

ИП Струков Александр Викторович
СРОО НП «Экспертный совет», реестровый №1318
ОГРНИП 316574900052461, ИНН 280602442179
Местонахождение: 302030, г. Орел, ул. Пушкина, д.33а (3 этаж)
Тел.: 8-930-861-90-04; E-mail: a.v.strukov@yandex.ru

ОТЧЕТ

№ 01-12-16

о результатах определения рыночной стоимости

Заказчик: Закрытое акционерное общество «Строительная компания «СОЮЗ»

Исполнитель: ИП Струков Александр Викторович

Дата оценки: 16 января 2017 года

Дата составления отчета: 16 февраля 2017 года

Уважаемая Юлия Владимировна!

В соответствии с заключенным между нами договором **ИП Струков Александр Викторович** произведена оценка Имущества, представленного в п. 2.1 на стр. 18 настоящего Отчета, принадлежащего ЗАО «Строительная компания «СОЮЗ» на праве собственности, с целью принятия управленческих решений (реализации конкурсной массы должника с торгов).

Результаты оценки представлены в настоящем отчете, в котором содержатся перечень и описание объектов оценки, основные этапы расчетов и выводы относительно рыночной стоимости объектов оценки.

Расчеты проведены по состоянию на **16 января 2017 года**. Исследования и анализ, приведенные в отчете, были проведены за период с 29 декабря 2016 года по 16 февраля 2017 года.

Специалист, участвовавший в подготовке отчета, имеет документы о профессиональном образовании, подтверждающие получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности.

ИП Струков Александр Викторович осуществляет оценочную деятельность в порядке, предусмотренном Федеральным законом № 135-ФЗ в действующей редакции.

Оценку производит Струков Александр Викторович, член Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет». Регистрационный номер в реестре саморегулируемой организации оценщиков 1318 от 30 апреля 2014г. (стаж работы в оценке с 2013 года).

Профессиональная деятельность Оценщика, выполнившего работы по оценке, застрахована ООО «Центральное Страхование общество»: страховой полис №77700 ОО-000119/14/1291, срок действия: с 15.07.2014г. по 14.07.2017г. Страховая сумма 300 000 (триста тысяч) рублей.

Оценка проведена с соблюдением требований:

1. Федеральных стандартов оценки, утверждаемых органом, осуществляющим нормативно-правовое регулирование оценочной деятельности:

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

– Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО № 2), утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 298,

– Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО № 3), утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 299.

– Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014г. №611;

– Федеральный стандарт оценки «Определение ликвидационной стоимости» (ФСО № 12), утвержденный приказом Минэкономразвития России от 17 ноября 2016 г. № 721.

2. Стандартов и правил оценочной деятельности Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет», утвержденных решением Совета НП «СРО «ЭС» от 31 августа 2010г., протокол №4/2010.

Характеристика имущества, анализ рынка имущества, необходимая информация и расчеты представлены в отчете об оценке, отдельные части которого не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным его текстом, с учетом всех принятых допущений и ограничений. Выводы, содержащиеся в нашем отчете, основаны на расчетах, заключении и иной информации, полученной в результате исследования рынка, анализа публикаций в периодической печати и иных средствах массовой информации, на опыте и профессиональных знаниях. Источники информации и методика расчета приведены в соответствующих разделах отчета.

Оценщиком не проводилась как часть работы аудиторская или иная финансовая проверка

предоставленной информации, используемой в настоящем отчете, поэтому Оценщик не принимает на себя ответственность за достоверность этой информации.

Таким образом, основываясь на доступной информации, опыте и профессиональных знаниях, в результате проведенного анализа и расчетов Оценщик пришел к следующему заключению:

Рыночная стоимость оцениваемого Имуущества, представленного в п. 2.1 на стр. 18 настоящего Отчета, принадлежащего ЗАО «Строительная компания «СОЮЗ» на праве собственности, по состоянию на 16 января 2017 года составляет с учетом округления:

134 097 000 руб. 00 коп.

Сто тридцать четыре миллиона девяносто семь тысяч рублей 00 коп*

в том числе:

№ п/п	Наименование объекта	Кадастровый (условный) номер	Рыночная стоимость (с НДС), руб.	В том числе НДС, руб.	Рыночная стоимость (без НДС), руб.
1	Нежилое помещение (гаражный бокс) №1, назначение: нежилое, площадь 15,7 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, г. Тверь, ул. Маршала Конева, д. 12, корп. 1, нежилое помещение (гаражный бокс) №1	69:40:0300052:163	487 000	74 288	412 712
2	Нежилое помещение (гаражный бокс) №2, назначение: нежилое, площадь 14,5 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, г. Тверь, ул. Маршала Конева, д. 12, корп. 1, нежилое помещение (гаражный бокс) №2	69:40:0300052:154	450 000	68 644	381 356
3	Нежилое помещение (гаражный бокс) №23, назначение: нежилое, площадь 13,8 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, г. Тверь, ул. Маршала Конева, д. 12, корп. 1, бокс 23	69:40:0300052:134	428 000	65 288	362 712
4	Нежилое помещение (гаражный бокс) №24, назначение: нежилое, площадь 13,7 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, г. Тверь, ул. Маршала Конева, д. 12, корп. 1, бокс 24	69:40:0300052:144	425 000	64 831	360 169
5	Нежилое помещение (гаражный бокс) №26, назначение: нежилое, площадь 13,8 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, г. Тверь, ул. Маршала Конева, д. 12, корп. 1, бокс 26	69:40:0300052:159	428 000	65 288	362 712
6	Нежилое помещение (гаражный бокс) №27, назначение: нежилое, площадь 13,8 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, г. Тверь, ул. Маршала Конева, д. 12, корп. 1, бокс 27	69:40:0300052:158	428 000	65 288	362 712
7	Нежилое помещение (гаражный бокс) №3, назначение: нежилое, площадь 14,3 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, г. Тверь, ул. Маршала Конева, д. 12, корп. 1, бокс 3	69:40:0300052:155	443 000	67 576	375 424
8	Нежилое помещение (гаражный бокс) №30, назначение: нежилое, площадь 15 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, г. Тверь, ул. Маршала Конева, д. 12, корп. 1, бокс 30	69:40:0300052:140	465 000	70 932	394 068
9	Нежилое помещение (гаражный бокс) №31, назначение: нежилое, площадь 14,7 кв. м, адрес	69:40:0300052:151	456 000	69 559	386 441

	(местонахождение) объекта: Тверская область, г. Тверь, ул. Маршала Конева, д. 12, корп. 1, бокс 31				
10	Нежилое помещение (гаражный бокс) №32 назначение: нежилое, площадь 13,2 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, г. Тверь, ул. Маршала Конева, д. 12, корп. 1, бокс 32	69:40:0300052:169	409 000	62 390	346 610
11	Нежилое помещение (гаражный бокс) №41 назначение: нежилое, площадь 16,5 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, г. Тверь, ул. Маршала Конева, д. 12, корп. 1, бокс 41	69:40:0300052:149	512 000	78 102	433 898
12	Нежилое помещение (гаражный бокс) №42 назначение: нежилое, площадь 20,8 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, г. Тверь, ул. Маршала Конева, д. 12, корп. 1, бокс 42	69:40:0300052:150	645 000	98 390	546 610
13	Нежилое помещение (гаражный бокс) №43 назначение: нежилое, площадь 13,1 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, г. Тверь, ул. Маршала Конева, д. 12, корп. 1, бокс 43	69:40:0300052:146	406 000	61 932	344 068
14	Нежилое помещение (гаражный бокс) №7 назначение: нежилое, площадь 14,3 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, г. Тверь, ул. Маршала Конева, д. 12, корп. 1, бокс 7	69:40:0300052:164	443 000	67 576	375 424
15	Нежилое помещение 110, назначение: нежилое, площадь 89,9 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, г. Тверь, ул. Маршала Конева, д. 12, корп. 1, пом. 110	69:40:0300052:203	3 443 000	525 203	2 917 797
16	Нежилое помещение 111, назначение: нежилое, площадь 99,3 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, г. Тверь, ул. Маршала Конева, д. 12, корп. 1, пом. 111	69:40:0300052:204	2 995 000	456 864	2 538 136
17	Нежилое помещение 112 назначение: нежилое, площадь 14,1 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, г. Тверь, ул. Маршала Конева, д. 12, корп. 1, пом. 112	69:40:0300052:179	299 000	45 610	253 390
18	Нежилое помещение 113, назначение: нежилое, площадь 12,3 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, г. Тверь, ул. Маршала Конева, д. 12, корп. 1, пом. 113	69:40:0300052:178	263 000	40 119	222 881
19	Нежилое помещение 115, назначение: нежилое, площадь 13 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, г. Тверь, ул. Маршала Конева, д. 12, корп. 1, пом. 115	69:40:0300052:180	254 000	38 746	215 254
20	Нежилое помещение 116, назначение: нежилое, площадь 49,2 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, г. Тверь, ул. Маршала Конева, д. 12, корп. 1, пом. 116	69:40:0300052:182	882 000	134 542	747 458
21	Нежилое помещение 117, назначение: нежилое, площадь 30,2 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, г. Тверь, ул. Маршала Конева, д. 12, корп. 1, пом. 117	69:40:0300052:183	373 000	56 898	316 102
22	Нежилое помещение 119, назначение: нежилое, площадь 1094 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, г. Тверь, ул. Маршала Конева, д. 12, корп. 1, пом. 119	69:40:0300052:177	12 053 000	1 838 593	10 214 407
23	Нежилое помещение XIII, назначение: нежилое, площадь 228 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, г. Тверь, ул.	69:40:0300052:400	4 661 000	711 000	3 950 000

	Маршала Конева, д. 12, корп. 1, пом. XIII				
24	Нежилое помещение XXV, назначение: нежилое, площадь 384,9 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, г. Тверь, ул. Маршала Конева, д. 12, корп. 1, пом. XXV	69:40:0300052:389	9 995 000	1 524 661	8 470 339
25	Нежилое помещение XXXII, назначение: нежилое, площадь 439,7 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, г. Тверь, ул. Маршала Конева, д. 12, корп. 1, пом. XXXII	69:40:0300052:406	5 252 000	801 153	4 450 847
26	Нежилое помещение VII, назначение: нежилое, площадь 754,6 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, г. Тверь, ул. Маршала Конева, д. 12, корп. 1	69:40:0300052:17:5/106	18 421 000	2 809 983	15 611 017
27	Нежилое помещение XII, назначение: нежилое, площадь 242 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, г. Тверь, ул. Маршала Конева, д. 12, корп. 1	69:40:0300052:385	6 471 000	987 102	5 483 898
28	Нежилое помещение XL, назначение: нежилое, площадь 280,5 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, г. Тверь, ул. Маршала Конева, д. 12, корп. 1	69:40:0300052:427	5 435 000	829 068	4 605 932
29	Нежилое помещение XXXIX, назначение: нежилое, площадь 278,6 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, г. Тверь, ул. Маршала Конева, д. 12, корп. 1	69:40:0300052:425	6 472 000	987 254	5 484 746
30	Нежилое помещение XXXV, назначение: нежилое, площадь 477 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, г. Тверь, ул. Маршала Конева, д. 12, корп. 1	69:40:0300052:428	12 220 000	1 864 068	10 355 932
31	Нежилое помещение XXXVI, назначение: нежилое, площадь 21,7 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, г. Тверь, ул. Маршала Конева, д. 12, корп. 1	69:40:0300052:426	556 000	84 814	471 186
32	Нежилое помещение XXXVIII, назначение: нежилое, площадь 506,7 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, г. Тверь, ул. Маршала Конева, д. 12, корп. 1	69:40:0300052:429	11 772 000	1 795 729	9 976 271
33	Нежилое помещение IV, назначение: нежилое, площадь 58,4 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, г. Осташков, ул. Тарасова д. 54/1, нежилое помещение IV	69:45:0080222:321	898 000	136 983	761 017
34	Нежилое помещение V, назначение: нежилое, площадь 37,4 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, г. Осташков, ул. Тарасова д. 54/1, нежилое помещение V	69:45:0080222:330	592 000	90 305	501 695
35	Нежилое помещение VI, назначение: нежилое, площадь 58,3 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, г. Осташков, ул. Тарасова д. 54/1, нежилое помещение VI	69:45:0080222:343	896 000	136 678	759 322
36	Нежилое помещение VII, назначение: нежилое, площадь 38,7 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, г. Осташков, ул. Тарасова д. 54/1, нежилое помещение VII	69:45:0080222:337	611 000	93 203	517 797
37	Нежилое помещение VIII, назначение: нежилое, площадь 47,4 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, г. Осташков, ул. Тарасова д. 54/1, нежилое помещение VIII	69:45:0080222:307	739 000	112 729	626 271
38	Нежилое помещение III, назначение: нежилое, площадь 33,2 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, г. Осташков, ул. Тарасова д. 54/1, нежилое помещение III	69:45:0080222:313	529 000	80 695	448 305

39	Квартира, назначение: жилое, общая площадь 41,4 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, г. Осташков, ул. Тарасова, д. 54, кв. 48	69:45:0080222:473	1 267 000	НДС не облагается	1 267 000
40	Нежилое помещение офиса №2, назначение: нежилое помещение, площадь 51,1 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, г. Осташков, ул. Тарасова д. 54	69:45:0080222:578	1 353 000	206 390	1 146 610
41	Нежилое помещение VI, назначение: нежилое, площадь 63,1 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, г. Осташков, ул. Тарасова д. 54, пом. VI	69:45:0080222:109	1 287 000	196 322	1 090 678
42	Квартира, назначение: жилое, общая площадь 31,1 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, Лихославский р-н, г. Лихославль, ул. Комсомольская, д. 46, кв. 33	69:19:0070125:219	1 297 000	НДС не облагается	1 297 000
43	Комната, назначение: жилое, общая площадь 11,5 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, Лихославский р-н, г. Лихославль, ул. Комсомольская, д. 46, кв. 32, ком. 5	69:19:0070125:226	430 000	НДС не облагается	430 000
44	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для строительства торговых-офисных и производственно-складских зданий и сооружений, площадь 16 000 кв. м, адрес (местоположение) объекта: Тверская область, г. Осташков, пер. 1-й Путейский, д. 36	69:45:0080243:9	15 956 000	НДС не облагается	15 956 000
ИТОГО			134 097 000	17 564 797	116 532 203

** Для сторон (сторон) сделки, являющихся плательщиками налога на добавленную стоимость (НДС), по операциям, подлежащим налогообложению, указанная выше рыночная стоимость оцениваемого имущества включает в себя сумму НДС.*

Настоящая оценка рекомендуется для целей совершения сделки объектом оценки в течение периода не более 6 месяцев с даты составления отчета.

