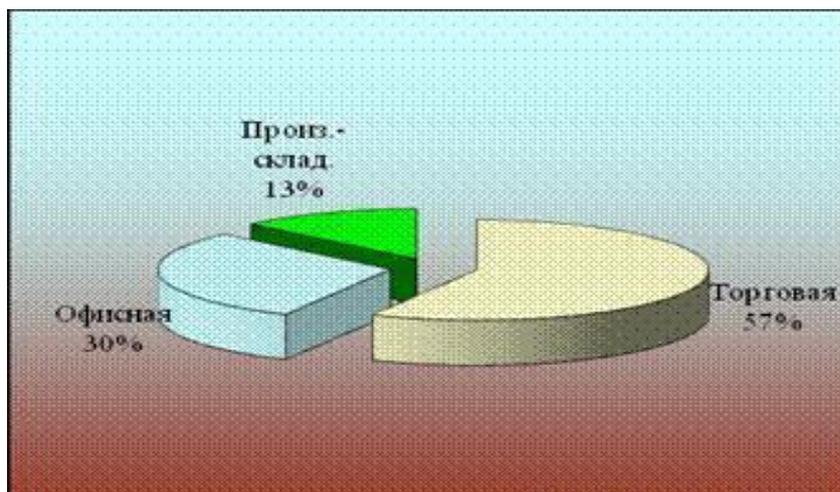


Рисунок 2 – Структура предложений продажи по функциональному назначению

Анализ показывает, что по функциональному назначению наиболее выставляемыми на продажу являлись объекты недвижимости торгового назначения (57%), а наименее выставляемыми объекты производственно-складского назначения (13%).

В конце первого квартала 2016 года средняя цена предложений продажи производственно-складской недвижимости составила 26 689 руб./кв. м. – 13,15% к началу периода, изменение к предыдущему месяцу -2,5%. Средняя цена предложений продажи 1 кв. м производственно-складской недвижимости колебалась в пределах от 15 000 руб. до 45 000 руб. в зависимости от ценообразующих факторов (Источник информации: <http://realty.dmir.ru/tvr/sale/>; <http://www.tvermetr.ru/catalog/production/prodazha>; <http://www.beboss.ru/kn/tver-obl/industry/sell>).

<i>Цена предложения продажи единого объекта недвижимости производственно-складского назначения, млн. руб.</i>	
Средняя	20,5
Максимальная	83
Минимальная	2,75
<i>Общая площадь предложения продажи единого объекта недвижимости производственно-складского назначения, кв.м</i>	
Средняя	1 205
Максимальная	5 000
Минимальная	125

Таким образом, краткосрочный анализ динамики изменения цен показал, что цены предложений производственно-складской недвижимости продолжают плавное падение.

Аренда производственно-складской недвижимости

Структура предложений аренды в выделенных сегментах коммерческой недвижимости по функциональному назначению представлена на рисунке 5.

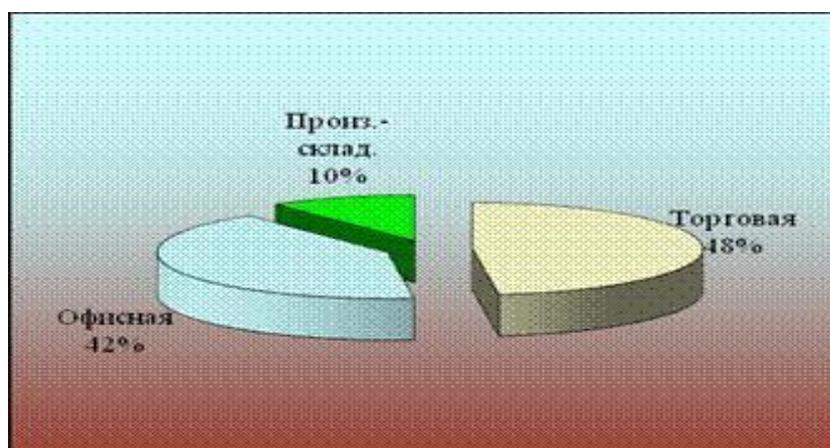


Рисунок 4 – Структура предложений аренды по функциональному назначению

Анализ показывает, что по функциональному назначению наиболее выставляемыми в наем являлись объекты недвижимости торгового назначения – 48%, а наименее выставляемыми объекты производственно-складского назначения (10%).

В конце первого квартала 2016 года средняя цена предложений аренды производственно-складской недвижимости составила 350 руб./кв. м/мес. - 19,65% к началу расчетного периода, изменение к предыдущему месяцу -7,3%. Средняя цена предложений аренды 1 кв. м/мес. производственно-складской недвижимости колебалась в пределах от 100 руб. до 414 руб. в зависимости от ценообразующих факторов (Источник информации:

<http://www.tvermetr.ru/catalog/production/arenda/>; <http://realty.dmir.ru/tvr/rent/arenda-proizvodstv-v-tverskoy-oblasti/>; [http://www.beboss.ru/kn/tver-obl/industry/rent/?](http://www.beboss.ru/kn/tver-obl/industry/rent?/)).

<i>Цена предложения аренды единого объекта недвижимости производственно-складского назначения, тыс. руб./мес.</i>	
Средняя	103
Максимальная	285
Минимальная	9
<i>Общая площадь предложения аренды единого объекта недвижимости производственно-складского назначения, кв.м</i>	
Средняя	640
Максимальная	1 800
Минимальная	45

Скидка на торг, согласно данным исследования «Коллективные Экспертные оценки характеристик рынка недвижимости», при сделках с производственно-складской недвижимостью находится в диапазоне 5 – 20% при продаже и 3 – 17% при сдаче в аренду, что коррелирует с данными тверских риэлтеров, которые говорят о скидке на торг при совершении сделки с нежилой недвижимостью в пределах 5 – 20%.

Тенденции и прогнозы

Долгосрочный анализ предложений продажи свидетельствует о продолжающемся спаде в данном сегменте рынка. Долгосрочный же анализ предложений аренды также свидетельствует о спаде. В связи с этим, прогнозируется снижение ценовых показателей и уровня спроса для данных объектов в ближайшей перспективе.

Анализ ликвидности определение потенциальных покупателей

С начала текущего года спрос на покупку производственно-складских объектов площадью более 1500 квадратных метров упал до минимума.

По данным риэлтерских фирм города Твери спад активности на рынке производственно-складской недвижимости начался в конце ноября - начале декабря прошлого года. Эти изменения не стали какой-то неожиданностью для продавцов и риэлтеров, поскольку традиционны для такого времени года. Как правило, после января потенциальные покупатели производственно-складской недвижимости возобновляли свою активность. Причем спрос пропорционально увеличивался на все типы производственно-складских объектов. Но нынешний год стал исключением из правил.

После непродолжительного затишья спрос активизировался только на рынке небольших производственно-складских объектов - площадью до 1200 кв. метров. Причем, по сравнению с февралем-апрелем прошлого года число желающих купить такую недвижимость увеличилось более чем в два раза, тогда как предложение осталось практически на прежнем уровне. То есть, можно сказать, что дефицит небольших производственно-складских площадей стал еще более ощутимым.

В то же время отмечается резкое падение, по сравнению с ноябрем прошлого года, интереса потенциальных покупателей к все тем же небольшим объектам, которые выставляются по цене свыше 27 000 руб./ кв. м. Все, что дороже, продается с большим трудом.

Что касается производственно-складских объектов площадью от 1500 до 2500 кв. метров, то спрос на них уменьшился в два раза, а свыше 3000 кв. метров - почти в пять раз.

Причины увеличения спроса на сравнительно небольшие производственно-складские объекты вполне очевидны. Для представителей малого бизнеса, в связи с ростом арендных ставок и трудностями при поиске помещений для аренды, более выгодно иметь собственный объект недвижимости. Однако за цену выше 27 000 руб./кв. м маленькие фирмы покупать

производственно-складские объекты уже не могут. Это касается как уже готовых объектов, так и строящихся, предлагаемых за ту же цену без отделки.

В принципе выгодность приобретения производственно-складских объектов в собственность очевидна и для субъектов, нуждающихся в средних по размеру площадях, - от 1200 до 1500 кв. м. Но аппетиты таких покупателей, как уже было сказано, заметно снизились. Вполне возможно, спрос на небольшие производственно-складские объекты увеличился, в том числе и за счет этих фирм. Некоторыми из них приобретение небольшой площади теперь рассматривается уже не как возможность обеспечить себя нужным количеством помещений, а как необходимость застраховать себя на будущее. Например, на случай возникновения проблем с перерегистрацией, если таковая понадобится, на арендуемых ныне площадях.

А что же произошло с более крупными фирмами - потенциальными покупателями производственно-складских объектов площадью свыше 1500 кв. метров? От них, как отмечают риэлтеры, заявки почти не поступают. То ли все, кто хотел, уже приобрели в собственность деловую недвижимость, а новые не появляются. То ли они заняли выжидательную позицию, то ли стали финансово не способными осуществлять дорогостоящие покупки. Ведь производственно-складские объекты площадью 2000 кв. метров по нынешним ценам - это около 5 500 000 руб. – 5 700 000 руб.

Анализ рынка показал, что все перечисленные предположения не лишены здравого смысла и имеют место быть. Среди причин, которые не позволяют приобретать производственно-складские объекты площадью более 1500 кв. метров, следующие. Во-первых, это уменьшение прибыли от бизнеса и соответственно невозможность изыскать собственные средства для осуществления такой дорогостоящей покупки. Во-вторых, банковские кредиты по-прежнему дороги. Кроме того, для большинства фирм нет возможности взять кредит еще и по причине отсутствия основных фондов, которые могут быть предоставлены в качестве залога. В-третьих, за прошлый год скачок цен на производственно-складские объекты составил в среднем около 9-10%, соответственно увеличился объем средств, необходимых для приобретения нужного по размеру производственно-складского объектов.

Какие же последствия для рынка производственно-складской недвижимости может иметь установившееся затишье на рынке больших и средних площадей? Это наряду с возросшим спросом на сравнительно небольшие объекты может подвигнуть продавцов как готовых, так и строящихся объектов к тому, чтобы уменьшить размеры предлагаемых на продажу площадей с одновременным увеличением их количества. То есть, как полагают риэлтеры, собственники могут начать продавать объекты не крупными отдельностоящими зданиями, как сегодня, а более мелкими площадями – отдельными помещениями в здании. Во-вторых, те из фирм, которые намерены строить более дорогостоящие здания, попытаются пересмотреть свои планы в пользу возведения более доступных по цене объектов. А некоторые, что тоже вполне вероятно, могут и вовсе отказаться от запланированного строительства.

В тоже время, снижение цен вполне вероятно. Во-первых, у продавцов есть уверенность в том, что снижение покупательной активности приобретет устойчивый характер. Во-вторых, как бы там ни было, но цены в строительстве продолжают расти, дорожает и земля. В-третьих, никто из собственников не хочет продавать свою недвижимость себе в убыток - скорее всего они займут выжидательную позицию. В то же время, есть вероятность, что оживление в данном сегменте рынка все же начнется. (Информация получена в ходе переговоров с представителя агентств недвижимости г. Твери, таких как: «Лекс» «Единый Центр Недвижимости», систематизирована сотрудниками ООО «Актуальность»).

Сведения о продаже, аренде объектов административно-производственного назначения были получены в результате анализа данных, представленных на сайтах сети интернет: ООО «Аналитическая группа Г.М. Стерника» (<http://realtymarket.ru>), Компания «Росриэлт» (<http://www.rosrealt.ru>), Крупнейший федеральный ресурс по недвижимости (<http://realty.dmir.ru>), <https://www.avito.ru/tver>.

Анализ рынка земельных участков коммерческого назначения

Рынок земли традиционно остаётся наименее развитым и наиболее закрытым сектором рынка коммерческой недвижимости Тверской области.

Данный сегмент рынка характеризуется ограниченным объемом предложения участков под коммерческую застройку. Цены на земельные участки значительно варьируются.

Структура предложения земельных участков по районам Тверской области выглядит следующим образом:

- наименьшее число экспонируемых объектов находится в районах наиболее удаленных от областного центра;
- наибольшее количество предложений сосредоточено на окраинных районах города Твери, в центральных районах наиболее развитых крупных населенных пунктов расположенных вдоль трассы Москва-Санкт-Петербург.

Разница в ценах между земельными участками коммерческого назначения, расположенных в непосредственной близости областного центра и центральных районах наиболее развитых крупных населенных пунктов расположенных вдоль трассы Москва-Санкт-Петербург, за счет развитости инфраструктуры.

Что касается структуры предложения земельных участков коммерческого назначения в зависимости от разрешенного использования, то в настоящем анализе исследовались следующие сегменты:

участки под многоэтажное жилищное строительство;
участки под торгово-офисную застройку.

Сведения о продаже земельных участков в г. Тверь были получены в результате анализа данных, представленных на сайте www.tvermetr.ru, [avito](http://avito.ru), 69-dom.ru, и печатных изданиях Ярмарка - "Из рук в руки", опубликованных в первой половине 2015 г. Анализ проведен в целом по г. Твери. В выборку не включены объекты без указания основных характеристик, площади и цены.

Данный анализ проведен с целью определения реальной ситуации на рынке земельных участков. Он выполнен на основе данных предложений в настоящий момент наиболее полных и достоверных источников информации о рынке земельных участков.

Наиболее существенное влияние на рынок недвижимости оказывают такие ценообразующие факторы как:

- а) объективные факторы – это экономические факторы, которые определяют средний уровень цен конкретных сделок субъектами недвижимости. Их можно подразделить на макроэкономические (факторы, связанные с общей конъюнктурой рынка – налоги, пошлины, динамика курса доллара, инфляция, безработица, уровень и условия оплаты труда, потребность в объектах недвижимости, развитие внешнеэкономической деятельности и т.д.) и микроэкономические (факторы, характеризующие объективные параметры конкретных сделок);
- б) физические факторы – местонахождение (удаленность от центра, степень развития инфраструктуры и транспортного сообщения, наличие коммуникаций);
- в) факторы, влияющие на скорость – количество аналогичных предложений, их соотношение со спросом именно в этой части города, характер сделки («прямая» или «встречная» продажа), юридическая «чистота» объекта;
- г) факторы, связанные с феноменом массового сознания и факторы психологического характера (реклама, инфляционные ожидания, симпатии, осведомленность и т.д.).

Земельные участки, представленные на рынке недвижимости г. Твери, по функциональному назначению могут быть подразделены на участки под индивидуальное жилищное строительство (ИЖС), а также под коммерческую застройку, к которым можно отнести участки под строительство жилых, торгово-офисных, производственно-складских комплексов и т.д.

В рамках данного исследования, на территории г. Твери выделяются следующие функциональные (географические) районы согласно общепринятому в населенном пункте районированию: Центральный, Пролетарский, Заволжский, Московский.

Анализ рынка земельных участков проводился без сегментации по предлагаемым к продаже (переуступке) правам, т.е. анализируемая выборка содержит как земельные участки, находящиеся в собственности, так и в аренде.

Индивидуальное жилищное строительство (ИЖС)

Анализ ситуации, сложившейся на рынке земельных участков может быть выполнен с точки зрения местонахождения объекта.

В конце первого квартала 2016 года средняя цена предложений земельных участков составила 450 000 руб./сот., изменение к предыдущему полугодю 0,6%. Средняя цена предложений 1 сотки земельных участков колебалась в пределах от 200 000 руб. до 700 000 руб. в зависимости от ценообразующих факторов.

<i>Цена предложения продажи единого земельного участка под ИЖС, млн. руб.</i>	
Средняя	1,3
Максимальная	2,5
Минимальная	0,8
<i>Общая площадь предложения продажи единого земельного участка под ИЖС, сот.</i>	
Средняя	8,8
Максимальная	30
Минимальная	3,5

Анализ сегмента рынка, к которому относится объект оценки

Сведения о продаже земельных участков в г. Тверь были получены в результате анализа данных, представленных на сайте www.tvermetr.ru, авито, 69-dom.ru, и печатных изданиях Ярмарка - "Из рук в руки", опубликованных в первой половине 2015 г. Анализ проведен в целом по г. Твери. В выборку не включены объекты без указания основных характеристик, площади и цены.

Анализ предложения

Рынок земельных участков г. Твери, характеризуется ограниченным объемом предложения участков под индустриальную застройку. Цены на земельные участки значительно варьируются.

Структура предложения земельных участков по районам г. Твери выглядит следующим образом:

- наименьшее число экспонируемых объектов находится в центре города, Заволжском районе;
- наибольшее количество предложений сосредоточено на окраинных районах города, в Пролетарском и Московском районе.

Сосредоточение большего количества предложения к продаже земельных участков коммерческого назначения в окраинных районах города Твери обусловлено тем фактом, что в развитых районах города Твери практически отсутствуют свободные от застройки земельные участки, то есть застройка уже сформирована.

Дефицит предложения к продаже свободных земельных участков в развитых районах города Твери, таких как (Центральный, Заволжский) повышает их стоимость относительно предлагаемых к продаже аналогичных земельных участков в окраинных районах.

Также разница в ценах между земельными участками, располагающимися в развитых районах города Твери, по сравнению с земельными участками, расположенными на окраине города, также заключается в том, что такие районы города Твери имеют развитую инфраструктуру, то есть на территории данных районов города сосредоточено большое количество торгово-развлекательных объектов, жилых домов, административных центров, социально-направленных объектов, таких как взрослые и детские поликлиники, детские сады, школы, гимназии, ВУЗы, тогда как земельные участки на окраинах города не могут «похвастаться» развитой инфраструктурой этих районов города, в данных районах практически отсутствуют социально значимые объекты, торгово-развлекательные объекты, административные центры, количество данных объектов ограничено.

Разница в ценах между земельными участками индустриального назначения, расположенных в развитых районах города Твери, по сравнению с окраинными районами города за счет развитости инфраструктуры, а также ограниченности предложения первых делают их более привлекательными, а, соответственно, и более дорогими (разница в ценах составляет 40%).

Что касается структуры предложения земельных участков коммерческого назначения в зависимости от разрешенного использования, то в настоящем анализе исследовались следующие сегменты:

- участки под промышленную застройку;
- участки под коммерческую застройку.

Большинство предлагаемых к продаже земельных участков коммерческого и промышленного назначения в г. Твери имеют площадь от 20 до 150 соток.

Большинство из предлагаемых к продаже земельных участков данного сегмента рынка в г. Твери продаются на праве собственности.

Анализ спроса

Наибольший спрос при покупке земельных участков промышленно-коммерческого назначения приходится на земельные участки, площадь которых не превышает 0,5 га, менее востребованными являются земельные участки с площадью от 0,5 га и более. В настоящее время наблюдается явное смещение спроса в сторону небольших по площади земельных участков.

Также наибольшим спросом являются земельные участки, расположенные в центральных частях города Твери, а также районах, приближенных к центральной части города и других районах, имеющих развитую инфраструктуру, земельные участки на окраинных районах города пользуются меньшим спросом.

Анализ ценообразования

По состоянию на начало 2016 года, удельные цены предложений земельных участков индустриального назначения в городе варьируются от 160 000 до 300 000 руб./сотка.

Как уже было сказано ранее, стоимость земельных участков варьируется в зависимости от степени развития инженерной и транспортной инфраструктуры, в целом в г. Твери можно выявить два ценовых района в сегменте земельных участков промышленного назначения: районы с развитой инфраструктурой, а также окраинные районы города.

Самые дорогие предложения по продаже земельных участков индустриального назначения представлены в районе с развитой инфраструктурой, таком как: Центральный район: цены на земельные участки варьируются здесь от 480 000 до 1 000 000 руб./сотка, средневзвешенная цена 1 кв.м. земельных участков коммерческого назначения в данных районах достигает 300 000 руб./сотку;

Московский район: цены на земельные участки под коммерческую и промышленную застройку варьируются здесь от 160 000 до 240 000 руб./сотка, средневзвешенная цена 1 кв.м. земельных участков коммерческого назначения в данных районах достигает 300 000 руб./сотку.

Самые дешевые предложения сосредоточены на окраине г. Твери: цены на земельные участки под коммерческую и промышленную застройку варьируются здесь от 80 000 до 100 000 руб./сотка, средневзвешенная цена 1 кв.м. земельных участков коммерческого назначения в данных районах достигает 90 000 руб./сотку.

Помимо развитости инженерной и транспортной инфраструктуры района, в котором располагается земельный участок, на формирование цены продажи оказывает влияние наличие инженерных коммуникаций и площадь земельных участков, так удельная стоимость земельного участка большей площади ниже удельной стоимости земельных участков с меньшей площадью.

Также земельные участки, к которым подведены коммуникации (на территории или границе участка или в непосредственной близости), стоят дороже аналогичных участков без коммуникаций, так стоимость земельного участка коммерческого назначения в зависимости от наличия коммуникаций увеличивается следующим образом:

- электроэнергия - 15-25%;
- газоснабжение - 15-25%;
- водоснабжение - 5- 15%;
- канализация - 5- 15%;
- теплоснабжение - 5- 15%;
- коммуникационные связи - 5- 15%.

Следует отметить, что в среднем, скидки при сделках купли-продажи земельных участков коммерческого назначения составляют 10%.

Сведения о продаже, аренде объектов административно-производственного назначения, а также о продаже земельных участков были получены в результате анализа данных, представленных в печатных изданиях: Ярмарка - "Из рук в руки", опубликованных во второй половине 2015 г., а также на сайтах сети интернет: ООО «Аналитическая группа Г.М. Стерника» (<http://realtymarket.ru>), Компания «Росриэлт» (<http://www.rosrealt.ru>), Крупнейший федеральный ресурс по недвижимости (<http://realty.dmir.ru>), <https://www.avito.ru/tver>, <http://69dom.ru>.

9. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Анализ наиболее эффективного использования – это вероятное использование свободной земли или собственности с улучшениями, которое юридически обоснованно, физически осуществимо, финансово целесообразно и приводит к наивысшей стоимости. Анализ наиболее эффективного использования позволяет определить наиболее доходное и конкурентное использование объектов недвижимости – то использование, которому соответствует максимальная стоимость объектов.

Для определения наиболее эффективного использования необходимо провести анализ в соответствии с четырьмя критериями:

- 1) физически возможные варианты использования;
- 2) законодательно разрешенное использование;
- 3) экономически целесообразное использование;
- 4) наиболее доходное использование.

Анализ наиболее эффективного использования выполняется:

а) для участка земли как свободного

При проведении данного анализа предполагается, что участок земли является незастроенным (или может быть освобожден путем сноса имеющихся зданий и сооружений).

Рельеф земельного участка спокойный. Климат умеренно-континентальный. В районе расположения рассматриваемого участка имеется возможность для подключения таких коммуникаций как: (водоснабжение, электроснабжение, газоснабжение).

Физические характеристики участка, такие как: размеры, протяженность фронтальной границы, топография, почва, климатические условия и т. п. не накладывают ограничений на возможные варианты его использования под строительство объектов различного назначения.

Критерий **законодательно разрешенного использования** участка связан с тем, что различного рода ограничения и сервитуты (обременения) могут повлиять на возможные варианты использования земельного участка. Общественные юридические ограничения включают правила зонирования, строительные кодексы, законодательство в области окружающей среды и другие действующие законодательные акты.

Земельные участки, на которых расположены объекты Оценки, находятся по адресу: Тверская область, г. Тверь, Сахаровское ш., д. 28, в зоне производственного землепользования. Участки предоставлены под производственную базу. В связи с этим Оценщик исключает возможность получения разрешения на другие виды использования.

При анализе альтернативных вариантов использования необходимо принять во внимание рыночный спрос на каждый из вариантов. Современная ситуация на рынке недвижимости состоит в том, что наибольшее внимание уделяется инвестиционным проектам строительства торговых, офисных, жилых зданий.

Анализируя варианты наиболее эффективного использования земельных участков как свободных, учитывая размер земельных участков, местоположение, окружающую застройку и тип землепользования в данном районе, Оценщик считает наиболее **экономически целесообразным использование** земельных участков под строительство объектов административно - производственного назначения.

Для установления способа **наиболее доходного использования** свободных земельных участков необходим анализ всех экономически целесообразных, юридически разрешенных и физически возможных вариантов.

Оценщик считает, что наиболее эффективным вариантом использования данных земельных участков (как свободных), обеспечивающим максимальный доход на вложенный капитал, определяющим максимальную стоимость земельных участков, будет использование их под строительство объектов административно - производственного назначения.

б) для участка земли с существующими улучшениями.

Данный анализ позволяет определить наиболее эффективное использование земельного участка с уже имеющимися улучшениями. Определения наиболее эффективного варианта использования объекта недвижимости в текущем состоянии базируется также на вышеприведенных 4-х критериях.

Физически возможные варианты использования

Физические характеристики накладывают ограничения на возможные варианты использования объектов Оценки. Необходимо оценить размер, проектные характеристики и состояние имеющихся улучшений. Рассматривая объемно-планировочные характеристики объектов Оценки, можно заметить, что общая схема размещения помещений, техническое состояние, масштаб (площадь) и высота помещений, обеспеченность коммуникациями здания наиболее соответствует назначению использования, под которые объект Оценки возводился.

Объекты оценки – здания подсобно-производственного и административного назначения, Оценщик полагает, что физически возможным вариантом использования оцениваемых объектов является продолжение их текущего использования – в качестве объектов административно - производственного назначения.

Законодательно разрешенное использование

На дату проведения Оценки текущие улучшения не нарушают какие-либо имеющиеся законодательные ограничения по использованию зданий. В связи с этим любой вариант использования здания отвечает требованиям законодательно разрешенного использования.

Варианты использования, приносящие прибыль

Текущее использование объектов недвижимости должно обеспечивать доход, превышающий стоимость земли. Имеющиеся улучшения должны обеспечивать доходность землепользования и тем самым создавать стоимость. С учетом назначения зданий в целом, прибыльным можно считать использование объектов Оценки по текущему назначению в качестве объектов административно - производственного назначения.

Вариант использования, обеспечивающий максимальную доходность

Объектами оценки являются здания и сооружения подсобно-производственного назначения, по мнению Оценщика, вариант текущего использования земельных участков с улучшениями в качестве объектов административно - производственного назначения, будет обеспечивать максимальную доходность из всех физически и законодательно возможных вариантов, при соответствующем уровне ассоциированных рисков, связанных с объектами недвижимости.

На основании вышеизложенного, Оценщик пришел к выводу, что наиболее эффективное использование земельных участков, с расположенными на нем улучшениями – продолжение текущего использования, под размещение и обслуживание объектов административно - производственного назначения.

10. ОБЗОР ОБЩЕПРИНЯТЫХ ПОДХОДОВ

Для объектов капитального строительства

Оценщик при проведении Оценки обязан использовать затратный, сравнительный и доходный подходы к Оценке или обосновать отказ от использования того или иного подхода.

Оценщик вправе самостоятельно определять конкретные методы Оценки в рамках применения каждого из подходов. В каждом конкретном случае выбираются техники и методы в рамках каждого из подходов, которые позволяют максимально объективно и обоснованно определить требуемый вид стоимости. Ниже приведено краткое описание подходов и методов и обоснование их применения.

Определение стоимости осуществляется с учётом всех факторов, существенно влияющих как на рынок недвижимости в целом, так и непосредственно на ценность рассматриваемой собственности.

При определении стоимости недвижимости обычно используют три подхода:

- затратный подход - совокупность подходов Оценки стоимости объекта Оценки, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения объекта Оценки, с учетом его износа;
- сравнительный подход - совокупность подходов Оценки стоимости объекта Оценки, основанных на сравнении объекта Оценки с аналогичными объектами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними;
- доходный подход - совокупность подходов Оценки стоимости объекта Оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от объекта Оценки.

Использование трёх подходов приводит к получению трёх различных величин стоимости одного и того же объекта. После анализа результатов, полученных разными подходами, окончательная оценка стоимости недвижимости устанавливается исходя из того, какой подход (подходы) наиболее соответствует оцениваемому объекту.

Затратный подход

При применении затратного подхода Оценщик учитывает следующие положения:

- а) затратный подход рекомендуется применять для Оценки объектов недвижимости - земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например жилых и нежилых помещений;
- б) затратный подход целесообразно применять для Оценки недвижимости, если она соответствует наиболее эффективному использованию земельного участка как незастроенного и есть возможность корректной Оценки физического износа, а также функционального и внешнего (экономического) устареваний объектов капитального строительства;
- в) затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к Оценке, а также для Оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют);
- г) в общем случае стоимость объекта недвижимости, определяемая с использованием затратного подхода, рассчитывается в следующей последовательности:
определение стоимости прав на земельный участок как незастроенный;
расчет затрат на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства;
определение прибыли предпринимателя;
определение износа и устареваний;

определение стоимости объектов капитального строительства путем суммирования затрат на создание этих объектов и прибыли предпринимателя и вычитания их физического износа и устареваний;

определение стоимости объекта недвижимости как суммы стоимости прав на земельный участок и стоимости объектов капитального строительства;

д) для целей определения рыночной стоимости объекта недвижимости с использованием затратного подхода земельный участок оценивается как незастроенный в предположении его наиболее эффективного использования;

е) расчет затрат на создание объектов капитального строительства производится на основании: данных о строительных контрактах (договорах) на возведение аналогичных объектов;

данных о затратах на строительство аналогичных объектов из специализированных справочников;

сметных расчетов;

информации о рыночных ценах на строительные материалы;

других данных;

ж) затраты на создание объектов капитального строительства определяются как сумма издержек, входящих в состав, строительно-монтажных работ, непосредственно связанных с созданием этих объектов, и издержек, сопутствующих их созданию, но не включаемых в состав строительно-монтажных работ;

з) для целей Оценки рыночной стоимости недвижимости величина прибыли предпринимателя определяется на основе рыночной информации методами экстракции, экспертных оценок или аналитических моделей с учетом прямых, косвенных и вмененных издержек, связанных с созданием объектов капитального строительства и приобретением прав на земельный участок;

и) величина износа и устареваний определяется как потеря стоимости недвижимости в результате физического износа, функционального и внешнего (экономического) устареваний.

При этом износ и устаревания относятся к объектам капитального строительства, относящимся к оцениваемой недвижимости.

Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект Оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта Оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства. Если объекту Оценки свойственно уменьшение стоимости в связи с физическим состоянием, функциональным или экономическим устареванием, при применении затратного подхода необходимо учитывать износ и все виды устаревания.

Существующая справочно-методическая литература позволяет с достаточной степенью достоверности рассчитать затраты на замещение объектов. Расчет с точки зрения затратного подхода позволяет учесть особенности объекта Оценки, такие как: физическое состояние объекта; износ (устаревание); степень готовности внутренней отделки. В связи со всем вышеперечисленным, учитывая тот факт, что на дату проведения Оценки здание является новым, Оценщик принял решение о применении затратного подхода, т. е. расчет затрат на создание (замещение) объекта капитального строительства.

Доходный подход

Доходный подход основывается на принципе ожидания. Данный принцип утверждает, что типичный инвестор или покупатель приобретает недвижимость в ожидании будущих доходов или выгод. Другими словами, инвестор приобретает приносящую доход недвижимость на сегодняшние деньги в обмен на право получать в будущем доход от его коммерческой эксплуатации (например, от сдачи в аренду) и от последующей продажи. При данном подходе будущие денежные доходы, производимые собственностью, включая доход от продажи, пересчитываются в настоящую стоимость.

Стоимость объекта при данном подходе может быть определена как текущая стоимость будущих доходов, проистекающих из факта владения данным объектом. Основным при использовании данного подхода является определение потенциального, действительного или

чистого дохода от эксплуатации объекта, что в свою очередь служит базой для определения стоимости объекта.

Для определения стоимости возможно использование метода прямой капитализации, который базируется на стабильных денежных потоках (постоянный доход) и метода дисконтирования денежных потоков, который наиболее приемлем при переменных денежных потоках (первичные инвестиционные вложения, а затем периодические потоки дохода и доход от реверсии – продажи объекта). Использование доходного подхода при Оценки рыночной стоимости предполагает, прежде всего, определение политики эксплуатации оцениваемого объекта, с тем, чтобы точно установить какие направления использования являются доходными и в какой мере возможна реализация этих направлений. Данный подход Оценки недвижимости применим только к доходной недвижимости, т.е. к такой недвижимости единственной целью владения которой является получение дохода.

Первый метод более применим к объектам, приносящим доход со стабильными предсказуемыми суммами доходов и расходов. Второй метод – к объектам, имеющим нестабильные потоки доходов и расходов.

На дату проведения Оценки, рынок аренды аналогичных объектов в г. Тверь существует, однако в публикации объявлений отсутствует открытая информация о размере арендных ставок и подобрать достаточное количество объектов – аналогов с информацией о размере арендной платы не представляется возможным, что не позволяет спрогнозировать потенциальный доход от коммерческой эксплуатации Объекта Оценки, соответственно Оценщик счел необходимым отказаться от применения доходного подхода.

Сравнительный подход

Сравнительный подход основан на том, что субъекты на рынке осуществляют сделки купли-продажи по аналогии, основываясь на информации об аналогичных сделках. Данный подход основывается на принципе замещения, согласно которому благоразумный покупатель за выставленную на продажу недвижимость не заплатит сумму большую, чем та, за которую можно приобрести аналогичный по качеству и пригодности объект.

Использование метода прямого сравнительного анализа продаж зависит от наличия данных по сравнимым объектам собственности, проданным или предлагаемым на рынке. Стоимость объекта определяется ценами недавних сделок купли-продажи схожих по своим характеристикам (сравнимых) объектов, после внесения к этим цен поправок, компенсирующих отличия между оцениваемым и сравнимым объектом. Данный подход включает сбор данных о рынке продаж и предложений по объектам недвижимости, сходным с оцениваемыми объектами. Цены на объекты-аналоги, затем корректируются с учетом параметров, по которым объекты отличаются друг от друга. После корректировки цен их можно использовать для определения рыночной стоимости оцениваемой собственности.

Основные этапы процедуры Оценки при данном подходе:

- Исследование рынка с целью сбора достоверной информации о совершенных сделках, котировках, предложениях по продажам объектов недвижимости, аналогичных объекту Оценки.
- Отбор информации с целью повышения ее достоверности и получения подтверждения того, что совершенные сделки произошли в условиях и под влиянием факторов, аналогичных условиям продажи оцениваемого объекта.
- Подбор подходящих единиц измерения и проведение сравнительного анализа для каждой выбранной единицы измерения.
- Сопоставление оцениваемого объекта и отобранных для сравнения объектов, проданных или продающихся на рынке по отдельным элементам; определение цены оцениваемого объекта.
- Установление стоимости оцениваемого объекта путем анализа сравнительных характеристик и сведению их к одному стоимостному показателю или группе показателей. В условиях недостатка или низкой достоверности информации о рынке

вместо стоимостной Оценки объекта выходные данные могут быть представлены в виде группы показателей или диапазона цен.

Рыночные данные о продаже аналогичных объектов анализируются с точки зрения сравнимости и соответствия оцениваемой собственности. Как правило, нельзя найти такой же проданный объект, поэтому в данные о сравнимой продаже вносятся корректировки для устранения различий между проданным и оцениваемым объектом.

В практике оценочной деятельности применяют 4 основных элемента сравнения: права собственности на недвижимость; условия финансирования; условия продажи (продажа или предложение); время продажи;

Данные четыре корректировки определяют цену объекта сравнения при нормальных рыночных условиях на дату Оценки и являются базой для остальных корректировок.

В качестве остальных элементов сравнения могут рассматриваться физические характеристики; наличие коммуникаций; техническое состояние; близость к населенным пунктам; транспортная доступность; масштаб (площадь) объекта и иные показатели.

При корректировке продажных цен объектов сравнения все поправки делаются от объекта сравнения к объекту Оценки, в процентах и денежных единицах.

ФСО №№ 1-3 содержат следующие положения в отношении сравнительного подхода:

- *Сравнительный подход – совокупность методов Оценки стоимости объекта Оценки, основанных на сравнении объекта Оценки с объектами аналогами объекта Оценки, в отношении которых имеется информация о ценах (п.14 ФСО №1);*
- *Объектом аналогом объекта Оценки для целей Оценки признается объект, сходный с объектом Оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость (п.14 ФСО №1);*
- *Сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов аналогов (п. 22 ФСО №1);*
- *Применяя сравнительный подход к Оценки, Оценщик должен выбрать единицы сравнения и провести сравнительный анализ объекта Оценки и каждого объекта аналога по всем элементам сравнения (п.22 ФСО №1);*
- *Применяя сравнительный подход к Оценки, Оценщик должен скорректировать значения единицы сравнения для объектов аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик объекта Оценки и объекта аналога по данному элементу сравнения (п.22 ФСО №1).*

Таким образом, агрегированными условиями корректного применения сравнительного подхода являются следующие:

1. *Имеется адекватное число объектов аналогов, по которым известна цена предложения. При этом рынок данного сегмента характеризуется ликвидностью, открытостью, информативностью, объективностью, что позволит признать условия совершения сделки/предложения рыночными.*
2. *По объектам аналогам известна достаточная, достоверная и доступная информация по характеристикам элементов сравнения наиболее значимых в формировании ценности объекта недвижимости.*
3. *Имеется достаточно информации (достоверной и доступной) для осуществления корректного и обоснованного расчета корректировок на отличия между объектами аналогами и оцениваемым объектом.*

Для получения ценового измерителя Оценщику необходимо проанализировать состояние рынка недвижимости и сделать вывод о возможности реализации сравнительного подхода

– существует ли достаточное количество достоверной и необходимой (сточки зрения достаточности) информации о рыночных ценах на объекты недвижимого имущества аналогичных объектов для корректного и обоснованного выбора и определения элементов сравнения, для расчета корректировок.

Оценщик произвел в ходе данной работы анализ предложений по объектам являющимися аналогами объекту Оценки, в печатной версии газеты «Из рук в руки» и на сайтах сети Интернет с досками объявлений. Рынок продажи имущества являющегося аналогичным объекту Оценки в г. Тверь в целом хорошо развит, на дату проведения Оценки было обнаружено, достаточное количества предложений о продаже объектов которые были сопоставимы по характеристикам элементов сравнения наиболее значимых в формировании ценности объекта недвижимости. В связи со всем вышеперечисленным Оценщик принял решение о применении сравнительного подхода (метод корректировок).

Определение итогового значения рыночной стоимости

Каждый из рассмотренных подходов приводит к получению различных ценовых характеристик объектов. Заключительным элементом процесса Оценки является сравнение результатов, полученных на основе указанных подходов, и сведение полученных стоимостных оценок к единой стоимости объекта.

Процесс сведения учитывает слабые и сильные стороны каждого подхода, определяет, насколько существенно они отражают объективное состояние рынка. Сравнительный анализ позволяет взвесить достоинства и недостатки каждого из используемых подходов и установить окончательную оценку объекта собственности на основании данных того подхода или подходов, которые расценены как наиболее надежные. Процесс сведения оценок приводит к установлению окончательной стоимости объекта, чем достигается цель Оценки.

Преимущество каждого подхода при Оценки объекта недвижимости определяется по следующим критериям:

1. Полнота и достоверность информации, на основе которой производится анализ.
2. Способность подхода учитывать конъюнктуру рынка и ее изменения.
3. Способность учитывать конструктивные особенности объекта, влияющие на его стоимость, такие как местоположение, размер, состояние, и, как следствие, его потенциальную доходность.
4. Допущения, принятые при расчетах.

Вывод: При определении рыночной стоимости объекта капитального строительства используется затратный и сравнительный подходы. Каждый из выбранных подходов (методов) приводит к получению различных ценовых характеристик объекта.

11. ОПРЕДЕЛЕНИЯ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗАТРАТНЫМ ПОДХОДОМ

Затратный подход определяет стоимость объекта Оценки, как стоимость затрат на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства, за минусом износа и устареваний, увеличенную на стоимость земли. Общая формула расчетов в затратном подходе выглядит следующим образом:

$St = Czem + ПСВ - Инак,$		(1)
где Ст	стоимость объекта, рассчитанная затратным подходом,	
ПСВ	стоимость затрат на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства	
Инак	накопленный износ объекта недвижимости	
Сзем	стоимость земельного участка под объектом недвижимости	

Таким образом, рыночная стоимость объекта недвижимости, определяемая с использованием затратного подхода, рассчитывается в следующей последовательности:

- определение стоимости прав на земельный участок как незастроенный;
- расчет затрат на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства;
- определение прибыли предпринимателя;
- определение износа и устареваний;
- определение стоимости объектов капитального строительства путем суммирования затрат на создание этих объектов и прибыли предпринимателя и вычитания их физического износа и устареваний;
- определение стоимости объекта недвижимости как суммы стоимости прав на земельный участок и стоимости объектов капитального строительства.

Расчет затрат на создание (замещение) объекта капитального строительства

Расчет затрат на создание объекта капитального строительства производится на основании укрупненных показателей стоимости строительства с применением "Справочника Оценщика" КО-ИНВЕСТа "Промышленные здания" 2011 г., "Общественные здания" 2011 г., "Складские здания" 2011 г., и информационно-аналитического ежеквартального бюллетеня КО-ИНВЕСТ "Индексы цен в строительстве", №86.

По справочнику подбирается близкий аналог оцениваемому объекту;

- по справочной стоимости единицы строительного объема объекта капитального строительства (стоимости измерителя в руб./м³ по состоянию на 01.01.11 г.), с применением индексов изменения цен с 01.01.11 г. на дату Оценки, регионального индекса и с учетом прибыли инвестора-застройщика рассчитывается полная стоимость воспроизводства объекта капитального строительства;
- определение износа и устареваний;
- определение стоимости объектов капитального строительства путем суммирования затрат на создание этих объектов и прибыли предпринимателя и вычитания их физического износа и устареваний;

Административное здание, общая площадь 1149,9 кв. м., кадастровый номер: 69:40:01:00:633:0001:1/013708/37/10000/А, адрес объекта: Тверская область, г. Тверь, Сахаровское ш., д. 28

Таблица 1

№п/п	Наименование характеристик и параметров здания, ед. измерения	Оцениваемый объект	Объект-аналог
1			ОЗ.03.008
1	Назначение здания	Административное здание	Административное здание
2	Объемно-планировочные характеристики и функциональные параметры		
	строительный объем, м. куб.	4636	до 10000
	общая площадь застройки, кв. м.	1149,9	-
	количество этажей	2	2
	преобладающая высота этажей	3,00	до 3
	наличие подземной части	-	-
	со скольких сторон здание имеет наружные стены (т. е. здание отдельно стоящее или пристроенное)	отдельностоящее	отдельностоящее
4	Особые функциональные отличия здания	-	-
5	Преобладающий материал:		
	горизонтальных наружных конструкций	железобетонные блоки	железобетонные блоки
	вертикальных наружных конструкций	-	-
	наружных стен	Кирпичные	Кирпичные, металлический каркас, сэндвич
	внутренних стен	кирпичные	кирпичные
	перегородок	гипсолитовые	кирпичные
	заполнение оконных проемов	створные	ПВХ
	заполнение дверных проемов	простые, филенчатые	простые, филенчатые
	кровли	профнастил	профнастил
	полов	бетонные, плитка, линолеум	бетонные, плитка
	отделка потолков	-	-
	отделка внутренних стен и перегородок	простая	простая
	прочих конструкций	-	-
6	Класс конструктивной системы здания	кс-1	кс-1
7	Состояние грунтов (сухие, мокрые, вечномерзлые)		
8	Расчетное сопротивление грунта (кГс/кв. см.)		
9	Район сейсмичности (кол-во баллов)	1	1
10	Наличие (+, -) и особенности инженерного оборудования		
	специальные конструкции (лифты, подъемники, эскалаторы и т. п.)	-	-
	отопление, вентиляция и кондиционирование	отопление	+
	водоснабжение и канализация	+	+
	электроснабжение и освещение	электроснабжение	+
	слаботочные системы	-	+
	прочие системы и специальное оборудование (пожаротушение, турникеты, билетные автоматы и т. п.)	-	-
11	Класс качества объекта (de lux, premium, econom, standart-69)	S	S

Расчет затрат на создание (замещение) объекта капитального строительства

Таблица 2

Год постройки	1971
Строительный объем, куб. м.	4636,00
Измеритель КО-ИНВЕСТ в ценах 01.01.2011, руб./куб. м.	8540
Поправка на различие в высоте этажа, $(Ц_{пер}+Ц_{пол}+0,6*Ц_{карк})/(Н_а-Н_о)/Н_о$, руб./куб. м.	0,00
Измеритель КО-ИНВЕСТ в ценах 01.01.2011, с учетом ΔCh , руб./куб. м.	8 540,00
Поправка на наличие подвала, руб.	0,00
Поправка на наличие фонарей, руб.	0,00
Поправка на степень учета стоимости специальных конструкций и других видов работ ($\Delta c_{ос}$), руб.	0,00
Поправка на фундамент, руб.	0,00
Коэффициент на разницу в объеме, % ($V_о/V_{спр}$)	1,00
Справочная поправка на разницу в объеме, %	1,16
Коэффициент на разницу в площади, %	1,00
Справочная поправка на разницу в площади, %	1,00
Стоимость объекта, в ценах 01.01.2011, руб.	45 926 070,40
Ксейсм, %	1,00
Кпз, %	1,00
Ктерр-эк, %	1,894
Кинф, %	1,1497
Общий коэффициент ($К_{сейсм}*К_{пз}*К_{терр-эк}*К_{инфл}$), %	2,18
Прибыль предпринимателя	21%

Поправка на разницу в высоте этажа в данном случае не определялась, в связи с тем, что информация о высоте этажа объекта-аналога в справочнике отсутствует, поэтому Оценщик принял решение считать высоту этажа объекта-оценки и объекта-аналога сопоставимой.

Поправка на разницу в объеме между оцениваемым зданием и ближайшим параметром из справочника, определялась с помощью коэффициентов таблицы 1.5, стр. 16 сборника КО-Инвест «Общественные здания» 2011. Справочная поправка составит 1,16.

Ксейсм - Корректирующий коэффициент на различие в сейсмичности.

Кпз - Корректирующий коэффициент доначислений к стоимости прямых затрат, накладных расходов и прибыли.

Ктерр-эк - Интегральный территориально-экономический корректирующий коэффициент: $К_{терр-эк} = К_{рег-эк} * К_{зон-эк}$, где $К_{рег-эк}$ – регионально-экономический коэффициент справочной стоимости строительства в Московской области, приведенный в информационно-аналитическом бюллетене «Индексы цен в строительстве», $К_{зон-эк}$ – зонально-экономический коэффициент к среднему уровню стоимости в регионе. (Ко-Инвест, 2014, №86, стр. 43, п. 2.2.3), с 01.01.2011 г. на 01.01.2014 г. $К_{рег-эк} 1,286 * К_{зон-эк} 1,473 = 1,894$.

Кинф - Корректирующий коэффициент на изменение уровня цен в строительстве. (<http://уровень-инфляции.рф>) – составляет 1,1497.

Определение прибыли предпринимателя объектов оценки

Прибыль предпринимателя (ПП) – предпринимательский доход, представляющий собой вознаграждение инвестору за риск, связанный с реализацией строительного проекта. При реализации строительного проекта с самого его начала и до момента передачи прав, либо сдачи в аренду или иного его использования возникает большое количество рисков различных видов. К факторам риска относятся:

- Экономические и политические факторы;
- Социальные и региональные факторы;
- Предпринимательский фактор;
- Фактор условий строительства.

Прибыль предпринимателя была принята в соответствии со справочником: Справочник оценщика недвижимости. Характеристики рынка, Прогнозы. Поправочные коэффициенты. Н. Новгород, Лейфер Л. А. 2014 г.), Том II, стр. 111, п. 7.1, прибыль предпринимателя для объектов данного сегмента рынка (прибыль девелопера) составляет 21%.

Поправка на различие в конструктивных элементах.

Если технические решения конструктивного элемента объекта-оценки существенно отличаются от технического решения этого же элемента справочного объекта, то стоимость оцениваемого элемента (C_o) рассчитывается по формуле: $C_o = C_c * F_o / F_c$, где

C_o и C_c – стоимость конструктивного элемента соответственно для оцениваемого или для справочного объекта;

F_o и F_c – стоимостные коэффициенты для рассматриваемого конструктивного элемента соответственно для оцениваемого и справочного объекта.

Все основные технические решения конструктивных элементов объекта-оценки не имеют существенных отличий от технического решения таких же элементов справочного объекта.

Результаты расчетов приведены в таблице 3

Таблица 3

Элемент	Удельный вес, %	Сспр элемента, руб.	Фс, %	Фо, %	Сэл. с учетом стоимостного коэф., в ценах 01.01.2011, руб.	Сэл. с учетом общего коэфф., руб.	Сэл. с учетом НДС (18%), руб.	Сэл с учетом Спп (21%), руб.
Земельные работы	0,00	0,00	1,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Подземная часть	3,99	340,75	1,00	3,99	1 832 450,21	3 990 804,28	4 709 149,05	5 698 070,36
Каркас	0,00	0,00	1,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Стены	19,99	1 707,15	1,00	19,99	9 180 621,47	19 994 029,48	23 592 954,79	28 547 475,29
Перегородки	6,00	512,40	1,00	6,00	2 755 564,22	6 001 209,45	7 081 427,15	8 568 526,85
Перекрытия и покрытия	8,99	767,75	1,00	8,99	4 128 753,73	8 991 812,16	10 610 338,35	12 838 509,40
Кровли	6,00	512,40	1,00	6,00	2 755 564,22	6 001 209,45	7 081 427,15	8 568 526,85
Проемы	12,01	1 025,65	1,00	12,01	5 515 721,06	12 012 420,91	14 174 656,68	17 151 334,58
Полы	10,00	854,00	1,00	10,00	4 592 607,04	10 002 015,75	11 802 378,58	14 280 878,08
Отделка	7,01	598,65	1,00	7,01	3 219 417,54	7 011 413,04	8 273 467,39	10 010 895,54
Прочие работы	5,00	427,00	1,00	5,00	2 296 303,52	5 001 007,87	5 901 189,29	7 140 439,04
Особостроительные работы	6,49	554,25	1,00	6,49	2 980 601,97	6 491 308,22	7 659 743,70	9 268 289,88
Отопление и вентиляция	8,02	684,91	1,00	8,02	3 683 270,85	8 021 616,63	9 465 507,62	11 453 264,22
Водоснабжение и канализация	0,90	76,86	1,00	0,90	413 334,63	900 181,42	1 062 214,07	1 285 279,03
Сети электроснабжения и освещения	4,75	405,65	1,00	4,75	2 181 488,34	4 750 957,48	5 606 129,83	6 783 417,09
Слаботочные устройства	0,83	70,88	1,00	0,83	381 186,38	830 167,31	979 597,42	1 185 312,88
Прочее	0,00	0,00	1,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Итого	100,0	8538,3			45 916 885,2	100 000 153,4	118 000 181,1	142 780 219,1

Исправимый физический износ

Исходя из норм амортизации (шифр 4157, код 10002), норма амортизации в год составляет 1,2%, эффективный возраст долгоживущих элементов на дату оценки составляет: 2016- год постройки здания 1971 = 45 лет * 1,2%/год = округленно 50%.

В результате обследования объекта оценки Оценщик пришел к выводу, что ремонту или замене подлежат конструктивные элементы:

Таблица 4

Элемент	Доля элементов подлежащих ремонту	Сэл. с учетом НДС (18%), руб.	Затраты на ремонт (замену), руб.
Фундаменты	50,00%	4 709 149,05	2 354 574,53
Каркас	0,00%	0,00	0,00
Стены	50,00%	23 592 954,79	11 796 477,39
Перегородки	50,00%	7 081 427,15	3 540 713,57
Перекрытия и покрытия	50,00%	10 610 338,35	5 305 169,17
Кровли	46,67%	7 081 427,15	3 304 666,00
Проемы	46,67%	14 174 656,68	6 614 839,78
Полы	40,00%	11 802 378,58	4 720 951,43
Отделка	46,67%	8 273 467,39	3 860 951,45
Прочие работы	46,67%	5 901 189,29	2 753 888,34
Особостроительные работы	46,67%	7 659 743,70	3 574 547,06
Отопление и вентиляция	40,00%	9 465 507,62	3 786 203,05
Водоснабжение и канализация	46,67%	1 062 214,07	495 699,90
Электроосвещение	35,00%	5 606 129,83	1 962 145,44
Слаботочные устройства	46,67%	979 597,42	457 145,46
Прочее	35,00%	0,00	0,00
Итого исправимый физический износ		118 000 181	54 527 973

Расчет исправимого физического износа (отложенный ремонт)

Доля элементов подлежащих ремонту определяется Оценщиком самостоятельно, на основании осмотра объекта оценки и изучения предоставленных документов.

Сэл – стоимость каждого элемента здания, было взято из таблицы 3 (см. выше).

Затраты на ремонт (замену) каждого элемента здания определяется: стоимость каждого элемента здания умножается на долю элемента подлежащую ремонту/замене.

Неисправимый физический износ в короткоживущих элементах

Короткоживущие элементы – элементы, имеющие меньший срок жизни, чем все здание в целом (кровля, сантехническое оборудование и т. п.).

Эффективный возраст (ЭВ) рассчитывается на основе хронологического возраста здания с учетом его технического состояния и сложившихся на дату проведения оценки экономических факторов, влияющих на стоимость оцениваемого объекта. В зависимости от особенностей эксплуатации здания эффективный возраст может отличаться от хронологического возраста в большую или меньшую сторону. В случае нормальной (типичной) эксплуатации здания эффективный возраст, как правило, равен хронологическому

ЭВ – эффективный возраст, определяемый Оценщиком на основе технического состояния элементов или здания в целом. Общая экономическая жизнь (ОЭЖ) определяется временем

эксплуатации, в течение которого объект приносит доход. В этот период проводимые улучшения вносят вклад в стоимость объекта.

Общая экономическая жизнь короткоживущих элементов здания были приняты в соответствии с ВСН 58-88 (р).

Таблица 5

Элемент	Сэл. с учетом общего коэфф., руб. (таб.3)	Затраты на ремонт (замену), руб. (таб.4)	Сэл. с учетом затрат на ремонт (замену), руб.	ЭВ, лет	ОЭЖ, лет	Износ элемента (ЭВ/ОЭЖ), %	Неиспр. физ. износ в короткожив. эл-тах, руб.
Кровли	7 081 427,15	3 304 666,00	3 776 761,15	14	30	46,7%	1 762 488,53
Проемы	14 174 656,68	6 614 839,78	7 559 816,89	14	30	46,7%	3 527 914,55
Полы	11 802 378,58	4 720 951,43	7 081 427,15	14	35	40,0%	2 832 570,86
Отделка	8 273 467,39	3 860 951,45	4 412 515,94	14	30	46,7%	2 059 174,11
Прочие работы	5 901 189,29	2 753 888,34	3 147 300,96	14	30	46,7%	1 468 740,45
Особостроительные работы	7 659 743,70	3 574 547,06	4 085 196,64	14	30	46,7%	1 906 425,10
Отопление и вентиляция	9 465 507,62	3 786 203,05	5 679 304,57	14	35	40,0%	2 271 721,83
Водоснабжение и канализация	1 062 214,07	495 699,90	566 514,17	14	30	46,7%	264 373,28
Электроосвещение	5 606 129,83	1 962 145,44	3 643 984,39	14	40	35,0%	1 275 394,54
Слаботочные устройства	979 597,42	457 145,46	522 451,96	14	30	46,7%	243 810,91
Прочее	0,00	0,00	0,00	14	40	35,0%	0,00
Итого, руб.			40 475 274				
Итого, руб.							17 612 614

Неисправимый физический износ в долгоживущих элементах

Таблица 6

№п/п	Наименование	Расчеты	Примечание
1	Стоимость затрат на замещение объекта, руб., с учетом НДС (18%)	118 000 181	Таблица 3
2	Исправимый физический износ (отложенный ремонт), руб.	-54 527 973	Таблица 4.
3	Стоимость короткоживущих эл-тов с неисправимым физ. износом, руб.	-40 475 274	Таблица 5.
4	Стоимость затрат на замещение долгоживущих элементов с неисправимым физ. износом, руб.	22 996 935	Стр.1-Стр2-СТр.3
5	Эффективный возраст (лет)	45	Принят экспертно, на основании осмотра объекта оценки.
6	Общая физическая жизнь (лет)	83,3	Исходя из норм амортизации (шифр 4157), (http://base.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?base=LAW&n=1927&req=doc), (Стр.4*Стр.5)/Стр.6
Неисправимый физический износ в долгоживущих элементах, руб.		12 423 314	

Эффективный возраст - это количество лет, которые соответствуют фактическому физическому состоянию объекта оценки.

Общая физическая жизнь - показатель равный нормативному сроку службы объекта, определяется исходя из норм амортизации (шифр 4157).

Расчет функционального (морального) устаревания

Функциональное (моральное) устаревание - это потеря стоимости вследствие относительной неспособности данного сооружения обеспечить полезность по сравнению с новым сооружением, созданным для таких же целей. Оно обычно вызвано плохой планировкой, несоответствием техническим и функциональным требованиям по таким параметрам, как размер, стиль, срок службы и т.д. Функциональное (моральное) устаревание может быть исправимым и неисправимым. Функциональное (моральное) устаревание считается исправимым, 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 устаревание считается неисправимым. В данном случае признаки функционального (морального) устаревания отсутствуют, так как объект оценки полностью соответствует своему назначению, исправимое и неисправимое функциональное устаревание равны нулю.

Расчет внешнего (экономического) устаревания

Внешнее (экономическое) устаревание вызывается изменением ситуации на рынке, изменением финансовых и законодательных условий. Объектом оценки является нежилое здание, поскольку у Оценщика нет необходимой открытой информации о сделках совершенных с подобного рода объектами и об инвестиционной привлекательности объекта, внешнее экономическое устаревание у объекта оценки было принято в размере 0%.

Определение общего накопленного износа и рыночной стоимости

Таблица 7

№п/п	Наименование	Показатель, руб.	Примечание
1	Затраты на замещение объекта капитального строительства, руб.	142 780 219,09	Таблица 1
2	Физический износ, руб.	84 563 900,78	Стр.3+Стр.4+Стр.5
3	Исправимый физический износ в короткоживущих элементах, руб.	54 527 972,58	Таблица 4
4	Неисправимый физический износ в короткоживущих элементах, руб.	17 612 614,15	Таблица 5
5	Неисправимый физический износ в долгоживущих элементах, руб.	12 423 314,05	Таблица 6
6	Функциональное (моральное) устаревание, руб.	0,00	
7	Исправимое устаревание, руб.	0,00	
8	Неисправимое устаревание, руб.	0,00	
9	Внешнее (экономическое) устаревание, руб.	0,00	
10	Общий износ, руб.	84 563 900,78	Стр.2+Стр.3+Стр.4+Стр.5+Стр.6+Стр.9
11	Рыночная стоимость объекта капитального строительства, в рублях, с учетом НДС (18%)	58 216 318,31	Ср(с учетом НДС 18%)=Спсв-Иобщ

Производственный цех, общая площадь 2039,9 кв. м., кадастровый номер: 69:40:0100633:79, адрес объекта: Тверская область, г. Тверь, Сахаровское ш., д. 28

Таблица 1

№п/п	Наименование характеристик и параметров здания, ед. измерения	Оцениваемый объект	Объект-аналог
1			ПЗ.04.124
1	Назначение здания	Производственный цех	Производственный цех
2	Объемно-планировочные характеристики и функциональные параметры		
	строительный объем, м. куб.	16007	6000
	общая площадь застройки, кв. м.	2039,9	-
	количество этажей	1	1
	преобладающая высота этажей	7,50	-
	наличие подземной части	-	-
	со скольких сторон здание имеет наружные стены (т. е. здание отдельно стоящее или пристроенное)	отдельностоящее	отдельностоящее
4	Особые функциональные отличия здания	-	-
5	Преобладающий материал:		
	горизонтальных наружных конструкций	бетонный ленточный	сборный железобетонный
	вертикальных наружных конструкций	-	-
	наружных стен	Кирпичные	кирпичный
	внутренних стен	Кирпичные	кирпичный
	перегородок	кирпичные	кирпичный
	заполнение оконных проемов	двойные створные	двойные створные
	заполнение дверных проемов	простые, филенчатые, металлические	простые, филенчатые, металлические
	кровли	совмещенная рулонная	рулонная
	полов	Цементные	Цементные
	отделка потолков	-	-
	отделка внутренних стен и перегородок	простая	простая
	прочих конструкций	-	-
6	Класс конструктивной системы здания	кс-1	кс-1
7	Состояние грунтов (сухие, мокрые, вечномерзлые)		
8	Расчетное сопротивление грунта (кГс/кв. см.)		
9	Район сейсмичности (кол-во баллов)	1	1
10	Наличие (+, -) и особенности инженерного оборудования		
	специальные конструкции (лифты, подъемники, эскалаторы и т. п.)	-	-
	отопление, вентиляция и кондиционирование	отопление	+
	водоснабжение и канализация	+	+
	электроснабжение и освещение	электроснабжение	+
	слаботочные системы	-	+
	прочие системы и специальное оборудование (пожаротушение, турникеты, билетные автоматы и т. п.)	-	-
11	Класс качества объекта (de lux, premium, econom, standart-69)	Э	Э

Расчет затрат на создание (замещение) объекта капитального строительства

Таблица 2

Год постройки	1979
Строительный объем, куб. м.	16007,00
Измеритель КО-ИНВЕСТ в ценах 01.01.2011, руб./куб. м.	3543,68
Поправка на различие в высоте этажа, $(Ц_{пер}+Ц_{пол}+0,6*Ц_{карк})/(Н_а-Н_о)/Н_о$, руб./куб. м.	0,00
Измеритель КО-ИНВЕСТ в ценах 01.01.2011, с учетом ΔCh , руб./куб. м.	3 543,68
Поправка на наличие подвала, руб.	0,00
Поправка на наличие фонарей, руб.	0,00
Поправка на степень учета стоимости специальных конструкций и других видов работ (Δcos), руб.	0,00
Поправка на фундамент, руб.	0,00
Коэффициент на разницу в объеме, % ($V_о/V_{спр}$)	2,67
Справочная поправка на разницу в объеме, %	0,87
Коэффициент на разницу в площади, %	0,00
Справочная поправка на разницу в площади, %	1,00
Стоимость объекта, в ценах 01.01.2011, руб.	49 349 606,61
Ксейсм, %	1,00
Кпз, %	1,00
Ктерр-эк, %	1,894
Кинф, %	1,1497
Общий коэффициент ($К_{сейсм}*К_{пз}*К_{терр-эк}*К_{инфл}$), %	2,18
Прибыль предпринимателя	17%

Поправка на разницу в высоте этажа в данном случае не определялась, в связи с тем, что информация о высоте этажа объекта-аналога в справочнике отсутствует, поэтому Оценщик принял решение считать высоту этажа объекта-оценки и объекта-аналога сопоставимой.

Поправка на разницу в объеме между оцениваемым зданием и ближайшим параметром из справочника, определялась с помощью коэффициентов таблицы 1.5, стр. 16 сборника КО-Инвест «Промышленные здания» 2011. Справочная поправка составит 0,87.

Ксейсм - Корректирующий коэффициент на различие в сейсмичности.

Кпз - Корректирующий коэффициент доначислений к стоимости прямых затрат, накладных расходов и прибыли.

Ктерр-эк - Интегральный территориально-экономический корректирующий коэффициент: $К_{терр-эк} = К_{рег-эк} * К_{зан-эк}$, где $К_{рег-эк}$ – регионально-экономический коэффициент справочной стоимости строительства в Московской области, приведенный в информационно-аналитическом бюллетене «Индексы цен в строительстве», $К_{зон-эк}$ – зонально-экономический коэффициент к среднему уровню стоимости в регионе. (Ко-Инвест, 2014, №86, стр. 43, п. 2.2.3), с 01.01.2011 г. на 01.01.2014 г. $К_{рег-эк} 1,286 * К_{зон-эк} 1,473 = 1,894$.

Кинф - Корректирующий коэффициент на изменение уровня цен в строительстве. (<http://уровень-инфляции.рф>) – составляет 1,1497.

Определение прибыли предпринимателя объектов оценки

Прибыль предпринимателя (ПП) – предпринимательский доход, представляющий собой вознаграждение инвестору за риск, связанный с реализацией строительного проекта. При реализации строительного проекта с самого его начала и до момента передачи прав, либо сдачи в аренду или иного его использования возникает большое количество рисков различных видов. К факторам риска относятся:

- Экономические и политические факторы;
- Социальные и региональные факторы;

- Предпринимательский фактор;
- Фактор условий строительства.

Прибыль предпринимателя была принята в соответствии со справочником: Справочник оценщика недвижимости. Характеристики рынка, Прогнозы. Поправочные коэффициенты. Н. Новгород, Лейфер Л. А. 2014 г.), Том II, стр. 111, п. 7.1, прибыль предпринимателя для объектов данного сегмента рынка (прибыль девелопера) составляет 17%.

Поправка на различие в конструктивных элементах.

Если технические решения конструктивного элемента объекта-оценки существенно отличаются от технического решения этого же элемента справочного объекта, то стоимость оцениваемого элемента (S_o) рассчитывается по формуле: $S_o = S_c * \Phi_o / \Phi_c$, где

S_o и S_c – стоимость конструктивного элемента соответственно для оцениваемого или для справочного объекта;

Φ_o и Φ_c – стоимостные коэффициенты для рассматриваемого конструктивного элемента соответственно для оцениваемого и справочного объекта.

Все основные технические решения конструктивных элементов объекта-оценки не имеют существенных отличий от технического решения таких же элементов справочного объекта.