С уважением,

Специалист-оценщик



Струков А.В.

СО Д Е Р Ж А Н И Е:

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	8
2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	18
3. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ.....	25
4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОЦЕНЩИКЕ	26
5. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ.....	27
6. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ.....	29
7. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ, ОБЪЕМ И ЭТАПЫ ИССЛЕДОВАНИЯ.....	30
7.1 Определение вида оцениваемой стоимости и используемые термины	30
7.2 Этапы проведения оценки	34
8. ОПИСАНИЕ ОЦЕНИВАЕМОГО ИМУЩЕСТВА	36
8.1 Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	36
8.2 Перечень использованных при проведении оценки данных	36
8.3 Акт осмотра объекта оценки.....	37
8.4 Количественные и качественные характеристики объекта оценки.....	38
8.5 Правовое описание объекта оценки.....	52
8.6 Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования объекта оценки	57
9. АНАЛИЗ РЫНОЧНОЙ СИТУАЦИИ И СТЕПЕНИ ЛИКВИДНОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	60
9.1 АНАЛИЗ РЫНКА	60
9.1.1 Текущая ситуация в экономике Российской Федерации в январе-октябре 2016 года.....	60
9.1.2 Социально-экономическое положение Тверской области.....	61
9.1.3 Рынок жилой недвижимости Тверской области.....	63
9.1.4 Рынок коммерческой недвижимости Тверской области.....	67
9.2 АНАЛИЗ ЛИКВИДНОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	75
10. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ.....	77
10.1 ОБЩЕЕ ОПИСАНИЕ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ	77
10.2 ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	79
10.2.1 Затратный подход.....	79
10.2.2 Сравнительный подход.....	86
10.2.3 Доходный подход	174
10.2.4 Оценка стоимости прав на земельный участок	231
11. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	246
12. РАСЧЕТ ЛИКВИДАЦИОННОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	253
13. ЗАКЛЮЧЕНИЕ.....	259
14. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ЛИТЕРАТУРНЫХ ИСТОЧНИКОВ И НОРМАТИВНО – МЕТОДИЧЕСКИХ МАТЕРИАЛОВ.....	263
15. ПРИЛОЖЕНИЯ	265

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

1.1 Общая информация

Объектом оценки является имущество, представленное в нижеследующей таблице, принадлежащее ЗАО «Строительная компания «СОЮЗ» на праве собственности.

Таблица – Перечень оцениваемого имущества.

№ п/п	Наименование объекта	Кадастровый (условный) номер	Инвентарный номер	Балансовая стоимость, руб.
1	Нежилое помещение (гаражный бокс) №1, назначение: нежилое, площадь 15,7 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, г. Тверь, ул. Маршала Конева, д. 12, корп. 1, нежилое помещение (гаражный бокс) №1	69:40:0300052:163	82	463 445,70
2	Нежилое помещение (гаражный бокс) №2, назначение: нежилое, площадь 14,5 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, г. Тверь, ул. Маршала Конева, д. 12, корп. 1, нежилое помещение (гаражный бокс) №2	69:40:0300052:154	83	462 824,00
3	Нежилое помещение (гаражный бокс) №23 назначение: нежилое, площадь 13,8 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, г. Тверь, ул. Маршала Конева, д. 12, корп. 1, бокс 23	69:40:0300052:134	84	447 158,45
4	Нежилое помещение (гаражный бокс) №24 назначение: нежилое, площадь 13,7 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, г. Тверь, ул. Маршала Конева, д. 12, корп. 1, бокс 24	69:40:0300052:144	85	447 094,53
5	Нежилое помещение (гаражный бокс) №26 назначение: нежилое, площадь 13,8 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, г. Тверь, ул. Маршала Конева, д. 12, корп. 1, бокс 26	69:40:0300052:159	86	462 156,55
6	Нежилое помещение (гаражный бокс) №27 назначение: нежилое, площадь 13,8 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, г. Тверь, ул. Маршала Конева, д. 12, корп. 1, бокс 27	69:40:0300052:158	87	462 279,43
7	Нежилое помещение (гаражный бокс) №3 назначение: нежилое, площадь 14,3 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, г. Тверь, ул. Маршала Конева, д. 12, корп. 1, бокс 3	69:40:0300052:155	88	462 589,63
8	Нежилое помещение (гаражный бокс) №30 назначение: нежилое, площадь 15 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, г. Тверь, ул. Маршала Конева, д. 12, корп. 1, бокс 30	69:40:0300052:140	89	447 905,48
9	Нежилое помещение (гаражный бокс) №31 назначение: нежилое, площадь 14,7 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, г. Тверь, ул. Маршала Конева, д. 12, корп. 1, бокс 31	69:40:0300052:151	90	447 710,10
10	Нежилое помещение (гаражный бокс) №32 назначение: нежилое, площадь 13,2 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, г. Тверь, ул. Маршала Конева, д. 12, корп. 1, бокс 32	69:40:0300052:169	91	446 792,85
11	Нежилое помещение (гаражный бокс) №41 назначение: нежилое, площадь 16,5 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, г. Тверь, ул. Маршала Конева, д. 12, корп. 1, бокс 41	69:40:0300052:149	92	463 810,85
12	Нежилое помещение (гаражный бокс) №42 назначение: нежилое, площадь 20,8 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, г. Тверь, ул. Маршала Конева, д. 12, корп. 1, бокс 42	69:40:0300052:150	93	466 421,28
13	Нежилое помещение (гаражный бокс) №43 назначение: нежилое, площадь 13,1 кв. м, адрес (местонахождение)	69:40:0300052:146	94	446 732,02

	объекта: Тверская область, г. Тверь, ул. Маршала Конева, д. 12, корп. 1, бокс 43			
14	Нежилое помещение (гаражный бокс) №7 назначение: нежилое, площадь 14,3 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, г. Тверь, ул. Маршала Конева, д. 12, корп. 1, бокс 7	69:40:0300052:164	95	447 467,71
15	Нежилое помещение 110, назначение: нежилое, площадь 89,9 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, г. Тверь, ул. Маршала Конева, д. 12, корп. 1, пом. 110	69:40:0300052:203	157	3 091 149,36
16	Нежилое помещение 111, назначение: нежилое, площадь 99,3 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, г. Тверь, ул. Маршала Конева, д. 12, корп. 1, пом. 111	69:40:0300052:204	158	3 091 644,65
17	Нежилое помещение 112 назначение: нежилое, площадь 14,1 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, г. Тверь, ул. Маршала Конева, д. 12, корп. 1, пом. 112	69:40:0300052:179	159	456 931,97
18	Нежилое помещение 113, назначение: нежилое, площадь 12,3 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, г. Тверь, ул. Маршала Конева, д. 12, корп. 1, пом. 113	69:40:0300052:178	160	400 901,27
19	Нежилое помещение 115, назначение: нежилое, площадь 13 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, г. Тверь, ул. Маршала Конева, д. 12, корп. 1, пом. 115	69:40:0300052:180	161	423 386,13
20	Нежилое помещение 116, назначение: нежилое, площадь 49,2 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, г. Тверь, ул. Маршала Конева, д. 12, корп. 1, пом. 116	69:40:0300052:182	162	1 549 028,84
21	Нежилое помещение 117, назначение: нежилое, площадь 30,2 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, г. Тверь, ул. Маршала Конева, д. 12, корп. 1, пом. 117	69:40:0300052:183	163	958 005,49
22	Нежилое помещение 119, назначение: нежилое, площадь 1094 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, г. Тверь, ул. Маршала Конева, д. 12, корп. 1, пом. 119	69:40:0300052:177	164	34 056 808,89
23	Нежилое помещение XIII, назначение: нежилое, площадь 228 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, г. Тверь, ул. Маршала Конева, д. 12, корп. 1, пом. XIII	69:40:0300052:400	110	7 775 817,44
24	Нежилое помещение XXV, назначение: нежилое, площадь 384,9 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, г. Тверь, ул. Маршала Конева, д. 12, корп. 1, пом. XXV	69:40:0300052:389	112	13 139 756,93
25	Нежилое помещение XXXII, назначение: нежилое, площадь 439,7 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, г. Тверь, ул. Маршала Конева, д. 12, корп. 1, пом. XXXII	69:40:0300052:406	113	13 736 666,50
26	Нежилое помещение VII, назначение: нежилое, площадь 754,6 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, г. Тверь, ул. Маршала Конева, д. 12, корп. 1	69:40:0300052:17:5/106	145	23 728 813,56
27	Нежилое помещение XII, назначение: нежилое, площадь 242 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, г. Тверь, ул. Маршала Конева, д. 12, корп. 1	69:40:0300052:385	115	7 587 195,85
28	Нежилое помещение XL, назначение: нежилое, площадь 280,5 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, г. Тверь, ул. Маршала Конева, д. 12, корп. 1	69:40:0300052:427	116	9 042 862,67
29	Нежилое помещение XXXIX, назначение: нежилое, площадь 278,6 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, г. Тверь, ул. Маршала Конева, д. 12, корп. 1	69:40:0300052:425	117	8 981 609,76

30	Нежилое помещение XXXV, назначение: нежилое, площадь 477 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, г. Тверь, ул. Маршала Конева, д. 12, корп. 1	69:40:0300052: 428	118	15 377 702,29
31	Нежилое помещение XXXVI, назначение: нежилое, площадь 21,7 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, г. Тверь, ул. Маршала Конева, д. 12, корп. 1	69:40:0300052: 426	119	699 572,62
32	Нежилое помещение XXXVIII, назначение: нежилое, площадь 506,7 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, г. Тверь, ул. Маршала Конева, д. 12, корп. 1	69:40:0300052: 429	120	16 335 181,86
33	Нежилое помещение IV, назначение: нежилое, площадь 58,4 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, г. Осташков, ул. Тарасова д. 54/1, нежилое помещение IV	69:45:0080222: 321	185	3 377 021,93
34	Нежилое помещение V, назначение: нежилое, площадь 37,4 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, г. Осташков, ул. Тарасова д. 54/1, нежилое помещение V	69:45:0080222: 330	186	3 759 968,84
35	Нежилое помещение VI, назначение: нежилое, площадь 58,3 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, г. Осташков, ул. Тарасова д. 54/1, нежилое помещение VI	69:45:0080222: 343	114	2 117 921,12
36	Нежилое помещение VII, назначение: нежилое, площадь 38,7 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, г. Осташков, ул. Тарасова д. 54/1, нежилое помещение VII	69:45:0080222: 337	187	3 172 837,97
37	Нежилое помещение VIII, назначение: нежилое, площадь 47,4 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, г. Осташков, ул. Тарасова д. 54/1, нежилое помещение VIII	69:45:0080222: 307		0,00
38	Нежилое помещение III, назначение: нежилое, площадь 33,2 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, г. Осташков, ул. Тарасова д. 54/1, нежилое помещение III	69:45:0080222: 313		0,00
39	Квартира, назначение: жилое, общая площадь 41,4 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, г. Осташков, ул. Тарасова, д. 54, кв. 48	69:45:0080222: 473	102	904 662,03
40	Нежилое помещение офиса №2, назначение: нежилое помещение, площадь 51,1 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, г. Осташков, ул. Тарасова д. 54	69:45:0080222: 578	156	964 876,84
41	Нежилое помещение VI, назначение: нежилое, площадь 63,1 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, г. Осташков, ул. Тарасова д. 54, пом. VI	69:45:0080222: 109		0,00
42	Квартира, назначение: жилое, общая площадь 31,1 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, Лихославский р-н, г. Лихославль, ул. Комсомольская, д. 46, кв. 33	69:19:0070125: 219		0,00
43	Комната, назначение: жилое, общая площадь 11,5 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, Лихославский р-н, г. Лихославль, ул. Комсомольская, д. 46, кв. 32, ком. 5	69:19:0070125: 226		0,00
44	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для строительства торгово-офисных и производственно-складских зданий и сооружений, площадь 16 000 кв. м, адрес (местоположение) объекта: Тверская область, г. Осташков, пер. 1-й Путейский, д. 36	69:45:0080243: 9	96	3 630 008,00
ИТОГО				184 734 721,39

1.2 Основание для проведения оценки.

По поручению Заказчика на основании договора №01-12-16 от 29 декабря 2016 года Оценщик производит определение рыночной стоимости Имущества, представленного в п. 2.1 на стр. 18 настоящего Отчета, принадлежащего ЗАО «Строительная компания «СОЮЗ» на праве собственности.

1.3 Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

В данном Отчете для определения рыночной стоимости имущества Оценщик применил сравнительный и доходный подходы к оценке. Для оценки стоимости прав на земельный участок применялся только сравнительный подход. Обоснование отказа от использования того или иного подхода к оценке отдельных объектов недвижимости представлено в соответствующих разделах Отчета. Результаты расчетов в рамках каждого из подходов к оценке и итоговая стоимость представлены в нижеследующей таблице.

Таблица – Результаты применения различных подходов к оценке

№ п/п	Наименование объекта	Кадастровый (условный) номер	Стоимость в рамках подхода к оценке, руб.		Согласованная рыночная стоимость (с НДС), руб.	В том числе НДС, руб.	Рыночная стоимость (без НДС), руб.
			сравнительный	доходный			
1	Нежилое помещение (гаражный бокс) №1, назначение: нежилое, площадь 15,7 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, г. Тверь, ул. Маршала Конева, д. 12, корп. 1, нежилое помещение (гаражный бокс) №1	69:40:0300052:163	487 000	не применялся	487 000	74 288	412 712
2	Нежилое помещение (гаражный бокс) №2, назначение: нежилое, площадь 14,5 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, г. Тверь, ул. Маршала Конева, д. 12, корп. 1, нежилое помещение (гаражный бокс) №2	69:40:0300052:154	450 000	не применялся	450 000	68 644	381 356
3	Нежилое помещение (гаражный бокс) №23 назначение: нежилое, площадь 13,8 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, г. Тверь, ул. Маршала Конева, д. 12, корп. 1, бокс 23	69:40:0300052:134	428 000	не применялся	428 000	65 288	362 712
4	Нежилое помещение (гаражный бокс) №24 назначение: нежилое, площадь 13,7 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, г. Тверь, ул. Маршала Конева, д. 12, корп. 1, бокс 24	69:40:0300052:144	425 000	не применялся	425 000	64 831	360 169
5	Нежилое помещение (гаражный бокс) №26 назначение: нежилое, площадь 13,8 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, г. Тверь, ул. Маршала Конева, д. 12, корп. 1, бокс 26	69:40:0300052:159	428 000	не применялся	428 000	65 288	362 712
6	Нежилое помещение (гаражный бокс) №27 назначение: нежилое, площадь 13,8 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, г. Тверь, ул. Маршала Конева, д. 12, корп. 1, бокс 27	69:40:0300052:158	428 000	не применялся	428 000	65 288	362 712
7	Нежилое помещение (гаражный бокс) №3 назначение: нежилое, площадь 14,3 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, г. Тверь, ул. Маршала Конева, д. 12, корп. 1, бокс 3	69:40:0300052:155	443 000	не применялся	443 000	67 576	375 424
8	Нежилое помещение (гаражный бокс) №30 назначение: нежилое, площадь 15 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, г. Тверь, ул. Маршала Конева, д. 12, корп. 1, бокс 30	69:40:0300052:140	465 000	не применялся	465 000	70 932	394 068
9	Нежилое помещение (гаражный бокс) №31 назначение:	69:40:0300052:151	456 000	не применялся	456 000	69 559	386 441

	нежилое, площадь 14,7 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, г. Тверь, ул. Маршала Конева, д. 12, корп. 1, бокс 31						
10	Нежилое помещение (гаражный бокс) №32 назначение: нежилое, площадь 13,2 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, г. Тверь, ул. Маршала Конева, д. 12, корп. 1, бокс 32	69:40:0300052:169	409 000	не применялся	409 000	62 390	346 610
11	Нежилое помещение (гаражный бокс) №41 назначение: нежилое, площадь 16,5 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, г. Тверь, ул. Маршала Конева, д. 12, корп. 1, бокс 41	69:40:0300052:149	512 000	не применялся	512 000	78 102	433 898
12	Нежилое помещение (гаражный бокс) №42 назначение: нежилое, площадь 20,8 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, г. Тверь, ул. Маршала Конева, д. 12, корп. 1, бокс 42	69:40:0300052:150	645 000	не применялся	645 000	98 390	546 610
13	Нежилое помещение (гаражный бокс) №43 назначение: нежилое, площадь 13,1 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, г. Тверь, ул. Маршала Конева, д. 12, корп. 1, бокс 43	69:40:0300052:146	406 000	не применялся	406 000	61 932	344 068
14	Нежилое помещение (гаражный бокс) №7 назначение: нежилое, площадь 14,3 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, г. Тверь, ул. Маршала Конева, д. 12, корп. 1, бокс 7	69:40:0300052:164	443 000	не применялся	443 000	67 576	375 424
15	Нежилое помещение 110, назначение: нежилое, площадь 89,9 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, г. Тверь, ул. Маршала Конева, д. 12, корп. 1, пом. 110	69:40:0300052:203	3 721 000	3 165 000	3 443 000	525 203	2 917 797
16	Нежилое помещение 111, назначение: нежилое, площадь 99,3 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, г. Тверь, ул. Маршала Конева, д. 12, корп. 1, пом. 111	69:40:0300052:204	3 208 000	2 781 000	2 995 000	456 864	2 538 136
17	Нежилое помещение 112 назначение: нежилое, площадь 14,1 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, г. Тверь, ул. Маршала Конева, д. 12, корп. 1, пом. 112	69:40:0300052:179	336 000	261 000	299 000	45 610	253 390
18	Нежилое помещение 113, назначение: нежилое, площадь 12,3 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, г. Тверь, ул. Маршала Конева, д. 12, корп. 1, пом. 113	69:40:0300052:178	298 000	228 000	263 000	40 119	222 881

19	Нежилое помещение 115, назначение: нежилое, площадь 13 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, г. Тверь, ул. Маршала Конева, д. 12, корп. 1, пом. 115	69:40:0300052:180	287 000	221 000	254 000	38 746	215 254
20	Нежилое помещение 116, назначение: нежилое, площадь 49,2 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, г. Тверь, ул. Маршала Конева, д. 12, корп. 1, пом. 116	69:40:0300052:182	925 000	838 000	882 000	134 542	747 458
21	Нежилое помещение 117, назначение: нежилое, площадь 30,2 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, г. Тверь, ул. Маршала Конева, д. 12, корп. 1, пом. 117	69:40:0300052:183	410 000	335 000	373 000	56 898	316 102
22	Нежилое помещение 119, назначение: нежилое, площадь 1094 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, г. Тверь, ул. Маршала Конева, д. 12, корп. 1, пом. 119	69:40:0300052:177	13 541 000	10 564 000	12 053 000	1 838 593	10 214 407
23	Нежилое помещение XIII, назначение: нежилое, площадь 228 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, г. Тверь, ул. Маршала Конева, д. 12, корп. 1, пом. XIII	69:40:0300052:400	4 605 000	4 716 000	4 661 000	711 000	3 950 000
24	Нежилое помещение XXV, назначение: нежилое, площадь 384,9 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, г. Тверь, ул. Маршала Конева, д. 12, корп. 1, пом. XXV	69:40:0300052:389	10 259 000	9 731 000	9 995 000	1 524 661	8 470 339
25	Нежилое помещение XXXII, назначение: нежилое, площадь 439,7 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, г. Тверь, ул. Маршала Конева, д. 12, корп. 1, пом. XXXII	69:40:0300052:406	6 077 000	4 426 000	5 252 000	801 153	4 450 847
26	Нежилое помещение VII, назначение: нежилое, площадь 754,6 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, г. Тверь, ул. Маршала Конева, д. 12, корп. 1	69:40:0300052:17:5/106	18 539 000	18 302 000	18 421 000	2 809 983	15 611 017
27	Нежилое помещение XII, назначение: нежилое, площадь 242 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, г. Тверь, ул. Маршала Конева, д. 12, корп. 1	69:40:0300052:385	6 823 000	6 118 000	6 471 000	987 102	5 483 898
28	Нежилое помещение XI, назначение: нежилое, площадь 280,5 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, г. Тверь, ул. Маршала Конева, д. 12, корп. 1	69:40:0300052:427	5 282 000	5 588 000	5 435 000	829 068	4 605 932
29	Нежилое помещение XXXIX, назначение: нежилое, площадь 278,6 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, г. Тверь, ул. Маршала Конева, д. 12,	69:40:0300052:425	7 211 000	5 733 000	6 472 000	987 254	5 484 746

	корп. 1						
30	Нежилое помещение XXXV, назначение: нежилое, площадь 477 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, г. Тверь, ул. Маршала Конева, д. 12, корп. 1	69:40:0300052:428	14 572 000	9 867 000	12 220 000	1 864 068	10 355 932
31	Нежилое помещение XXXVI, назначение: нежилое, площадь 21,7 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, г. Тверь, ул. Маршала Конева, д. 12, корп. 1	69:40:0300052:426	663 000	449 000	556 000	84 814	471 186
32	Нежилое помещение XXXVIII, назначение: нежилое, площадь 506,7 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, г. Тверь, ул. Маршала Конева, д. 12, корп. 1	69:40:0300052:429	13 116 000	10 427 000	11 772 000	1 795 729	9 976 271
33	Нежилое помещение IV, назначение: нежилое, площадь 58,4 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, г. Осташков, ул. Тарасова д. 54/1, нежилое помещение IV	69:45:0080222:321	935 000	860 000	898 000	136 983	761 017
34	Нежилое помещение V, назначение: нежилое, площадь 37,4 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, г. Осташков, ул. Тарасова д. 54/1, нежилое помещение V	69:45:0080222:330	632 000	551 000	592 000	90 305	501 695
35	Нежилое помещение VI, назначение: нежилое, площадь 58,3 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, г. Осташков, ул. Тарасова д. 54/1, нежилое помещение VI	69:45:0080222:343	934 000	858 000	896 000	136 678	759 322
36	Нежилое помещение VII, назначение: нежилое, площадь 38,7 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, г. Осташков, ул. Тарасова д. 54/1, нежилое помещение VII	69:45:0080222:337	651 000	570 000	611 000	93 203	517 797
37	Нежилое помещение VIII, назначение: нежилое, площадь 47,4 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, г. Осташков, ул. Тарасова д. 54/1, нежилое помещение VIII	69:45:0080222:307	779 000	698 000	739 000	112 729	626 271
38	Нежилое помещение III, назначение: нежилое, площадь 33,2 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, г. Осташков, ул. Тарасова д. 54/1, нежилое помещение III	69:45:0080222:313	569 000	489 000	529 000	80 695	448 305
39	Квартира, назначение: жилое, общая площадь 41,4 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, г. Осташков, ул. Тарасова, д. 54, кв. 48	69:45:0080222:473	1 267 000	не применялся	1 267 000	НДС не облагается	1 267 000

40	Нежилое помещение офиса №2, назначение: нежилое помещение, площадь 51,1 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, г. Осташков, ул. Тарасова д. 54	69:45:0080222:578	1 388 000	1 317 000	1 353 000	206 390	1 146 610
41	Нежилое помещение VI, назначение: нежилое, площадь 63,1 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, г. Осташков, ул. Тарасова д. 54, пом. VI	69:45:0080222:109	1 449 000	1 115 000	1 287 000	196 322	1 090 678
42	Квартира, назначение: жилое, общая площадь 31,1 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, Лихославский р-н, г. Лихославль, ул. Комсомольская, д. 46, кв. 33	69:19:0070125:219	1 297 000	не применялся	1 297 000	НДС не облагается	1 297 000
43	Комната, назначение: жилое, общая площадь 11,5 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, Лихославский р-н, г. Лихославль, ул. Комсомольская, д. 46, кв. 32, ком. 5	69:19:0070125:226	430 000	не применялся	430 000	НДС не облагается	430 000
44	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для строительства торгово-офисных и производственно-складских зданий и сооружений, площадь 16 000 кв. м, адрес (местоположение) объекта: Тверская область, г. Осташков, пер. 1-й Пугейский, д. 36	69:45:0080243:9	15 956 000	не применялся	15 956 000	НДС не облагается	15 956 000
ИТОГО					134 097 000	17 564 797	116 532 203

1.4 Итоговая величина рыночной и ликвидационной стоимости объекта оценки.

Рыночная стоимость оцениваемого имущества, представленного в п. 2.1 на стр. 18 настоящего отчета, принадлежащего ЗАО «Строительная компания «СОЮЗ» на праве собственности, по состоянию на 16 января 2017 года составляет с учетом округления:

134 097 000 руб. 00 коп.

Сто тридцать четыре миллиона девяносто семь тысяч рублей 00 коп*

Ликвидационная стоимость оцениваемого имущества, представленного в п. 2.1 на стр. 18 настоящего отчета, с учетом длительности срока реализации объекта, ограниченного 9 месяцами, по состоянию на 16 января 2017 года составляет с учетом округления:

97 678 000 руб. 00 коп.

Девяносто семь миллионов шестьсот семьдесят восемь тысяч рублей 00 коп*

** Для сторон (стороны) сделки, являющихся плательщиками налога на добавленную стоимость (НДС), по операциям, подлежащим налогообложению, указанная выше рыночная и ликвидационная стоимость оцениваемого имущества включает в себя сумму НДС.*

1.5 Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости.

Мнение оценщика относительно стоимости объекта действительно только на дату определения стоимости объекта оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на рыночную стоимость объекта.

2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

2.1 Объект оценки.

Объектом оценки является имущество, представленное в нижеследующей таблице, принадлежащее ЗАО «Строительная компания «СОЮЗ» на праве собственности.