Результаты расчетов приведены в таблице 3

Таблица 3

Элемент	Удельный вес, %	Сспр элемента, руб.	Фс, %	Фо, %	Сэл. с учетом стоимостного коэф., в ценах 01.01.2011, руб.	Сэл. с учетом общего коэфф., руб.	Сэл. с учетом НДС (18%), руб.	Сэл с учетом Спп (17%), руб.
Земельные работы	0,00	0,00	1,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Подземная часть	9,00	318,93	1,00	9,00	4 441 464,60	9 672 849,96	11 413 962,95	13 354 336,65
Каркас	0,00	0,00	1,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Стены	24,00	850,48	1,00	24,00	11 843 905,59	25 794 266,56	30 437 234,54	35 611 564,41
Перегородки	4,00	141,75	1,00	4,00	1 973 984,26	4 299 044,43	5 072 872,42	5 935 260,74
Перекрытия и покрытия	13,00	460,68	1,00	13,00	6 415 448,86	13 971 894,39	16 486 835,38	19 289 597,39
Кровли	9,00	318,93	1,00	9,00	4 441 464,60	9 672 849,96	11 413 962,95	13 354 336,65
Проемы	8,00	283,49	1,00	8,00	3 947 968,53	8 598 088,85	10 145 744,85	11 870 521,47
Полы	6,00	212,62	1,00	6,00	2 960 976,40	6 448 566,64	7 609 308,64	8 902 891,10
Отделка	2,00	70,87	1,00	2,00	986 992,13	2 149 522,21	2 536 436,21	2 967 630,37
Прочие работы	13,00	460,68	1,00	13,00	6 415 448,86	13 971 894,39	16 486 835,38	19 289 597,39
Особостроительные работы	0,00	0,00	1,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Отопление и вентиляция	4,80	170,10	1,00	4,80	2 368 781,12	5 158 853,31	6 087 446,91	7 122 312,88
Водоснабжение и канализация	3,60	127,57	1,00	3,60	1 776 585,84	3 869 139,98	4 565 585,18	5 341 734,66
Сети электроснабжения и освещения	3,00	106,31	1,00	3,00	1 480 488,20	3 224 283,32	3 804 654,32	4 451 445,55
Слаботочные устройства	0,60	21,26	1,00	0,60	296 097,64	644 856,66	760 930,86	890 289,11
Прочее	0,00	0,00	1,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Итого	100,0	3543,7			49 349 606,6	107 476 110,7	126 821 810,6	148 381 518,4

Исправимый физический износ

Исходя из норм амортизации (шифр 4157, код 10002), норма амортизации в год составляет 1,2%, более подробно расчет физического износа см. выше.

В результате обследования объекта оценки Оценщик пришел к выводу, что ремонту или замене подлежат конструктивные элементы:

Таблица 4

Элемент	Доля элементов подлежащих ремонту	Сэл. с учетом НДС (18%), руб.	Затраты на ремонт (замену), руб.
Фундаменты	45,00%	11 413 962,95	5 136 283,33
Каркас	0,00%	0,00	0,00
Стены	45,00%	30 437 234,54	13 696 755,54
Перегородки	45,00%	5 072 872,42	2 282 792,59
Перекрытия и покрытия	45,00%	16 486 835,38	7 419 075,92
Кровли	50,00%	11 413 962,95	5 706 981,48
Проемы	50,00%	10 145 744,85	5 072 872,42
Полы	45,71%	7 609 308,64	3 478 541,09
Отделка	50,00%	2 536 436,21	1 268 218,11
Прочие работы	50,00%	16 486 835,38	8 243 417,69
Особостроительные работы	0,00%	0,00	0,00
Отопление и вентиляция	45,71%	6 087 446,91	2 782 832,87
Водоснабжение и канализация	50,00%	4 565 585,18	2 282 792,59
Электроосвещение	70,00%	3 804 654,32	2 663 258,02
Слаботочные устройства	50,00%	760 930,86	380 465,43
Прочее	0,00%	0,00	0,00
Итого исправимый физический износ		126 821 811	60 414 287

Расчет исправимого физического износа (отложенный ремонт)

Доля элементов подлежащих ремонту определяется Оценщиком самостоятельно, на основании осмотра объекта оценки и изучения предоставленных документов.

Сэл – стоимость каждого элемента здания, было взято из таблицы 3 (см. выше).

Затраты на ремонт (замену) каждого элемента здания определяется: стоимость каждого элемента здания умножается на долю элемента подлежащую ремонту/замене.

Неисправимый физический износ в короткоживущих элементах

Короткоживущие элементы – элементы, имеющие меньший срок жизни, чем все здание в целом (кровля, сантехническое оборудование и т. п.).

Эффективный возраст (ЭВ) рассчитывается на основе хронологического возраста здания с учетом его технического состояния и сложившихся на дату проведения оценки экономических факторов, влияющих на стоимость оцениваемого объекта. В зависимости от особенностей эксплуатации здания эффективный возраст может отличаться от хронологического возраста в большую или меньшую сторону. В случае нормальной (типичной) эксплуатации здания эффективный возраст, как правило, равен хронологическому

ЭВ – эффективный возраст, определяемый Оценщиком на основе технического состояния элементов или здания в целом. Общая экономическая жизнь (ОЭЖ) определяется временем эксплуатации, в течение которого объект приносит доход. В этот период проводимые улучшения вносят вклад в стоимость объекта.

Общая экономическая жизнь короткоживущих элементов здания были приняты в соответствии с ВСН 58-88 (р).

Таблица 5

Элемент	Сэл. с учетом общего коэфф., руб. (таб.3)	Затраты на ремонт (замену), руб. (таб.4)	Сэл. с учетом затрат на ремонт (замену), руб.	ЭВ, лет	ОЭЖ, лет	Износ элемента (ЭВ/ОЭЖ), %	Неиспр. физ. износ в короткожив. эл-тах, руб.
Кровли	11 413 962,95	5 706 981,48	5 706 981,48	15	30	50,0%	2 853 490,74
Проемы	10 145 744,85	5 072 872,42	5 072 872,42	15	30	50,0%	2 536 436,21
Полы	7 609 308,64	3 478 541,09	4 130 767,54	16	35	45,7%	1 888 350,88
Отделка	2 536 436,21	1 268 218,11	1 268 218,11	15	30	50,0%	634 109,05
Прочие работы	16 486 835,38	8 243 417,69	8 243 417,69	15	30	50,0%	4 121 708,84
Особостроительные работы	0,00	0,00	0,00	0	30	0,0%	0,00
Отопление и вентиляция	6 087 446,91	2 782 832,87	3 304 614,04	16	35	45,7%	1 510 680,70
Водоснабжение и канализация	4 565 585,18	2 282 792,59	2 282 792,59	15	30	50,0%	1 141 396,30
Электроосвещение	3 804 654,32	2 663 258,02	1 141 396,30	14	20	70,0%	798 977,41
Слаботочные устройства	760 930,86	380 465,43	380 465,43	15	30	50,0%	190 232,72
Прочее	0,00	0,00	0,00	0	40	0,0%	0,00
Итого, руб.			31 531 526				
Итого, руб.							15 675 383

Неисправимый физический износ в долгоживущих элементах

Таблица 6

№п/п	Наименование	Расчеты	Примечание
1	Стоимость затрат на замещение объекта, руб., с учетом НДС (18%)	126 821 811	Таблица 3
2	Исправимый физический износ (отложенный ремонт), руб.	-60 414 287	Таблица 4.
3	Стоимость короткоживущих эл-тов с неисправимым физ. износом, руб.	-31 531 526	Таблица 5.
4	Стоимость затрат на замещение долгоживущих элементов с неисправимым физ. износом, руб.	34 875 998	Стр.1-Стр2-СТр.3
5	Эффективный возраст (лет)	50	Принят экспертно, на основании осмотра объекта оценки.
6	Общая физическая жизнь (лет)	83,3	Исходя из норм амортизации (шифр 4157), (http://base.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?base=LAW&n=1927&req=doc), (Стр.4*Стр.5)/Стр.6
Неисправимый физический износ в долгоживущих элементах, руб.		20 933 972	

Эффективный возраст - это количество лет, которые соответствуют фактическому физическому состоянию объекта оценки.

Общая физическая жизнь - показатель равный нормативному сроку службы объекта, определяется исходя из норм амортизации (шифр 4157).

Расчет функционального (морального) устаревания

Функциональное (моральное) устаревание - это потеря стоимости вследствие относительной неспособности данного сооружения обеспечить полезность по сравнению с

новым сооружением, созданным для таких же целей. Оно обычно вызвано плохой планировкой, несоответствием техническим и функциональным требованиям по таким параметрам, как размер, стиль, срок службы и т.д. Функциональное (моральное) устаревание может быть исправимым и неисправимым. Функциональное (моральное) устаревание считается исправимым, 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 устаревание считается неисправимым. В данном случае признаки функционального (морального) устаревания отсутствуют, так как объект оценки полностью соответствует своему назначению, исправимое и неисправимое функциональное устаревание равны нулю.

Расчет внешнего (экономического) устаревания

Внешнее (экономическое) устаревание вызывается изменением ситуации на рынке, изменением финансовых и законодательных условий. Объектом оценки является нежилое здание, поскольку у Оценщика нет необходимой открытой информации о сделках совершенных с подобного рода объектами и об инвестиционной привлекательности объекта, внешнее экономическое устаревание у объекта оценки было принято в размере 0%.

Определение общего накопленного износа и рыночной стоимости

Таблица 7

№п/п	Наименование	Показатель, руб.	Примечание
1	Затраты на замещение объекта капитального строительства, руб.	148 381 518,39	Таблица 1
2	Физический износ, руб.	97 023 642,26	Стр.3+Стр.4+Стр.5
3	Исправимый физический износ в короткоживущих элементах, руб.	60 414 287,08	Таблица 4
4	Неисправимый физический износ в короткоживущих элементах, руб.	15 675 382,84	Таблица 5
5	Неисправимый физический износ в долгоживущих элементах, руб.	20 933 972,34	Таблица 6
6	Функциональное (моральное) устаревание, руб.	0,00	
7	Исправимое устаревание, руб.	0,00	
8	Неисправимое устаревание, руб.	0,00	
9	Внешнее (экономическое) устаревание, руб.	0,00	
10	Общий износ, руб.	97 023 642,26	Стр.2+Стр.3+Стр.4+Стр.5+Стр.6+Стр.9
11	Рыночная стоимость объекта капитального строительства, в рублях, с учетом НДС (18%)	51 357 876,12	Ср(с учетом НДС 18%)=Спсв-Иобщ

Составной цех, общая площадь 1205,9 кв. м., кадастровый номер: 69:40:01:00:633:0001:1/013708/37/10000/Д, адрес объекта: Тверская область, г. Тверь, Сахаровское ш., д. 28

Таблица 1

№п/п	Наименование характеристик и параметров здания, ед. измерения	Оцениваемый объект	Объект-аналог
1			ПЗ.07.088
1	Назначение здания	Составной цех	Картонажный цех
2	Объемно-планировочные характеристики и функциональные параметры		
	строительный объем, м. куб.	10139	26360
	общая площадь застройки, кв. м.	1205,9	-
	количество этажей	1	1
	преобладающая высота этажей	7,70	-
	наличие подземной части	-	-
	со скольких сторон здание имеет наружные стены (т. е. здание отдельно стоящее или пристроенное)	отдельностоящее	отдельностоящее
4	Особые функциональные отличия здания	-	-
5	Преобладающий материал:		
	горизонтальных наружных конструкций	бетонный ленточный	сборный железобетонный
	вертикальных наружных конструкций	-	-
	наружных стен	Кирпичные	кирпичный
	внутренних стен	Кирпичные	кирпичный
	перегородок	кирпичные	кирпичный
	заполнение оконных проемов	двойные створные	двойные створные
	заполнение дверных проемов	простые, филенчатые, металлические	простые, филенчатые, металлические
	кровли	совмещенная рулонная	рулонная
	полов	Цементные	бетонные
	отделка потолков	-	-
	отделка внутренних стен и перегородок	простая	простая
	прочих конструкций	-	-
6	Класс конструктивной системы здания	кс-1	кс-1
7	Состояние грунтов (сухие, мокрые, вечномерзлые)		
8	Расчетное сопротивление грунта (кГс/кв. см.)		
9	Район сейсмичности (кол-во баллов)	1	1
10	Наличие (+, -) и особенности инженерного оборудования		
	специальные конструкции (лифты, подъемники, эскалаторы и т. п.)	-	-
	отопление, вентиляция и кондиционирование	отопление	+
	водоснабжение и канализация	+	+
	электроснабжение и освещение	электроснабжение	+
	слаботочные системы	-	+
	прочие системы и специальное оборудование (пожаротушение, турникеты, билетные автоматы и т. п.)	-	-
11	Класс качества объекта (de lux, premium, econom, standart-69)	Э	Э

Расчет затрат на создание (замещение) объекта капитального строительства

Таблица 2

Год постройки	1976
Строительный объем, куб. м.	10139,00
Измеритель КО-ИНВЕСТ в ценах 01.01.2011, руб./куб. м.	2914,29
Поправка на различие в высоте этажа, $(Ц_{пер}+Ц_{пол}+0,6*Ц_{карк})/(На-Но)/Но$, руб./куб. м.	0,00
Измеритель КО-ИНВЕСТ в ценах 01.01.2011, с учетом ΔCh , руб./куб. м.	2 914,29
Поправка на наличие подвала, руб.	0,00
Поправка на наличие фонарей, руб.	0,00
Поправка на степень учета стоимости специальных конструкций и других видов работ (Δcos), руб.	0,00
Поправка на фундамент, руб.	0,00
Коэффициент на разницу в объеме, % ($V_0/V_{спр}$)	0,38
Справочная поправка на разницу в объеме, %	0,87
Коэффициент на разницу в площади, %	0,00
Справочная поправка на разницу в площади, %	1,00
Стоимость объекта, в ценах 01.01.2011, руб.	25 706 748,09
Ксейсм, %	1,00
Кпз, %	1,00
Ктерр-эк, %	1,894
Кинф, %	1,1497
Общий коэффициент ($К_{сейсм}*К_{пз}*К_{терр-эк}*К_{инфл}$), %	2,18
Прибыль предпринимателя	17%

Поправка на разницу в высоте этажа в данном случае не определялась, в связи с тем, что информация о высоте этажа объекта-аналога в справочнике отсутствует, поэтому Оценщик принял решение считать высоту этажа объекта-оценки и объекта-аналога сопоставимой.

Поправка на разницу в объеме между оцениваемым зданием и ближайшим параметром из справочника, определялась с помощью коэффициентов таблицы 1.5, стр. 16 сборника КО-Инвест «Промышленные здания» 2011. Справочная поправка составит 0,87.

Ксейсм - Корректирующий коэффициент на различие в сейсмичности.

Кпз - Корректирующий коэффициент доначислений к стоимости прямых затрат, накладных расходов и прибыли.

Ктерр-эк - Интегральный территориально-экономический корректирующий коэффициент: $К_{терр-эк} = К_{рег-эк} * К_{зан-эк}$, где $К_{рег-эк}$ – регионально-экономический коэффициент справочной стоимости строительства в Московской области, приведенный в информационно-аналитическом бюллетене «Индексы цен в строительстве», $К_{зон-эк}$ – зонально-экономический коэффициент к среднему уровню стоимости в регионе. (Ко-Инвест, 2014, №86, стр. 43, п. 2.2.3), с 01.01.2011 г. на 01.01.2014 г. $К_{рег-эк} 1,286 * К_{зон-эк} 1,473 = 1,894$.

Кинф - Корректирующий коэффициент на изменение уровня цен в строительстве. (<http://уровень-инфляции.рф>) – составляет 1,1497.

Определение прибыли предпринимателя объектов оценки

Прибыль предпринимателя (ПП) – предпринимательский доход, представляющий собой вознаграждение инвестору за риск, связанный с реализацией строительного проекта. При реализации строительного проекта с самого его начала и до момента передачи прав, либо сдачи в аренду или иного его использования возникает большое количество рисков различных видов. К факторам риска относятся:

- Экономические и политические факторы;
- Социальные и региональные факторы;

- Предпринимательский фактор;
- Фактор условий строительства.

Прибыль предпринимателя была принята в соответствии со справочником: Справочник оценщика недвижимости. Характеристики рынка, Прогнозы. Поправочные коэффициенты. Н. Новгород, Лейфер Л. А. 2014 г.), Том II, стр. 111, п. 7.1, прибыль предпринимателя для объектов данного сегмента рынка (прибыль девелопера) составляет 17%.

Поправка на различие в конструктивных элементах.

Если технические решения конструктивного элемента объекта-оценки существенно отличаются от технического решения этого же элемента справочного объекта, то стоимость оцениваемого элемента (C_o) рассчитывается по формуле: $C_o = C_c * \Phi_o / \Phi_c$, где

C_o и C_c – стоимость конструктивного элемента соответственно для оцениваемого или для справочного объекта;

Φ_o и Φ_c – стоимостные коэффициенты для рассматриваемого конструктивного элемента соответственно для оцениваемого и справочного объекта.

Все основные технические решения конструктивных элементов объекта-оценки не имеют существенных отличий от технического решения таких же элементов справочного объекта.

Результаты расчетов приведены в таблице 3

Таблица 3

Элемент	Удельный вес, %	Сспр элемента, руб.	Φ_c , %	Φ_o , %	Сэл. с учетом стоимостного коэф., в ценах 01.01.2011, руб.	Сэл. с учетом общего коэфф., руб.	Сэл. с учетом НДС (18%), руб.	Сэл с учетом Спп (17%), руб.
Земельные работы	0,00	0,00	1,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Подземная часть	10,00	291,43	1,00	10,00	2 570 674,81	5 598 547,77	6 606 286,37	7 729 355,06
Каркас	0,00	0,00	1,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Стены	22,00	641,14	1,00	22,00	5 655 484,58	12 316 805,10	14 533 830,02	17 004 581,13
Перегородки	4,00	116,57	1,00	4,00	1 028 269,92	2 239 419,11	2 642 514,55	3 091 742,02
Перекрытия и покрытия	12,00	349,71	1,00	12,00	3 084 809,77	6 718 257,33	7 927 543,65	9 275 226,07
Кровли	5,00	145,71	1,00	5,00	1 285 337,40	2 799 273,89	3 303 143,19	3 864 677,53
Проемы	6,00	174,86	1,00	6,00	1 542 404,89	3 359 128,66	3 963 771,82	4 637 613,03
Полы	9,00	262,29	1,00	9,00	2 313 607,33	5 038 693,00	5 945 657,74	6 956 419,55
Отделка	10,00	291,43	1,00	10,00	2 570 674,81	5 598 547,77	6 606 286,37	7 729 355,06
Прочие работы	1,00	29,14	1,00	1,00	257 067,48	559 854,78	660 628,64	772 935,51
Особостроительные работы	0,00	0,00	1,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Отопление и вентиляция	8,40	244,80	1,00	8,40	2 159 366,84	4 702 780,13	5 549 280,55	6 492 658,25
Водоснабжение и канализация	6,30	183,60	1,00	6,30	1 619 525,13	3 527 085,10	4 161 960,42	4 869 493,69
Сети электроснабжения и освещения	5,25	153,00	1,00	5,25	1 349 604,27	2 939 237,58	3 468 300,35	4 057 911,41
Слаботочные устройства	1,05	30,60	1,00	1,05	269 920,85	587 847,52	693 660,07	811 582,28
Прочее	0,00	0,00	1,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Итого	100,0	2914,3			25 706 748,1	55 985 477,7	66 062 863,7	77 293 550,6

Исправимый физический износ

Исходя из норм амортизации (шифр 4157, код 10002), норма амортизации в год составляет 1,2%, более подробно расчет физического износа см. выше.

В результате обследования объекта оценки Оценщик пришел к выводу, что ремонту или замене подлежат конструктивные элементы:

Таблица 4

Элемент	Доля элементов подлежащих ремонту	Сэл. с учетом НДС (18%), руб.	Затраты на ремонт (замену), руб.
Фундаменты	48,00%	6 606 286,37	3 171 017,46
Каркас	0,00%	0,00	0,00
Стены	48,00%	14 533 830,02	6 976 238,41
Перегородки	48,00%	2 642 514,55	1 268 406,98
Перекрытия и покрытия	48,00%	7 927 543,65	3 805 220,95
Кровли	50,00%	3 303 143,19	1 651 571,59
Проемы	50,00%	3 963 771,82	1 981 885,91
Полы	42,86%	5 945 657,74	2 548 139,03
Отделка	50,00%	6 606 286,37	3 303 143,19
Прочие работы	50,00%	660 628,64	330 314,32
Особостроительные работы	0,00%	0,00	0,00
Отопление и вентиляция	42,86%	5 549 280,55	2 378 263,09
Водоснабжение и канализация	50,00%	4 161 960,42	2 080 980,21
Электроосвещение	75,00%	3 468 300,35	2 601 225,26
Слаботочные устройства	50,00%	693 660,07	346 830,03
Прочее	0,00%	0,00	0,00
Итого исправимый физический износ		66 062 864	32 443 236

Расчет исправимого физического износа (отложенный ремонт)

Доля элементов подлежащих ремонту определяется Оценщиком самостоятельно, на основании осмотра объекта оценки и изучения предоставленных документов.

Сэл – стоимость каждого элемента здания, было взято из таблицы 3 (см. выше).

Затраты на ремонт (замену) каждого элемента здания определяется: стоимость каждого элемента здания умножается на долю элемента подлежащую ремонту/замене.

Неисправимый физический износ в короткоживущих элементах

Короткоживущие элементы – элементы, имеющие меньший срок жизни, чем все здание в целом (кровля, сантехническое оборудование и т. п.).

Эффективный возраст (ЭВ) рассчитывается на основе хронологического возраста здания с учетом его технического состояния и сложившихся на дату проведения оценки экономических факторов, влияющих на стоимость оцениваемого объекта. В зависимости от особенностей эксплуатации здания эффективный возраст может отличаться от хронологического возраста в большую или меньшую сторону. В случае нормальной (типичной) эксплуатации здания эффективный возраст, как правило, равен хронологическому

ЭВ – эффективный возраст, определяемый Оценщиком на основе технического состояния элементов или здания в целом. Общая экономическая жизнь (ОЭЖ) определяется временем эксплуатации, в течение которого объект приносит доход. В этот период проводимые улучшения вносят вклад в стоимость объекта.

Общая экономическая жизнь короткоживущих элементов здания были приняты в соответствии с ВСН 58-88 (р).

Таблица 5

Элемент	Сэл. с учетом общего коэфф., руб. (таб.3)	Затраты на ремонт (замену), руб. (таб.4)	Сэл. с учетом затрат на ремонт (замену), руб.	ЭВ, лет	ОЭЖ, лет	Износ элемента (ЭВ/ОЭЖ), %	Неиспр. физ. износ в короткожив. эл-тах, руб.
Кровли	3 303 143,19	1 651 571,59	1 651 571,59	15	30	50,0%	825 785,80
Проемы	3 963 771,82	1 981 885,91	1 981 885,91	15	30	50,0%	990 942,96
Полы	5 945 657,74	2 548 139,03	3 397 518,71	15	35	42,9%	1 456 079,45
Отделка	6 606 286,37	3 303 143,19	3 303 143,19	15	30	50,0%	1 651 571,59
Прочие работы	660 628,64	330 314,32	330 314,32	15	30	50,0%	165 157,16
Особостроительные работы	0,00	0,00	0,00	0	30	0,0%	0,00
Отопление и вентиляция	5 549 280,55	2 378 263,09	3 171 017,46	15	35	42,9%	1 359 007,48
Водоснабжение и канализация	4 161 960,42	2 080 980,21	2 080 980,21	15	30	50,0%	1 040 490,10
Электроосвещение	3 468 300,35	2 601 225,26	867 075,09	15	20	75,0%	650 306,31
Слаботочные устройства	693 660,07	346 830,03	346 830,03	15	30	50,0%	173 415,02
Прочее	0,00	0,00	0,00	0	40	0,0%	0,00
Итого, руб.			17 130 337				
Итого, руб.							8 312 756

Неисправимый физический износ в долгоживущих элементах

Таблица 6

№п/п	Наименование	Расчеты	Примечание
1	Стоимость затрат на замещение объекта, руб., с учетом НДС (18%)	66 062 864	Таблица 3
2	Исправимый физический износ (отложенный ремонт), руб.	-32 443 236	Таблица 4.
3	Стоимость короткоживущих эл-тов с неисправимым физ. износом, руб.	-17 130 337	Таблица 5.
4	Стоимость затрат на замещение долгоживущих элементов с неисправимым физ. износом, руб.	16 489 291	Стр.1-Стр2-СТр.3
5	Эффективный возраст (лет)	50	Принят экспертно, на основании осмотра объекта оценки.
6	Общая физическая жизнь (лет)	83,3	Исходя из норм амортизации (шифр 4157), (http://base.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?base=LAW&n=1927&req=doc), (Стр.4*Стр.5)/Стр.6
Неисправимый физический износ в долгоживущих элементах, руб.		9 897 533	

Эффективный возраст - это количество лет, которые соответствуют фактическому физическому состоянию объекта оценки.

Общая физическая жизнь - показатель равный нормативному сроку службы объекта, определяется исходя из норм амортизации (шифр 4157).

Расчет функционального (морального) устаревания

Функциональное (моральное) устаревание - это потеря стоимости вследствие относительной неспособности данного сооружения обеспечить полезность по сравнению с

новым сооружением, созданным для таких же целей. Оно обычно вызвано плохой планировкой, несоответствием техническим и функциональным требованиям по таким параметрам, как размер, стиль, срок службы и т.д. Функциональное (моральное) устаревание может быть исправимым и неисправимым. Функциональное (моральное) устаревание считается исправимым, 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 устаревание считается неисправимым. В данном случае признаки функционального (морального) устаревания отсутствуют, так как объект оценки полностью соответствует своему назначению, исправимое и неисправимое функциональное устаревание равны нулю.

Расчет внешнего (экономического) устаревания

Внешнее (экономическое) устаревание вызывается изменением ситуации на рынке, изменением финансовых и законодательных условий. Объектом оценки является нежилое здание, поскольку у Оценщика нет необходимой открытой информации о сделках совершенных с подобного рода объектами и об инвестиционной привлекательности объекта, внешнее экономическое устаревание у объекта оценки было принято в размере 0%.

Определение общего накопленного износа и рыночной стоимости

Таблица 7

№п/п	Наименование	Показатель, руб.	Примечание
1	Затраты на замещение объекта капитального строительства, руб.	77 293 550,57	Таблица 1
2	Физический износ, руб.	50 653 525,80	Стр.3+Стр.4+Стр.5
3	Исправимый физический износ в короткоживущих элементах, руб.	32 443 236,44	Таблица 4
4	Неисправимый физический износ в короткоживущих элементах, руб.	8 312 755,87	Таблица 5
5	Неисправимый физический износ в долгоживущих элементах, руб.	9 897 533,49	Таблица 6
6	Функциональное (моральное) устаревание, руб.	0,00	
7	Исправимое устаревание, руб.	0,00	
8	Неисправимое устаревание, руб.	0,00	
9	Внешнее (экономическое) устаревание, руб.	0,00	
10	Общий износ, руб.	50 653 525,80	Стр.2+Стр.3+Стр.4+Стр.5+Стр.6+Стр.9
11	Рыночная стоимость объекта капитального строительства, в рублях, с учетом НДС (18%)	26 640 024,77	Ср(с учетом НДС 18%)=Спсв-Иобщ

Ремонтно-механический цех, общая площадь 3862,0 кв. м., кадастровый номер: 69:40:01:00:633:0001:1/013708/37/10000/И,И-1,И2,И-3,И-4, адрес объекта: Тверская область, г. Тверь, Сахаровское ш., д. 28

Таблица 1

№п/п	Наименование характеристик и параметров здания, ед. измерения	Оцениваемый объект	Объект-аналог
1			ПЗ.03.124
1	Назначение здания	РМЦ (лит. И,И1)	РМЦ
2	Объемно-планировочные характеристики и функциональные параметры		
	строительный объем, м. куб.	9751	6000
	общая площадь застройки, кв. м.	3862	-
	количество этажей	1	1
	преобладающая высота этажей	8,40	-
	наличие подземной части	-	-
	со скольких сторон здание имеет наружные стены (т. е. здание отдельно стоящее или пристроенное)	отдельностоящее	отдельностоящее
4	Особые функциональные отличия здания	-	-
5	Преобладающий материал:		
	горизонтальных наружных конструкций	бетонный ленточный	сборный железобетонный
	вертикальных наружных конструкций	-	-
	наружных стен	Кирпичные, панельные	кирпичный
	внутренних стен	Кирпичные, панельные	кирпичный
	перегородок	кирпичные	кирпичный
	заполнение оконных проемов	двойные створные	двойные створные
	заполнение дверных проемов	простые, филенчатые, металлические	простые, филенчатые, металлические
	кровли	совмещенная рулонная	рулонная
	полов	Цементные	Цементные
	отделка потолков	-	-
	отделка внутренних стен и перегородок	простая	простая
	прочих конструкций	-	-
6	Класс конструктивной системы здания	кс-1	кс-1
7	Состояние грунтов (сухие, мокрые, вечномерзлые)		
8	Расчетное сопротивление грунта (кГс/кв. см.)		
9	Район сейсмичности (кол-во баллов)	1	1
10	Наличие (+, -) и особенности инженерного оборудования		
	специальные конструкции (лифты, подъемники, эскалаторы и т. п.)	-	-
	отопление, вентиляция и кондиционирование	отопление	+
	водоснабжение и канализация	+	+
	электроснабжение и освещение	электроснабжение	+
	слаботочные системы	-	+
	прочие системы и специальное оборудование (пожаротушение, турникеты, билетные автоматы и т. п.)	-	-
11	Класс качества объекта (de lux, premium, econom, standart-69)	Э	Э

Расчет затрат на создание (замещение) объекта капитального строительства

Таблица 2

Год постройки	1966-1972
Строительный объем, куб. м.	9751,00
Измеритель КО-ИНВЕСТ в ценах 01.01.2011, руб./куб. м.	3096,68
Поправка на различие в высоте этажа, $(Ц_{пер}+Ц_{пол}+0,6*Ц_{карк})/(На-Но)/Но$, руб./куб. м.	0,00
Измеритель КО-ИНВЕСТ в ценах 01.01.2011, с учетом ΔCh , руб./куб. м.	3 096,68
Поправка на наличие подвала, руб.	0,00
Поправка на наличие фонарей, руб.	0,00
Поправка на степень учета стоимости специальных конструкций и других видов работ (Δcos), руб.	0,00
Поправка на фундамент, руб.	0,00
Коэффициент на разницу в объеме, % ($V_0/V_{спр}$)	1,63
Справочная поправка на разницу в объеме, %	0,87
Коэффициент на разницу в площади, %	0,00
Справочная поправка на разницу в площади, %	1,00
Стоимость объекта, в ценах 01.01.2011, руб.	26 270 282,21
Ксейсм, %	1,00
Кпз, %	1,00
Ктерр-эк, %	1,894
Кинф, %	1,1497
Общий коэффициент ($К_{сейсм}*К_{пз}*К_{терр-эк}*К_{инфл}$), %	2,18
Прибыль предпринимателя	17%

Поправка на разницу в высоте этажа в данном случае не определялась, в связи с тем, что информация о высоте этажа объекта-аналога в справочнике отсутствует, поэтому Оценщик принял решение считать высоту этажа объекта-оценки и объекта-аналога сопоставимой.

Поправка на разницу в объеме между оцениваемым зданием и ближайшим параметром из справочника, определялась с помощью коэффициентов таблицы 1.5, стр. 16 сборника КО-Инвест «Промышленные здания» 2011. Справочная поправка составит 0,87.

Ксейсм - Корректирующий коэффициент на различие в сейсмичности.

Кпз - Корректирующий коэффициент доначислений к стоимости прямых затрат, накладных расходов и прибыли.

Ктерр-эк - Интегральный территориально-экономический корректирующий коэффициент: $К_{терр-эк} = К_{рег-эк} * К_{зан-эк}$, где $К_{рег-эк}$ – регионально-экономический коэффициент справочной стоимости строительства в Московской области, приведенный в информационно-аналитическом бюллетене «Индексы цен в строительстве», $К_{зон-эк}$ – зонально-экономический коэффициент к среднему уровню стоимости в регионе. (Ко-Инвест, 2014, №86, стр. 43, п. 2.2.3), с 01.01.2011 г. на 01.01.2014 г. $К_{рег-эк} 1,286 * К_{зон-эк} 1,473 = 1,894$.

Кинф - Корректирующий коэффициент на изменение уровня цен в строительстве. (<http://уровень-инфляции.рф>) – составляет 1,1497.