Таблица – Перечень оцениваемого имущества (состав объекта оценки)

№ п/п	Наименование объекта	Кадастровый (условный) номер	Инвентарный номер	Балансовая стоимость, руб.
1	Нежилое помещение (гаражный бокс) №1, назначение: нежилое, площадь 15,7 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, г. Тверь, ул. Маршала Конева, д. 12, корп. 1, нежилое помещение (гаражный бокс) №1	69:40:0300052:163	82	463 445,70
2	Нежилое помещение (гаражный бокс) №2, назначение: нежилое, площадь 14,5 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, г. Тверь, ул. Маршала Конева, д. 12, корп. 1, нежилое помещение (гаражный бокс) №2	69:40:0300052:154	83	462 824,00
3	Нежилое помещение (гаражный бокс) №23 назначение: нежилое, площадь 13,8 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, г. Тверь, ул. Маршала Конева, д. 12, корп. 1, бокс 23	69:40:0300052:134	84	447 158,45
4	Нежилое помещение (гаражный бокс) №24 назначение: нежилое, площадь 13,7 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, г. Тверь, ул. Маршала Конева, д. 12, корп. 1, бокс 24	69:40:0300052:144	85	447 094,53
5	Нежилое помещение (гаражный бокс) №26 назначение: нежилое, площадь 13,8 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, г. Тверь, ул. Маршала Конева, д. 12, корп. 1, бокс 26	69:40:0300052:159	86	462 156,55
6	Нежилое помещение (гаражный бокс) №27 назначение: нежилое, площадь 13,8 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, г. Тверь, ул. Маршала Конева, д. 12, корп. 1, бокс 27	69:40:0300052:158	87	462 279,43
7	Нежилое помещение (гаражный бокс) №3 назначение: нежилое, площадь 14,3 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, г. Тверь, ул. Маршала Конева, д. 12, корп. 1, бокс 3	69:40:0300052:155	88	462 589,63
8	Нежилое помещение (гаражный бокс) №30 назначение: нежилое, площадь 15 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, г. Тверь, ул. Маршала Конева, д. 12, корп. 1, бокс 30	69:40:0300052:140	89	447 905,48
9	Нежилое помещение (гаражный бокс) №31 назначение: нежилое, площадь 14,7 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, г. Тверь, ул. Маршала Конева, д. 12, корп. 1, бокс 31	69:40:0300052:151	90	447 710,10
10	Нежилое помещение (гаражный бокс) №32 назначение: нежилое, площадь 13,2 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, г. Тверь, ул. Маршала Конева, д. 12, корп. 1, бокс 32	69:40:0300052:169	91	446 792,85
11	Нежилое помещение (гаражный бокс) №41 назначение: нежилое, площадь 16,5 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, г. Тверь, ул. Маршала Конева, д. 12, корп. 1, бокс 41	69:40:0300052:149	92	463 810,85
12	Нежилое помещение (гаражный бокс) №42 назначение: нежилое, площадь 20,8 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, г. Тверь, ул. Маршала Конева, д. 12, корп. 1, бокс 42	69:40:0300052:150	93	466 421,28
13	Нежилое помещение (гаражный бокс) №43 назначение: нежилое, площадь 13,1 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, г. Тверь, ул. Маршала Конева,	69:40:0300052:146	94	446 732,02

	д. 12, корп. 1, бокс 43			
14	Нежилое помещение (гаражный бокс) №7 назначение: нежилое, площадь 14,3 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, г. Тверь, ул. Маршала Конева, д. 12, корп. 1, бокс 7	69:40:0300052:164	95	447 467,71
15	Нежилое помещение 110, назначение: нежилое, площадь 89,9 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, г. Тверь, ул. Маршала Конева, д. 12, корп. 1, пом. 110	69:40:0300052:203	157	3 091 149,36
16	Нежилое помещение 111, назначение: нежилое, площадь 99,3 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, г. Тверь, ул. Маршала Конева, д. 12, корп. 1, пом. 111	69:40:0300052:204	158	3 091 644,65
17	Нежилое помещение 112 назначение: нежилое, площадь 14,1 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, г. Тверь, ул. Маршала Конева, д. 12, корп. 1, пом. 112	69:40:0300052:179	159	456 931,97
18	Нежилое помещение 113, назначение: нежилое, площадь 12,3 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, г. Тверь, ул. Маршала Конева, д. 12, корп. 1, пом. 113	69:40:0300052:178	160	400 901,27
19	Нежилое помещение 115, назначение: нежилое, площадь 13 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, г. Тверь, ул. Маршала Конева, д. 12, корп. 1, пом. 115	69:40:0300052:180	161	423 386,13
20	Нежилое помещение 116, назначение: нежилое, площадь 49,2 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, г. Тверь, ул. Маршала Конева, д. 12, корп. 1, пом. 116	69:40:0300052:182	162	1 549 028,84
21	Нежилое помещение 117, назначение: нежилое, площадь 30,2 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, г. Тверь, ул. Маршала Конева, д. 12, корп. 1, пом. 117	69:40:0300052:183	163	958 005,49
22	Нежилое помещение 119, назначение: нежилое, площадь 1094 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, г. Тверь, ул. Маршала Конева, д. 12, корп. 1, пом. 119	69:40:0300052:177	164	34 056 808,89
23	Нежилое помещение XIII, назначение: нежилое, площадь 228 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, г. Тверь, ул. Маршала Конева, д. 12, корп. 1, пом. XIII	69:40:0300052:400	110	7 775 817,44
24	Нежилое помещение XXV, назначение: нежилое, площадь 384,9 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, г. Тверь, ул. Маршала Конева, д. 12, корп. 1, пом. XXV	69:40:0300052:389	112	13 139 756,93
25	Нежилое помещение XXXII, назначение: нежилое, площадь 439,7 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, г. Тверь, ул. Маршала Конева, д. 12, корп. 1, пом. XXXII	69:40:0300052:406	113	13 736 666,50
26	Нежилое помещение VII, назначение: нежилое, площадь 754,6 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, г. Тверь, ул. Маршала Конева, д. 12, корп. 1	69:40:0300052:17:5/106	145	23 728 813,56
27	Нежилое помещение XII, назначение: нежилое, площадь 242 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, г. Тверь, ул. Маршала Конева, д. 12, корп. 1	69:40:0300052:385	115	7 587 195,85
28	Нежилое помещение XL, назначение: нежилое, площадь 280,5 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, г. Тверь, ул. Маршала Конева, д. 12, корп. 1	69:40:0300052:427	116	9 042 862,67
29	Нежилое помещение XXXIX, назначение: нежилое, площадь 278,6 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, г. Тверь, ул. Маршала Конева, д. 12, корп. 1	69:40:0300052:425	117	8 981 609,76

30	Нежилое помещение XXXV, назначение: нежилое, площадь 477 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, г. Тверь, ул. Маршала Конева, д. 12, корп. 1	69:40:0300052: 428	118	15 377 702,29
31	Нежилое помещение XXXVI, назначение: нежилое, площадь 21,7 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, г. Тверь, ул. Маршала Конева, д. 12, корп. 1	69:40:0300052: 426	119	699 572,62
32	Нежилое помещение XXXVIII, назначение: нежилое, площадь 506,7 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, г. Тверь, ул. Маршала Конева, д. 12, корп. 1	69:40:0300052: 429	120	16 335 181,86
33	Нежилое помещение IV, назначение: нежилое, площадь 58,4 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, г. Осташков, ул. Тарасова д. 54/1, нежилое помещение IV	69:45:0080222: 321	185	3 377 021,93
34	Нежилое помещение V, назначение: нежилое, площадь 37,4 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, г. Осташков, ул. Тарасова д. 54/1, нежилое помещение V	69:45:0080222: 330	186	3 759 968,84
35	Нежилое помещение VI, назначение: нежилое, площадь 58,3 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, г. Осташков, ул. Тарасова д. 54/1, нежилое помещение VI	69:45:0080222: 343	114	2 117 921,12
36	Нежилое помещение VII, назначение: нежилое, площадь 38,7 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, г. Осташков, ул. Тарасова д. 54/1, нежилое помещение VII	69:45:0080222: 337	187	3 172 837,97
37	Нежилое помещение VIII, назначение: нежилое, площадь 47,4 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, г. Осташков, ул. Тарасова д. 54/1, нежилое помещение VIII	69:45:0080222: 307		0,00
38	Нежилое помещение III, назначение: нежилое, площадь 33,2 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, г. Осташков, ул. Тарасова д. 54/1, нежилое помещение III	69:45:0080222: 313		0,00
39	Квартира, назначение: жилое, общая площадь 41,4 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, г. Осташков, ул. Тарасова, д. 54, кв. 48	69:45:0080222: 473	102	904 662,03
40	Нежилое помещение офиса №2, назначение: нежилое помещение, площадь 51,1 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, г. Осташков, ул. Тарасова д. 54	69:45:0080222: 578	156	964 876,84
41	Нежилое помещение VI, назначение: нежилое, площадь 63,1 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, г. Осташков, ул. Тарасова д. 54, пом. VI	69:45:0080222: 109		0,00
42	Квартира, назначение: жилое, общая площадь 31,1 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, Лихославский р-н, г. Лихославль, ул. Комсомольская, д. 46, кв. 33	69:19:0070125: 219		0,00
43	Комната, назначение: жилое, общая площадь 11,5 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, Лихославский р-н, г. Лихославль, ул. Комсомольская, д. 46, кв. 32, ком. 5	69:19:0070125: 226		0,00
44	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для строительства торгово-офисных и производственно-складских зданий и сооружений, площадь 16 000 кв. м, адрес (местоположение) объекта: Тверская область, г. Осташков, пер. 1-й Путейский, д. 36	69:45:0080243: 9	96	3 630 008,00
ИТОГО				184 734 721,39

2.2 Имущественные права на объект оценки.

Объект оценки принадлежит ЗАО «Строительная компания «СОЮЗ» на праве собственности. Имущественные права на объекты недвижимости установлены по данным Выписок из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Копии указанных документов представлены в Приложении к настоящему Отчету.

Таблица – Документы, удостоверяющие имущественные права на объект оценки

№ п/п	Наименование объекта	Кадастровый номер	Номер и дата государственной регистрации права собственности	Ограничение (обременение) права
1	Нежилое помещение (гаражный бокс) №1, назначение: нежилое, площадь 15,7 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, г. Тверь, ул. Маршала Конева, д. 12, корп. 1, нежилое помещение (гаражный бокс) №1	69:40:0300052:163	69-69-02/062/2010-113, 29.04.2010	ипотека
2	Нежилое помещение (гаражный бокс) №2, назначение: нежилое, площадь 14,5 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, г. Тверь, ул. Маршала Конева, д. 12, корп. 1, нежилое помещение (гаражный бокс) №2	69:40:0300052:154	69-69-02/062/2010-114, 29.04.2010	ипотека
3	Нежилое помещение (гаражный бокс) №23, назначение: нежилое, площадь 13,8 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, г. Тверь, ул. Маршала Конева, д. 12, корп. 1, бокс 23	69:40:0300052:134	69-69-02/062/2010-135, 29.04.2010	ипотека
4	Нежилое помещение (гаражный бокс) №24, назначение: нежилое, площадь 13,7 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, г. Тверь, ул. Маршала Конева, д. 12, корп. 1, бокс 24	69:40:0300052:144	69-69-02/062/2010-136, 29.04.2010	ипотека
5	Нежилое помещение (гаражный бокс) №26, назначение: нежилое, площадь 13,8 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, г. Тверь, ул. Маршала Конева, д. 12, корп. 1, бокс 26	69:40:0300052:159	69-69-02/062/2010-138, 29.04.2010	ипотека
6	Нежилое помещение (гаражный бокс) №27, назначение: нежилое, площадь 13,8 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, г. Тверь, ул. Маршала Конева, д. 12, корп. 1, бокс 27	69:40:0300052:158	69-69-02/062/2010-139, 29.04.2010	ипотека
7	Нежилое помещение (гаражный бокс) №3, назначение: нежилое, площадь 14,3 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, г. Тверь, ул. Маршала Конева, д. 12, корп. 1, бокс 3	69:40:0300052:155	69-69-02/062/2010-115, 29.04.2010	ипотека
8	Нежилое помещение (гаражный бокс) №30, назначение: нежилое, площадь 15 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, г. Тверь, ул. Маршала Конева, д. 12, корп. 1, бокс 30	69:40:0300052:140	69-69-02/062/2010-142, 29.04.2010	ипотека
9	Нежилое помещение (гаражный бокс) №31, назначение: нежилое, площадь 14,7 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, г. Тверь, ул. Маршала Конева, д. 12, корп. 1, бокс 31	69:40:0300052:151	69-69-02/062/2010-143, 29.04.2010	ипотека
10	Нежилое помещение (гаражный бокс) №32, назначение: нежилое, площадь 13,2 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, г. Тверь, ул. Маршала Конева, д. 12, корп. 1, бокс	69:40:0300052:169	69-69-02/062/2010-144, 29.04.2010	ипотека

	32			
11	Нежилое помещение (гаражный бокс) №41 назначение: нежилое, площадь 16,5 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, г. Тверь, ул. Маршала Конева, д. 12, корп. 1, бокс 41	69:40:0300052:149	69-69-02/062/2010-151, 29.04.2010	ипотека
12	Нежилое помещение (гаражный бокс) №42 назначение: нежилое, площадь 20,8 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, г. Тверь, ул. Маршала Конева, д. 12, корп. 1, бокс 42	69:40:0300052:150	69-69-02/062/2010-152, 29.04.2010	ипотека
13	Нежилое помещение (гаражный бокс) №43 назначение: нежилое, площадь 13,1 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, г. Тверь, ул. Маршала Конева, д. 12, корп. 1, бокс 43	69:40:0300052:146	69-69-02/062/2010-153, 29.04.2010	ипотека
14	Нежилое помещение (гаражный бокс) №7 назначение: нежилое, площадь 14,3 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, г. Тверь, ул. Маршала Конева, д. 12, корп. 1, бокс 7	69:40:0300052:164	69-69-02/062/2010-119, 29.04.2010	ипотека
15	Нежилое помещение 110, назначение: нежилое, площадь 89,9 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, г. Тверь, ул. Маршала Конева, д. 12, корп. 1, пом. 110	69:40:0300052:203	69-69-02/178/2010-359, 24.12.2010	ипотека
16	Нежилое помещение 111, назначение: нежилое, площадь 99,3 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, г. Тверь, ул. Маршала Конева, д. 12, корп. 1, пом. 111	69:40:0300052:204	69-69-02/178/2010-360, 24.12.2010	ипотека
17	Нежилое помещение 112 назначение: нежилое, площадь 14,1 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, г. Тверь, ул. Маршала Конева, д. 12, корп. 1, пом. 112	69:40:0300052:179	69-69-02/178/2010-362, 24.12.2010	ипотека
18	Нежилое помещение 113, назначение: нежилое, площадь 12,3 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, г. Тверь, ул. Маршала Конева, д. 12, корп. 1, пом. 113	69:40:0300052:178	69-69-02/178/2010-363, 24.12.2010	ипотека
19	Нежилое помещение 115, назначение: нежилое, площадь 13 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, г. Тверь, ул. Маршала Конева, д. 12, корп. 1, пом. 115	69:40:0300052:180	69-69-02/178/2010-365, 24.12.2010	ипотека
20	Нежилое помещение 116, назначение: нежилое, площадь 49,2 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, г. Тверь, ул. Маршала Конева, д. 12, корп. 1, пом. 116	69:40:0300052:182	69-69-02/178/2010-369, 24.12.2010	ипотека
21	Нежилое помещение 117, назначение: нежилое, площадь 30,2 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, г. Тверь, ул. Маршала Конева, д. 12, корп. 1, пом. 117	69:40:0300052:183	69-69-02/178/2010-368, 24.12.2010	ипотека
22	Нежилое помещение 119, назначение: нежилое, площадь 1094 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, г. Тверь, ул. Маршала Конева, д. 12, корп. 1, пом. 119	69:40:0300052:177	69-69-02/178/2010-366, 24.12.2010	ипотека
23	Нежилое помещение XIII, назначение: нежилое, площадь 228 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, г. Тверь, ул. Маршала Конева, д. 12, корп. 1, пом. XIII	69:40:0300052:400	69-69-02/026/2012-477, 06.07.2012	ипотека
24	Нежилое помещение XXV, назначение: нежилое, площадь 384,9 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, г. Тверь, ул. Маршала Конева, д. 12, корп. 1, пом. XXV	69:40:0300052:389	69-69-02/063/2012-804, 06.07.2012	ипотека
25	Нежилое помещение XXXII, назначение: нежилое, площадь 439,7 кв. м, адрес	69:40:0300052:406	69-69-02/095/2012-058, 15.10.2012	ипотека

	(местонахождение) объекта: Тверская область, г. Тверь, ул. Маршала Конева, д. 12, корп. 1, пом. XXXII			
26	Нежилое помещение VII, назначение: нежилое, площадь 754,6 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, г. Тверь, ул. Маршала Конева, д. 12, корп. 1	69:40:0300052: 17:5/106	69-69-02/122/2010- 333, 26.10.2010	ипотека
27	Нежилое помещение XII, назначение: нежилое, площадь 242 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, г. Тверь, ул. Маршала Конева, д. 12, корп. 1	69:40:0300052: 385	69-69-02/115/2012- 160, 25.04.2013	ипотека
28	Нежилое помещение XI, назначение: нежилое, площадь 280,5 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, г. Тверь, ул. Маршала Конева, д. 12, корп. 1	69:40:0300052: 427	69-69-02/031/2013- 155, 11.04.2013	ипотека
29	Нежилое помещение XXXIX, назначение: нежилое, площадь 278,6 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, г. Тверь, ул. Маршала Конева, д. 12, корп. 1	69:40:0300052: 425	69-69-02/031/2013- 156, 11.04.2013	ипотека
30	Нежилое помещение XXXV, назначение: нежилое, площадь 477 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, г. Тверь, ул. Маршала Конева, д. 12, корп. 1	69:40:0300052: 428	69-69-02/031/2013- 159, 11.04.2013	ипотека
31	Нежилое помещение XXXVI, назначение: нежилое, площадь 21,7 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, г. Тверь, ул. Маршала Конева, д. 12, корп. 1	69:40:0300052: 426	69-69-02/031/2013- 157, 11.04.2013	ипотека
32	Нежилое помещение XXXVIII, назначение: нежилое, площадь 506,7 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, г. Тверь, ул. Маршала Конева, д. 12, корп. 1	69:40:0300052: 429	69-69-02/031/2013- 158, 11.04.2013	ипотека
33	Нежилое помещение IV, назначение: нежилое, площадь 58,4 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, г. Осташков, ул. Тарасова д. 54/1, нежилое помещение IV	69:45:0080222: 321	69-69-01/009/2013- 772, 24.12.2013	ипотека
34	Нежилое помещение V, назначение: нежилое, площадь 37,4 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, г. Осташков, ул. Тарасова д. 54/1, нежилое помещение V	69:45:0080222: 330	69-69-01/009/2013- 768, 24.12.2013	ипотека
35	Нежилое помещение VI, назначение: нежилое, площадь 58,3 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, г. Осташков, ул. Тарасова д. 54/1, нежилое помещение VI	69:45:0080222: 343	69-69-01/009/2013- 767, 24.12.2013	ипотека
36	Нежилое помещение VII, назначение: нежилое, площадь 38,7 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, г. Осташков, ул. Тарасова д. 54/1, нежилое помещение VII	69:45:0080222: 337	69-69-01/009/2013- 764, 24.12.2013	ипотека
37	Нежилое помещение VIII, назначение: нежилое, площадь 47,4 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, г. Осташков, ул. Тарасова д. 54/1, нежилое помещение VIII	69:45:0080222: 307	69-69-01/009/2013- 760, 24.12.2013	ипотека
38	Нежилое помещение III, назначение: нежилое, площадь 33,2 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, г. Осташков, ул. Тарасова д. 54/1, нежилое помещение III	69:45:0080222: 313	69-69-01/009/2013- 776, 24.12.2013	ипотека
39	Квартира, назначение: жилое, общая площадь 41,4 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, г. Осташков, ул. Тарасова, д. 54, кв. 48	69:45:0080222: 473	69-69-19/003/2008- 497, 11.04.2008	ипотека
40	Нежилое помещение офиса №2, назначение: нежилое помещение, площадь 51,1 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, г. Осташков, ул. Тарасова д. 54	69:45:0080222: 578	69-69-19/003/2008- 496, 11.04.2008	ипотека

41	Нежилое помещение VI, назначение: нежилое, площадь 63,1 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, г. Осташков, ул. Тарасова д. 54, пом. VI	69:45:0080222:109	69-69-19/011/2009-727, 18.12.2009	ипотека
42	Квартира, назначение: жилое, общая площадь 31,1 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, Лихославский р-н, г. Лихославль, ул. Комсомольская, д. 46, кв. 33	69:19:0070125:219	69-69-01/009/2013-780, 24.12.2013	ипотека
43	Комната, назначение: жилое, общая площадь 11,5 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, Лихославский р-н, г. Лихославль, ул. Комсомольская, д. 46, кв. 32, ком. 5	69:19:0070125:226	69-69-01/009/2013-784, 24.12.2013	ипотека
44	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для строительства торгово-офисных и производственно-складских зданий и сооружений, площадь 16 000 кв. м, адрес (местоположение) объекта: Тверская область, г. Осташков, пер. 1-й Путейский, д. 36	69:45:0080243:9	69-69-19/006/2008-758, 27.08.2008	ипотека

Инвентаризационные описи основных средств №№1-5 от 06.12.2016г. представлены в Приложении к настоящему Отчету.

Ограничения и обременения права.

Объект оценки обременен ипотекой. Оценка имущества производится без учета обременений.

2.3 Цель оценки.

Цель оценки заключается в определении рыночной стоимости объекта(-ов) оценки для принятия управленческих решений по имуществу (реализация конкурсной массы должника с торгов).

2.4 Предполагаемое использование и связанные с этим ограничения.

Результаты определения рыночной стоимости имущества, указанного в п. 2.1 на стр. 18 настоящего Отчета, могут использоваться только для целей, заявленных в отчете. Другое использование возможно только с письменного согласия Оценщика.

2.5 Определяемый вид стоимости.

Рыночная, ликвидационная стоимости.

2.6 Период проведения оценки.

Оценка проводилась в период с 29 декабря 2016 года по 16 февраля 2017 года.

2.7 Дата оценки и дата составления отчета.

Дата оценки – 16 января 2017 года.

Дата составления отчета – 16 февраля 2017 года.

2.8 Допущения и ограничения, на которых основывается оценка.

Допущения и ограничения указаны в п. 5 настоящего Отчета об оценке.

2.9 Суждение Оценщика о возможных границах интервала рыночной стоимости.

В настоящем Отчете определяется наиболее вероятная рыночная стоимость объекта оценки на дату оценки без учета вероятного интервала стоимости

3. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ

Подписавший данный отчет Оценщик в соответствии с имеющимися у него на момент оценки знаниями, опытом и имеющимися данными настоящим заявляет:

1. Все факты, изложенные в настоящем отчете, проверены, верны и соответствуют действительности.

2. Приведенные анализы, мнения и выводы ограничиваются лишь принятыми предположениями и существующими ограничительными условиями и допущениями, являющихся частью настоящего отчета, и представляют собой личные беспристрастные профессиональные формулировки.

3. В отношении объекта оценки Оценщик не имеет никакой личной заинтересованности ни сейчас, ни в перспективе, а также не состоит в родстве, не имеет никаких личных интересов или пристрастности по отношению к лицам, являющимся на дату вступления в силу настоящего отчета владельцами объекта оценки или намеревающихся совершить с ним сделку.

4. Оплата услуг Оценщика не связана с обусловленной или заранее установленной стоимостью объекта оценки или с деятельностью, благоприятствующей интересам клиента.

5. Оценка была проведена, а Отчет составлен в соответствии с Законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998г., Федеральными стандартами оценки.

6. Оценщик имеет необходимое для проведения данной оценки образование и достаточный опыт.

7. Оценщик произвел осмотр оцениваемого имущества, и полностью полагается на информацию, полученную от заказчика.

8. В процессе анализа данных, ни одно лицо не оказывало сколько-нибудь существенной помощи Оценщику, подписавшему настоящий отчет.

С уважением,

Специалист-оценщик



Струков А.В.

4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОЦЕНЩИКЕ

Сведения о Заказчике:

Организационно-правовая форма	Закрытое акционерное общество
Полное наименование	Закрытое акционерное общество «Строительная компания «СОЮЗ»
ОГРН	1026900524750
Дата присвоения ОГРН	18 сентября 2002 года
ИНН/КПП	6904039972 / 695001001
Местонахождение	170023, г. Тверь, ул. Маршала Конева, д. 12, корп. 1

Сведения об оценщике:

Индивидуальный предприниматель Струков Александр Викторович
 Свидетельство о государственной регистрации физического лица в качестве индивидуального предпринимателя серия 57 № 001381149 от «02» февраля 2016г.
 ОГРНИП 316574900052461, дата присвоения 02 февраля 2016г.
 ИНН 280602442179
 Банковские реквизиты:
 Р/с 40802810209100002752 ПАО АКБ «Авангард»
 К/с 30101810000000000201
 БИК 044525201

Оценку производит:

Фамилия, имя, отчество	Струков Александр Викторович
Стаж работы в оценке	с 2013 года
Паспортные данные, место регистрации, место нахождения оценщика	Паспорт 54 09 125887, выдан 09.11.2009г. Отделением УФМС России по Орловской области в Северном районе г. Орла
Местонахождение оценщика	302025, Орловская область, г. Орел, ул. Московское шоссе, д. 163А, кв. 45
Реквизиты документа об образовании, подтверждающего получение профессиональных знаний	Диплом ОКА №16827, выдан ФГБОУ ВПО ОГИЭиТ в 2012г.
Наименование саморегулируемой организации (СРО), место нахождения СРО, а также реквизиты документа, подтверждающего членство оценщика в СРО	Некоммерческое партнерство «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет». Адрес: 109028, Москва, Б. Трехсвятительский пер., д. 2/1, стр. 2. Включен 30 апреля 2014г., регистрационный №1318. Свидетельство 001318.
Реквизиты документа, подтверждающего факт обязательного страхования ответственности, страховая сумма	Страховой полис №77700 ОО-000119/14/1291, выдан ООО «Центральное Страховое общество», срок действия: с 15.07.2014г. по 14.07.2017г. Страховая сумма 300 000 (триста тысяч) рублей.

Информация об иных привлекаемых к проведению оценки организациях и специалистах:

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

5. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

Отчет об оценке подготовлен в соответствии со следующими общими допущениями, если иное не указано по тексту Отчета в явном виде:

1. Настоящий отчет достоверен в полном объеме лишь в указанных в настоящем тексте целях. Понимается, что проведенный анализ и данные заключения не содержат полностью или частично предвзятые мнения.

2. Без письменного согласия Заказчик должен принять условие не упоминать имя оценщика или отчет, полностью или частично, в каком-либо документе, передаваемом третьим лицам. Согласно установленным профессиональным стандартам, Оценщик аналогично сохранит конфиденциальность в отношении информации, полученной от Заказчика, или полученной и рассчитанной в ходе исследования в соответствии с задачами оценки.

3. Предполагается, что информация, полученная от Заказчика или сторонних специалистов, является надежной и достоверной. Оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, предоставленную другими сторонами, поэтому для всех сведений указывается источник информации.