Определение прибыли предпринимателя объектов оценки

Прибыль предпринимателя (ПП) – предпринимательский доход, представляющий собой вознаграждение инвестору за риск, связанный с реализацией строительного проекта. При реализации строительного проекта с самого его начала и до момента передачи прав, либо сдачи в аренду или иного его использования возникает большое количество рисков различных видов. К факторам риска относятся:

- Экономические и политические факторы;
- Социальные и региональные факторы;

- Предпринимательский фактор;
- Фактор условий строительства.

Прибыль предпринимателя была принята в соответствии со справочником: Справочник оценщика недвижимости. Характеристики рынка, Прогнозы. Поправочные коэффициенты. Н. Новгород, Лейфер Л. А. 2014 г.), Том II, стр. 111, п. 7.1, прибыль предпринимателя для объектов данного сегмента рынка (прибыль девелопера) составляет 17%.

Поправка на различие в конструктивных элементах.

Если технические решения конструктивного элемента объекта-оценки существенно отличаются от технического решения этого же элемента справочного объекта, то стоимость оцениваемого элемента (C_o) рассчитывается по формуле: $C_o = C_c * \Phi_o / \Phi_c$, где

C_o и C_c – стоимость конструктивного элемента соответственно для оцениваемого или для справочного объекта;

Φ_o и Φ_c – стоимостные коэффициенты для рассматриваемого конструктивного элемента соответственно для оцениваемого и справочного объекта.

Все основные технические решения конструктивных элементов объекта-оценки не имеют существенных отличий от технического решения таких же элементов справочного объекта.

Результаты расчетов приведены в таблице 3

Таблица 3

Элемент	Удельный вес, %	Сспр элемента, руб.	Φ_c , %	Φ_o , %	Сэл. с учетом стоимостного коэф., в ценах 01.01.2011, руб.	Сэл. с учетом общего коэфф., руб.	Сэл. с учетом НДС (18%), руб.	Сэл с учетом Спп (17%), руб.
Земельные работы	0,00	0,00	1,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Подземная часть	9,00	278,70	1,00	9,00	2 364 325,40	5 149 149,42	6 075 996,32	7 108 915,69
Каркас	0,00	0,00	1,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Стены	24,00	743,20	1,00	24,00	6 304 867,73	13 731 065,12	16 202 656,84	18 957 108,50
Перегородки	4,00	123,87	1,00	4,00	1 050 811,29	2 288 510,85	2 700 442,81	3 159 518,08
Перекрытия и покрытия	13,00	402,57	1,00	13,00	3 415 136,69	7 437 660,27	8 776 439,12	10 268 433,77
Кровли	9,00	278,70	1,00	9,00	2 364 325,40	5 149 149,42	6 075 996,32	7 108 915,69
Проемы	8,00	247,73	1,00	8,00	2 101 622,58	4 577 021,71	5 400 885,61	6 319 036,17
Полы	6,00	185,80	1,00	6,00	1 576 216,93	3 432 766,28	4 050 664,21	4 739 277,13
Отделка	2,00	61,93	1,00	2,00	525 405,64	1 144 255,43	1 350 221,40	1 579 759,04
Прочие работы	13,00	402,57	1,00	13,00	3 415 136,69	7 437 660,27	8 776 439,12	10 268 433,77
Особостроительные работы	0,00	0,00	1,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Отопление и вентиляция	4,80	148,64	1,00	4,80	1 260 973,55	2 746 213,02	3 240 531,37	3 791 421,70
Водоснабжение и канализация	3,60	111,48	1,00	3,60	945 730,16	2 059 659,77	2 430 398,53	2 843 566,28
Сети электроснабжения и освещения	3,00	92,90	1,00	3,00	788 108,47	1 716 383,14	2 025 332,11	2 369 638,56
Слаботочные устройства	0,60	18,58	1,00	0,60	157 621,69	343 276,63	405 066,42	473 927,71
Прочее	0,00	0,00	1,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Итого	100,0	3096,7			26 270 282,2	57 212 771,3	67 511 070,2	78 987 952,1

Исправимый физический износ

Исходя из норм амортизации (шифр 4157, код 10002), норма амортизации в год составляет 1,2%, более подробно расчет физического износа см. выше.

В результате обследования объекта оценки Оценщик пришел к выводу, что ремонту или замене подлежат конструктивные элементы:

Таблица 4

Элемент	Доля элементов подлежащих ремонту	Сэл. с учетом НДС (18%), руб.	Затраты на ремонт (замену), руб.
Фундаменты	47,00%	6 075 996,32	2 855 718,27
Каркас	0,00%	0,00	0,00
Стены	47,00%	16 202 656,84	7 615 248,71
Перегородки	47,00%	2 700 442,81	1 269 208,12
Перекрытия и покрытия	47,00%	8 776 439,12	4 124 926,39
Кровли	50,00%	6 075 996,32	3 037 998,16
Проемы	50,00%	5 400 885,61	2 700 442,81
Полы	42,86%	4 050 664,21	1 735 998,95
Отделка	50,00%	1 350 221,40	675 110,70
Прочие работы	50,00%	8 776 439,12	4 388 219,56
Особостроительные работы	0,00%	0,00	0,00
Отопление и вентиляция	42,86%	3 240 531,37	1 388 799,16
Водоснабжение и канализация	50,00%	2 430 398,53	1 215 199,26
Электроосвещение	50,00%	2 025 332,11	1 012 666,05
Слаботочные устройства	50,00%	405 066,42	202 533,21
Прочее	0,00%	0,00	0,00
Итого исправимый физический износ		67 511 070	32 222 069

Расчет исправимого физического износа (отложенный ремонт)

Доля элементов подлежащих ремонту определяется Оценщиком самостоятельно, на основании осмотра объекта оценки и изучения предоставленных документов.

Сэл – стоимость каждого элемента здания, было взято из таблицы 3 (см. выше).

Затраты на ремонт (замену) каждого элемента здания определяется: стоимость каждого элемента здания умножается на долю элемента подлежащую ремонту/замене.

Неисправимый физический износ в короткоживущих элементах

Короткоживущие элементы – элементы, имеющие меньший срок жизни, чем все здание в целом (кровля, сантехническое оборудование и т. п.).

Эффективный возраст (ЭВ) рассчитывается на основе хронологического возраста здания с учетом его технического состояния и сложившихся на дату проведения оценки экономических факторов, влияющих на стоимость оцениваемого объекта. В зависимости от особенностей эксплуатации здания эффективный возраст может отличаться от хронологического возраста в большую или меньшую сторону. В случае нормальной (типичной) эксплуатации здания эффективный возраст, как правило, равен хронологическому

ЭВ – эффективный возраст, определяемый Оценщиком на основе технического состояния элементов или здания в целом. Общая экономическая жизнь (ОЭЖ) определяется временем эксплуатации, в течение которого объект приносит доход. В этот период проводимые улучшения вносят вклад в стоимость объекта.

Общая экономическая жизнь короткоживущих элементов здания были приняты в соответствии с ВСН 58-88 (р).

Таблица 5

Элемент	Сэл. с учетом общего коэфф., руб. (таб.3)	Затраты на ремонт (замену), руб. (таб.4)	Сэл. с учетом затрат на ремонт (замену), руб.	ЭВ, лет	ОЭЖ, лет	Износ элемента (ЭВ/ОЭЖ), %	Неиспр. физ. износ в короткожив. эл-тах, руб.
Кровли	6 075 996,32	3 037 998,16	3 037 998,16	15	30	50,0%	1 518 999,08
Проемы	5 400 885,61	2 700 442,81	2 700 442,81	15	30	50,0%	1 350 221,40
Полы	4 050 664,21	1 735 998,95	2 314 665,26	15	35	42,9%	991 999,40
Отделка	1 350 221,40	675 110,70	675 110,70	15	30	50,0%	337 555,35
Прочие работы	8 776 439,12	4 388 219,56	4 388 219,56	15	30	50,0%	2 194 109,78
Особостроительные работы	0,00	0,00	0,00	0	30	0,0%	0,00
Отопление и вентиляция	3 240 531,37	1 388 799,16	1 851 732,21	15	35	42,9%	793 599,52
Водоснабжение и канализация	2 430 398,53	1 215 199,26	1 215 199,26	15	30	50,0%	607 599,63
Электроосвещение	2 025 332,11	1 012 666,05	1 012 666,05	15	30	50,0%	506 333,03
Слаботочные устройства	405 066,42	202 533,21	202 533,21	15	30	50,0%	101 266,61
Прочее	0,00	0,00	0,00	0	40	0,0%	0,00
Итого, руб.			17 398 567				
Итого, руб.							8 401 684

Неисправимый физический износ в долгоживущих элементах

Таблица 6

№п/п	Наименование	Расчеты	Примечание
1	Стоимость затрат на замещение объекта, руб., с учетом НДС (18%)	67 511 070	Таблица 3
2	Исправимый физический износ (отложенный ремонт), руб.	-32 222 069	Таблица 4.
3	Стоимость короткоживущих эл-тов с неисправимым физ. износом, руб.	-17 398 567	Таблица 5.
4	Стоимость затрат на замещение долгоживущих элементов с неисправимым физ. износом, руб.	17 890 434	Стр.1-Стр2-СТр.3
5	Эффективный возраст (лет)	47	Принят экспертно, на основании осмотра объекта оценки.
6	Общая физическая жизнь (лет)	83,3	Исходя из норм амортизации (шифр 4157), (http://base.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?base=LAW&n=1927&req=doc), (Стр.4*Стр.5)/Стр.6
Неисправимый физический износ в долгоживущих элементах, руб.		10 094 242	

Эффективный возраст - это количество лет, которые соответствуют фактическому физическому состоянию объекта оценки.

Общая физическая жизнь - показатель равный нормативному сроку службы объекта, определяется исходя из норм амортизации (шифр 4157).

Расчет функционального (морального) устаревания

Функциональное (моральное) устаревание - это потеря стоимости вследствие относительной неспособности данного сооружения обеспечить полезность по сравнению с

новым сооружением, созданным для таких же целей. Оно обычно вызвано плохой планировкой, несоответствием техническим и функциональным требованиям по таким параметрам, как размер, стиль, срок службы и т.д. Функциональное (моральное) устаревание может быть исправимым и неисправимым. Функциональное (моральное) устаревание считается исправимым, 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 устаревание считается неисправимым. В данном случае признаки функционального (морального) устаревания отсутствуют, так как объект оценки полностью соответствует своему назначению, исправимое и неисправимое функциональное устаревание равны нулю.

Расчет внешнего (экономического) устаревания

Внешнее (экономическое) устаревание вызывается изменением ситуации на рынке, изменением финансовых и законодательных условий. Объектом оценки является нежилое здание, поскольку у Оценщика нет необходимой открытой информации о сделках совершенных с подобного рода объектами и об инвестиционной привлекательности объекта, внешнее экономическое устаревание у объекта оценки было принято в размере 0%.

Определение общего накопленного износа и рыночной стоимости

Таблица 7

№п/п	Наименование	Показатель, руб.	Примечание
1	Затраты на замещение объекта капитального строительства, руб.	78 987 952,10	Таблица 1
2	Физический износ, руб.	50 717 995,39	Стр.3+Стр.4+Стр.5
3	Исправимый физический износ в короткоживущих элементах, руб.	32 222 069,35	Таблица 4
4	Неисправимый физический износ в короткоживущих элементах, руб.	8 401 683,79	Таблица 5
5	Неисправимый физический износ в долгоживущих элементах, руб.	10 094 242,24	Таблица 6
6	Функциональное (моральное) устаревание, руб.	0,00	
7	Исправимое устаревание, руб.	0,00	
8	Неисправимое устаревание, руб.	0,00	
9	Внешнее (экономическое) устаревание, руб.	0,00	
10	Общий износ, руб.	50 717 995,39	Стр.2+Стр.3+Стр.4+Стр.5+Стр.6+Стр.9
11	Рыночная стоимость объекта капитального строительства, в рублях, с учетом НДС (18%)	28 269 956,71	Ср(с учетом НДС 18%)=Спсв-Иобщ

Ремонтно-механический цех, общая площадь 3862,0 кв. м., кадастровый номер: 69:40:01:00:633:0001:1/013708/37/10000/И,И-1,И2,И-3,И-4, адрес объекта: Тверская область, г. Тверь, Сахаровское ш., д. 28

Описание объекта аналога

Таблица 1

№п/п	Наименование характеристик и параметров здания, ед. измерения	Оцениваемый объект	Объект-аналог
1			ПЗ.01.050
1	Назначение здания	РМЦ (лит. И2,И3,И4)	РМЦ
2	Объемно-планировочные характеристики и функциональные параметры		
	строительный объем, м. куб.	14799	7680
	общая площадь застройки, кв. м.	3862	-
	количество этажей	1	1
	преобладающая высота этажей	8,40	8,0
	наличие подземной части	-	-
	со скольких сторон здание имеет наружные стены (т. е. здание отдельно стоящее или пристроенное)	отдельностоящее	отдельностоящее
4	Особые функциональные отличия здания	-	-
5	Преобладающий материал:		
	горизонтальных наружных конструкций	бетонный ленточный	сборный железобетонный
	вертикальных наружных конструкций	-	-
	наружных стен	Панели, металлоконструкции	металлические панели, кирпич
	внутренних стен	Панели, металлоконструкции	металлические панели, кирпич
	перегородок	-	-
	заполнение оконных проемов	стеклоблоки	двойные створные
	заполнение дверных проемов	простые, филенчатые, металлические	простые, филенчатые, металлические
	кровли	совмещенная рулонная	рулонная
	полов	бетонные	Цементные
	отделка потолков	-	-
	отделка внутренних стен и перегородок	простая	простая
	прочих конструкций	-	-
6	Класс конструктивной системы здания	КС-6	КС-6
7	Состояние грунтов (сухие, мокрые, вечномерзлые)		
8	Расчетное сопротивление грунта (кГс/кв. см.)		
9	Район сейсмичности (кол-во баллов)	1	1
10	Наличие (+, -) и особенности инженерного оборудования		
	специальные конструкции (лифты, подъемники, эскалаторы и т. п.)	-	-
	отопление, вентиляция и кондиционирование	отопление	+
	водоснабжение и канализация	+	+
	электроснабжение и освещение	электроснабжение	+
	слаботочные системы	-	+
	прочие системы и специальное оборудование (пожаротушение, турникеты, билетные автоматы и т. п.)	-	-
11	Класс качества объекта (de lux, premium, econom, standart-69)	Э	Э

Расчет затрат на создание (замещение) объекта капитального строительства

Таблица 2

Год постройки	1991
Строительный объем, куб. м.	14799,00
Измеритель КО-ИНВЕСТ в ценах 01.01.2011, руб./куб. м.	8180,3
Поправка на различие в высоте этажа, $(Ц_{пер}+Ц_{пол}+0,6*Ц_{карк})/(На-Но)/Но$, руб./куб. м.	-682,54
Измеритель КО-ИНВЕСТ в ценах 01.01.2011, с учетом ΔCh , руб./куб. м.	7 497,76
Поправка на наличие подвала, руб.	0,00
Поправка на наличие фонарей, руб.	0,00
Поправка на степень учета стоимости специальных конструкций и других видов работ ($\Delta c_{ос}$), руб.	0,00
Поправка на фундамент, руб.	0,00
Коэффициент на разницу в объеме, % ($V_o/V_{спр}$)	1,93
Справочная поправка на разницу в объеме, %	0,87
Коэффициент на разницу в площади, %	0,00
Справочная поправка на разницу в площади, %	1,00
Стоимость объекта, в ценах 01.01.2011, руб.	96 534 586,02
Ксейсм, %	1,00
Кпз, %	1,00
Ктерр-эк, %	1,438
Кинф, %	1,1497
Общий коэффициент ($К_{сейсм}*К_{пз}*К_{терр-эк}*К_{инфл}$), %	1,65
Прибыль предпринимателя	17%

Поправка на разницу в высоте этажа рассчитывается по следующей формуле (приведенной в КО-ИНВЕСТа "Промышленные здания" 2011 г., стр. 12): $(Ц_{пер}+Ц_{пол}+0,6*Ц_{карк})/(На-Но)/Но$, руб./куб. м. здания, где $Ц_{пер}$, $Ц_{пол}$, $Ц_{карк}$ – удельные справочные показатели стоимости конструктивных элементов здания соответственно: перекрытий (гр. «Перекрытия и покрытия»), пола (гр. «Полы»), каркаса (гр. «Каркаса»), руб. куб. м. здания. Но, На – средняя высота этажа соответственно оцениваемого объекта и объекта-аналога, м. Таким образом, коэффициент на разницу высоте этажа составляет: $(Ц_{пер}(1161,60 \text{ руб.})+Ц_{пол}(531,72 \text{ руб.})+0,6*Ц_{карк}(818,03 \text{ руб.}))/((На(8,0 \text{ м.})-Но(8,40 \text{ м.}))/Но(8,4 \text{ м.})) = - 682,54 \text{ руб./куб. м.}$

Поправка на разницу в объеме между оцениваемым зданием и ближайшим параметром из справочника, определялась с помощью коэффициентов таблицы 1.5, стр. 16 сборника КО-Инвест «Промышленные здания» 2011. Справочная поправка составит 0,87.

Ксейсм - Корректирующий коэффициент на различие в сейсмичности.

Кпз - Корректирующий коэффициент доначислений к стоимости прямых затрат, накладных расходов и прибыли.

Ктерр-эк - Интегральный территориально-экономический корректирующий коэффициент: $К_{терр-эк}=К_{рег-эк}*К_{зан-эк}$, где $К_{рег-эк}$ – регионально-экономический коэффициент справочной стоимости строительства в Московской области, приведенный в информационно-аналитическом бюллетене «Индексы цен в строительстве», $К_{зон-эк}$ – зонально-экономический коэффициент к среднему уровню стоимости в регионе. (Ко-Инвест, 2014, №86, стр. 43, п. 2.2.3), с 01.01.2011 г. на 01.01.2014 г. $К_{рег-эк} 1,132*К_{зон-эк} 1,270 = 1,438$.

Кинф - Корректирующий коэффициент на изменение уровня цен в строительстве. (<http://уровень-инфляции.рф>) – составляет 1,1497.

Определение прибыли предпринимателя объектов оценки

Прибыль предпринимателя (ПП) – предпринимательский доход, представляющий собой вознаграждение инвестору за риск, связанный с реализацией строительного проекта. При реализации строительного проекта с самого его начала и до момента передачи прав, либо сдачи в аренду или иного его использования возникает большое количество рисков различных видов. К факторам риска относятся:

- Экономические и политические факторы;
- Социальные и региональные факторы;
- Предпринимательский фактор;
- Фактор условий строительства.

Прибыль предпринимателя была принята в соответствии со справочником: Справочник оценщика недвижимости. Характеристики рынка, Прогнозы. Поправочные коэффициенты. Н. Новгород, Лейфер Л. А. 2014 г.), Том II, стр. 111, п. 7.1, прибыль предпринимателя для объектов данного сегмента рынка (прибыль девелопера) составляет 17%.

Поправка на различие в конструктивных элементах.

Если технические решения конструктивного элемента объекта-оценки существенно отличаются от технического решения этого же элемента справочного объекта, то стоимость оцениваемого элемента (S_o) рассчитывается по формуле: $S_o = S_c * \Phi_o / \Phi_c$, где

S_o и S_c – стоимость конструктивного элемента соответственно для оцениваемого или для справочного объекта;

Φ_o и Φ_c – стоимостные коэффициенты для рассматриваемого конструктивного элемента соответственно для оцениваемого и справочного объекта.

Все основные технические решения конструктивных элементов объекта-оценки не имеют существенных отличий от технического решения таких же элементов справочного объекта.

Результаты расчетов приведены в таблице 3

Таблица 3

Элемент	Удельный вес, %	Сспр элемента, руб.	Φ_c , %	Φ_o , %	Сэл. с учетом стоимостного коэф., в ценах 01.01.2011, руб.	Сэл. с учетом общего коэф., руб.	Сэл. с учетом НДС (18%), руб.	Сэл с учетом Спп (17%), руб.
Земельные работы	0,00	0,00	1,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Подземная часть	11,20	916,19	1,00	11,20	10 811 873,63	17 870 456,24	21 087 138,36	24 671 951,88
Каркас	10,00	818,03	1,00	10,00	9 653 458,60	15 955 764,50	18 827 802,11	22 028 528,47
Стены	25,20	2 061,44	1,00	25,20	24 326 715,68	40 208 526,54	47 446 061,32	55 511 891,74
Перегородки	5,60	458,10	1,00	5,60	5 405 936,82	8 935 228,12	10 543 569,18	12 335 975,94
Перекрытия и покрытия	14,20	1 161,60	1,00	14,20	13 707 911,22	22 657 185,59	26 735 479,00	31 280 510,42
Кровли	5,00	409,02	1,00	5,00	4 826 729,30	7 977 882,25	9 413 901,05	11 014 264,23
Проемы	2,10	171,79	1,00	2,10	2 027 226,31	3 350 710,54	3 953 838,44	4 625 990,98
Полы	6,50	531,72	1,00	6,50	6 274 748,09	10 371 246,92	12 238 071,37	14 318 543,50
Отделка	2,50	204,51	1,00	2,50	2 413 364,65	3 988 941,12	4 706 950,53	5 507 132,12
Прочие работы	5,20	425,38	1,00	5,20	5 019 798,47	8 296 997,54	9 790 457,10	11 454 834,80
Особостроительные работы	1,30	106,34	1,00	1,30	1 254 949,62	2 074 249,38	2 447 614,27	2 863 708,70
Отопление и вентиляция	3,00	245,41	1,00	3,00	2 896 037,58	4 786 729,35	5 648 340,63	6 608 558,54
Водоснабжение и канализация	3,10	253,59	1,00	3,10	2 992 572,17	4 946 286,99	5 836 618,65	6 828 843,83
Сети электроснабжения и освещения	3,00	245,41	1,00	3,00	2 896 037,58	4 786 729,35	5 648 340,63	6 608 558,54
Слаботочные устройства	1,00	81,80	1,00	1,00	965 345,86	1 595 576,45	1 882 780,21	2 202 852,85
Прочее	1,10	89,98	1,00	1,10	1 061 880,45	1 755 134,09	2 071 058,23	2 423 138,13
Итого	100,0	8180,3			96 534 586,0	159 557 645,0	188 278 021,1	220 285 284,7

Исправимый физический износ

Исходя из норм амортизации (шифр 4159, код 10002), норма амортизации в год составляет 2,5%, эффективный возраст долгоживущих элементов на дату оценки составляет: 2016- год постройки здания 1991 = 25 лет * 2,5%/год = округленно 60%.

В результате обследования объекта оценки Оценщик пришел к выводу, что ремонту или замене подлежат конструктивные элементы:

Таблица 4

Элемент	Доля элементов подлежащих ремонту	Сэл. с учетом НДС (18%), руб.	Затраты на ремонт (замену), руб.
Фундаменты	60,00%	21 087 138,36	12 652 283,02
Каркас	0,00%	18 827 802,11	0,00
Стены	60,00%	47 446 061,32	28 467 636,79
Перегородки	60,00%	10 543 569,18	6 326 141,51
Перекрытия и покрытия	60,00%	26 735 479,00	16 041 287,40
Кровли	66,67%	9 413 901,05	6 275 934,04
Проемы	66,67%	3 953 838,44	2 635 892,30
Полы	57,14%	12 238 071,37	6 993 183,64
Отделка	66,67%	4 706 950,53	3 137 967,02
Прочие работы	66,67%	9 790 457,10	6 526 971,40
Особостроительные работы	0,00%	2 447 614,27	0,00
Отопление и вентиляция	57,14%	5 648 340,63	3 227 623,22
Водоснабжение и канализация	66,67%	5 836 618,65	3 891 079,10
Электроосвещение	66,67%	5 648 340,63	3 765 560,42
Слаботочные устройства	66,67%	1 882 780,21	1 255 186,81
Прочее	0,00%	2 071 058,23	0,00
Итого исправимый физический износ		188 278 021	101 196 747

Расчет исправимого физического износа (отложенный ремонт)

Доля элементов подлежащих ремонту определяется Оценщиком самостоятельно, на основании осмотра объекта оценки и изучения предоставленных документов.

Сэл – стоимость каждого элемента здания, было взято из таблицы 3 (см. выше).

Затраты на ремонт (замену) каждого элемента здания определяется: стоимость каждого элемента здания умножается на долю элемента подлежащую ремонту/замене.

Неисправимый физический износ в короткоживущих элементах

Короткоживущие элементы – элементы, имеющие меньший срок жизни, чем все здание в целом (кровля, сантехническое оборудование и т. п.).

Эффективный возраст (ЭВ) рассчитывается на основе хронологического возраста здания с учетом его технического состояния и сложившихся на дату проведения оценки экономических факторов, влияющих на стоимость оцениваемого объекта. В зависимости от особенностей эксплуатации здания эффективный возраст может отличаться от хронологического возраста в большую или меньшую сторону. В случае нормальной (типичной) эксплуатации здания эффективный возраст, как правило, равен хронологическому

ЭВ – эффективный возраст, определяемый Оценщиком на основе технического состояния элементов или здания в целом. Общая экономическая жизнь (ОЭЖ) определяется временем эксплуатации, в течение которого объект приносит доход. В этот период проводимые улучшения вносят вклад в стоимость объекта.

Общая экономическая жизнь короткоживущих элементов здания были приняты в соответствии с ВСН 58-88 (р).

Таблица 5

Элемент	Сэл. с учетом общего коэфф., руб. (таб.3)	Затраты на ремонт (замену), руб. (таб.4)	Сэл. с учетом затрат на ремонт (замену), руб.	ЭВ, лет	ОЭЖ, лет	Износ элемента (ЭВ/ОЭЖ), %	Неиспр. физ. износ в короткожив. эл-тах, руб.
Кровли	9 413 901,05	6 275 934,04	3 137 967,02	20	30	66,7%	2 091 978,01
Проемы	3 953 838,44	2 635 892,30	1 317 946,15	20	30	66,7%	878 630,77
Полы	12 238 071,37	6 993 183,64	5 244 887,73	20	35	57,1%	2 997 078,70
Отделка	4 706 950,53	3 137 967,02	1 568 983,51	20	30	66,7%	1 045 989,01
Прочие работы	9 790 457,10	6 526 971,40	3 263 485,70	20	30	66,7%	2 175 657,13
Особостроительные работы	2 447 614,27	0,00	2 447 614,27	0	30	0,0%	0,00
Отопление и вентиляция	5 648 340,63	3 227 623,22	2 420 717,41	20	35	57,1%	1 383 267,09
Водоснабжение и канализация	5 836 618,65	3 891 079,10	1 945 539,55	20	30	66,7%	1 297 026,37
Электроосвещение	5 648 340,63	3 765 560,42	1 882 780,21	20	30	66,7%	1 255 186,81
Слаботочные устройства	1 882 780,21	1 255 186,81	627 593,40	20	30	66,7%	418 395,60
Прочее	2 071 058,23	0,00	2 071 058,23	0	40	0,0%	0,00
Итого, руб.			6 638 569				
Итого, руб.							1 502 388

Неисправимый физический износ в долгоживущих элементах

Таблица 6

№п/п	Наименование	Расчеты	Примечание
1	Стоимость затрат на замещение объекта, руб., с учетом НДС (18%)	188 278 021	Таблица 3
2	Исправимый физический износ (отложенный ремонт), руб.	-101 196 747	Таблица 4.
3	Стоимость короткоживущих эл-тов с неисправимым физ. износом, руб.	-25 928 573	Таблица 5.
4	Стоимость затрат на замещение долгоживущих элементов с неисправимым физ. износом, руб.	61 152 701	Стр.1-Стр2-Стр.3
5	Эффективный возраст (лет)	25	Принят экспертно, на основании осмотра объекта оценки.
6	Общая физическая жизнь (лет)	40,0	Исходя из норм амортизации (шифр 4159), (http://base.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?base=LAW&n=1927&req=doc), (Стр.4*Стр.5)/Стр.6
	Неисправимый физический износ в долгоживущих элементах, руб.	38 220 438	

Эффективный возраст - это количество лет, которые соответствуют фактическому физическому состоянию объекта оценки.

Общая физическая жизнь - показатель равный нормативному сроку службы объекта, определяется исходя из норм амортизации (шифр 4159).

Расчет функционального (морального) устаревания

Функциональное (моральное) устаревание - это потеря стоимости вследствие относительной неспособности данного сооружения обеспечить полезность по сравнению с новым сооружением, созданным для таких же целей. Оно обычно вызвано плохой планировкой, несоответствием техническим и функциональным требованиям по таким параметрам, как размер, стиль, срок службы и т.д. Функциональное (моральное) устаревание может быть исправимым и неисправимым. Функциональное (моральное) устаревание считается исправимым, 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 устаревание считается неисправимым. В данном случае признаки функционального (морального) устаревания отсутствуют, так как объект оценки полностью соответствует своему назначению, исправимое и неисправимое функциональное устаревание равны нулю.

Расчет внешнего (экономического) устаревания

Внешнее (экономическое) устаревание вызывается изменением ситуации на рынке, изменением финансовых и законодательных условий. Объектом оценки является нежилое здание, поскольку у Оценщика нет необходимой открытой информации о сделках совершенных с подобного рода объектами и об инвестиционной привлекательности объекта, внешнее экономическое устаревание у объекта оценки было принято в размере 0%.

Определение общего накопленного износа и рыночной стоимости

Таблица 7

№п/п	Наименование	Показатель, руб.	Примечание
1	Затраты на замещение объекта капитального строительства, руб.	220 285 284,68	Таблица 1
2	Физический износ, руб.	152 960 394,43	Стр.3+Стр.4+Стр.5
3	Исправимый физический износ в короткоживущих элементах, руб.	101 196 746,65	Таблица 4
4	Неисправимый физический износ в короткоживущих элементах, руб.	13 543 209,49	Таблица 5
5	Неисправимый физический износ в долгоживущих элементах, руб.	38 220 438,28	Таблица 6
6	Функциональное (моральное) устаревание, руб.	0,00	
7	Исправимое устаревание, руб.	0,00	
8	Неисправимое устаревание, руб.	0,00	
9	Внешнее (экономическое) устаревание, руб.	0,00	
10	Общий износ, руб.	152 960 394,43	Стр.2+Стр.3+Стр.4+Стр.5+Стр.6+Стр.9
11	Рыночная стоимость объекта капитального строительства, в рублях, с учетом НДС (18%)	67 324 890,26	Ср(с учетом НДС 18%)=Спсв-Иобщ

Цех №1, общая площадь 6288,2 кв. м., кадастровый номер: 69:40:01:00:633:0001:1/013708/37/10000/3,31,32, адрес объекта: Тверская область, г. Тверь, Сахаровское ш., д. 28

Таблица 1

№п/п	Наименование характеристик и параметров здания, ед. измерения	Оцениваемый объект	Объект-аналог
1			ПЗ.07.088
1	Назначение здания	Цех №1 (лит. 3)	Картонажный цех
2	Объемно-планировочные характеристики и функциональные параметры		
	строительный объем, м. куб.	14433,85	26360
	общая площадь застройки, кв. м.	-	-
	количество этажей	1	1
	преобладающая высота этажей	8,50	-
	наличие подземной части	-	-
	со скольких сторон здание имеет наружные стены (т. е. здание отдельно стоящее или пристроенное)	отдельностоящее	отдельностоящее
4	Особые функциональные отличия здания	-	-
5	Преобладающий материал:		
	горизонтальных наружных конструкций	бетонный ленточный	сборный железобетонный
	вертикальных наружных конструкций	-	-
	наружных стен	Кирпичные, панельные	кирпичный
	внутренних стен	Кирпичные, панельные	кирпичный
	перегородок	кирпичные	кирпичный
	заполнение оконных проемов	двойные створные	двойные створные
	заполнение дверных проемов	простые, филенчатые, металлические	простые, филенчатые, металлические
	кровли	совмещенная рулонная	рулонная
	полов	асфальтовые	бетонные
	отделка потолков	-	-
	отделка внутренних стен и перегородок	простая	простая
	прочих конструкций	-	-
6	Класс конструктивной системы здания	кс-1	кс-1
7	Состояние грунтов (сухие, мокрые, вечномерзлые)		
8	Расчетное сопротивление грунта (кГс/кв. см.)		
9	Район сейсмичности (кол-во баллов)	1	1
10	Наличие (+, -) и особенности инженерного оборудования		
	специальные конструкции (лифты, подъемники, эскалаторы и т. п.)	-	-
	отопление, вентиляция и кондиционирование	отопление	+
	водоснабжение и канализация	+	+
	электроснабжение и освещение	электроснабжение	+
	слаботочные системы	-	+
	прочие системы и специальное оборудование (пожаротушение, турникеты, билетные автоматы и т. п.)	-	-
11	Класс качества объекта (de lux, premium, econom, standart-69)	Э	Э

Расчет затрат на создание (замещение) объекта капитального строительства

Таблица 2

Год постройки	1982
Строительный объем, куб. м.	14433,85
Измеритель КО-ИНВЕСТ в ценах 01.01.2011, руб./куб. м.	2914,29
Поправка на различие в высоте этажа, $(Ц_{пер}+Ц_{пол}+0,6*Ц_{карк})/(Н_а-Н_о)/Н_о$, руб./куб. м.	0,00
Измеритель КО-ИНВЕСТ в ценах 01.01.2011, с учетом ΔCh , руб./куб. м.	2 914,29
Поправка на наличие подвала, руб.	0,00
Поправка на наличие фонарей, руб.	0,00
Поправка на степень учета стоимости специальных конструкций и других видов работ (Δcos), руб.	0,00
Поправка на фундамент, руб.	0,00
Коэффициент на разницу в объеме, % ($V_о/V_{спр}$)	0,55
Справочная поправка на разницу в объеме, %	1,20
Коэффициент на разницу в площади, %	0,00
Справочная поправка на разницу в площади, %	1,00
Стоимость объекта, в ценах 01.01.2011, руб.	50 477 309,66
Ксейсм, %	1,00
Кпз, %	1,00
Ктерр-эк, %	1,894
Кинф, %	1,1497
Общий коэффициент ($К_{сейсм}*К_{пз}*К_{терр-эк}*К_{инфл}$), %	2,18
Прибыль предпринимателя	17%

Поправка на разницу в высоте этажа в данном случае не определялась, в связи с тем, что информация о высоте этажа объекта-аналога в справочнике отсутствует, поэтому Оценщик принял решение считать высоту этажа объекта-оценки и объекта-аналога сопоставимой.