4. Оценщик утверждает, что проведенная по настоящему договору работа соответствует признанным профессиональным стандартам, и что привлеченный для ее выполнения персонал соответствует существующим требованиям.

5. Оценщик не принимает на себя ответственности за финансовую и налоговую отчетность, относящуюся к вопросу управления объектами. Ответственность за такого рода отчетность, относящуюся к исследованным Оценщиком объектам, несет Заказчик.

6. Оценщик не проводит правовой экспертизы правоустанавливающих документов на Объект оценки. Если Оценщиком не выявлены ограничения (обременения) прав, описываемых в отчете, либо иные права / требования третьих лиц на Объект оценки, оценка проводится в предположении, что их не существует, если иное не оговорено специально.

7. Оценка производится в предположении о том, что не существуют никакие скрытые факторы, влияющие на стоимость Объекта оценки, которые невозможно выявить в рамках компетенции Оценщика в результате анализа представленных к оценке документов, информации, находившейся в открытом доступе к дате проведения оценки.

8. В своих действиях Оценщик поступал как независимый исполнитель. Размер вознаграждения Оценщика ни в какой степени не связан с выводами о стоимости оцениваемого объекта. Оценщик исходили из того, что предоставленная им информация являлась точной и правдивой, и не проводили ее проверку.

9. Материалы, использованные Оценщиком и изложенные в отчете, представлены исключительно в целях помощи Заказчику визуально вообразить себе описываемый объект. Информация, предоставленная Оценщику сторонними специалистами, представляется надежной. Тем не менее, Оценщик не представляет гарантии или иных форм подтверждения ее полной достоверности.

Отчет об оценке подготовлен в соответствии со следующими ограничениями:

1. Оценщик не предоставляет дополнительных консультаций и не отвечает в суде по данному отчету, за исключением случаев, оговариваемых отдельными договорами.
2. Отчет или его части могут быть использованы Заказчиком только в соответствии с целью и предполагаемым использованием результата оценки.
3. Заключение о стоимости, содержащееся в отчете, относится к объекту оценки в целом, любое соотнесение частей стоимости, с частью объекта является неправомерным.
4. Заключение о стоимости действительно только на дату оценки и базируется на рыночной ситуации на дату оценки, которая с течением времени может измениться.
5. Согласно законодательству Российской Федерации об оценочной деятельности Отчет действителен для целей совершения сделки не более шести месяцев с даты составления Отчета.
6. Все расчеты, выполненные для целей подготовки настоящего Отчета, произведены в программе Microsoft Office Excel; числовая информация представлена в удобном для восприятия виде, в том числе, округленном, сами расчеты выполнялись с более высокой точностью в соответствии с внутренней архитектурой указанной программы.

6. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Статьей 15 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998г. №135-ФЗ установлено, что при осуществлении оценочной деятельности Оценщик обязан применить Федеральные стандарты оценки, а также стандарты и правила оценочной деятельности, принятые саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является Оценщик. Таким образом, настоящий Отчет выполнен в соответствии с требованиями следующих стандартов:

- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО № 1), утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297;
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО № 2), утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 298;
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО № 3), утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 299;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014г. №611;
- Федеральный стандарт оценки «Определение ликвидационной стоимости» (ФСО № 12), утвержденный приказом Минэкономразвития России от 17 ноября 2016 г. № 721.
- Стандарты и правила оценочной деятельности Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет», утвержденные решением Совета НП «СРО «ЭС» от 31 августа 2010г., протокол №4/2010.

Федеральные стандарты оценки являются обязательными к применению субъектами оценочной деятельности при определении вида стоимости объекта оценки, подходов к оценке и методов оценки, а также при проведении оценки.

Стандарты Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» обязательны к применению в виду того, что оценщик Струков А.В. является членом саморегулируемой организации оценщиков «Экспертный совет».

7. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ, ОБЪЕМ И ЭТАПЫ ИССЛЕДОВАНИЯ

7.1 Определение вида оцениваемой стоимости и используемые термины

Применяемые в отчете общие понятия и определения соответствуют общим понятиям и определениям, обязательным к применению.

Общие понятия оценки (ФСО №1 – №2)

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

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

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

4. 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.

5. 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.

6. 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.

7. 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.

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

9. При определении рыночной стоимости объекта оценки определяется наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на дату оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

– одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;

– стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;

– объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;

– цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;

– платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

10. 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.

11. 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.

12. Под кадастровой стоимостью понимается стоимость, установленная в результате проведения государственной кадастровой оценки либо рассмотрения споров о результатах определения кадастровой стоимости в суде или комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости (определяется методами массовой оценки рыночная стоимость, установленная и утвержденная в соответствии с законодательством, регулирующим проведение кадастровой оценки, в частности определяется для целей налогообложения)

Подходы к оценке (ФСО №1)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

отдельных видов объектов оценки и (или) для специальных целей.

5. 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).

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

Термины и определения

Имущество – объекты окружающего мира, обладающие полезностью, и права на них.

Недвижимость, или объект недвижимости, или недвижимое имущество, определяется как физический участок земли и относящиеся к нему выполненные человеком улучшения (в том числе и постройки). Это материальная, осязаемая "вещь", которую можно посмотреть и потрогать, в совокупности со всеми сооружениями на земле, а также над или под ней. В каждом государстве местным законодательством устанавливается основной принцип для различия недвижимого и движимого имущества, определение которого приведено ниже. Несмотря на то, что эти юридические понятия не для всех стран являются общепринятыми, постулируемые здесь определения позволяют конкретизировать важные термины и понятия.

Движимое имущество включает в себя материальные и нематериальные объекты, не являющиеся недвижимостью. Это имущество не связано с недвижимостью постоянно и, как категория, такое имущество характеризуется возможностью быть перемещенным.

Оценка имущества – определение стоимости имущества в соответствии с поставленной целью, процедурой оценки и требований этики оценщика.

Объект оценки – имущество юридических и физических лиц, предъявляемое к оценке.

Принцип оценки имущества – основные экономические факторы, определяющие стоимость имущества.

Процесс оценки – определенная последовательность процедур, используемая для получения величины стоимости. Процесс оценки обычно завершается отчетом об оценке, придающим доказательную силу оценке стоимости.

Этика оценщика имущества – совокупность этических правил и норм поведения оценщика при проведении процедуры оценки.

Износ имущества – снижение стоимости имущества под действием различных причин.

Физический износ имущества — износ имущества, связанный со снижением его работоспособности в результате, как естественного физического старения, так и влияния внешних неблагоприятных факторов.

Функциональный износ – износ имущества из-за несоответствия современным требованиям, предъявляемым к данному имуществу.

Внешний износ – уменьшение стоимости имущества вследствие изменения условий окружающей среды.

Износ аварийный – мгновенный по времени износ. Является следствием постепенного накапливающегося скрытого износа, который непосредственно, не оказывает влияния на работоспособность оборудования, но со временем увеличивает вероятность возникновения аварийного износа.

Износ неустранимый – износ, которого или физически невозможно или экономически неоправданно.

Износ непрерывный – постепенное снижение технико-экономических показателей в

результате эксплуатации.

Износ устранимый – износ, устранения которого физически возможно и экономически оправданно.

Информация внешняя – информация, характеризующая условия функционирования объекта оценки в регионе, отрасли и экономике в целом.

Информация внутренняя – информация, характеризующая деятельность объекта оценки.

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

Оценка – наука о стоимости, часть экономического анализа, опирающаяся на определенные научные принципы и методологическую базу. Является сочетанием математических методов и субъективных суждений оценщика, основанных на его профессиональном опыте.

Оценщик – специалист, занимающийся определением стоимости основных фондов и другого имущества на основе общепринятых методов науки об оценке.

Предмет оценки – вид стоимости, а также имущественные и прочие права, связанные с объектом оценки.

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

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

«область применения» - расчет стоимости продукции, изделия, полуфабриката;
«содержание» полностью или частично определенные расходы за конкретный период:
«момент расчета» до (заранее установленная стоимость) или после.

Аналог - нечто, представляющее соответствие, соразмерность другому объекту.

Базовый период - период времени (месяц, год и т.п.) или момент (дата), с данными которого сопоставляются данные другого, обычно последующего, периода (момента), называемого текущим периодом (иногда отчетным периодом) или предстоящим (прогноznым).

Возраст объекта хронологический – период, прошедший со дня ввода объекта в эксплуатацию.

Возраст объекта эффективный – возраст, соответствующий физическому состоянию и учитывающий возможность его продажи. Эффективный возраст основан на оценке внешнего вида, технического состояния и экономических факторов, влияющих на стоимость объекта.

Дата оценки - дата, по состоянию на которую производится оценка стоимости объекта.

Отчет по оценке - документ, передаваемый заказчику и содержащий результаты процесса оценки.

Срок оставшейся экономической жизни объекта – период времени от оценки объекта до окончания его экономической жизни. Ремонт и модернизация объекта увеличивают срок оставшейся экономической жизни.

Срок физической жизни объекта – это нормативно разработанный заводом-изготовителем период времени, в течение которого объект годен к эксплуатации и соответствует заложенным в него параметрам. Срок физической жизни заканчивается, когда объект утилизируется.

Срок экономической жизни объекта – это период времени, в течение которого объект можно использовать, привлекая прибыль. В этот период улучшения вносят вклад в стоимость объекта. Срок экономической жизни объекта заканчивается, когда производные улучшения не вносят вклад в стоимость объекта вследствие его общего устаревания.

Цена - фактический показатель, указывающий сумму, которая была заплачена за объект в результате состоявшейся сделки при конкретных обстоятельствах.

Цены покупателя – цены, которые покупатели уплачивают, за единицу товара в пункте его получения. Они равны ценам производителей плюс торговые наценки, оплачиваемые покупателями.

Цены производителя – цены, получаемые производителями за единицу выпущенного товара или услуги, включая уплачиваемые налоги и получаемые субсидии на продукты кроме налога на добавленную стоимость. В них включаются расходы по поставке, учитываемые производителями отдельно.

Под термином **«рыночная стоимость»** в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июня 1998г. №135-ФЗ в настоящем Отчете понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

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

7.2 Этапы проведения оценки

В соответствии с п. 23 ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки», проведение оценки объекта включает в себя следующие этапы:

1. Заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку.
2. Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки.

Оценщик изучает количественные и качественные характеристики объекта оценки, собирает информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки теми подходами и методами, которые на основании суждения оценщика должны быть применены при проведении оценки, в том числе:

- информацию о политических, экономических, социальных и экологических и прочих факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки;
- информацию о спросе и предложении на рынке, к которому относится объект оценки, включая информацию о факторах, влияющих на спрос и предложение, количественных и качественных характеристиках данных факторов;

– информацию об объекте оценки, включая правоустанавливающие документы, сведения об обременениях, связанных с объектом оценки, информацию о физических свойствах объекта оценки, его технических и эксплуатационных характеристиках, износе и устареваниях, прошлых и ожидаемых доходах и затратах, данные бухгалтерского учета и отчетности, относящиеся к объекту оценки, а также иную информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки.

Проведен анализ достаточности и достоверности собранной информации, используя доступные оценщику средства и методы.

3. Применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов. Для оценки рыночной стоимости объектов были рассмотрены три подхода, определенных ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки»: доходный, сравнительный и затратный. В рамках применения каждого из подходов был выбран наиболее адекватный метод оценки.

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

При согласовании результатов расчета стоимости объектов оценки каждым из применяемых подходов, учитываются суждения оценщика о качестве результатов, полученных в рамках примененных подходов. Для согласования результатов применяется процедура взвешивания с обоснованием выбора использованных весов.

5. Составление отчета об оценке.

На данном этапе все результаты, полученные на предыдущих этапах, сведены воедино, изложены в виде отчета и переданы Заказчику. Требования к содержанию и оформлению отчета об оценке установлены Федеральным законом №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», ФСО №3 «Требования к отчету об оценке» и Стандартами и правилами оценочной деятельности Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков».

Таблица – План процесса оценки

№ п/п	Наименование этапа оценки	Отметка о выполнении
1	Заклучение с Заказчиком договора об оценке	Проведено
2	Получение от Заказчика необходимых документов для проведения оценки	Проведено
3	Осмотр Объекта оценки, установление количественных и качественных характеристик объекта, изучение его фактического технического состояния, сбор прочей информации об Объекте оценки	Проведено
4	Составление таблиц по анализу представленной Заказчиком информации, необходимой для проведения оценки о характеристиках движимого имущества, права на которые оцениваются	Проведено
5	Анализ отраслевых и локальных рынков, к которому относится объект оценки	Проведено
6	Осуществление расчетов	Проведено
7	Согласование полученных результатов, вывод итоговой величины стоимости Объекта оценки	Проведено
8	Составление и передача Заказчику Отчета об оценке	Проведено

8. ОПИСАНИЕ ОЦЕНИВАЕМОГО ИМУЩЕСТВА

8.1 Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

Количественные и качественные характеристики объекта оценки установлены по результатам осмотра объекта оценки, а также на основании следующих правоустанавливающих и технических документов, предоставленных Заказчиком:

- Выписки из ЕГРП на недвижимое имущество и сделок с ним.
- Инвентаризационные описи основных средств.

Копии перечисленных документов приводятся в Приложении к настоящему Отчету.

8.2 Перечень использованных при проведении оценки данных

Проведение анализа и расчетов, прежде всего, основывалось на информации об Объекте оценки, полученной от Заказчика, при визуальном осмотре объекта оценки и в ходе независимых исследований, проведенных Оценщиком. Предполагается, что представленная Заказчиком или сторонними специалистами информация является надежной и достоверной. Недостаток информации восполнялся сведениями из других источников, имеющейся базы данных и собственным опытом Оценщика.