Поправка на разницу в объеме между оцениваемым зданием и ближайшим параметром из справочника, определялась с помощью коэффициентов таблицы 1.5, стр. 16 сборника КО-Инвест «Промышленные здания» 2011. Справочная поправка составит 1,20.

Ксейсм - Корректирующий коэффициент на различие в сейсмичности.

Кпз - Корректирующий коэффициент доначислений к стоимости прямых затрат, накладных расходов и прибыли.

Ктерр-эк - Интегральный территориально-экономический корректирующий коэффициент: $К_{терр-эк} = К_{рег-эк} * К_{зан-эк}$, где $К_{рег-эк}$ – регионально-экономический коэффициент справочной стоимости строительства в Московской области, приведенный в информационно-аналитическом бюллетене «Индексы цен в строительстве», $К_{зон-эк}$ – зонально-экономический коэффициент к среднему уровню стоимости в регионе. (Ко-Инвест, 2014, №86, стр. 43, п. 2.2.3), с 01.01.2011 г. на 01.01.2014 г. $К_{рег-эк} 1,286 * К_{зон-эк} 1,473 = 1,894$.

Кинф - Корректирующий коэффициент на изменение уровня цен в строительстве. (<http://уровень-инфляции.рф>) – составляет 1,1497.

Определение прибыли предпринимателя объектов оценки

Прибыль предпринимателя (ПП) – предпринимательский доход, представляющий собой вознаграждение инвестору за риск, связанный с реализацией строительного проекта. При реализации строительного проекта с самого его начала и до момента передачи прав, либо сдачи в аренду или иного его использования возникает большое количество рисков различных видов. К факторам риска относятся:

- Экономические и политические факторы;
- Социальные и региональные факторы;

- Предпринимательский фактор;
- Фактор условий строительства.

Прибыль предпринимателя была принята в соответствии со справочником: Справочник оценщика недвижимости. Характеристики рынка, Прогнозы. Поправочные коэффициенты. Н. Новгород, Лейфер Л. А. 2014 г.), Том II, стр. 111, п. 7.1, прибыль предпринимателя для объектов данного сегмента рынка (прибыль девелопера) составляет 17%.

Поправка на различие в конструктивных элементах.

Если технические решения конструктивного элемента объекта-оценки существенно отличаются от технического решения этого же элемента справочного объекта, то стоимость оцениваемого элемента (C_o) рассчитывается по формуле: $C_o = C_c * \Phi_o / \Phi_c$, где

C_o и C_c – стоимость конструктивного элемента соответственно для оцениваемого или для справочного объекта;

Φ_o и Φ_c – стоимостные коэффициенты для рассматриваемого конструктивного элемента соответственно для оцениваемого и справочного объекта.

Все основные технические решения конструктивных элементов объекта-оценки не имеют существенных отличий от технического решения таких же элементов справочного объекта.

Результаты расчетов приведены в таблице 3

Таблица 3

Элемент	Удельный вес, %	Сспр элемента, руб.	Φ_c , %	Φ_o , %	Сэл. с учетом стоимостного коэф., в ценах 01.01.2011, руб.	Сэл. с учетом общего коэфф., руб.	Сэл. с учетом НДС (18%), руб.	Сэл с учетом Спп (17%), руб.
Земельные работы	0,00	0,00	1,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Подземная часть	10,00	291,43	1,00	10,00	5 047 730,97	10 993 208,03	12 971 985,48	15 177 223,01
Каркас	0,00	0,00	1,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Стены	22,00	641,14	1,00	22,00	11 105 008,13	24 185 057,68	28 538 368,06	33 389 890,63
Перегородки	4,00	116,57	1,00	4,00	2 019 092,39	4 397 283,21	5 188 794,19	6 070 889,21
Перекрытия и покрытия	12,00	349,71	1,00	12,00	6 057 277,16	13 191 849,64	15 566 382,58	18 212 667,62
Кровли	5,00	145,71	1,00	5,00	2 523 865,48	5 496 604,02	6 485 992,74	7 588 611,51
Проемы	6,00	174,86	1,00	6,00	3 028 638,58	6 595 924,82	7 783 191,29	9 106 333,81
Полы	9,00	262,29	1,00	9,00	4 542 957,87	9 893 887,23	11 674 786,93	13 659 500,71
Отделка	10,00	291,43	1,00	10,00	5 047 730,97	10 993 208,03	12 971 985,48	15 177 223,01
Прочие работы	1,00	29,14	1,00	1,00	504 773,10	1 099 320,80	1 297 198,55	1 517 722,30
Особостроительные работы	0,00	0,00	1,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Отопление и вентиляция	8,40	244,80	1,00	8,40	4 240 094,01	9 234 294,75	10 896 467,80	12 748 867,33
Водоснабжение и канализация	6,30	183,60	1,00	6,30	3 180 070,51	6 925 721,06	8 172 350,85	9 561 650,50
Сети электроснабжения и освещения	5,25	153,00	1,00	5,25	2 650 058,76	5 771 434,22	6 810 292,38	7 968 042,08
Слаботочные устройства	1,05	30,60	1,00	1,05	530 011,75	1 154 286,84	1 362 058,48	1 593 608,42
Прочее	0,00	0,00	1,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Итого	100,0	2914,3			50 477 309,7	109 932 080,3	129 719 854,8	151 772 230,1

Исправимый физический износ

Исходя из норм амортизации (шифр 4157, код 10002), норма амортизации в год составляет 1,2%, более подробно расчет физического износа см. выше.

В результате обследования объекта оценки Оценщик пришел к выводу, что ремонту или замене подлежат конструктивные элементы:

Таблица 4

Элемент	Доля элементов подлежащих ремонту	Сэл. с учетом НДС (18%), руб.	Затраты на ремонт (замену), руб.
Фундаменты	40,80%	12 971 985,48	5 292 570,08
Каркас	0,00%	0,00	0,00
Стены	40,80%	28 538 368,06	11 643 654,17
Перегородки	40,80%	5 188 794,19	2 117 028,03
Перекрытия и покрытия	40,80%	15 566 382,58	6 351 084,09
Кровли	50,00%	6 485 992,74	3 242 996,37
Проемы	50,00%	7 783 191,29	3 891 595,64
Полы	42,86%	11 674 786,93	5 003 480,11
Отделка	50,00%	12 971 985,48	6 485 992,74
Прочие работы	50,00%	1 297 198,55	648 599,27
Особостроительные работы	0,00%	0,00	0,00
Отопление и вентиляция	42,86%	10 896 467,80	4 669 914,77
Водоснабжение и канализация	50,00%	8 172 350,85	4 086 175,43
Электроосвещение	50,00%	6 810 292,38	3 405 146,19
Слаботочные устройства	50,00%	1 362 058,48	681 029,24
Прочее	0,00%	0,00	0,00
Итого исправимый физический износ		129 719 855	57 519 266

Расчет исправимого физического износа (отложенный ремонт)

Доля элементов подлежащих ремонту определяется Оценщиком самостоятельно, на основании осмотра объекта оценки и изучения предоставленных документов.

Сэл – стоимость каждого элемента здания, было взято из таблицы 3 (см. выше).

Затраты на ремонт (замену) каждого элемента здания определяется: стоимость каждого элемента здания умножается на долю элемента подлежащую ремонту/замене.

Неисправимый физический износ в короткоживущих элементах

Короткоживущие элементы – элементы, имеющие меньший срок жизни, чем все здание в целом (кровля, сантехническое оборудование и т. п.).

Эффективный возраст (ЭВ) рассчитывается на основе хронологического возраста здания с учетом его технического состояния и сложившихся на дату проведения оценки экономических факторов, влияющих на стоимость оцениваемого объекта. В зависимости от особенностей эксплуатации здания эффективный возраст может отличаться от хронологического возраста в большую или меньшую сторону. В случае нормальной (типичной) эксплуатации здания эффективный возраст, как правило, равен хронологическому

ЭВ – эффективный возраст, определяемый Оценщиком на основе технического состояния элементов или здания в целом. Общая экономическая жизнь (ОЭЖ) определяется временем эксплуатации, в течение которого объект приносит доход. В этот период проводимые улучшения вносят вклад в стоимость объекта.

Общая экономическая жизнь короткоживущих элементов здания были приняты в соответствии с ВСН 58-88 (р).

Таблица 5

Элемент	Сэл. с учетом общего коэфф., руб. (таб.3)	Затраты на ремонт (замену), руб. (таб.4)	Сэл. с учетом затрат на ремонт (замену), руб.	ЭВ, лет	ОЭЖ, лет	Износ элемента (ЭВ/ОЭЖ), %	Неиспр. физ. износ в короткожив. эл-тах, руб.
Кровли	6 485 992,74	3 242 996,37	3 242 996,37	15	30	50,0%	1 621 498,19
Проемы	7 783 191,29	3 891 595,64	3 891 595,64	15	30	50,0%	1 945 797,82
Полы	11 674 786,93	5 003 480,11	6 671 306,82	15	35	42,9%	2 859 131,49
Отделка	12 971 985,48	6 485 992,74	6 485 992,74	15	30	50,0%	3 242 996,37
Прочие работы	1 297 198,55	648 599,27	648 599,27	15	30	50,0%	324 299,64
Особостроительные работы	0,00	0,00	0,00	0	30	0,0%	0,00
Отопление и вентиляция	10 896 467,80	4 669 914,77	6 226 553,03	15	35	42,9%	2 668 522,73
Водоснабжение и канализация	8 172 350,85	4 086 175,43	4 086 175,43	15	30	50,0%	2 043 087,71
Электроосвещение	6 810 292,38	3 405 146,19	3 405 146,19	15	30	50,0%	1 702 573,09
Слаботочные устройства	1 362 058,48	681 029,24	681 029,24	15	30	50,0%	340 514,62
Прочее	0,00	0,00	0,00	0	40	0,0%	0,00
Итого, руб.			35 339 395				
Итого, руб.							16 748 422

Неисправимый физический износ в долгоживущих элементах

Таблица 6

№п/п	Наименование	Расчеты	Примечание
1	Стоимость затрат на замещение объекта, руб., с учетом НДС (18%)	129 719 855	Таблица 3
2	Исправимый физический износ (отложенный ремонт), руб.	-57 519 266	Таблица 4.
3	Стоимость короткоживущих эл-тов с неисправимым физ. износом, руб.	-35 339 395	Таблица 5.
4	Стоимость затрат на замещение долгоживущих элементов с неисправимым физ. износом, руб.	36 861 194	Стр.1-Стр2-СТр.3
5	Эффективный возраст (лет)	40	Принят экспертно, на основании осмотра объекта оценки.
6	Общая физическая жизнь (лет)	83,3	Исходя из норм амортизации (шифр 4157), (http://base.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?base=LAW&n=1927&req=doc), (Стр.4*Стр.5)/Стр.6
Неисправимый физический износ в долгоживущих элементах, руб.		17 700 453	

Эффективный возраст - это количество лет, которые соответствуют фактическому физическому состоянию объекта оценки.

Общая физическая жизнь - показатель равный нормативному сроку службы объекта, определяется исходя из норм амортизации (шифр 4157).

Расчет функционального (морального) устаревания

Функциональное (моральное) устаревание - это потеря стоимости вследствие относительной неспособности данного сооружения обеспечить полезность по сравнению с

новым сооружением, созданным для таких же целей. Оно обычно вызвано плохой планировкой, несоответствием техническим и функциональным требованиям по таким параметрам, как размер, стиль, срок службы и т.д. Функциональное (моральное) устаревание может быть исправимым и неисправимым. Функциональное (моральное) устаревание считается исправимым, 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 устаревание считается неисправимым. В данном случае признаки функционального (морального) устаревания отсутствуют, так как объект оценки полностью соответствует своему назначению, исправимое и неисправимое функциональное устаревание равны нулю.

Расчет внешнего (экономического) устаревания

Внешнее (экономическое) устаревание вызывается изменением ситуации на рынке, изменением финансовых и законодательных условий. Объектом оценки является нежилое здание, поскольку у Оценщика нет необходимой открытой информации о сделках совершенных с подобного рода объектами и об инвестиционной привлекательности объекта, внешнее экономическое устаревание у объекта оценки было принято в размере 0%.

Определение общего накопленного износа и рыночной стоимости

Таблица 7

№п/п	Наименование	Показатель, руб.	Примечание
1	Затраты на замещение объекта капитального строительства, руб.	151 772 230,13	Таблица 1
2	Физический износ, руб.	91 968 141,07	Стр.3+Стр.4+Стр.5
3	Исправимый физический износ в короткоживущих элементах, руб.	57 519 266,14	Таблица 4
4	Неисправимый физический износ в короткоживущих элементах, руб.	16 748 421,66	Таблица 5
5	Неисправимый физический износ в долгоживущих элементах, руб.	17 700 453,27	Таблица 6
6	Функциональное (моральное) устаревание, руб.	0,00	
7	Исправимое устаревание, руб.	0,00	
8	Неисправимое устаревание, руб.	0,00	
9	Внешнее (экономическое) устаревание, руб.	0,00	
10	Общий износ, руб.	91 968 141,07	Стр.2+Стр.3+Стр.4+Стр.5+Стр.6+Стр.9
11	Рыночная стоимость объекта капитального строительства, в рублях, с учетом НДС (18%)	59 804 089,06	Ср(с учетом НДС 18%)=Спсв-Иобщ

Цех №1, общая площадь 6288,2 кв. м., кадастровый номер: 69:40:01:00:633:0001:1/013708/37/10000/3,31,32, адрес объекта: Тверская область, г. Тверь, Сахаровское ш., д. 28

Таблица 1

№п/п	Наименование характеристик и параметров здания, ед. измерения	Оцениваемый объект	Объект-аналог
1			ПЗ.07.088
1	Назначение здания	Цех №1 (лит. 31)	Картонажный цех
2	Объемно-планировочные характеристики и функциональные параметры		
	строительный объем, м. куб.	16484,79	26360
	общая площадь застройки, кв. м.	-	-
	количество этажей	1	1
	преобладающая высота этажей	6,90	-
	наличие подземной части	-	-
	со скольких сторон здание имеет наружные стены (т. е. здание отдельно стоящее или пристроенное)	отдельностоящее	отдельностоящее
4	Особые функциональные отличия здания	-	-
5	Преобладающий материал:		
	горизонтальных наружных конструкций	бетонный ленточный	сборный железобетонный
	вертикальных наружных конструкций	-	-
	наружных стен	Кирпичные, панельные	кирпичный
	внутренних стен	Кирпичные, панельные	кирпичный
	перегородок	кирпичные	кирпичный
	заполнение оконных проемов	двойные створные	двойные створные
	заполнение дверных проемов	простые, филенчатые, металлические	простые, филенчатые, металлические
	кровли	совмещенная рулонная	рулонная
	полов	асфальтовые	бетонные
	отделка потолков	-	-
	отделка внутренних стен и перегородок	простая	простая
	прочих конструкций	-	-
6	Класс конструктивной системы здания	кс-1	кс-1
7	Состояние грунтов (сухие, мокрые, вечномерзлые)		
8	Расчетное сопротивление грунта (кГс/кв. см.)		
9	Район сейсмичности (кол-во баллов)	1	1
10	Наличие (+, -) и особенности инженерного оборудования		
	специальные конструкции (лифты, подъемники, эскалаторы и т. п.)	-	-
	отопление, вентиляция и кондиционирование	отопление	+
	водоснабжение и канализация	+	+
	электроснабжение и освещение	электроснабжение	+
	слаботочные системы	-	+
	прочие системы и специальное оборудование (пожаротушение, турникеты, билетные автоматы и т. п.)	-	-
11	Класс качества объекта (de lux, premium, econom, standart-69)	Э	Э

Расчет затрат на создание (замещение) объекта капитального строительства

Таблица 2

Год постройки	1934
Строительный объем, куб. м.	16484,79
Измеритель КО-ИНВЕСТ в ценах 01.01.2011, руб./куб. м.	2914,29
Поправка на различие в высоте этажа, $(Ц_{пер}+Ц_{пол}+0,6*Ц_{карк})/(Н_а-Н_о)/Н_о$, руб./куб. м.	0,00
Измеритель КО-ИНВЕСТ в ценах 01.01.2011, с учетом ΔCh , руб./куб. м.	2 914,29
Поправка на наличие подвала, руб.	0,00
Поправка на наличие фонарей, руб.	0,00
Поправка на степень учета стоимости специальных конструкций и других видов работ ($\Delta c_{ос}$), руб.	0,00
Поправка на фундамент, руб.	0,00
Коэффициент на разницу в объеме, % ($V_о/V_{спр}$)	0,63
Справочная поправка на разницу в объеме, %	1,00
Коэффициент на разницу в площади, %	0,00
Справочная поправка на разницу в площади, %	1,00
Стоимость объекта, в ценах 01.01.2011, руб.	48 041 458,65
Ксейсм, %	1,00
Кпз, %	1,00
Ктерр-эк, %	1,894
Кинф, %	1,1497
Общий коэффициент ($К_{сейсм}*К_{пз}*К_{терр-эк}*К_{инфл}$), %	2,18
Прибыль предпринимателя	17%

Поправка на разницу в высоте этажа в данном случае не определялась, в связи с тем, что информация о высоте этажа объекта-аналога в справочнике отсутствует, поэтому Оценщик принял решение считать высоту этажа объекта-оценки и объекта-аналога сопоставимой.

Поправка на разницу в объеме между оцениваемым зданием и ближайшим параметром из справочника, определялась с помощью коэффициентов таблицы 1.5, стр. 16 сборника КО-Инвест «Промышленные здания» 2011. Справочная поправка составит 1,0.

Ксейсм - Корректирующий коэффициент на различие в сейсмичности.

Кпз - Корректирующий коэффициент доначислений к стоимости прямых затрат, накладных расходов и прибыли.

Ктерр-эк - Интегральный территориально-экономический корректирующий коэффициент: $К_{терр-эк} = К_{рег-эк} * К_{зан-эк}$, где $К_{рег-эк}$ – регионально-экономический коэффициент справочной стоимости строительства в Московской области, приведенный в информационно-аналитическом бюллетене «Индексы цен в строительстве», $К_{зон-эк}$ – зонально-экономический коэффициент к среднему уровню стоимости в регионе. (Ко-Инвест, 2014, №86, стр. 43, п. 2.2.3), с 01.01.2011 г. на 01.01.2014 г. $К_{рег-эк} 1,286 * К_{зон-эк} 1,473 = 1,894$.

Кинф - Корректирующий коэффициент на изменение уровня цен в строительстве. (<http://уровень-инфляции.рф>) – составляет 1,1497.

Определение прибыли предпринимателя объектов оценки

Прибыль предпринимателя (ПП) – предпринимательский доход, представляющий собой вознаграждение инвестору за риск, связанный с реализацией строительного проекта. При реализации строительного проекта с самого его начала и до момента передачи прав, либо сдачи в аренду или иного его использования возникает большое количество рисков различных видов. К факторам риска относятся:

- Экономические и политические факторы;
- Социальные и региональные факторы;

- Предпринимательский фактор;
- Фактор условий строительства.

Прибыль предпринимателя была принята в соответствии со справочником: Справочник оценщика недвижимости. Характеристики рынка, Прогнозы. Поправочные коэффициенты. Н. Новгород, Лейфер Л. А. 2014 г.), Том II, стр. 111, п. 7.1, прибыль предпринимателя для объектов данного сегмента рынка (прибыль девелопера) составляет 17%.

Поправка на различие в конструктивных элементах.

Если технические решения конструктивного элемента объекта-оценки существенно отличаются от технического решения этого же элемента справочного объекта, то стоимость оцениваемого элемента (C_o) рассчитывается по формуле: $C_o = C_c * \Phi_o / \Phi_c$, где

C_o и C_c – стоимость конструктивного элемента соответственно для оцениваемого или для справочного объекта;

Φ_o и Φ_c – стоимостные коэффициенты для рассматриваемого конструктивного элемента соответственно для оцениваемого и справочного объекта.

Все основные технические решения конструктивных элементов объекта-оценки не имеют существенных отличий от технического решения таких же элементов справочного объекта.

Результаты расчетов приведены в таблице 3

Таблица 3

Элемент	Удельный вес, %	Сспр элемента, руб.	Φ_c , %	Φ_o , %	Сэл. с учетом стоимостного коэф., в ценах 01.01.2011, руб.	Сэл. с учетом общего коэфф., руб.	Сэл. с учетом НДС (18%), руб.	Сэл с учетом Спп (17%), руб.
Земельные работы	0,00	0,00	1,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Подземная часть	10,00	291,43	1,00	10,00	4 804 145,86	10 462 715,88	12 346 004,74	14 444 825,54
Каркас	0,00	0,00	1,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Стены	22,00	641,14	1,00	22,00	10 569 120,90	23 017 974,93	27 161 210,42	31 778 616,19
Перегородки	4,00	116,57	1,00	4,00	1 921 658,35	4 185 086,35	4 938 401,89	5 777 930,22
Перекрытия и покрытия	12,00	349,71	1,00	12,00	5 764 975,04	12 555 259,05	14 815 205,68	17 333 790,65
Кровли	5,00	145,71	1,00	5,00	2 402 072,93	5 231 357,94	6 173 002,37	7 222 412,77
Проемы	6,00	174,86	1,00	6,00	2 882 487,52	6 277 629,53	7 407 602,84	8 666 895,32
Полы	9,00	262,29	1,00	9,00	4 323 731,28	9 416 444,29	11 111 404,26	13 000 342,99
Отделка	10,00	291,43	1,00	10,00	4 804 145,86	10 462 715,88	12 346 004,74	14 444 825,54
Прочие работы	1,00	29,14	1,00	1,00	480 414,59	1 046 271,59	1 234 600,47	1 444 482,55
Особостроительные работы	0,00	0,00	1,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Отопление и вентиляция	8,40	244,80	1,00	8,40	4 035 482,53	8 788 681,34	10 370 643,98	12 133 653,45
Водоснабжение и канализация	6,30	183,60	1,00	6,30	3 026 611,89	6 591 511,00	7 777 982,98	9 100 240,09
Сети электроснабжения и освещения	5,25	153,00	1,00	5,25	2 522 176,58	5 492 925,84	6 481 652,49	7 583 533,41
Слаботочные устройства	1,05	30,60	1,00	1,05	504 435,32	1 098 585,17	1 296 330,50	1 516 706,68
Прочее	0,00	0,00	1,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Итого	100,0	2914,3			48 041 458,6	104 627 158,8	123 460 047,4	144 448 255,4

Исправимый физический износ

Исходя из норм амортизации (шифр 4157, код 10002), норма амортизации в год составляет 1,2%, более подробно расчет физического износа см. выше.

В результате обследования объекта оценки Оценщик пришел к выводу, что ремонту или замене подлежат конструктивные элементы:

Таблица 4

Элемент	Доля элементов подлежащих ремонту	Сэл. с учетом НДС (18%), руб.	Затраты на ремонт (замену), руб.
Фундаменты	55,00%	12 346 004,74	6 790 302,60
Каркас	0,00%	0,00	0,00
Стены	55,00%	27 161 210,42	14 938 665,73
Перегородки	55,00%	4 938 401,89	2 716 121,04
Перекрытия и покрытия	55,00%	14 815 205,68	8 148 363,13
Кровли	53,33%	6 173 002,37	3 292 267,93
Проемы	53,33%	7 407 602,84	3 950 721,52
Полы	45,71%	11 111 404,26	5 079 499,09
Отделка	53,33%	12 346 004,74	6 584 535,86
Прочие работы	53,33%	1 234 600,47	658 453,59
Особостроительные работы	0,00%	0,00	0,00
Отопление и вентиляция	45,71%	10 370 643,98	4 740 865,82
Водоснабжение и канализация	53,33%	7 777 982,98	4 148 257,59
Электроосвещение	53,33%	6 481 652,49	3 456 881,33
Слаботочные устройства	53,33%	1 296 330,50	691 376,27
Прочее	0,00%	0,00	0,00
Итого исправимый физический износ		123 460 047	65 196 311

Расчет исправимого физического износа (отложенный ремонт)

Доля элементов подлежащих ремонту определяется Оценщиком самостоятельно, на основании осмотра объекта оценки и изучения предоставленных документов.

Сэл – стоимость каждого элемента здания, было взято из таблицы 3 (см. выше).

Затраты на ремонт (замену) каждого элемента здания определяется: стоимость каждого элемента здания умножается на долю элемента подлежащую ремонту/замене.

Неисправимый физический износ в короткоживущих элементах

Короткоживущие элементы – элементы, имеющие меньший срок жизни, чем все здание в целом (кровля, сантехническое оборудование и т. п.).

Эффективный возраст (ЭВ) рассчитывается на основе хронологического возраста здания с учетом его технического состояния и сложившихся на дату проведения оценки экономических факторов, влияющих на стоимость оцениваемого объекта. В зависимости от особенностей эксплуатации здания эффективный возраст может отличаться от хронологического возраста в большую или меньшую сторону. В случае нормальной (типичной) эксплуатации здания эффективный возраст, как правило, равен хронологическому

ЭВ – эффективный возраст, определяемый Оценщиком на основе технического состояния элементов или здания в целом. Общая экономическая жизнь (ОЭЖ) определяется временем эксплуатации, в течение которого объект приносит доход. В этот период проводимые улучшения вносят вклад в стоимость объекта.

Общая экономическая жизнь короткоживущих элементов здания были приняты в соответствии с ВСН 58-88 (р).

Таблица 5

Элемент	Сэл. с учетом общего коэфф., руб. (таб.3)	Затраты на ремонт (замену), руб. (таб.4)	Сэл. с учетом затрат на ремонт (замену), руб.	ЭВ, лет	ОЭЖ, лет	Износ элемента (ЭВ/ОЭЖ), %	Неиспр. физ. износ в короткожив. эл-тах, руб.
Кровли	6 173 002,37	3 292 267,93	2 880 734,44	16	30	53,3%	1 536 391,70
Проемы	7 407 602,84	3 950 721,52	3 456 881,33	16	30	53,3%	1 843 670,04
Полы	11 111 404,26	5 079 499,09	6 031 905,17	16	35	45,7%	2 757 442,36
Отделка	12 346 004,74	6 584 535,86	5 761 468,88	16	30	53,3%	3 072 783,40
Прочие работы	1 234 600,47	658 453,59	576 146,89	16	30	53,3%	307 278,34
Особостроительные работы	0,00	0,00	0,00	0	30	0,0%	0,00
Отопление и вентиляция	10 370 643,98	4 740 865,82	5 629 778,16	16	35	45,7%	2 573 612,87
Водоснабжение и канализация	7 777 982,98	4 148 257,59	3 629 725,39	16	30	53,3%	1 935 853,54
Электроосвещение	6 481 652,49	3 456 881,33	3 024 771,16	16	30	53,3%	1 613 211,29
Слаботочные устройства	1 296 330,50	691 376,27	604 954,23	16	30	53,3%	322 642,26
Прочее	0,00	0,00	0,00	0	40	0,0%	0,00
Итого, руб.			31 596 366				
Итого, руб.							15 962 886

Неисправимый физический износ в долгоживущих элементах

Таблица 6

№п/п	Наименование	Расчеты	Примечание
1	Стоимость затрат на замещение объекта, руб., с учетом НДС (18%)	123 460 047	Таблица 3
2	Исправимый физический износ (отложенный ремонт), руб.	-65 196 311	Таблица 4.
3	Стоимость короткоживущих эл-тов с неисправимым физ. износом, руб.	-31 596 366	Таблица 5.
4	Стоимость затрат на замещение долгоживущих элементов с неисправимым физ. износом, руб.	26 667 370	Стр.1-Стр2-СТр.3
5	Эффективный возраст (лет)	65	Принят экспертно, на основании осмотра объекта оценки.
6	Общая физическая жизнь (лет)	83,3	Исходя из норм амортизации (шифр 4157), (http://base.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?base=LAW&n=1927&req=doc), (Стр.4*Стр.5)/Стр.6
Неисправимый физический износ в долгоживущих элементах, руб.		20 808 872	

Эффективный возраст - это количество лет, которые соответствуют фактическому физическому состоянию объекта оценки.

Общая физическая жизнь - показатель равный нормативному сроку службы объекта, определяется исходя из норм амортизации (шифр 4157).

Расчет функционального (морального) устаревания

Функциональное (моральное) устаревание - это потеря стоимости вследствие относительной неспособности данного сооружения обеспечить полезность по сравнению с

новым сооружением, созданным для таких же целей. Оно обычно вызвано плохой планировкой, несоответствием техническим и функциональным требованиям по таким параметрам, как размер, стиль, срок службы и т.д. Функциональное (моральное) устаревание может быть исправимым и неисправимым. Функциональное (моральное) устаревание считается исправимым, 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 устаревание считается неисправимым. В данном случае признаки функционального (морального) устаревания отсутствуют, так как объект оценки полностью соответствует своему назначению, исправимое и неисправимое функциональное устаревание равны нулю.

Расчет внешнего (экономического) устаревания

Внешнее (экономическое) устаревание вызывается изменением ситуации на рынке, изменением финансовых и законодательных условий. Объектом оценки является нежилое здание, поскольку у Оценщика нет необходимой открытой информации о сделках совершенных с подобного рода объектами и об инвестиционной привлекательности объекта, внешнее экономическое устаревание у объекта оценки было принято в размере 0%.

Определение общего накопленного износа и рыночной стоимости

Таблица 7

№п/п	Наименование	Показатель, руб.	Примечание
1	Затраты на замещение объекта капитального строительства, руб.	144 448 255,40	Таблица 1
2	Физический износ, руб.	101 968 069,61	Стр.3+Стр.4+Стр.5
3	Исправимый физический износ в короткоживущих элементах, руб.	65 196 311,48	Таблица 4
4	Неисправимый физический износ в короткоживущих элементах, руб.	15 962 885,80	Таблица 5
5	Неисправимый физический износ в долгоживущих элементах, руб.	20 808 872,33	Таблица 6
6	Функциональное (моральное) устаревание, руб.	0,00	
7	Исправимое устаревание, руб.	0,00	
8	Неисправимое устаревание, руб.	0,00	
9	Внешнее (экономическое) устаревание, руб.	0,00	
10	Общий износ, руб.	101 968 069,61	Стр.2+Стр.3+Стр.4+Стр.5+Стр.6+Стр.9
11	Рыночная стоимость объекта капитального строительства, в рублях, с учетом НДС (18%)	42 480 185,79	Ср(с учетом НДС 18%)=Спсв-Иобщ

Цех №1, общая площадь 6288,2 кв. м., кадастровый номер: 69:40:01:00:633:0001:1/013708/37/10000/3,31,32, адрес объекта: Тверская область, г. Тверь, Сахаровское ш., д. 28

Таблица 1

№п/п	Наименование характеристик и параметров здания, ед. измерения	Оцениваемый объект	Объект-аналог
1			ПЗ.07.088
1	Назначение здания	Производственно-лабораторный корпус (лит. 32)	Производственный цех
2	Объемно-планировочные характеристики и функциональные параметры		
	строительный объем, м. куб.	9986,06	26360
	общая площадь застройки, кв. м.	-	-
	количество этажей	1	1
	преобладающая высота этажей	10,90	-
	наличие подземной части	-	-
	со скольких сторон здание имеет наружные стены (т. е. здание отдельно стоящее или пристроенное)	отдельностоящее	отдельностоящее
4	Особые функциональные отличия здания	-	-
5	Преобладающий материал:		
	горизонтальных наружных конструкций	бетонный ленточный	сборный железобетонный
	вертикальных наружных конструкций	-	-
	наружных стен	Кирпичные, панельные	кирпичный
	внутренних стен	Кирпичные, панельные	кирпичный
	перегородок	кирпичные	кирпичный
	заполнение оконных проемов	двойные створные	двойные створные
	заполнение дверных проемов	простые, филенчатые, металлические	простые, филенчатые, металлические
	кровли	совмещенная рулонная	рулонная
	полов	асфальтовые	бетонные
	отделка потолков	-	-
	отделка внутренних стен и перегородок	простая	простая
	прочих конструкций	-	-
6	Класс конструктивной системы здания	кс-1	кс-1
7	Состояние грунтов (сухие, мокрые, вечномерзлые)		
8	Расчетное сопротивление грунта (кГс/кв. см.)		
9	Район сейсмичности (кол-во баллов)	1	1
10	Наличие (+, -) и особенности инженерного оборудования		
	специальные конструкции (лифты, подъемники, эскалаторы и т. п.)	-	-
	отопление, вентиляция и кондиционирование	отопление	+
	водоснабжение и канализация	+	+
	электроснабжение и освещение	электроснабжение	+
	слаботочные системы	-	+
	прочие системы и специальное оборудование (пожаротушение, турникеты, билетные автоматы и т. п.)	-	-
11	Классе качества объекта (de lux, premium, econom, standart-69)	Э	Э

Расчет затрат на создание (замещение) объекта капитального строительства

Таблица 2

Год постройки	1980
Строительный объем, куб. м.	9986,06
Измеритель КО-ИНВЕСТ в ценах 01.01.2011, руб./куб. м.	2914,29
Поправка на различие в высоте этажа, $(Ц_{пер}+Ц_{пол}+0,6*Ц_{карк})/(Н_а-Н_о)/Н_о$, руб./куб. м.	0,00
Измеритель КО-ИНВЕСТ в ценах 01.01.2011, с учетом ΔCh , руб./куб. м.	2 914,29
Поправка на наличие подвала, руб.	0,00
Поправка на наличие фонарей, руб.	0,00
Поправка на степень учета стоимости специальных конструкций и других видов работ ($\Delta c_{ос}$), руб.	0,00
Поправка на фундамент, руб.	0,00
Коэффициент на разницу в объеме, % ($V_о/V_{спр}$)	0,38
Справочная поправка на разницу в объеме, %	1,00
Коэффициент на разницу в площади, %	0,00
Справочная поправка на разницу в площади, %	1,00
Стоимость объекта, в ценах 01.01.2011, руб.	29 102 274,80
Ксейсм, %	1,00
Кпз, %	1,00
Ктерр-эк, %	1,894
Кинф, %	1,1497
Общий коэффициент ($К_{сейсм}*К_{пз}*К_{терр-эк}*К_{инфл}$), %	2,18
Прибыль предпринимателя	17%

Поправка на разницу в высоте этажа в данном случае не определялась, в связи с тем, что информация о высоте этажа объекта-аналога в справочнике отсутствует, поэтому Оценщик принял решение считать высоту этажа объекта-оценки и объекта-аналога сопоставимой.

Поправка на разницу в объеме между оцениваемым зданием и ближайшим параметром из справочника, определялась с помощью коэффициентов таблицы 1.5, стр. 16 сборника КО-Инвест «Промышленные здания» 2011. Справочная поправка составит 1,0.

Ксейсм - Корректирующий коэффициент на различие в сейсмичности.

Кпз - Корректирующий коэффициент доначислений к стоимости прямых затрат, накладных расходов и прибыли.

Ктерр-эк - Интегральный территориально-экономический корректирующий коэффициент: $К_{терр-эк} = К_{рег-эк} * К_{зан-эк}$, где $К_{рег-эк}$ – регионально-экономический коэффициент справочной стоимости строительства в Московской области, приведенный в информационно-аналитическом бюллетене «Индексы цен в строительстве», $К_{зон-эк}$ – зонально-экономический коэффициент к среднему уровню стоимости в регионе. (Ко-Инвест, 2014, №86, стр. 43, п. 2.2.3), с 01.01.2011 г. на 01.01.2014 г. $К_{рег-эк} 1,286 * К_{зон-эк} 1,473 = 1,894$.

Кинф - Корректирующий коэффициент на изменение уровня цен в строительстве. (<http://уровень-инфляции.рф>) – составляет 1,1497.

Определение прибыли предпринимателя объектов оценки

Прибыль предпринимателя (ПП) – предпринимательский доход, представляющий собой вознаграждение инвестору за риск, связанный с реализацией строительного проекта. При реализации строительного проекта с самого его начала и до момента передачи прав, либо сдачи в аренду или иного его использования возникает большое количество рисков различных видов. К факторам риска относятся:

- Экономические и политические факторы;
- Социальные и региональные факторы;

- Предпринимательский фактор;
- Фактор условий строительства.

Прибыль предпринимателя была принята в соответствии со справочником: Справочник оценщика недвижимости. Характеристики рынка, Прогнозы. Поправочные коэффициенты. Н. Новгород, Лейфер Л. А. 2014 г.), Том II, стр. 111, п. 7.1, прибыль предпринимателя для объектов данного сегмента рынка (прибыль девелопера) составляет 17%.

Поправка на различие в конструктивных элементах.

Если технические решения конструктивного элемента объекта-оценки существенно отличаются от технического решения этого же элемента справочного объекта, то стоимость оцениваемого элемента (C_o) рассчитывается по формуле: $C_o = C_c * \Phi_o / \Phi_c$, где

C_o и C_c – стоимость конструктивного элемента соответственно для оцениваемого или для справочного объекта;

Φ_o и Φ_c – стоимостные коэффициенты для рассматриваемого конструктивного элемента соответственно для оцениваемого и справочного объекта.

Все основные технические решения конструктивных элементов объекта-оценки не имеют существенных отличий от технического решения таких же элементов справочного объекта.

Результаты расчетов приведены в таблице 3

Таблица 3

Элемент	Удельный вес, %	Сспр элемента, руб.	Фс, %	Φо, %	Сэл. с учетом стоимостного коэф., в ценах 01.01.2011, руб.	Сэл. с учетом общего коэфф., руб.	Сэл. с учетом НДС (18%), руб.	Сэл с учетом Спп (17%), руб.
Земельные работы	0,00	0,00	1,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Подземная часть	10,00	291,43	1,00	10,00	2 910 227,48	6 338 043,04	7 478 890,79	8 750 302,22
Каркас	0,00	0,00	1,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Стены	22,00	641,14	1,00	22,00	6 402 500,46	13 943 694,69	16 453 559,73	19 250 664,88
Перегородки	4,00	116,57	1,00	4,00	1 164 090,99	2 535 217,22	2 991 556,31	3 500 120,89
Перекрытия и покрытия	12,00	349,71	1,00	12,00	3 492 272,98	7 605 651,65	8 974 668,94	10 500 362,66
Кровли	5,00	145,71	1,00	5,00	1 455 113,74	3 169 021,52	3 739 445,39	4 375 151,11
Проемы	6,00	174,86	1,00	6,00	1 746 136,49	3 802 825,82	4 487 334,47	5 250 181,33
Полы	9,00	262,29	1,00	9,00	2 619 204,73	5 704 238,74	6 731 001,71	7 875 272,00
Отделка	10,00	291,43	1,00	10,00	2 910 227,48	6 338 043,04	7 478 890,79	8 750 302,22
Прочие работы	1,00	29,14	1,00	1,00	291 022,75	633 804,30	747 889,08	875 030,22
Особостроительные работы	0,00	0,00	1,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Отопление и вентиляция	8,40	244,80	1,00	8,40	2 444 591,08	5 323 956,15	6 282 268,26	7 350 253,86
Водоснабжение и канализация	6,30	183,60	1,00	6,30	1 833 443,31	3 992 967,11	4 711 701,20	5 512 690,40
Сети электроснабжения и освещения	5,25	153,00	1,00	5,25	1 527 869,43	3 327 472,60	3 926 417,66	4 593 908,67
Слаботочные устройства	1,05	30,60	1,00	1,05	305 573,89	665 494,52	785 283,53	918 781,73
Прочее	0,00	0,00	1,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Итого	100,0	2914,3			29 102 274,8	63 380 430,4	74 788 907,9	87 503 022,2

Исправимый физический износ

Исходя из норм амортизации (шифр 4157, код 10002), норма амортизации в год составляет 1,2%, более подробно расчет физического износа см. выше.

В результате обследования объекта оценки Оценщик пришел к выводу, что ремонту или замене подлежат конструктивные элементы:

Таблица 4

Элемент	Доля элементов подлежащих ремонту	Сэл. с учетом НДС (18%), руб.	Затраты на ремонт (замену), руб.
Фундаменты	36,00%	7 478 890,79	2 692 400,68
Каркас	0,00%	0,00	0,00
Стены	36,00%	16 453 559,73	5 923 281,50
Перегородки	36,00%	2 991 556,31	1 076 960,27
Перекрытия и покрытия	36,00%	8 974 668,94	3 230 880,82
Кровли	40,00%	3 739 445,39	1 495 778,16
Проемы	40,00%	4 487 334,47	1 794 933,79
Полы	34,29%	6 731 001,71	2 307 772,01
Отделка	40,00%	7 478 890,79	2 991 556,31
Прочие работы	40,00%	747 889,08	299 155,63
Особостроительные работы	0,00%	0,00	0,00
Отопление и вентиляция	34,29%	6 282 268,26	2 153 920,55
Водоснабжение и канализация	40,00%	4 711 701,20	1 884 680,48
Электроосвещение	40,00%	3 926 417,66	1 570 567,07
Слаботочные устройства	40,00%	785 283,53	314 113,41
Прочее	0,00%	0,00	0,00
Итого исправимый физический износ		74 788 908	27 736 001

Расчет исправимого физического износа (отложенный ремонт)

Доля элементов подлежащих ремонту определяется Оценщиком самостоятельно, на основании осмотра объекта оценки и изучения предоставленных документов.

Сэл – стоимость каждого элемента здания, было взято из таблицы 3 (см. выше).

Затраты на ремонт (замену) каждого элемента здания определяется: стоимость каждого элемента здания умножается на долю элемента подлежащую ремонту/замене.

Неисправимый физический износ в короткоживущих элементах

Короткоживущие элементы – элементы, имеющие меньший срок жизни, чем все здание в целом (кровля, сантехническое оборудование и т. п.).

Эффективный возраст (ЭВ) рассчитывается на основе хронологического возраста здания с учетом его технического состояния и сложившихся на дату проведения оценки экономических факторов, влияющих на стоимость оцениваемого объекта. В зависимости от особенностей эксплуатации здания эффективный возраст может отличаться от хронологического возраста в большую или меньшую сторону. В случае нормальной (типичной) эксплуатации здания эффективный возраст, как правило, равен хронологическому

ЭВ – эффективный возраст, определяемый Оценщиком на основе технического состояния элементов или здания в целом. Общая экономическая жизнь (ОЭЖ) определяется временем эксплуатации, в течение которого объект приносит доход. В этот период проводимые улучшения вносят вклад в стоимость объекта.

Общая экономическая жизнь короткоживущих элементов здания были приняты в соответствии с ВСН 58-88 (р).

Таблица 5

Элемент	Сэл. с учетом общего коэфф., руб. (таб.3)	Затраты на ремонт (замену), руб. (таб.4)	Сэл. с учетом затрат на ремонт (замену), руб.	ЭВ, лет	ОЭЖ, лет	Износ элемента (ЭВ/ОЭЖ), %	Неиспр. физ. износ в короткожив. эл-тах, руб.
Кровли	3 739 445,39	1 495 778,16	2 243 667,24	12	30	40,0%	897 466,89
Проемы	4 487 334,47	1 794 933,79	2 692 400,68	12	30	40,0%	1 076 960,27
Полы	6 731 001,71	2 307 772,01	4 423 229,69	12	35	34,3%	1 516 535,89
Отделка	7 478 890,79	2 991 556,31	4 487 334,47	12	30	40,0%	1 794 933,79
Прочие работы	747 889,08	299 155,63	448 733,45	12	30	40,0%	179 493,38
Особостроительные работы	0,00	0,00	0,00	0	30	0,0%	0,00
Отопление и вентиляция	6 282 268,26	2 153 920,55	4 128 347,71	12	35	34,3%	1 415 433,50
Водоснабжение и канализация	4 711 701,20	1 884 680,48	2 827 020,72	12	30	40,0%	1 130 808,29
Электроосвещение	3 926 417,66	1 570 567,07	2 355 850,60	12	30	40,0%	942 340,24
Слаботочные устройства	785 283,53	314 113,41	471 170,12	12	30	40,0%	188 468,05
Прочее	0,00	0,00	0,00	0	40	0,0%	0,00
Итого, руб.			24 077 755				
Итого, руб.							9 142 440

Неисправимый физический износ в долгоживущих элементах

Таблица 6

№п/п	Наименование	Расчеты	Примечание
1	Стоимость затрат на замещение объекта, руб., с учетом НДС (18%)	74 788 908	Таблица 3
2	Исправимый физический износ (отложенный ремонт), руб.	-27 736 001	Таблица 4.
3	Стоимость короткоживущих эл-тов с неисправимым физ. износом, руб.	-24 077 755	Таблица 5.
4	Стоимость затрат на замещение долгоживущих элементов с неисправимым физ. износом, руб.	22 975 152	Стр.1-Стр2-СТр.3
5	Эффективный возраст (лет)	40	Принят экспертно, на основании осмотра объекта оценки.
6	Общая физическая жизнь (лет)	83,3	Исходя из норм амортизации (шифр 4157), (http://base.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?base=LAW&n=1927&req=doc), (Стр.4*Стр.5)/Стр.6
Неисправимый физический износ в долгоживущих элементах, руб.		11 032 486	

Эффективный возраст - это количество лет, которые соответствуют фактическому физическому состоянию объекта оценки.

Общая физическая жизнь - показатель равный нормативному сроку службы объекта, определяется исходя из норм амортизации (шифр 4157).

Расчет функционального (морального) устаревания

Функциональное (моральное) устаревание - это потеря стоимости вследствие относительной неспособности данного сооружения обеспечить полезность по сравнению с

новым сооружением, созданным для таких же целей. Оно обычно вызвано плохой планировкой, несоответствием техническим и функциональным требованиям по таким параметрам, как размер, стиль, срок службы и т.д. Функциональное (моральное) устаревание может быть исправимым и неисправимым. Функциональное (моральное) устаревание считается исправимым, 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 устаревание считается неисправимым. В данном случае признаки функционального (морального) устаревания отсутствуют, так как объект оценки полностью соответствует своему назначению, исправимое и неисправимое функциональное устаревание равны нулю.

Расчет внешнего (экономического) устаревания

Внешнее (экономическое) устаревание вызывается изменением ситуации на рынке, изменением финансовых и законодательных условий. Объектом оценки является нежилое здание, поскольку у Оценщика нет необходимой открытой информации о сделках совершенных с подобного рода объектами и об инвестиционной привлекательности объекта, внешнее экономическое устаревание у объекта оценки было принято в размере 0%.

Определение общего накопленного износа и рыночной стоимости

Таблица 7

№п/п	Наименование	Показатель, руб.	Примечание
1	Затраты на замещение объекта капитального строительства, руб.	87 503 022,20	Таблица 1
2	Физический износ, руб.	47 910 927,19	Стр.3+Стр.4+Стр.5
3	Исправимый физический износ в короткоживущих элементах, руб.	27 736 000,69	Таблица 4
4	Неисправимый физический износ в короткоживущих элементах, руб.	9 142 440,31	Таблица 5
5	Неисправимый физический износ в долгоживущих элементах, руб.	11 032 486,19	Таблица 6
6	Функциональное (моральное) устаревание, руб.	0,00	
7	Исправимое устаревание, руб.	0,00	
8	Неисправимое устаревание, руб.	0,00	
9	Внешнее (экономическое) устаревание, руб.	0,00	
10	Общий износ, руб.	47 910 927,19	Стр.2+Стр.3+Стр.4+Стр.5+Стр.6+Стр.9
11	Рыночная стоимость объекта капитального строительства, в рублях, с учетом НДС (18%)	39 592 095,01	Ср(с учетом НДС 18%)=Спсв-Иобщ

Картонажный цех, общая площадь 460,7 кв. м., кадастровый номер: 69:40:01:00:633:0001:1/013708/37/10000/Е, адрес объекта: Тверская область, г. Тверь, Сахаровское ш., д. 28

Таблица 1

№п/п	Наименование характеристик и параметров здания, ед. измерения	Оцениваемый объект	Объект-аналог
1			ПЗ.07.088
1	Назначение здания	Картонажный цех	Картонажный цех
2	Объемно-планировочные характеристики и функциональные параметры		
	строительный объем, м. куб.	1931	26360
	общая площадь застройки, кв. м.	460,7	-
	количество этажей	1	1
	преобладающая высота этажей	3,65	-
	наличие подземной части	-	-
	со скольких сторон здание имеет наружные стены (т. е. здание отдельно стоящее или пристроенное)	отдельностоящее	отдельностоящее
4	Особые функциональные отличия здания	-	-
5	Преобладающий материал:		
	горизонтальных наружных конструкций	железобетонный ленточный	сборный железобетонный
	вертикальных наружных конструкций	-	-
	наружных стен	Кирпичные, газоселикат	кирпичный
	внутренних стен	Кирпичные, газоселикат	кирпичный
	перегородок	кирпичные	кирпичный
	заполнение оконных проемов	двойные створные	двойные створные
	заполнение дверных проемов	простые, филенчатые, металлические	простые, филенчатые, металлические
	кровли	совмещенная рулонная	рулонная
	полов	цементные	бетонные
	отделка потолков	-	-
	отделка внутренних стен и перегородок	простая	простая
	прочих конструкций	-	-
6	Класс конструктивной системы здания	кс-1	кс-1
7	Состояние грунтов (сухие, мокрые, вечномерзлые)		
8	Расчетное сопротивление грунта (кГс/кв. см.)		
9	Район сейсмичности (кол-во баллов)	1	1
10	Наличие (+, -) и особенности инженерного оборудования		
	специальные конструкции (лифты, подъемники, эскалаторы и т. п.)	-	-
	отопление, вентиляция и кондиционирование	отопление	+
	водоснабжение и канализация	+	+
	электроснабжение и освещение	электроснабжение	+
	слаботочные системы	-	+
	прочие системы и специальное оборудование (пожаротушение, турникеты, билетные автоматы и т. п.)	-	-
11	Классе качества объекта (de lux, premium, econom, standart-69)	Э	Э

Расчет затрат на создание (замещение) объекта капитального строительства

Таблица 2

Год постройки	1968
Строительный объем, куб. м.	1931,00
Измеритель КО-ИНВЕСТ в ценах 01.01.2011, руб./куб. м.	2914,29
Поправка на различие в высоте этажа, $(Ц_{пер}+Ц_{пол}+0,6*Ц_{карк})/(На-Но)/Но$, руб./куб. м.	0,00
Измеритель КО-ИНВЕСТ в ценах 01.01.2011, с учетом ΔCh , руб./куб. м.	2 914,29
Поправка на наличие подвала, руб.	0,00
Поправка на наличие фонарей, руб.	0,00
Поправка на степень учета стоимости специальных конструкций и других видов работ (Δcos), руб.	0,00
Поправка на фундамент, руб.	0,00
Коэффициент на разницу в объеме, % ($V_0/V_{спр}$)	0,07
Справочная поправка на разницу в объеме, %	1,22
Коэффициент на разницу в площади, %	0,00
Справочная поправка на разницу в площади, %	1,00
Стоимость объекта, в ценах 01.01.2011, руб.	6 865 542,67
Ксейсм, %	1,00
Кпз, %	1,00
Ктерр-эк, %	1,894
Кинф, %	1,1497
Общий коэффициент ($К_{сейсм}*К_{пз}*К_{терр-эк}*К_{инфл}$), %	2,18
Прибыль предпринимателя	17%

Поправка на разницу в высоте этажа в данном случае не определялась, в связи с тем, что информация о высоте этажа объекта-аналога в справочнике отсутствует, поэтому Оценщик принял решение считать высоту этажа объекта-оценки и объекта-аналога сопоставимой.

Поправка на разницу в объеме между оцениваемым зданием и ближайшим параметром из справочника, определялась с помощью коэффициентов таблицы 1.5, стр. 16 сборника КО-Инвест «Промышленные здания» 2011. Справочная поправка составит 1,22.

Ксейсм - Корректирующий коэффициент на различие в сейсмичности.

Кпз - Корректирующий коэффициент доначислений к стоимости прямых затрат, накладных расходов и прибыли.

Ктерр-эк - Интегральный территориально-экономический корректирующий коэффициент: $К_{терр-эк} = К_{рег-эк} * К_{зан-эк}$, где $К_{рег-эк}$ – регионально-экономический коэффициент справочной стоимости строительства в Московской области, приведенный в информационно-аналитическом бюллетене «Индексы цен в строительстве», $К_{зон-эк}$ – зонально-экономический коэффициент к среднему уровню стоимости в регионе. (Ко-Инвест, 2014, №86, стр. 43, п. 2.2.3), с 01.01.2011 г. на 01.01.2014 г. $К_{рег-эк} 1,286 * К_{зон-эк} 1,473 = 1,894$.

Кинф - Корректирующий коэффициент на изменение уровня цен в строительстве. (<http://уровень-инфляции.рф>) – составляет 1,1497.

Определение прибыли предпринимателя объектов оценки

Прибыль предпринимателя (ПП) – предпринимательский доход, представляющий собой вознаграждение инвестору за риск, связанный с реализацией строительного проекта. При реализации строительного проекта с самого его начала и до момента передачи прав, либо сдачи в аренду или иного его использования возникает большое количество рисков различных видов. К факторам риска относятся:

- Экономические и политические факторы;
- Социальные и региональные факторы;

- Предпринимательский фактор;
- Фактор условий строительства.

Прибыль предпринимателя была принята в соответствии со справочником: Справочник оценщика недвижимости. Характеристики рынка, Прогнозы. Поправочные коэффициенты. Н. Новгород, Лейфер Л. А. 2014 г.), Том II, стр. 111, п. 7.1, прибыль предпринимателя для объектов данного сегмента рынка (прибыль девелопера) составляет 17%.

Поправка на различие в конструктивных элементах.

Если технические решения конструктивного элемента объекта-оценки существенно отличаются от технического решения этого же элемента справочного объекта, то стоимость оцениваемого элемента (C_o) рассчитывается по формуле: $C_o = C_c * \Phi_o / \Phi_c$, где

C_o и C_c – стоимость конструктивного элемента соответственно для оцениваемого или для справочного объекта;

Φ_o и Φ_c – стоимостные коэффициенты для рассматриваемого конструктивного элемента соответственно для оцениваемого и справочного объекта.

Все основные технические решения конструктивных элементов объекта-оценки не имеют существенных отличий от технического решения таких же элементов справочного объекта.

Результаты расчетов приведены в таблице 3

Таблица 3

Элемент	Удельный вес, %	Сспр элемента, руб.	Φ_c , %	Φ_o , %	Сэл. с учетом стоимостного коэф., в ценах 01.01.2011, руб.	Сэл. с учетом общего коэфф., руб.	Сэл. с учетом НДС (18%), руб.	Сэл с учетом Спп (17%), руб.
Земельные работы	0,00	0,00	1,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Подземная часть	10,00	291,43	1,00	10,00	686 554,27	1 495 213,18	1 764 351,56	2 064 291,32
Каркас	0,00	0,00	1,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Стены	22,00	641,14	1,00	22,00	1 510 419,39	3 289 469,00	3 881 573,42	4 541 440,90
Перегородки	4,00	116,57	1,00	4,00	274 621,71	598 085,27	705 740,62	825 716,53
Перекрытия и покрытия	12,00	349,71	1,00	12,00	823 865,12	1 794 255,82	2 117 221,87	2 477 149,58
Кровли	5,00	145,71	1,00	5,00	343 277,13	747 606,59	882 175,78	1 032 145,66
Проемы	6,00	174,86	1,00	6,00	411 932,56	897 127,91	1 058 610,93	1 238 574,79
Полы	9,00	262,29	1,00	9,00	617 898,84	1 345 691,86	1 587 916,40	1 857 862,19
Отделка	10,00	291,43	1,00	10,00	686 554,27	1 495 213,18	1 764 351,56	2 064 291,32
Прочие работы	1,00	29,14	1,00	1,00	68 655,43	149 521,32	176 435,16	206 429,13
Особостроительные работы	0,00	0,00	1,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Отопление и вентиляция	8,40	244,80	1,00	8,40	576 705,58	1 255 979,07	1 482 055,31	1 734 004,71
Водоснабжение и канализация	6,30	183,60	1,00	6,30	432 529,19	941 984,30	1 111 541,48	1 300 503,53
Сети электроснабжения и освещения	5,25	153,00	1,00	5,25	360 440,99	784 986,92	926 284,57	1 083 752,94
Слаботочные устройства	1,05	30,60	1,00	1,05	72 088,20	156 997,38	185 256,91	216 750,59
Прочее	0,00	0,00	1,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Итого	100,0	2914,3			6 865 542,7	14 952 131,8	17 643 515,6	20 642 913,2

Исправимый физический износ

Исходя из норм амортизации (шифр 4157, код 10002), норма амортизации в год составляет 1,2%, более подробно расчет физического износа см. выше.

В результате обследования объекта оценки Оценщик пришел к выводу, что ремонту или замене подлежат конструктивные элементы:

Таблица 4

Элемент	Доля элементов подлежащих ремонту	Сэл. с учетом НДС (18%), руб.	Затраты на ремонт (замену), руб.
Фундаменты	57,60%	1 764 351,56	1 016 266,50
Каркас	0,00%	0,00	0,00
Стены	57,60%	3 881 573,42	2 235 786,29
Перегородки	57,60%	705 740,62	406 506,60
Перекрытия и покрытия	57,60%	2 117 221,87	1 219 519,80
Кровли	66,67%	882 175,78	588 117,19
Проемы	66,67%	1 058 610,93	705 740,62
Полы	57,14%	1 587 916,40	907 380,80
Отделка	66,67%	1 764 351,56	1 176 234,37
Прочие работы	66,67%	176 435,16	117 623,44
Особостроительные работы	0,00%	0,00	0,00
Отопление и вентиляция	57,14%	1 482 055,31	846 888,75
Водоснабжение и канализация	66,67%	1 111 541,48	741 027,65
Электроосвещение	66,67%	926 284,57	617 523,04
Слаботочные устройства	66,67%	185 256,91	123 504,61
Прочее	0,00%	0,00	0,00
Итого исправимый физический износ		17 643 516	10 702 120

Расчет исправимого физического износа (отложенный ремонт)

Доля элементов подлежащих ремонту определяется Оценщиком самостоятельно, на основании осмотра объекта оценки и изучения предоставленных документов.

Сэл – стоимость каждого элемента здания, было взято из таблицы 3 (см. выше).

Затраты на ремонт (замену) каждого элемента здания определяется: стоимость каждого элемента здания умножается на долю элемента подлежащую ремонту/замене.

Неисправимый физический износ в короткоживущих элементах

Короткоживущие элементы – элементы, имеющие меньший срок жизни, чем все здание в целом (кровля, сантехническое оборудование и т. п.).

Эффективный возраст (ЭВ) рассчитывается на основе хронологического возраста здания с учетом его технического состояния и сложившихся на дату проведения оценки экономических факторов, влияющих на стоимость оцениваемого объекта. В зависимости от особенностей эксплуатации здания эффективный возраст может отличаться от хронологического возраста в большую или меньшую сторону. В случае нормальной (типичной) эксплуатации здания эффективный возраст, как правило, равен хронологическому

ЭВ – эффективный возраст, определяемый Оценщиком на основе технического состояния элементов или здания в целом. Общая экономическая жизнь (ОЭЖ) определяется временем эксплуатации, в течение которого объект приносит доход. В этот период проводимые улучшения вносят вклад в стоимость объекта.

Общая экономическая жизнь короткоживущих элементов здания были приняты в соответствии с ВСН 58-88 (р).

Таблица 5

Элемент	Сэл. с учетом общего коэфф., руб. (таб.3)	Затраты на ремонт (замену), руб. (таб.4)	Сэл. с учетом затрат на ремонт (замену), руб.	ЭВ, лет	ОЭЖ, лет	Износ элемента (ЭВ/ОЭЖ), %	Неиспр. физ. износ в короткожив. эл-тах, руб.
Кровли	882 175,78	588 117,19	294 058,59	20	30	66,7%	196 039,06
Проемы	1 058 610,93	705 740,62	352 870,31	20	30	66,7%	235 246,87
Полы	1 587 916,40	907 380,80	680 535,60	20	35	57,1%	388 877,49
Отделка	1 764 351,56	1 176 234,37	588 117,19	20	30	66,7%	392 078,12
Прочие работы	176 435,16	117 623,44	58 811,72	20	30	66,7%	39 207,81
Особостроительные работы	0,00	0,00	0,00	0	30	0,0%	0,00
Отопление и вентиляция	1 482 055,31	846 888,75	635 166,56	20	35	57,1%	362 952,32
Водоснабжение и канализация	1 111 541,48	741 027,65	370 513,83	20	30	66,7%	247 009,22
Электроосвещение	926 284,57	617 523,04	308 761,52	20	30	66,7%	205 841,01
Слаботочные устройства	185 256,91	123 504,61	61 752,30	20	30	66,7%	41 168,20
Прочее	0,00	0,00	0,00	0	40	0,0%	0,00
Итого, руб.			3 350 588				
Итого, руб.							2 108 420

Неисправимый физический износ в долгоживущих элементах

Таблица 6

№п/п	Наименование	Расчеты	Примечание
1	Стоимость затрат на замещение объекта, руб., с учетом НДС (18%)	17 643 516	Таблица 3
2	Исправимый физический износ (отложенный ремонт), руб.	-10 702 120	Таблица 4.
3	Стоимость короткоживущих эл-тов с неисправимым физ. износом, руб.	-3 350 588	Таблица 5.
4	Стоимость затрат на замещение долгоживущих элементов с неисправимым физ. износом, руб.	3 590 808	Стр.1-Стр2-СТр.3
5	Эффективный возраст (лет)	48	Принят экспертно, на основании осмотра объекта оценки.
6	Общая физическая жизнь (лет)	83,3	Исходя из норм амортизации (шифр 4157), (http://base.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?base=LAW&n=1927&req=doc), (Стр.4*Стр.5)/Стр.6
Неисправимый физический износ в долгоживущих элементах, руб.		2 069 133	

Эффективный возраст - это количество лет, которые соответствуют фактическому физическому состоянию объекта оценки.

Общая физическая жизнь - показатель равный нормативному сроку службы объекта, определяется исходя из норм амортизации (шифр 4157).

Расчет функционального (морального) устаревания

Функциональное (моральное) устаревание - это потеря стоимости вследствие относительной неспособности данного сооружения обеспечить полезность по сравнению с

новым сооружением, созданным для таких же целей. Оно обычно вызвано плохой планировкой, несоответствием техническим и функциональным требованиям по таким параметрам, как размер, стиль, срок службы и т.д. Функциональное (моральное) устаревание может быть исправимым и неисправимым. Функциональное (моральное) устаревание считается исправимым, 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 устаревание считается неисправимым. В данном случае признаки функционального (морального) устаревания отсутствуют, так как объект оценки полностью соответствует своему назначению, исправимое и неисправимое функциональное устаревание равны нулю.

Расчет внешнего (экономического) устаревания

Внешнее (экономическое) устаревание вызывается изменением ситуации на рынке, изменением финансовых и законодательных условий. Объектом оценки является нежилое здание, поскольку у Оценщика нет необходимой открытой информации о сделках совершенных с подобного рода объектами и об инвестиционной привлекательности объекта, внешнее экономическое устаревание у объекта оценки было принято в размере 0%.

Определение общего накопленного износа и рыночной стоимости

Таблица 7

№п/п	Наименование	Показатель, руб.	Примечание
1	Затраты на замещение объекта капитального строительства, руб.	20 642 913,20	Таблица 1
2	Физический износ, руб.	14 879 672,99	Стр.3+Стр.4+Стр.5
3	Исправимый физический износ в короткоживущих элементах, руб.	10 702 119,65	Таблица 4
4	Неисправимый физический износ в короткоживущих элементах, руб.	2 108 420,11	Таблица 5
5	Неисправимый физический износ в долгоживущих элементах, руб.	2 069 133,23	Таблица 6
6	Функциональное (моральное) устаревание, руб.	0,00	
7	Исправимое устаревание, руб.	0,00	
8	Неисправимое устаревание, руб.	0,00	
9	Внешнее (экономическое) устаревание, руб.	0,00	
10	Общий износ, руб.	14 879 672,99	Стр.2+Стр.3+Стр.4+Стр.5+Стр.6+Стр.9
11	Рыночная стоимость объекта капитального строительства, в рублях, с учетом НДС (18%)	5 763 240,21	Ср(с учетом НДС 18%)=Спсв-Иобщ

12. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

При применении этого подхода к Оценки, стоимость объекта Оценки определяется исходя из цены продажи аналогичного объекта. 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. Поиск и отбор объектов сопоставления осуществлялся на основе анализа предложения на продажу коммерческой недвижимости.