Таблица – Перечень документов и данных, использованных при проведении оценки

№ п/п	Перечень данных	Источник получения
1	Правовая информация	Выписки из ЕГРП на недвижимое имущество и сделок с ним. Инвентаризационные описи основных средств
2	Количественные и качественные характеристики	Выписки из ЕГРП на недвижимое имущество и сделок с ним. Инвентаризационные описи основных средств Данные Публичной кадастровой карты (http://pkk5.rosreestr.ru)
3	Бухгалтерская информация	Инвентаризационные описи основных средств
4	Рыночная информация	Интернет-сайты и/или печатные издания специализированных организаций. Ссылки на конкретные источники информации указаны далее по тексту Отчета.
5	Нормативно-методическая информация	Полный перечень указан в разделе «Список нормативно-методических материалов и литературы»

8.3 Акт осмотра объекта оценки

Осмотр объекта оценки произведен 16 января 2017 года.

Осмотр проводил специалист-оценщик Струков Александр Викторович.

Осмотр проводился без применения специальной техники и приборов, путем визуального осмотра.

Наименование объекта	Характеристика объекта
Нежилые помещения (гаражные боксы), расположенные по адресу: Тверская область, г. Тверь, ул. Маршала Конева, д. 12, корп. 1, нежилое помещение (гаражный бокс) №1	Нежилые помещения, расположенные в подвале нежилого здания, пристроенного к жилому дому. Текущее использование – в качестве машиномест
Нежилые помещения, расположенные по адресу: Тверская область, г. Тверь, ул. Маршала Конева, д. 12, корп. 1	Нежилые помещения, расположенные, в подвале, 2, 3 и 4 этажах нежилого встроенно-пристроенного нежилого здания торгового центра. Часть помещений с отделкой, часть без отделки. Текущее использование – в качестве торгово-офисных и складских
Нежилые помещения, расположенные по адресу: Тверская область, г. Осташков, ул. Тарасова д. 54/1	Шесть нежилых помещений, расположенных в подвале жилого многоквартирного дома, в настоящее время не эксплуатируются. Помещения без отделки
Квартира, назначение: жилое, общая площадь 41,4 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, г. Осташков, ул. Тарасова, д. 54, кв. 48	Квартира требует текущего ремонта внутренней отделки.
Нежилое помещение офиса №2, назначение: нежилое помещение, площадь 51,1 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, г. Осташков, ул. Тарасова д. 54	Нежилое помещение на первом этаже многоквартирного жилого дома. Помещение с отделкой, текущее использование – офисное.
Нежилое помещение VI, назначение: нежилое, площадь 63,1 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, г. Осташков, ул. Тарасова д. 54, пом. VI	Нежилое помещение на первом этаже многоквартирного жилого дома. Помещение без отделки
Квартира, назначение: жилое, общая площадь 31,1 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, Лихославский р-н, г. Лихославль, ул. Комсомольская, д. 46, кв. 33	Доступ к объекту не предоставлен
Комната, назначение: жилое, общая площадь 11,5 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, Лихославский р-н, г. Лихославль, ул. Комсомольская, д. 46, кв. 32, ком. 5	Доступ к объекту не предоставлен

Фотографии оцениваемого имущества представлены в Приложении к настоящему Отчету.

8.4 Количественные и качественные характеристики объекта оценки

Перечень оцениваемого имущества, принадлежащего ЗАО «Строительная компания «СОЮЗ» на праве собственности, представлен в нижеследующей таблице.

Таблица – Перечень оцениваемого имущества (состав объекта оценки)

№ п/п	Наименование объекта	Кадастровый (условный) номер	Инвентарный номер	Балансовая стоимость, руб.
1	Нежилое помещение (гаражный бокс) №1, назначение: нежилое, площадь 15,7 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, г. Тверь, ул. Маршала Конева, д. 12, корп. 1, нежилое помещение (гаражный бокс) №1	69:40:0300052:163	82	463 445,70
2	Нежилое помещение (гаражный бокс) №2, назначение: нежилое, площадь 14,5 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, г. Тверь, ул. Маршала Конева, д. 12, корп. 1, нежилое помещение (гаражный бокс) №2	69:40:0300052:154	83	462 824,00
3	Нежилое помещение (гаражный бокс) №23 назначение: нежилое, площадь 13,8 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, г. Тверь, ул. Маршала Конева, д. 12, корп. 1, бокс 23	69:40:0300052:134	84	447 158,45
4	Нежилое помещение (гаражный бокс) №24 назначение: нежилое, площадь 13,7 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, г. Тверь, ул. Маршала Конева, д. 12, корп. 1, бокс 24	69:40:0300052:144	85	447 094,53
5	Нежилое помещение (гаражный бокс) №26 назначение: нежилое, площадь 13,8 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, г. Тверь, ул. Маршала Конева, д. 12, корп. 1, бокс 26	69:40:0300052:159	86	462 156,55
6	Нежилое помещение (гаражный бокс) №27 назначение: нежилое, площадь 13,8 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, г. Тверь, ул. Маршала Конева, д. 12, корп. 1, бокс 27	69:40:0300052:158	87	462 279,43
7	Нежилое помещение (гаражный бокс) №3 назначение: нежилое, площадь 14,3 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, г. Тверь, ул. Маршала Конева, д. 12, корп. 1, бокс 3	69:40:0300052:155	88	462 589,63
8	Нежилое помещение (гаражный бокс) №30 назначение: нежилое, площадь 15 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, г. Тверь, ул. Маршала Конева, д. 12, корп. 1, бокс 30	69:40:0300052:140	89	447 905,48
9	Нежилое помещение (гаражный бокс) №31 назначение: нежилое, площадь 14,7 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, г. Тверь, ул. Маршала Конева, д. 12, корп. 1, бокс 31	69:40:0300052:151	90	447 710,10
10	Нежилое помещение (гаражный бокс) №32 назначение: нежилое, площадь 13,2 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, г. Тверь, ул. Маршала Конева, д. 12, корп. 1, бокс 32	69:40:0300052:169	91	446 792,85
11	Нежилое помещение (гаражный бокс) №41 назначение: нежилое, площадь 16,5 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, г. Тверь, ул. Маршала Конева, д. 12, корп. 1, бокс 41	69:40:0300052:149	92	463 810,85
12	Нежилое помещение (гаражный бокс) №42 назначение: нежилое, площадь 20,8 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, г. Тверь, ул. Маршала Конева, д. 12, корп. 1, бокс 42	69:40:0300052:150	93	466 421,28
13	Нежилое помещение (гаражный бокс) №43 назначение: нежилое, площадь 13,1 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, г. Тверь, ул. Маршала Конева, д. 12, корп. 1, бокс 43	69:40:0300052:146	94	446 732,02

14	Нежилое помещение (гаражный бокс) №7 назначение: нежилое, площадь 14,3 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, г. Тверь, ул. Маршала Конева, д. 12, корп. 1, бокс 7	69:40:0300052: 164	95	447 467,71
15	Нежилое помещение 110, назначение: нежилое, площадь 89,9 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, г. Тверь, ул. Маршала Конева, д. 12, корп. 1, пом. 110	69:40:0300052: 203	157	3 091 149,36
16	Нежилое помещение 111, назначение: нежилое, площадь 99,3 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, г. Тверь, ул. Маршала Конева, д. 12, корп. 1, пом. 111	69:40:0300052: 204	158	3 091 644,65
17	Нежилое помещение 112 назначение: нежилое, площадь 14,1 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, г. Тверь, ул. Маршала Конева, д. 12, корп. 1, пом. 112	69:40:0300052: 179	159	456 931,97
18	Нежилое помещение 113, назначение: нежилое, площадь 12,3 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, г. Тверь, ул. Маршала Конева, д. 12, корп. 1, пом. 113	69:40:0300052: 178	160	400 901,27
19	Нежилое помещение 115, назначение: нежилое, площадь 13 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, г. Тверь, ул. Маршала Конева, д. 12, корп. 1, пом. 115	69:40:0300052: 180	161	423 386,13
20	Нежилое помещение 116, назначение: нежилое, площадь 49,2 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, г. Тверь, ул. Маршала Конева, д. 12, корп. 1, пом. 116	69:40:0300052: 182	162	1 549 028,84
21	Нежилое помещение 117, назначение: нежилое, площадь 30,2 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, г. Тверь, ул. Маршала Конева, д. 12, корп. 1, пом. 117	69:40:0300052: 183	163	958 005,49
22	Нежилое помещение 119, назначение: нежилое, площадь 1094 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, г. Тверь, ул. Маршала Конева, д. 12, корп. 1, пом. 119	69:40:0300052: 177	164	34 056 808,89
23	Нежилое помещение XIII, назначение: нежилое, площадь 228 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, г. Тверь, ул. Маршала Конева, д. 12, корп. 1, пом. XIII	69:40:0300052: 400	110	7 775 817,44
24	Нежилое помещение XXV, назначение: нежилое, площадь 384,9 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, г. Тверь, ул. Маршала Конева, д. 12, корп. 1, пом. XXV	69:40:0300052: 389	112	13 139 756,93
25	Нежилое помещение XXXII, назначение: нежилое, площадь 439,7 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, г. Тверь, ул. Маршала Конева, д. 12, корп. 1, пом. XXXII	69:40:0300052: 406	113	13 736 666,50
26	Нежилое помещение VII, назначение: нежилое, площадь 754,6 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, г. Тверь, ул. Маршала Конева, д. 12, корп. 1	69:40:0300052: 17:5/106	145	23 728 813,56
27	Нежилое помещение XII, назначение: нежилое, площадь 242 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, г. Тверь, ул. Маршала Конева, д. 12, корп. 1	69:40:0300052: 385	115	7 587 195,85
28	Нежилое помещение XL, назначение: нежилое, площадь 280,5 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, г. Тверь, ул. Маршала Конева, д. 12, корп. 1	69:40:0300052: 427	116	9 042 862,67
29	Нежилое помещение XXXIX, назначение: нежилое, площадь 278,6 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, г. Тверь, ул. Маршала Конева, д. 12, корп. 1	69:40:0300052: 425	117	8 981 609,76

30	Нежилое помещение XXXV, назначение: нежилое, площадь 477 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, г. Тверь, ул. Маршала Конева, д. 12, корп. 1	69:40:0300052: 428	118	15 377 702,29
31	Нежилое помещение XXXVI, назначение: нежилое, площадь 21,7 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, г. Тверь, ул. Маршала Конева, д. 12, корп. 1	69:40:0300052: 426	119	699 572,62
32	Нежилое помещение XXXVIII, назначение: нежилое, площадь 506,7 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, г. Тверь, ул. Маршала Конева, д. 12, корп. 1	69:40:0300052: 429	120	16 335 181,86
33	Нежилое помещение IV, назначение: нежилое, площадь 58,4 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, г. Осташков, ул. Тарасова д. 54/1, нежилое помещение IV	69:45:0080222: 321	185	3 377 021,93
34	Нежилое помещение V, назначение: нежилое, площадь 37,4 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, г. Осташков, ул. Тарасова д. 54/1, нежилое помещение V	69:45:0080222: 330	186	3 759 968,84
35	Нежилое помещение VI, назначение: нежилое, площадь 58,3 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, г. Осташков, ул. Тарасова д. 54/1, нежилое помещение VI	69:45:0080222: 343	114	2 117 921,12
36	Нежилое помещение VII, назначение: нежилое, площадь 38,7 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, г. Осташков, ул. Тарасова д. 54/1, нежилое помещение VII	69:45:0080222: 337	187	3 172 837,97
37	Нежилое помещение VIII, назначение: нежилое, площадь 47,4 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, г. Осташков, ул. Тарасова д. 54/1, нежилое помещение VIII	69:45:0080222: 307		0,00
38	Нежилое помещение III, назначение: нежилое, площадь 33,2 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, г. Осташков, ул. Тарасова д. 54/1, нежилое помещение III	69:45:0080222: 313		0,00
39	Квартира, назначение: жилое, общая площадь 41,4 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, г. Осташков, ул. Тарасова, д. 54, кв. 48	69:45:0080222: 473	102	904 662,03
40	Нежилое помещение офиса №2, назначение: нежилое помещение, площадь 51,1 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, г. Осташков, ул. Тарасова д. 54	69:45:0080222: 578	156	964 876,84
41	Нежилое помещение VI, назначение: нежилое, площадь 63,1 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, г. Осташков, ул. Тарасова д. 54, пом. VI	69:45:0080222: 109		0,00
42	Квартира, назначение: жилое, общая площадь 31,1 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, Лихославский р-н, г. Лихославль, ул. Комсомольская, д. 46, кв. 33	69:19:0070125: 219		0,00
43	Комната, назначение: жилое, общая площадь 11,5 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, Лихославский р-н, г. Лихославль, ул. Комсомольская, д. 46, кв. 32, ком. 5	69:19:0070125: 226		0,00
44	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для строительства торгово-офисных и производственно-складских зданий и сооружений, площадь 16 000 кв. м, адрес (местоположение) объекта: Тверская область, г. Осташков, пер. 1-й Путейский, д. 36	69:45:0080243: 9	96	3 630 008,00
ИТОГО				184 734 721,39