Приведение цен предложения объектов сопоставления при определении стоимости объекта Оценки осуществляется путем внесения корректировок различного содержания, учитывающих характер и степень отличий каждого аналога от оцениваемых жилых помещений. Характер и степень отличий аналога от оцениваемого объекта устанавливаются в разрезе элементов сравнения путем прямого сопоставления каждого аналога с объектом Оценки.

Оценщиком был проведен анализ сложившихся предложений на предмет продажи объектов данного сегмента рынка в г. Тверь. Оценщиком были выбраны объекты-аналоги наиболее подходящие по назначению, площади, физическому состоянию, наличию коммуникаций и т. п., в г. Тверь. Подробное описание объектов, выбранных в качестве объектов – аналогов оцениваемому объекту приведены в таблице расчетов.

Выбор единицы сравнения

Можно выделить три основных критерия выбора данной единицы сравнения (1 кв. м.):

1. Данная единица сравнения используется покупателями и продавцами, а также другими специалистами на конкретном сегменте рынка.
2. Данная единица сравнения является общей для объекта Оценки и объектов-аналогов («общий знаменатель»).
3. Данная единица сравнения является удельной характеристикой (удельной ценой), что существенно ослабляет зависимость этой характеристики от общего количества ценообразующих факторов, а также позволяет избежать ряда погрешностей при расчетах.

Исходя из вышеизложенного, в качестве единицы сравнения Оценщиком выбрана цена за 1 кв. м., площади объектов недвижимого имущества. Этим же и объясняется отказ от использования других единиц сравнения.

Для вывода о стоимости объекта Оценки необходимо провести согласование полученных скорректированных цен. Согласование - это процесс взвешивания и сравнения показателей с их характеристиками. Согласование проводится в соответствии с имеющимися отличиями аналогов от оцениваемого объекта.

Для согласования широко используются различные методы. В частности, суждение о стоимости объекта можно принять в результате анализа четырех показателей:

- 1) среднего арифметического значения скорректированных цен
- 2) модального значения. Мода - наиболее часто встречающееся значение в числовом ряду. Могут быть взяты наиболее близкие часто встречающиеся вместе значения;
- 3) медианного значения. Медиана - середина ранжированного числового ряда. Для определения медианы необходимо записать все цены от минимального до максимального значения и выбрать значение, находящееся в центре ряда, либо среднее между двумя - при четном количестве значений. Медиана не зависит от крайних величин, в отличие от среднего арифметического;
- 4) скорректированной цены самого похожего на оцениваемый объект аналога. Чем меньше количество и величина поправок, тем больше аналог похож на объект Оценки.

В данном случае в итоговом расчете из-за скудности общедоступной информации по данному сегменту рынка на дату проведения Оценки, вследствие применения скидок и корректировок отсутствуют часто близко встречающиеся значения (тем более бимодальные). В свою очередь медиана не зависит от крайних величин, а учитывая ограниченный объем исходной информации, крайние величины играют немаловажную роль в определении итоговой величины объектов Оценки.

Вывод: для определения наиболее точного итогового значения стоимости объекта Оценки необходимо учесть каждое значение, поэтому для этого принимается среднее арифметическое значение между скорректированными цен.

В расчетах использовались относительные и абсолютные поправки, внесение которых, имеет поэтапный характер в зависимости от степени их влияния на стоимость объекта. При этом относительные поправки определялись методом выделения парных сравнений по аналогичным объектам, а абсолютные в натуральных денежных величинах, которые объект Оценки приобретает или теряет по отношению к сравниваемому объекту.

Описание скидок и корректировок

Скидка на торг

В рамках данного отчета для формирования пакета корректирующих коэффициентов для реализации сравнительного подхода был использован Справочник оценщика недвижимости. Характеристики рынка, Прогнозы. Поправочные коэффициенты. Н. Новгород, Лейфер Л. А. 2014 г. Справочник был составлен на основании опроса и последующего обобщения результатов 190 профессиональных (практикующих) оценщиков из 52 городов России, в том числе и из города Твери, и содержит коллективные экспертные оценки 200 параметров и характеристик рынка недвижимости. В соответствии с данным справочником объект-оценки был отнесен к сегменту рынка: объект производственного назначения. В качестве исходной информации используются цены предложений, поэтому для определения наиболее вероятной цены объекта следует принять поправку на торг.

По данным экспертов Приволжского центра финансового консалтинга и оценки (Справочник оценщика недвижимости. Характеристики рынка, Прогнозы. Поправочные коэффициенты. Н. Новгород, Лейфер Л. А. 2014 г.), Том I, таб. 6.1.1, скидка на торг составляет от 5% до 7%,

Корректировка на дату продажи (публикацию объявления объектов аналогов)

Во многих случаях от даты продажи объекта Оценки прошло некоторое время (например, больше квартала), соответственно, на рынке могли произойти изменения, которые коснулись, прежде всего, уровня цен. Корректировка на дату продажи учитывает эти изменения, а именно – тот временной промежуток, который имел место до момента публикации информации о цене продажи. Внесение корректировки на дату продажи означает, что были приняты во внимание и учтены изменения в росте цен на рынке. Этот момент очень важно учитывать при Оценки и вносить поправки.

Проверка актуальности объявлений на дату составления отчета показала, в связи с тем, что объекты являются достаточно специфическими по своему местоположению, категории и назначению, такие объекты продаются по нескольку месяцев, объявления актуальны на дату составления отчета, цена предложения с момента публикации не менялась, поэтому корректировка по данному признаку не применялась.

Корректировка местоположение

По данным экспертов Приволжского центра финансового консалтинга и оценки (Справочник оценщика недвижимости. Характеристики рынка, Прогнозы. Поправочные коэффициенты. Н. Новгород, Лейфер Л. А. 2014 г.), Том III, таб. 3.3, отношение цен объектов данного сегмента рынка расположенных на окраине города по сравнению с аналогичными объектами расположенными в центральной части города составляет в среднем 0,88.

Корректировка на состояние здания

По данным Оценщиков Приволжского центра финансового консалтинга и Оценки (Справочник Оценщика недвижимости. Характеристики рынка, Прогнозы. Поправочные коэффициенты. Н. Новгород, 2014 г. Лейфер Л. А), Том I, стр. 148, таб. 9, коэффициент различия на физическое состояние здания в целом составляет 0,85.

Корректировка на состояние отделки объекта

По данным Оценщиков Приволжского центра финансового консалтинга и Оценки (Справочник Оценщика недвижимости. Характеристики рынка, Прогнозы. Поправочные коэффициенты. Н. Новгород, 2014 г. Лейфер Л. А), Том I, стр. 148, таб. 9, отношение удельной цены объектов данного сегмента рынка находящихся в хорошем состоянии к удельной цене аналогичных объектам, в удовлетворительном состоянии, составляет от 0,85 до 0,79.

Корректировка на площадь (фактор масштаба)

Масштабный фактор представляет собой коэффициент уменьшения/увеличения удельной стоимости объектов недвижимого имущества в зависимости от диапазонов, к которым принадлежат объекты. По данным экспертов Приволжского центра финансового консалтинга и оценки (Справочник оценщика недвижимости. Характеристики рынка, Прогнозы. Поправочные коэффициенты. Н. Новгород, Лейфер Л. А. 2014 г.), Том I, стр. 148, таб. 9. При диапазоне площадей объектов недвижимого имущества свыше 1000 кв. м., к площади объектов недвижимого имущества до 1000 кв. м., коэффициент составляет 1,10.

Корректировка на назначение объекта

Масштабный фактор представляет собой коэффициент уменьшения/увеличения удельной стоимости объектов недвижимого имущества в зависимости от диапазонов, к которым принадлежат объекты. По данным экспертов Приволжского центра финансового консалтинга и оценки (Справочник оценщика недвижимости. Характеристики рынка, Прогнозы. Поправочные коэффициенты. Н. Новгород, Лейфер Л. А. 2014 г.), Том I, стр. 148-150, таб. 9.1. Отношение удельной цены административно-офисной части здания к производственно-складской части здания составляет 1,25.

Административное здание, общая площадь 1149,9 кв. м., кадастровый номер: 69:40:01:00:633:0001:1/013708/37/10000/А, адрес объекта:
Тверская область, г. Тверь, Сахаровское ш., д. 28

Наименования	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5	Оцениваемый объект
Описание характеристик						
Наименование	Нежилое здание	Нежилое здание	Нежилое здание	Нежилое здание	Нежилое здание	Нежилое здание
Местоположение	Тверская область, г. Тверь, Малая Самара дом 9 корп. 1	Тверская область, г. Тверь, ул. Вольного Новгорода 19 Кор.2	Тверская область, г. Тверь, ул.Кольцевая	Тверская область, г. Тверь, Зинаиды Коноплянниковой ул, 17к1	Тверская область, г. Тверь, ул. П. Савельевой.	Тверская область, г. Тверь, Сахаровское ш., д. 28
Площадь объекта, (кв.м.)	805,0	712,0	567,0	556,0	1800,0	1149,9
Основные характеристики	Продажа отдельно-стоящего здания под отделение банка, магазина, медицинского центра, фитнес клуб, офис. Общая площадь здания 805 кв.м. Земельный участок 480 кв.м. Собственность. Парковка 10м/м. На протяжении 15 лет использовалось как отделение банка. Хорошее состояние. Видеонаблюдение по всему зданию внутри и снаружи. Кондиционирование во всех комнатах. Цена 30 000 000 руб.	Административное здание Здание и земля в собственности Здание введено в эксплуатацию! Площадь земельного участка-440кв. м. Площадь сооружения 200 кв. м Площадь свободного назначения-240кв(авто. стоянка). м. Этажность--4 этажа(3 основных и 1 цокольный) Площадь каждого этажа--175 кв. м. Наличие парковочных мест--12 Выделено 45 квт электро.(возможно до 300квт) Цена 39 160 000 руб.	СЗ - этажное новое здание под любой вид деятельности, 2014 года постройки. Общая площадь 567 кв. м, под чистовую отделку, автономное отопление (своя котельная), коммуникации центральные (свет, вода, газ). Свободная планировка дает возможность организовать любой бизнес. Участок 6 соток в собственности. Возможна организация парковки на 15 авто. Удобный подъезд и хорошее транспортное сообщение. Продажа напрямую от собственника. Цена 22 680 000 руб.	Продам помещение свободного назначения 556 м ² . 1 этаж. Отдельные входы. Ремонт. Торг. Цена 28 500 000 руб.	Производственно-складское здание с офисными помещениями 1800 кв.м. Из особенностей склада: • Рампа с навесом • Система вентиляции • Высота потолков 7,2 м. Отопление центральное. Своя ТП, выделенная мощность 280 кВт. Система пож. тушение. Заведена телефония, интернет, круглосуточная охрана. Территория огорожена, сделано благоустройство (асфальтирование). Возможна регистрация юр.адреса. Склады получили лицензию на хранение алкогольной продукции. Возможно увеличить складскую площадь до 5100 кв.м. Стоимость: 54 000 000 рублей	Описание объекта-оценки см. в п. 7 данного отчета
Источник информации	https://www.avito.ru/tver/kommercheskaya_nedvizhimost/pr odazha_zdaniya_v_tveri_7206_07624	https://www.avito.ru/tver/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_712_m_436028519	https://www.avito.ru/tver/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnog o_naznacheniya_567_m_635822465	https://www.avito.ru/tver/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_556_m_68483395_0	https://www.avito.ru/tver/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_skladskoe_pomeschenie_1800_kv._m_623556814	
Цена предложения руб.	30 000 000,00	39 160 000,00	22 680 000,00	28 500 000,00	54 000 000,00	
Цена предложения руб./кв. м.	37 267,08	55 000,00	40 000,00	51 258,99	30 000,00	-



Общие относительные поправки

Вид права	Полное	Полное	Полное	Полное	Полное	Собственность
Корректировка,%	0%	0%	0%	0%	0%	
Корректировка, руб./кв. м.	0	0	0	0	0	
Цена с учетом корректировки, руб./ кв. м.	37 267	55 000	40 000	51 259	30 000	
Условия финансирования	Рыночное	Рыночное	Рыночное	Рыночное	Рыночное	Рыночное
Корректировка,%	0%	0%	0%	0%	0%	
Корректировка, руб./кв. м.	0	0	0	0	0	
Поправка в руб.	37 267	55 000	40 000	51 259	30 000	
Условия продажи	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	
Корректировка,%	-5%	-5%	-5%	-5%	-5%	-
Корректировка, руб./кв. м.	-1 770,18634	-2 612,50000	-1 900,00000	-2 434,80216	-1 425,00000	
Цена с учетом корректировки, руб./кв. м.	35 497	52 388	38 100	48 824	28 575	

Относительные поправки на характеристики объекта

Местоположение	Тверская область, г. Тверь, Малая Самара дом 9 корп. 1	Тверская область, г. Тверь, ул. Вольного Новгорода 19 Кор.2	Тверская область, г. Тверь, ул.Кольцевая	Тверская область, г. Тверь, Зинаиды Коноплянниковой ул, 17к1	Тверская область, г. Тверь, ул. П. Савельевой.	Тверская область, г. Тверь, Сахаровское ш., д. 28
Корректировка,%	0%	-12%	0%	0%	0%	
Корректировка, руб./кв. м.	0	-6 287	0	0	0	
Площадь, кв. м.	805	712	567	556	1800	1149,9
Корректировка,%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	
Корректировка, руб./кв. м.	0	0	0	0	0	
Вид объекта	Административное здание	Административное здание	АПН	Административное помещение	АПН	Административное здание
Корректировка,%	0%	0%	25%	0%	25%	
Корректировка, руб./кв. м.	0	0	10000	0	7500	

Тип объекта	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание	Помещение	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание
Корректировка,%	0%	0%	0%	-8%	0%	
Корректировка, руб./кв. м.	0	0	0	-3905,935252	0	
Состояние здания в целом	Удовлетворительное	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Удовлетворительное	Хорошее
Корректировка,%	25%	0%	0%	0%	25%	
Корректировка, руб./кв. м.	8 874	0	0	0	7 144	
Вид внутренней отделки	Простая	Простая	Под чистовую отделку	Простая	Простая	Простая
Корректировка,%	0%	0%	15%	0%	0%	
Корректировка, руб./кв. м.	0	0	5 715	0	0	
Сан. Техническое оборудование	Все необходимое в соответствии с назначением					
Корректировка,%	0%	0%	0%	0%	0%	
Корректировка, руб./кв. м.	0	0	0	0	0	
Наличие земельного участка	имеется	имеется	имеется	имеется	имеется	Без учета земельной составляющей
Корректировка,%	-5%	-5%	-5%	-5%	-5%	
Корректировка, руб./кв. м.	-1 597	-2 357	-1 715	-2 197	-1 286	
Промежуточная стоимость аналогов (руб./кв. м.)	42 774	43 744	52 101	42 721	41 933	

Абсолютные поправки на характеристики объекта

Готовность объекта к эксплуатации	Полная	Полная	Полная	Полная	Полная	Полная
Корректировка, руб./	0	0	0	0	0	
Стоимость объектов аналогов после корректировок (руб./кв. м.)	42 774	43 744	52 101	42 721	41 933	
Общая корректировка (без учета скидки на торг), %	15,75%	-21,25%	30,75%	-17,25%	40,75%	
<i>Рыночная стоимость, руб./кв. м., с учетом НДС (18%)</i>				44 654,37		
Рыночная стоимость объекта капитального строительства, руб., с учетом НДС (18%)				51 348 062,84		

Производственный цех, общая площадь 2039,9 кв. м., кадастровый номер: 69:40:0100633:79, адрес объекта: Тверская область, г. Тверь, Сахаровское ш., д. 28

Наименования	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5	Оцениваемый объект
Описание характеристик						
Наименование	Нежилое здание	Нежилое здание	Нежилое здание	Нежилое здание	Нежилое здание	Нежилое здание
Местоположение	Тверская область, г. Тверь, Сахаровское шоссе	Тверская область, г. Тверь, ул. П. Савельевой.	Тверская область, г. Тверь, Московское шоссе	Тверская область, г. Тверь, Московский р-н (Химволокно)	Тверская область, г. Тверь, ул. П. Савельевой.	Тверская область, г. Тверь, Сахаровское ш., д. 28
Площадь объекта, (кв.м.)	12010,0	4000,0	3500,0	4000,0	1800,0	2039,9
Основные характеристики	Предлагается на продажу производственно-складской комплекс. Общая площадь комплекса 12010 кв.м. Производственные и складские помещения, помещение под столовую, административное здание. Электроснабжение-собственная понизительная подстанция 110/10 кв. Теплоснабжение собственная котельная. Возможна продажа и аренда отдельными строениями с выделенным земельным участком. Земельный участок 43089 кв.м. в собственности. Цена 300 000 000 руб.	Производственная площадка 4000 кв.м. Предлагается к продаже производственное предприятие площадью 4000 кв.м, расположенное в г. Тверь, на ул. П. Савельевой. Закрытая охраняемая территория. Площадь производственного цеха – 4000 кв.м. Помещение оснащено кран-балками. Предприятие производит одно- и трехслойную полиэтиленовую пленку. Производственные мощности предприятия составляют порядка 450т/мес. Цена: 130 млн. руб.	Собственник предлагает отдельно стоящее, административно-производственное здание, площадью 3614 кв. м. на участке 0,9 га, расположенное в Московском районе, в 100 м от Московского шоссе, до центра города 2 км, свободный проезд грузового транспорта. Здание двух этажное, в двух уровнях. Первый этаж - производственный, площадью 2938 кв. м., основное помещение 2086 кв. м. с высотой потолков 9 м., наличие кран-балки, вспомогательное помещение 852 м2. Второй этаж - административный, офисы, площадью 676 м2. Офисы с евроремонтом. Здание	Продается промышленная площадка в Технопарке «Тверское Химволокно» расположенная на участке 0,53 га (особенность) по адресу: г. Тверь, пл. Гагарина, д.1. На территории технопарка представлены производства компаний «Тверской Полиэфир», «Вискоза», «Сибур-ПЭТФ», «Полиграф» и другие. Двухэтажный административно-производственный корпус общей площадью 4000 кв.м., высота потолков первый этаж - 5 м., второй этаж - 5,5 м., наличие кран-балки, грузового лифта, напольные покрытия - наливные с пропиткой, три въездные группы, установлена система кондиционирования и	Производственно-складское здание с офисными помещениями 1800 кв.м. Из особенностей склада: <ul style="list-style-type: none"> • Рампа с навесом • Система вентиляции • Высота потолков 7,2 м. Отопление центральное. Своя ТП, выделенная мощность 280 кВт. Система пож. тушение. Заведена телефония, интернет, круглосуточная охрана. Территория огорожена, сделано благоустройство (асфальтирование). Возможна регистрация юр.адреса. Склады получили лицензию на хранение алкогольной продукции. Возможно увеличить складскую площадь до 5100 кв.м. Стоимость: 54 000 000 рублей	

			полностью сдано в аренду. Высокий арендный поток. Дополнительная информация по зданию: все помещения отапливаются, газ, вода, канализация, электричество (собственная подстанция на 2 МВт), участок обнесен ж/б забором, круглосуточная охрана, видеонаблюдение, интернет, телефон, стоянка, парковка. Общая цена 105 млн. рублей	приточно-вытяжная вентиляция, теплофикация - паровое, водоснабжение и канализация - от центральных сетей, электроснабжение - 580 кВт. (возможность увеличения). Располагалась типография. Хорошая транспортная доступность – выезд на трассу М10 по Московскому шоссе, асфальтированная подъездная дорога. Цена: 90 000 000 рублей		
Источник информации	https://www.avito.ru/tver/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeshchenie_12010_m_772115914	https://www.avito.ru/tver/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennaya_ploschadka_4000_kv_m_697324954	https://www.avito.ru/tver/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_proizvodstvennyy_kompleks_3500_kv_m_627767179	http://www.tvermetr.ru/item/18646/	https://www.avito.ru/tver/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_skladskoe_pomeshchenie_1800_kv_m_623556814	
Цена предложения руб.	300 000 000,00	130 000 000,00	105 000 000,00	90 000 000,00	54 000 000,00	
Цена предложения руб./кв. м.	24 979,18	32 500,00	30 000,00	22 500,00	30 000,00	
Общие относительные поправки						
Вид права	Полное	Полное	Полное	Полное	Полное	Собственность
Корректировка, %	0%	0%	0%	0%	0%	
Корректировка, руб./кв. м.	0	0	0	0	0	
Цена с учетом корректировки, руб./ кв. м.	24 979	32 500	30 000	22 500	30 000	
Условия финансирования	Рыночное	Рыночное	Рыночное	Рыночное	Рыночное	Рыночное
Корректировка, %	0%	0%	0%	0%	0%	
Корректировка, руб./кв. м.	0	0	0	0	0	
Поправка в руб.	24 979	32 500	30 000	22 500	30 000	

Условия продажи	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка,%	-7%	-7%	-7%	-7%	-7%	-
Корректировка, руб./кв. м.	-1 623,64696	-2 112,50000	-1 950,00000	-1 462,50000	-1 950,00000	
Цена с учетом корректировки, руб./кв. м.	23 356	30 388	28 050	21 038	28 050	
Относительные поправки на характеристики объекта						
Местоположение	Тверская область, г. Тверь, Сахаровское шоссе	Тверская область, г. Тверь, ул. П. Савельевой.	Тверская область, г. Тверь, Московское шоссе	Тверская область, г. Тверь, Московский р-н (Химволокно)	Тверская область, г. Тверь, ул. П. Савельевой.	Тверская область, г. Тверь, Сахаровское ш., д. 28
Корректировка,%	0%	0%	0%	0%	0%	
Корректировка, руб./кв. м.	0	0	0	0	0	
Площадь, кв. м.	12010	4000	3500	4000	1800	2039,9
Корректировка,%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	
Корректировка, руб./кв. м.	0	0	0	0	0	
Вид объекта	АПН	АПН	АПН	АПН	АПН	АПН
Корректировка,%	0%	0%	0%	0%	0%	
Корректировка, руб./кв. м.	0	0	0	0	0	
Тип объекта	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание
Корректировка,%	0%	0%	0%	0%	0%	
Корректировка, руб./кв. м.	0	0	0	0	0	
Состояние здания в целом	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Корректировка,%	0%	0%	0%	0%	0%	
Корректировка, руб./кв. м.	0	0	0	0	0	
Вид внутренней отделки	Простая	Простая	Простая	Простая	Простая	Простая
Корректировка,%	0%	0%	0%	0%	0%	
Корректировка, руб./кв. м.	0	0	0	0	0	
Сан. Техническое оборудование	Все необходимое в соответствии с назначением	Все необходимое в соответствии с назначением	Все необходимое в соответствии с назначением	Все необходимое в соответствии с назначением	Все необходимое в соответствии с назначением	Все необходимое в соответствии с назначением
Корректировка,%	0%	0%	0%	0%	0%	

Корректировка, руб./кв. м.	0	0	0	0	0	
Наличие земельного участка	имеется	имеется	имеется	имеется	имеется	Без учета земельной составляющей
Корректировка,%	-5%	-5%	-5%	-5%	-5%	
Корректировка, руб./кв. м.	-1 128	-1 468	-1 355	-1 016	-1 355	
Промежуточная стоимость аналогов (руб./кв. м.)	22 227	28 920	26 695	20 021	26 695	
Абсолютные поправки на характеристики объекта						
Готовность объекта к эксплуатации	Полная	Полная	Полная	Полная	Полная	Полная
Корректировка, руб./	0	0	0	0	0	
Стоимость объектов аналогов после корректировок (руб./кв. м.)	22 227	28 920	26 695	20 021	26 695	
Общая корректировка (без учета скидки на торг), %	-11,33%	-11,33%	-11,33%	-11,33%	-11,33%	
<i>Рыночная стоимость, руб./кв. м., с учетом НДС (18%)</i>				24 912		
Рыночная стоимость объекта капитального строительства, руб., с учетом НДС (18%)				50 817 584		

Составной цех, общая площадь 1205,9 кв. м., кадастровый номер: 69:40:01:00:633:0001:1/013708/37/10000/Д, адрес объекта: Тверская область, г. Тверь, Сахаровское ш., д. 28

Наименования	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5	Оцениваемый объект
Описание характеристик						
Наименование	Нежилое здание	Нежилое здание	Нежилое здание	Нежилое здание	Нежилое здание	Нежилое здание
Местоположение	Тверская область, г. Тверь, Сахаровское шоссе	Тверская область, г. Тверь, ул. П. Савельевой.	Тверская область, г. Тверь, Московское шоссе	Тверская область, г. Тверь, Московский р-н (Химволокно)	Тверская область, г. Тверь, ул. П. Савельевой.	Тверская область, г. Тверь, Сахаровское ш., д. 28
Площадь объекта, (кв.м.)	12010,0	4000,0	3500,0	4000,0	1800,0	1205,9
Основные характеристики	Предлагается на продажу производственно-складской комплекс. Общая площадь комплекса 12010 кв.м. Производственные и складские помещения, помещение под столовую, административное здание. Электроснабжение-собственная понизительная подстанция 110/10 кв. Теплоснабжение собственная котельная. Возможна продажа и аренда отдельными строениями с выделенным земельным участком. Земельный участок 43089 кв.м. в собственности. Цена 300 000 000 руб.	Производственная площадка 4000 кв.м. Предлагается к продаже производственное предприятие площадью 4000 кв.м, расположенное в г. Тверь, на ул. П. Савельевой. Закрытая охраняемая территория. Площадь производственного цеха – 4000 кв.м. Помещение оснащено кран-балками. Предприятие производит полиэтиленовую пленку. Производственные мощности предприятия составляют порядка 450т/мес. Цена: 130 млн. руб.	Собственник предлагает отдельно стоящее, административно-производственное здание, площадью 3614 кв. м. на участке 0,9 га, расположенное в Московском районе, в 100 м от Московского шоссе, до центра города 2 км, свободный проезд грузового транспорта. Здание двух этажное, в двух уровнях. Первый этаж - производственный, площадью 2938 кв. м., основное помещение 2086 кв. м. с высотой потолков 9 м., наличие кран-балки, вспомогательное помещение 852 м2. Второй этаж - административный,	Продается промышленная площадка в Технопарке «Тверское Химволокно» расположенная на участке 0,53 га (собственность) по адресу: г. Тверь, пл. Гагарина, д.1. На территории технопарка представлены производства компаний «Тверской Полиэфир», «Вискоза», «Сибур-ПЭТФ», «Полиграф» и другие. Двухэтажный административно-производственный корпус общей площадью 4000 кв.м., высота потолков первый этаж - 5 м., второй этаж - 5,5 м., наличие кран-балки, грузового лифта, напольные покрытия - наливные с пропиткой,	Производственно-складское здание с офисными помещениями 1800 кв.м. Из особенностей склада: • Рампа с навесом • Система вентиляций • Высота потолков 7,2 м. Отопление центральное. Своя ТП, выделенная мощность 280 кВт. Система пож. тушение. Заведена телефония, интернет, круглосуточная охрана. Территория огорожена, сделано благоустройство (асфальтирование). Возможна регистрация юр.адреса. Склады получили лицензию на хранение алкогольной продукции. Возможно увеличить складскую площадь до 5100 кв.м. Стоимость: 54 000 000	

			офисы, площадью 676 м2. Офисы с евроремонтом. Здание полностью сдано в аренду. Высокий арендный поток. Дополнительная информация по зданию: все помещения отапливаются, газ, вода, канализация, электричество (собственная подстанция на 2 МВт), участок обнесен ж/б забором, круглосуточная охрана, видеонаблюдение, интернет, телефон, стоянка, парковка. Общая цена 105 млн. рублей	три въездные группы, установлена система кондиционирования и приточно-вытяжная вентиляция, теплофикация - паровое, водоснабжение и канализация - от центральных сетей, электроснабжение - 580 кВт. (возможность увеличения). Располагалась типография. Хорошая транспортная доступность – выезд на трассу М10 по Московскому шоссе, асфальтированная подъездная дорога. Цена: 90 000 000 рублей	рублей	
Источник информации	https://www.avito.ru/tver/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeshchenie_12010_m_772115914	https://www.avito.ru/tver/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennaya_ploschadka_4000_kv_m_697324954	https://www.avito.ru/tver/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_proizvodstvennyy_kompleks_3500_kv_m_627767179	http://www.tvermetr.ru/item/18646/	https://www.avito.ru/tver/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_skladskoe_pomeshchenie_1800_kv_m_623556814	
Цена предложения руб.	300 000 000,00	130 000 000,00	105 000 000,00	90 000 000,00	54 000 000,00	
Цена предложения руб./кв. м.	24 979,18	32 500,00	30 000,00	22 500,00	30 000,00	
Общие относительные поправки						
Вид права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка,%	0%	0%	0%	0%	0%	
Корректировка, руб./кв. м.	0	0	0	0	0	
Цена с учетом корректировки, руб./ кв. м.	24 979	32 500	30 000	22 500	30 000	
Условия финансирования	Рыночное	Рыночное	Рыночное	Рыночное	Рыночное	Рыночное
Корректировка,%	0%	0%	0%	0%	0%	

Корректировка, руб./кв. м.	0	0	0	0	0	
Поправка в руб.	24 979	32 500	30 000	22 500	30 000	
Условия продажи	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	
Корректировка,%	-7%	-7%	-7%	-7%	-7%	-
Корректировка, руб./кв. м.	-1 623,64696	-2 112,50000	-1 950,00000	-1 462,50000	-1 950,00000	
Цена с учетом корректировки, руб./кв. м.	23 356	30 388	28 050	21 038	28 050	

Относительные поправки на характеристики объекта

Местоположение	Тверская область, г. Тверь, Сахаровское шоссе	Тверская область, г. Тверь, ул. П. Савельевой.	Тверская область, г. Тверь, Московское шоссе	Тверская область, г. Тверь, Московский р-н (Химволокно)	Тверская область, г. Тверь, ул. П. Савельевой.	Тверская область, г. Тверь, Сахаровское ш., д. 28
Корректировка,%	0%	0%	0%	0%	0%	
Корректировка, руб./кв. м.	0	0	0	0	0	
Площадь, кв. м.	12010	4000	3500	4000	1800	1205,9
Корректировка,%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	
Корректировка, руб./кв. м.	0	0	0	0	0	
Вид объекта	АПН	АПН	АПН	АПН	АПН	АПН
Корректировка,%	0%	0%	0%	0%	0%	
Корректировка, руб./кв. м.	0	0	0	0	0	
Тип объекта	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание
Корректировка,%	0%	0%	0%	0%	0%	
Корректировка, руб./кв. м.	0	0	0	0	0	
Состояние здания в целом	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Удовлетворительное
Корректировка,%	-10%	-10%	-10%	-10%	-10%	
Корректировка, руб./кв. м.	-2 301	-2 993	-2 763	-2 072	-2 763	
Вид внутренней отделки	Простая	Простая	Простая	Простая	Простая	Простая
Корректировка,%	0%	0%	0%	0%	0%	
Корректировка, руб./кв. м.	0	0	0	0	0	

Сан. Техническое оборудование	Все необходимое в соответствии с назначением					
Корректировка,%	0%	0%	0%	0%	0%	
Корректировка, руб./кв. м.	0	0	0	0	0	
Наличие земельного участка	имеется	имеется	имеется	имеется	имеется	Без учета земельной составляющей
Корректировка,%	-5%	-5%	-5%	-5%	-5%	
Корректировка, руб./кв. м.	-1 051	-1 367	-1 262	-947	-1 262	
Промежуточная стоимость аналогов (руб./кв. м.)	20 004	26 027	24 025	18 019	24 025	
Абсолютные поправки на характеристики объекта						
Готовность объекта к эксплуатации	Полная	Полная	Полная	Полная	Полная	Полная
Корректировка, руб./	0	0	0	0	0	
Стоимость объектов аналогов после корректировок (руб./кв. м.)	20 004	26 027	24 025	18 019	24 025	
Общая корректировка (без учета скидки на торг), %	-20,85%	-20,85%	-20,85%	-20,85%	-20,85%	
<i>Рыночная стоимость, руб./кв. м., с учетом НДС (18%)</i>				22 419,84		
Рыночная стоимость объекта капитального строительства, руб., с учетом НДС (18%)				27 036 080,23		

Ремонтно-механический цех, общая площадь 3862,0 кв. м., кадастровый номер: 69:40:01:00:633:0001:1/013708/37/10000/И,И-1,И2,И-3,И-4, адрес объекта: Тверская область, г. Тверь, Сахаровское ш., д. 28

Наименования	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5	Оцениваемый объект
Описание характеристик						
Наименование	Нежилое здание	Нежилое здание	Нежилое здание	Нежилое здание	Нежилое здание	Нежилое здание
Местоположение	Тверская область, г. Тверь, Сахаровское шоссе	Тверская область, г. Тверь, ул. П. Савельевой.	Тверская область, г. Тверь, Московское шоссе	Тверская область, г. Тверь, Московский р-н (Химволокно)	Тверская область, г. Тверь, ул. П. Савельевой.	Тверская область, г. Тверь, Сахаровское ш., д. 28
Площадь объекта, (кв.м.)	12010,0	4000,0	3500,0	4000,0	1800,0	3862
Основные характеристики	Предлагается на продажу производственно-складской комплекс. Общая площадь комплекса 12010 кв.м. Производственные и складские помещения, помещение под столовую, административное здание. Электроснабжение-собственная понизительная подстанция 110/10 кв. Теплоснабжение собственная котельная. Возможна продажа и аренда отдельными строениями с выделенным земельным участком. Земельный участок 43089 кв.м. в собственности. Цена 300 000 000 руб.	Производственная площадка 4000 кв.м. Предлагается к продаже производственное предприятие площадью 4000 кв.м, расположенное в г. Тверь, на ул. П. Савельевой. Закрытая охраняемая территория. Площадь производственного цеха – 4000 кв.м. Помещение оснащено кран-балками. Предприятие производит полиэтиленовую пленку. Производственные мощности предприятия составляют порядка 450т/мес. Цена: 130 млн. руб.	Собственник предлагает отдельно стоящее, административно-производственное здание, площадью 3614 кв. м. на участке 0,9 га, расположенное в Московском районе, в 100 м от Московского шоссе, до центра города 2 км, свободный проезд грузового транспорта. Здание двух этажное, в двух уровнях. Первый этаж - производственный, площадью 2938 кв. м., основное помещение 2086 кв. м. с высотой потолков 9 м., наличие кран-балки, вспомогательное помещение 852 м2. Второй этаж -	Продается промышленная площадка в Технопарке «Тверское Химволокно» расположенная на участке 0,53 га (собственность) по адресу: г. Тверь, пл. Гагарина, д.1. На территории технопарка представлены производства компаний «Тверской Полиэфир», «Вискоза», «Сибур-ПЭТФ», «Полиграф» и другие. Двухэтажный административно-производственный корпус общей площадью 4000 кв.м., высота потолков первый этаж - 5 м., второй этаж - 5,5 м., наличие кран-балки, грузового лифта, напольные покрытия -	Производственно-складское здание с офисными помещениями 1800 кв.м. Из особенностей склада: • Рампа с навесом • Система вентиляции • Высота потолков 7,2 м. Отопление центральное. Своя ТП, выделенная мощность 280 кВт. Система пож. тушение. Заведена телефония, интернет, круглосуточная охрана. Территория огорожена, сделано благоустройство (асфальтирование). Возможна регистрация юр.адреса. Склады получили лицензию на хранение алкогольной продукции. Возможно увеличить складскую площадь до 5100 кв.м.	

			административный, офисы, площадью 676 м2. Офисы с евроремонтом. Здание полностью сдано в аренду. Высокий арендный поток. Дополнительная информация по зданию: все помещения отапливаются, газ, вода, канализация, электричество (собственная подстанция на 2 МВт), участок обнесен ж/б забором, круглосуточная охрана, видеонаблюдение, интернет, телефон, стоянка, парковка. Общая цена 105 млн. рублей	наливные с пропиткой, три въездные группы, установлена система кондиционирования и приточно-вытяжная вентиляция, теплофикация - паровое, водоснабжение и канализация - от центральных сетей, электроснабжение - 580 кВт. (возможность увеличения). Располагалась типография. Хорошая транспортная доступность – выезд на трассу М10 по Московскому шоссе, асфальтированная подъездная дорога. Цена: 90 000 000 рублей	Стоимость: 54 000 000 рублей	
Источник информации	https://www.avito.ru/tver/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeshchenie_12010_m_772115914	https://www.avito.ru/tver/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennaya_ploschadka_4000_kv_m_697324954	https://www.avito.ru/tver/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_proizvodstvennyy_kompleks_3500_kv_m_627767179	http://www.tvermetr.ru/item/18646/	https://www.avito.ru/tver/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_skladskoe_pomeshchenie_1800_kv_m_623556814	
Цена предложения руб.	300 000 000,00	130 000 000,00	105 000 000,00	90 000 000,00	54 000 000,00	
Цена предложения руб./кв. м.	24 979,18	32 500,00	30 000,00	22 500,00	30 000,00	
Общие относительные поправки						
Вид права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка,%	0%	0%	0%	0%	0%	
Корректировка, руб./кв. м.	0	0	0	0	0	
Цена с учетом корректировки, руб./ кв. м.	24 979	32 500	30 000	22 500	30 000	
Условия финансирования	Рыночное	Рыночное	Рыночное	Рыночное	Рыночное	Рыночное

Корректировка,%	0%	0%	0%	0%	0%	
Корректировка, руб./кв. м.	0	0	0	0	0	
Поправка в руб.	24 979	32 500	30 000	22 500	30 000	
Условия продажи	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	
Корректировка,%	-7%	-7%	-7%	-7%	-7%	-
Корректировка, руб./кв. м.	-1 623,64696	-2 112,50000	-1 950,00000	-1 462,50000	-1 950,00000	
Цена с учетом корректировки, руб./кв. м.	23 356	30 388	28 050	21 038	28 050	
Относительные поправки на характеристики объекта						
Местоположение	Тверская область, г. Тверь, Сахаровское шоссе	Тверская область, г. Тверь, ул. П. Савельевой.	Тверская область, г. Тверь, Московское шоссе	Тверская область, г. Тверь, Московский р-н (Химволокно)	Тверская область, г. Тверь, ул. П. Савельевой.	Тверская область, г. Тверь, Сахаровское ш., д. 28
Корректировка,%	0%	0%	0%	0%	0%	
Корректировка, руб./кв. м.	0	0	0	0	0	
Площадь, кв. м.	12010	4000	3500	4000	1800	3862
Корректировка,%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	
Корректировка, руб./кв. м.	0	0	0	0	0	
Вид объекта	АПН	АПН	АПН	АПН	АПН	АПН
Корректировка,%	0%	0%	0%	0%	0%	
Корректировка, руб./кв. м.	0	0	0	0	0	
Тип объекта	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание
Корректировка,%	0%	0%	0%	0%	0%	
Корректировка, руб./кв. м.	0	0	0	0	0	
Состояние здания в целом	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Корректировка,%	0%	0%	0%	0%	0%	
Корректировка, руб./кв. м.	0	0	0	0	0	
Вид внутренней отделки	Простая	Простая	Простая	Простая	Простая	Простая
Корректировка,%	0%	0%	0%	0%	0%	
Корректировка, руб./кв. м.	0	0	0	0	0	

Сан. Техническое оборудование	Все необходимое в соответствии с назначением					
Корректировка, %	0%	0%	0%	0%	0%	
Корректировка, руб./кв. м.	0	0	0	0	0	
Наличие земельного участка	имеется	имеется	имеется	имеется	имеется	Без учета земельной составляющей
Корректировка, %	-5%	-5%	-5%	-5%	-5%	
Корректировка, руб./кв. м.	-1 121	-1 459	-1 346	-1 010	-1 346	
Промежуточная стоимость аналогов (руб./кв. м.)	22 234	28 929	26 704	20 028	26 704	
Абсолютные поправки на характеристики объекта						
Готовность объекта к эксплуатации	Полная	Полная	Полная	Полная	Полная	Полная
Корректировка, руб./	0	0	0	0	0	
Стоимость объектов аналогов после корректировок (руб./кв. м.)	22 234	28 929	26 704	20 028	26 704	
Общая корректировка (без учета скидки на торг), %	-11,30%	-11,30%	-11,30%	-11,30%	-11,30%	
<i>Рыночная стоимость, руб./кв. м., с учетом НДС (18%)</i>				24 920		
Рыночная стоимость объекта капитального строительства, руб., с учетом НДС (18%)				96 239 705		

Цех №1, общая площадь 6288,2 кв. м., кадастровый номер: 69:40:01:00:633:0001:1/013708/37/10000/3,31,32, адрес объекта: Тверская область, г. Тверь, Сахаровское ш., д. 28

Наименования	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5	Оцениваемый объект
Описание характеристик						
Наименование	Нежилое здание	Нежилое здание	Нежилое здание	Нежилое здание	Нежилое здание	Нежилое здание
Местоположение	Тверская область, г. Тверь, Сахаровское шоссе	Тверская область, г. Тверь, ул. П. Савельевой.	Тверская область, г. Тверь, Московское шоссе	Тверская область, г. Тверь, Московский р-н (Химволокно)	Тверская область, г. Тверь, ул. П. Савельевой.	Тверская область, г. Тверь, Сахаровское ш., д. 28
Площадь объекта, (кв.м.)	12010,0	4000,0	3500,0	4000,0	1800,0	6288,2
Основные характеристики	Предлагается на продажу производственно-складской комплекс. Общая площадь комплекса 12010 кв.м. Производственные и складские помещения, помещение под столовую, административное здание. Электроснабжение-собственная понизительная подстанция 110/10 кв. Теплоснабжение собственная котельная. Возможна продажа и аренда отдельными строениями с выделенным земельным участком. Земельный участок 43089 кв.м. в собственности. Цена 300 000 000 руб.	Производственная площадка 4000 кв.м. Предлагается к продаже производственное предприятие площадью 4000 кв.м, расположенное в г. Тверь, на ул. П. Савельевой. Закрытая охраняемая территория. Площадь производственного цеха – 4000 кв.м. Помещение оснащено кран-балками. Предприятие производит одно- и трехслойную полиэтиленовую пленку. Производственные мощности предприятия составляют порядка 450т/мес. Цена: 130 млн. руб.	Собственник предлагает отдельно стоящее, административно-производственное здание, площадью 3614 кв. м. на участке 0,9 га, расположенное в Московском районе, в 100 м от Московского шоссе, до центра города 2 км, свободный проезд грузового транспорта. Здание двух этажное, в двух уровнях. Первый этаж - производственный, площадью 2938 кв. м., основное помещение 2086 кв. м. с высотой потолков 9 м., наличие кран-балки, вспомогательное помещение 852 м2. Второй этаж - административный,	Продается промышленная площадка в Технопарке «Тверское Химволокно» расположенная на участке 0,53 га (собственность) по адресу: г. Тверь, пл. Гагарина, д.1. На территории технопарка представлены производства компаний «Тверской Полиэфир», «Вискоза», «Сибур-ПЭТФ», «Полиграф» и другие. Двухэтажный административно-производственный корпус общей площадью 4000 кв.м., высота потолков первый этаж - 5 м., второй этаж - 5,5 м., наличие кран-балки, грузового лифта, напольные покрытия - наливные с пропиткой,	Производственно-складское здание с офисными помещениями 1800 кв.м. Из особенностей склада: • Рампа с навесом • Система вентиляции • Высота потолков 7,2 м. Отопление центральное. Своя ТП, выделенная мощность 280 кВт. Система пож. тушение. Заведена телефония, интернет, круглосуточная охрана. Территория огорожена, сделано благоустройство (асфальтирование). Возможна регистрация юр.адреса. Склады получили лицензию на хранение алкогольной продукции. Возможно увеличить складскую площадь до 5100 кв.м. Стоимость: 54 000 000	

			офисы, площадью 676 м2. Офисы с евроремонтом. Здание полностью сдано в аренду. Высокий арендный поток. Дополнительная информация по зданию: все помещения отапливаются, газ, вода, канализация, электричество (собственная подстанция на 2 МВт), участок обнесен ж/б забором, круглосуточная охрана, видеонаблюдение, интернет, телефон, стоянка, парковка. Общая цена 105 млн. рублей	три въездные группы, установлена система кондиционирования и приточно-вытяжная вентиляция, теплофикация - паровое, водоснабжение и канализация - от центральных сетей, электроснабжение - 580 кВт. (возможность увеличения). Располагалась типография. Хорошая транспортная доступность – выезд на трассу М10 по Московскому шоссе, асфальтированная подъездная дорога. Цена: 90 000 000 рублей	рублей	
Источник информации	https://www.avito.ru/tver/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeshchenie_12010_m_772115914	https://www.avito.ru/tver/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennaya_ploshchadka_4000_kv_m_697324954	https://www.avito.ru/tver/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_proizvodstvennyy_kompleks_3500_kv_m_627767179	http://www.tvermetr.ru/item/18646/	https://www.avito.ru/tver/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_skladskoe_pomeshchenie_1800_kv_m_623556814	
Цена предложения руб.	300 000 000,00	130 000 000,00	105 000 000,00	90 000 000,00	54 000 000,00	
Цена предложения руб./кв. м.	24 979,18	32 500,00	30 000,00	22 500,00	30 000,00	
Общие относительные поправки						
Вид права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка,%	0%	0%	0%	0%	0%	
Корректировка, руб./кв. м.	0	0	0	0	0	
Цена с учетом корректировки, руб./ кв. м.	24 979	32 500	30 000	22 500	30 000	
Условия финансирования	Рыночное	Рыночное	Рыночное	Рыночное	Рыночное	Рыночное
Корректировка,%	0%	0%	0%	0%	0%	

Корректировка, руб./кв. м.	0	0	0	0	0	
Поправка в руб.	24 979	32 500	30 000	22 500	30 000	
Условия продажи	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	
Корректировка,%	-7%	-7%	-7%	-7%	-7%	-
Корректировка, руб./кв. м.	-1 698,58451	-2 210,00000	-2 040,00000	-1 530,00000	-2 040,00000	
Цена с учетом корректировки, руб./кв. м.	23 281	30 290	27 960	20 970	27 960	

Относительные поправки на характеристики объекта

Местоположение	Тверская область, г. Тверь, Сахаровское шоссе	Тверская область, г. Тверь, ул. П. Савельевой.	Тверская область, г. Тверь, Московское шоссе	Тверская область, г. Тверь, Московский р-н (Химволокно)	Тверская область, г. Тверь, ул. П. Савельевой.	Тверская область, г. Тверь, Сахаровское ш., д. 28
Корректировка,%	0%	0%	0%	0%	0%	
Корректировка, руб./кв. м.	0	0	0	0	0	
Площадь, кв. м.	12010	4000	3500	4000	1800	6288,2
Корректировка,%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	
Корректировка, руб./кв. м.	0	0	0	0	0	
Вид объекта	АПН	АПН	АПН	АПН	АПН	ПН
Корректировка,%	-6%	-6%	-6%	-6%	-6%	
Корректировка, руб./кв. м.	-1373,855121	-1787,5	-1650	-1237,5	-1650	
Тип объекта	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание
Корректировка,%	0%	0%	0%	0%	0%	
Корректировка, руб./кв. м.	0	0	0	0	0	
Состояние здания в целом	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Корректировка,%	0%	0%	0%	0%	0%	
Корректировка, руб./кв. м.	0	0	0	0	0	
Вид внутренней отделки	Простая	Простая	Простая	Простая	Простая	Простая
Корректировка,%	0%	0%	0%	0%	0%	
Корректировка, руб./кв. м.	0	0	0	0	0	

Сан. Техническое оборудование	Все необходимое в соответствии с назначением					
Корректировка, %	0%	0%	0%	0%	0%	
Корректировка, руб./кв. м.	0	0	0	0	0	
Наличие земельного участка	имеется	имеется	имеется	имеется	имеется	Без учета земельной составляющей
Корректировка, %	-5,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%	
Корректировка, руб./кв. м.	-1 164	-1 515	-1 398	-1 049	-1 398	
Промежуточная стоимость аналогов (руб./кв. м.)	20 743	26 988	24 912	18 684	24 912	
Абсолютные поправки на характеристики объекта						
Готовность объекта к эксплуатации	Полная	Полная	Полная	Полная	Полная	Полная
Корректировка, руб./	0	0	0	0	0	
Стоимость объектов аналогов после корректировок (руб./кв. м.)	20 743	26 988	24 912	18 684	24 912	
Общая корректировка (без учета скидки на торг), %	-17,30%	-17,30%	-17,30%	-17,30%	-17,30%	
<i>Рыночная стоимость, руб./кв. м., с учетом НДС (18%)</i>				23 247,74		
Рыночная стоимость объекта капитального строительства, руб., с учетом НДС (18%)				146 186 456,78		

Картонажный цех, общая площадь 460,7 кв. м., кадастровый номер: 69:40:01:00:633:0001:1/013708/37/10000/Е, адрес объекта:
Тверская область, г. Тверь, Сахаровское ш., д. 28

Наименования	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5	Оцениваемый объект
Описание характеристик						
Наименование	Нежилое здание	Нежилое здание	Нежилое здание	Нежилое здание	Нежилое здание	Нежилое здание
Местоположение	Тверская область, г. Тверь, ул. Индустриальная, д. 13	Тверская область, г. Тверь, Двор Пролетарки	Тверская область, г. Тверь, ул. Зинаиды Коноплянниковой	Тверская область, г. Тверь, Двор Пролетарки	Тверская область, г. Тверь, ул. Индустриальная, д. 13	Тверская область, г. Тверь, Сахаровское ш., д. 28
Площадь объекта, (кв.м.)	2100,0	1100,0	1041,0	2400,0	550,0	460,7
Основные характеристики	Продается производственное помещение площадью 2100 кв. м. в технопарке «Искож» по адресу г. Тверь, ул. Индустриальная, д. 13. Производственно - складской комплекс состоит из 3 помещений; 1000 кв. м, 700 кв. м, 220 кв. м, и офисного помещения 180 кв. м. Склад отапливаемый, все коммуникации централизованные, электричество 450 кВт с возможностью увеличения, ГРП на территории технопарка, действующая ж/д ветка, возможен подъезд грузового транспорта, имеется погрузочно-разгрузочная зона, высота потолков 7 м. Охраняемая	Продам производственное помещение 1100 м ² Предлагается к продаже двухэтажное здание в Пролетарском р-не г. Тверь, потолки 5 м, площадь каждого этажа 550 кв.м., все коммуникации, участок 10 сот. Под любой вид деятельности. На первом этаже холодильники, возможен выкуп. Грузовой лифт. Стоимость 16 млн. руб.	Продам производство 1060 кв.м. Пищевое производство, полностью оборудованные помещения для организации работы, производственная зона, склады, морозильные камеры хранения, сан. узлы, комнаты отдыха, просторные подсобные помещения. Пол бетонный, покрыт плиткой, стены обложены кафелем, выдержаны все сан. нормы, в цехах имеются (переносимые) перегородки, офисная зона. Высота от пола до ферм 6 м, ГРП-среднего давления, два газовых котла отопления, мощностью	Продам производственные помещения 2400 кв.м., земельный участок 25 соток, все в собственности. Здание кирпичное в 3 этажа и подвал. Выделенная мощность 160кВт, водоснабжение, канализация, автономное отопление, телефоны и интернет. Высота потолков 4,5 - 5 метров. Около здания своя территория с парковкой. Хорошие подъездные пути, недалеко от центра города. Цена 26 000 000 руб.	Продается производственно-складской комплекс общей площадью 550 кв.м., расположенный на земельном участке 20 соток (промышленного назначения). Высота потолков 7 м., отапливается, энергетика 60 кВт. (возможно увеличение), территория промышленной базы. Коммуникации от центральных сетей. Круглосуточно охраняется, территория огорожена, заасфальтирована.. Стоимость: 7 000 000 руб.	

	территория. Цена 31 500 000 рублей		по 100 кВт, все помещения отапливаются, ТП на 70 кВт с возможным увеличением. Прилегающая территория 400 кв.м., удобная зона погрузочно-разгрузочных работ под навесом. Центральная канализация диаметром трубы 200 мм.. Цена 16 100 000 руб.			
Источник информации	https://www.avito.ru/tver/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_proizvodstvennoe_pomeschenie_2100_kv._m_627792045	https://www.avito.ru/tver/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_proizvodstvennoe_zdanie_1100_kv._m_672936163	https://www.avito.ru/tver/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_proizvodstvennoe_zdanie_1060_kv._m_671293783	https://www.avito.ru/tver/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_proizvodstvennoe_zdanie_2400_m_710616899	https://www.avito.ru/tver/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_proizvodstvennoe_zdanie_550_kv._m_708569128	
Цена предложения руб.	31 500 000,00	16 000 000,00	16 100 000,00	26 000 000,00	7 000 000,00	
Цена предложения руб./кв. м.	15 000,00	14 545,45	15 465,90	10 833,33	12 727,27	-
Общие относительные поправки						
Вид права	Полное	Полное	Полное	Полное	Полное	Полное
Корректировка,%	0%	0%	0%	0%	0%	
Корректировка, руб./кв. м.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Цена с учетом корректировки, руб./ кв. м.	15 000,00	14 545,45	15 465,90	10 833,33	12 727,27	
Условия финансирования	Рыночное	Рыночное	Рыночное	Рыночное	Рыночное	Рыночное
Корректировка,%	0%	0%	0%	0%	0%	
Корректировка, руб./кв. м.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Поправка в руб.	15 000,00	14 545,45	15 465,90	10 833,33	12 727,27	
Условия продажи	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка,%	-7%	-7%	-7%	-7%	-7%	
Корректировка, руб./кв. м.	-1 050,00	-1 018,18	-1 082,61	-758,33	-890,91	

Цена с учетом корректировки, руб./кв. м.	13 950,00	13 527,27	14 383,29	10 075,00	11 836,36	
--	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	--

Относительные поправки на характеристики объекта

Местоположение	Тверская область, г. Тверь, ул. Индустриальная, д. 13	Тверская область, г. Тверь, Двор Пролетарки	Тверская область, г. Тверь, ул. Зинаиды Коноплянниковой	Тверская область, г. Тверь, Двор Пролетарки	Тверская область, г. Тверь, ул. Индустриальная, д. 13	Тверская область, г. Тверь, Сахаровское ш., д. 28
Корректировка,%	0%	0%	0%	0%	0%	
Корректировка, руб./кв. м.	0	0	0	0	0	
Площадь, кв. м.	2100	1100	1041	2400	550	460,7
Корректировка,%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	0,00%	
Корректировка, руб./кв. м.	1 395	1 353	1 438	1 008	0	
Вид объекта	Производственное	Производственное	Производственное	Производственное	Производственное	Производственное
Корректировка,%	0%	0%	0%	0%	0%	
Корректировка, руб./кв. м.	0	0	0	0	0	
Тип объекта	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание
Корректировка,%	0%	0%	0%	0%	0%	
Корректировка, руб./кв. м.	0	0	0	0	0	
Состояние здания в целом	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Корректировка,%	0%	0%	0%	0%	0%	
Корректировка, руб./кв. м.	0	0	0	0	0	
Вид внутренней отделки	Простая	Простая	Простая	Простая	Простая	Простая
Корректировка,%	0%	0%	0%	0%	0%	
Корректировка, руб./кв. м.	0	0	0	0	0	
Сан. Техническое оборудование	Все необходимое в соответствии с назначением	Все необходимое в соответствии с назначением	Все необходимое в соответствии с назначением	Все необходимое в соответствии с назначением	Все необходимое в соответствии с назначением	Все необходимое в соответствии с назначением
Корректировка,%	0%	0%	0%	0%	0%	
Корректировка, руб./кв. м.	0	0	0	0	0	



Наличие земельного участка	имеется	имеется	имеется	имеется	имеется	Без учета земельной составляющей
Корректировка,%	-5,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%	
Корректировка, руб./кв. м.	-698	-676	-719	-504	-592	
Этажность	Один этаж	Один этаж	Один этаж	Три этажа + подвал	Один этаж	Один этаж
Корректировка,%	0%	0%	0%	20%	0%	
Корректировка, руб.	0,00000	0,00000	0,00000	2 166,66667	0,00000	
Промежуточная стоимость аналогов (руб./кв. м.)	14 647,50	14 203,64	15 102,45	12 745,42	11 244,55	
Абсолютные поправки на характеристики объекта						
Готовность объекта к эксплуатации	Полная	Полная	Полная	Полная	Полная	Полная
Корректировка, руб./	0	0	0	0	0	
Стоимость объектов аналогов после корректировок (руб./кв. м.)	14 648	14 204	15 102	12 745	11 245	
Общая корректировка (без учета скидки на торг), %	-2,00%	-2,00%	-2,00%	18,00%	-12,00%	
<i>Рыночная стоимость, руб./кв. м., с учетом НДС (18%)</i>				13 588,71		
Рыночная стоимость объекта капитального строительства, руб., с учетом НДС (18%)				6 260 318,52		

13. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ

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

Преимущество каждого подхода при Оценки 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 методов учитывать конъюнктурные колебания и стоимость денежных средств.
4. Способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость, такие как местоположение, размер, потенциальная доходность.

Общеизвестно, что каждый из подходов к Оценки рыночной стоимости имеет свои особенности, касающиеся, в частности, области применения.

Сравнительный подход, например, дает наиболее обоснованные результаты в случаях, когда имеются достоверные данные для сопоставления объекта Оценки с аналогичными объектами недавно совершенных сделок купли-продажи.

Доходный подход дает наиболее обоснованные результаты в случае, если рынок аренды для аналогичных объектов дает возможность максимально реализовать доходный потенциал, арендная стоимость растет и есть все основания для того, чтобы делать прогнозы на будущее.

Затратный подход в большей степени применим в случаях, когда объект Оценки либо имеет ограниченный рынок, либо не имеет рынка совсем.

С учетом анализа по вышеприведенным характеристикам, Оценщиком присваиваются коэффициенты весомости промежуточным результатам, полученным на основе использования затратного и сравнительного подходов.

№ п/п	Наименование	Стоимость по затратному подходу, округленно, руб.	Стоимость по сравнительному подходу, округленно, руб.	Стоимость по доходному подходу, округленно, руб.	Рыночная стоимость, с учетом НДС (18%), руб.
1	Картонажный цех, общая площадь 460,7 кв. м., кадастровый номер: 69:40:01:00:633:0001:1/013708/37/10000/Е, адрес объекта: Тверская область, г. Тверь, Сахаровское ш., д. 28	5 763 240,21	6 260 318,52	Не применялся	6 000 000,00
	Вес	50,00%	50,00%	0,00%	100,00%

№ п/п	Наименование	Стоимость по затратному подходу, округленно, руб.	Стоимость по сравнительному подходу, округленно, руб.	Стоимость по доходному подходу, округленно, руб.	Рыночная стоимость, с учетом НДС (18%), руб.
2	Цех №1, общая площадь 6288,2 кв. м., кадастровый номер: 69:40:01:00:633:0001:1/013708/37/10000/3,31,32, адрес объекта: Тверская область, г. Тверь, Сахаровское ш., д. 28	141 876 369,86	146 186 456,78	Не применялся	144 000 000,00
	Вес	50,00%	50,00%	0,00%	100,00%
3	Ремонтно-механический цех, общая площадь 3862,0 кв. м., кадастровый номер: 69:40:01:00:633:0001:1/013708/37/10000/И,И-1,И2,И-3,И-4, адрес объекта: Тверская область, г. Тверь, Сахаровское ш., д. 28	95 594 846,97	96 239 704,73	Не применялся	95 900 000,00
	Вес	50,00%	50,00%	0,00%	100,00%
4	Составной цех, общая площадь 1205,9 кв. м., кадастровый номер: 69:40:01:00:633:0001:1/013708/37/10000/Д, адрес объекта: Тверская область, г. Тверь, Сахаровское ш., д. 28	26 640 024,77	27 036 080,23	Не применялся	26 840 000,00
	Вес	50,00%	50,00%	0,00%	100,00%
5	Производственный цех, общая площадь 2039,9 кв. м., кадастровый номер: 69:40:0100633:79, адрес объекта: Тверская область, г. Тверь, Сахаровское ш., д. 28	51 357 876,12	50 817 583,72	Не применялся	51 090 000,00
	Вес	50,00%	50,00%	0,00%	100,00%
6	Административное здание, общая площадь 1149,9 кв. м., кадастровый номер: 69:40:01:00:633:0001:1/013708/37/10000/А, адрес объекта: Тверская область, г. Тверь, Сахаровское ш., д. 28	58 216 318,31	51 348 062,84	Не применялся	54 780 000,00
	Вес	50,00%	50,00%	0,00%	100,00%

Определение рыночной стоимости объектов оценки

№ п/п	Наименование	Рыночная стоимость, с учетом НДС (18%), руб.
1	Картонажный цех, общая площадь 460,7 кв. м., кадастровый номер: 69:40:01:00:633:0001:1/013708/37/10000/Е, адрес объекта: Тверская область, г. Тверь, Сахаровское ш., д. 28	6 000 000,00
2	Цех №1, общая площадь 6288,2 кв. м., кадастровый номер: 69:40:01:00:633:0001:1/013708/37/10000/3,31,32, адрес объекта: Тверская область, г. Тверь, Сахаровское ш., д. 28	144 000 000,00
3	Ремонтно-механический цех, общая площадь 3862,0 кв. м., кадастровый номер: 69:40:01:00:633:0001:1/013708/37/10000/И,И-1,И2,И-3,И-4, адрес объекта: Тверская область, г. Тверь, Сахаровское ш., д. 28	95 900 000,00
4	Составной цех, общая площадь 1205,9 кв. м., кадастровый номер: 69:40:01:00:633:0001:1/013708/37/10000/Д, адрес объекта: Тверская область, г. Тверь, Сахаровское ш., д. 28	26 840 000,00
5	Производственный цех, общая площадь 2039,9 кв. м., кадастровый номер: 69:40:0100633:79, адрес объекта: Тверская область, г. Тверь, Сахаровское ш., д. 28	51 090 000,00
6	Административное здание, общая площадь 1149,9 кв. м., кадастровый номер: 69:40:01:00:633:0001:1/013708/37/10000/А, адрес объекта: Тверская область, г. Тверь, Сахаровское ш., д. 28	54 780 000,00
ИТОГО:		378 610 000,00

14. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ

Я, ниже подписавшийся, подтверждаю, что:

1. Факты, изложенные в данном Отчете, верны и соответствуют действительности.
2. Содержащийся в отчете анализ, мнение и заключения принадлежат самому Оценщику и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся частью настоящего отчета.
3. Оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе и действует без предубеждений по отношению к участвующим сторонам.
4. Вознаграждение Оценщика не зависит от итоговой стоимости Оценки, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования Заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в отчете.
5. Оценщик лично произвел осмотр оцениваемого имущества.
6. Квалификация Оценщика:

Образование:

**Действительный член Российского Общества Оценщиков, оценщик
недвижимости, машин и оборудования:**

-«Московский международный институт эконометрики, информатики, финансов и права, 2005 г.»

_____ **Кузнецов П. И**

15. ЗАКОНОДАТЕЛЬНАЯ БАЗА

1. Федеральный Закон «Об оценочной деятельности в РФ» от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ со всеми имеющимися изменениями и дополнениями;
2. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)» (утв. Приказ Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. N 297);
3. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)» (утв. Приказ Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. N 298);
4. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)» (утв. Приказ Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. N 299);
5. Федеральный стандарт оценки «Определение кадастровой стоимости (ФСО № 4)» (утв. приказом Минэкономразвития России от 22 октября 2010 года N508);
6. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» (утв. приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года N611),
7. Стандарты ССО РОО 2010 г.
8. Федеральный Закон «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

16. СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ

1. “Международные стандарты Оценки” Международного комитета по стандартам Оценки / русское издание / под. ред. Г.И. Микерина. М., 2011 г..
2. Болдырев В.С., Галушка А.С., Федоров А.Е. Учебник «Введение в теорию Оценки недвижимости», Москва, 1998г.
3. Григорьев В.В., Островкин И.М. Оценка предприятий: имущественный подход. М., 1998.
4. Ковалев А.П. Как оценить имущество предприятия? М., Финстатинформ, 1996.
5. Оценка бизнеса: учебник. Под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. М., 2004.
6. Оценка рыночной стоимости недвижимости. Под ред. В.М. Рутгайзера, М., «Дело», 1998.
7. Чемерикин Сергей Михайлович «Ликвидационная стоимость в Оценки недвижимости»
8. Ткачук А.Ю. Безрисковая ставка доходности // Вопросы Оценки, 2000. № 3. с. 71.
9. Четыркин Е. Методы финансовых и коммерческих расчетов. М., 1993.
10. Фридман Д., Ордуэй Н. «Анализ и оценка приносящей доход недвижимости» М., «Дело Лтд», 1995 г.
11. Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень «Индексы цен в строительстве – КО-ИНВЕСТ». Выпуск 86.
12. Методические рекомендации "Средние нормативные сроки службы основных фондов учреждений и организаций, состоящих на гос. бюджете", утвержденным ЦСУ СССР, Министерством финансов СССР, Госпланом СССР, Госстроем СССР 28 февраля 1972 г. №9.17-ИБ.
13. Характеристики рынка, Прогнозы. Поправочные коэффициенты. Н. Новгород, 2014 г. Лейфер Л. А.).
14. Сайты сети Интернет.