Таблица – Параметры местоположения

Наименование показателя	Характеристика
<i>Нежилые помещения (гаражные боксы), расположенные по адресу: Тверская область, г. Тверь, ул. Маршала Конева, д. 12, корп. 1, нежилое помещение (гаражный бокс) №1</i>	
Адрес объекта оценки	170024, Тверская область, г. Тверь, ул. Маршала Конева, д. 12, корп. 1
Административный район	Пролетарский район города Тверь
Расстояние до центральной части города	1,5-2 км.
Ближайшая крупная транспортная магистраль	Ул. Маршала Конева, ул. Бориса Полевого
Состояние подъездных путей (субъективная оценка)	Хорошее
Состояние прилегающей территории (субъективная оценка)	Хорошее
Плотность окружающей застройки, наличие и развитость близлежащей инфраструктуры	Окружающая застройка – здания и сооружения торгово-офисного назначения, жилые многоэтажные дома
Характеристика окружающей застройки	Наличие объектов окружения, снижающих рыночную стоимость объекта оценки, или создающих существенную конкуренцию не выявлено
Благоустройство территории	Озеленение, подъездные пути (асфальт), стоянка перед зданием
Транспортная доступность	Остановка общественного транспорта в 5 минутах ходьбы (троллейбус, маршрутное такси), личный автотранспорт

Местоположение объекта на административной карте представлено ниже:

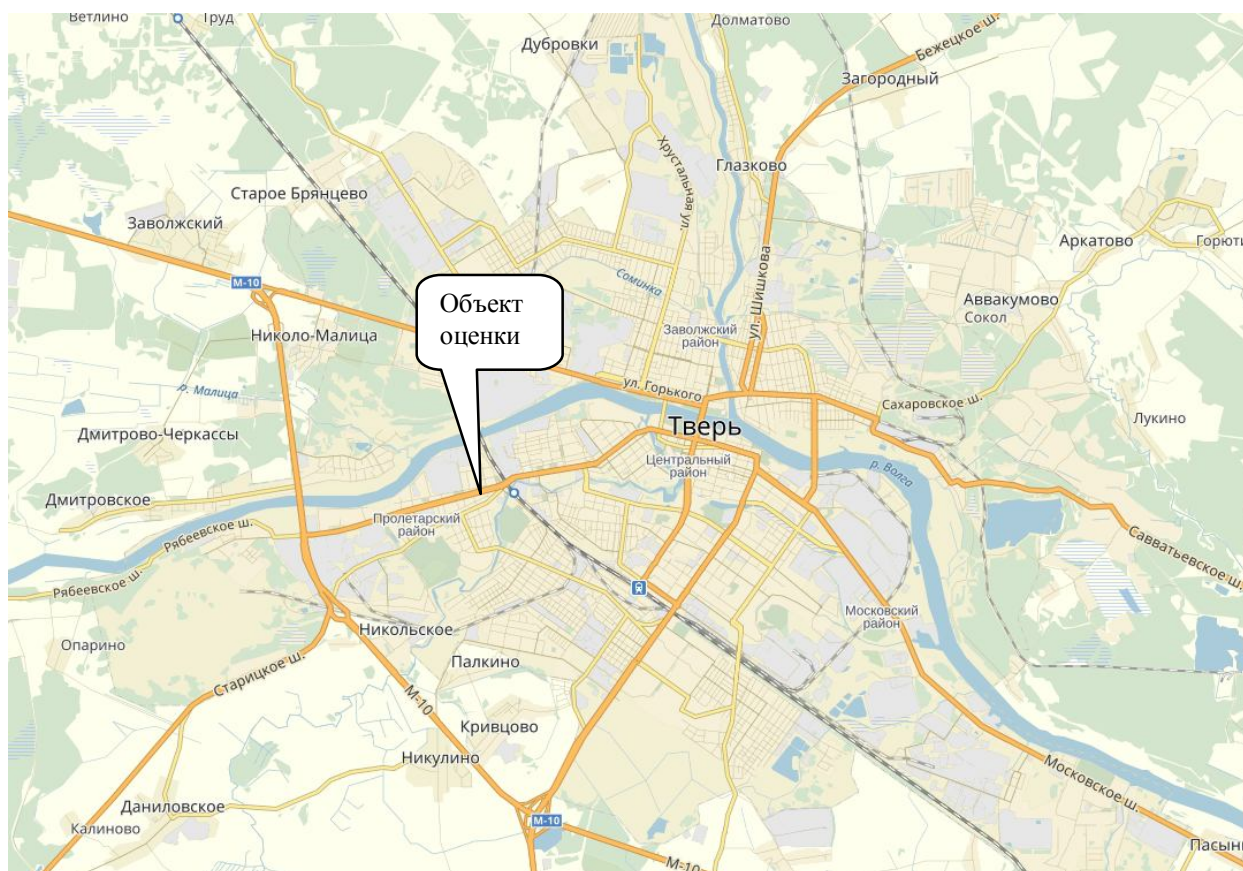




Таблица – Параметры местоположения

Наименование показателя	Характеристика
Нежилые помещения, расположенные по адресу: Тверская область, г. Осташков, ул. Тарасова д. 54/1 Квартира, назначение: жилое, общая площадь 41,4 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, г. Осташков, ул. Тарасова, д. 54, кв. 48	
Нежилые помещения, расположенные по адресу: Тверская область, г. Осташков, ул. Тарасова д. 54	
Адрес объекта оценки	172730, Тверская область, г. Осташков, ул. Тарасова д. 54/1 (54)
Административный район	Осташковский
Расстояние до областного центра (г. Тверь)	190 км.
Ближайшая крупная транспортная магистраль	Ул. Рудинская, ул. Загородная
Состояние подъездных путей (субъективная оценка)	Хорошее
Состояние прилегающей территории (субъективная оценка)	Хорошее
Плотность окружающей застройки, наличие и развитость близлежащей инфраструктуры	Окружающая застройка – жилые многоэтажные многоквартирные дома, индивидуальные жилые дома
Характеристика окружающей застройки	Наличие объектов окружения, снижающих рыночную стоимость объекта оценки, или создающих существенную конкуренцию не выявлено
Благоустройство территории	Озеленение, подъездные пути (асфальт), стоянка перед зданием
Транспортная доступность	Личный автотранспорт

Местоположение объекта на административной карте представлено ниже:

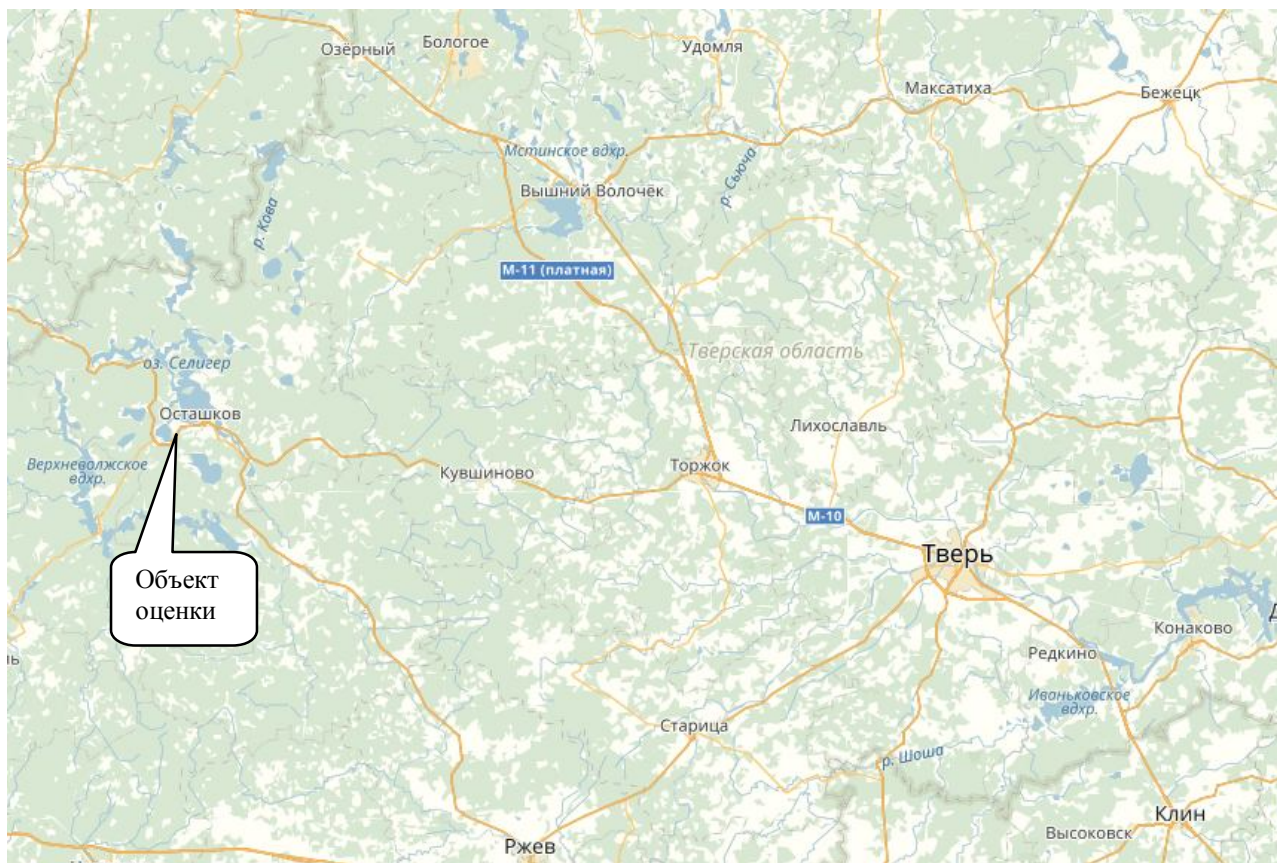
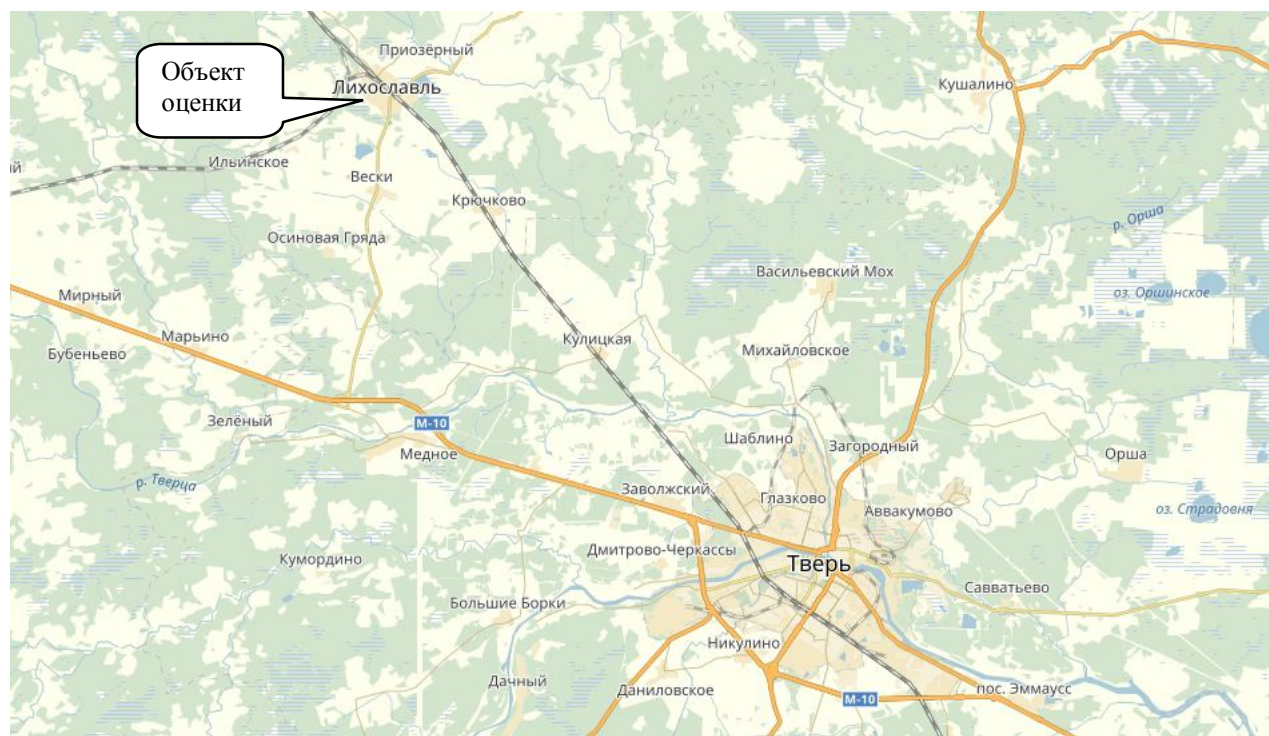


Таблица – Параметры местоположения

Наименование показателя	Характеристика
<i>Квартира, назначение: жилое, общая площадь 31,1 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, Лихославский р-н, г. Лихославль, ул. Комсомольская, д. 46, кв. 33</i>	
<i>Комната, назначение: жилое, общая площадь 11,5 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, Лихославский р-н, г. Лихославль, ул. Комсомольская, д. 46, кв. 32, ком. 5</i>	
Адрес объекта оценки	171210, Тверская область, Лихославский р-н, г. Лихославль, ул. Комсомольская, д. 46
Административный район	Лихославский
Расстояние до областного центра (г. Тверь)	50 км.
Ближайшая крупная транспортная магистраль	Ул. Комсомольская, ул. Первомайская
Состояние подъездных путей (субъективная оценка)	Хорошее
Состояние прилегающей территории (субъективная оценка)	Хорошее
Плотность окружающей застройки, наличие и развитость близлежащей инфраструктуры	Окружающая застройка – жилые многоэтажные многоквартирные дома, индивидуальные жилые дома
Характеристика окружающей застройки	Наличие объектов окружения, снижающих рыночную стоимость объекта оценки, или создающих существенную конкуренцию не выявлено
Благоустройство территории	Озеленение, подъездные пути (асфальт), стоянка перед зданием
Транспортная доступность	Личный автотранспорт

Местоположение объекта на административной карте представлено ниже:



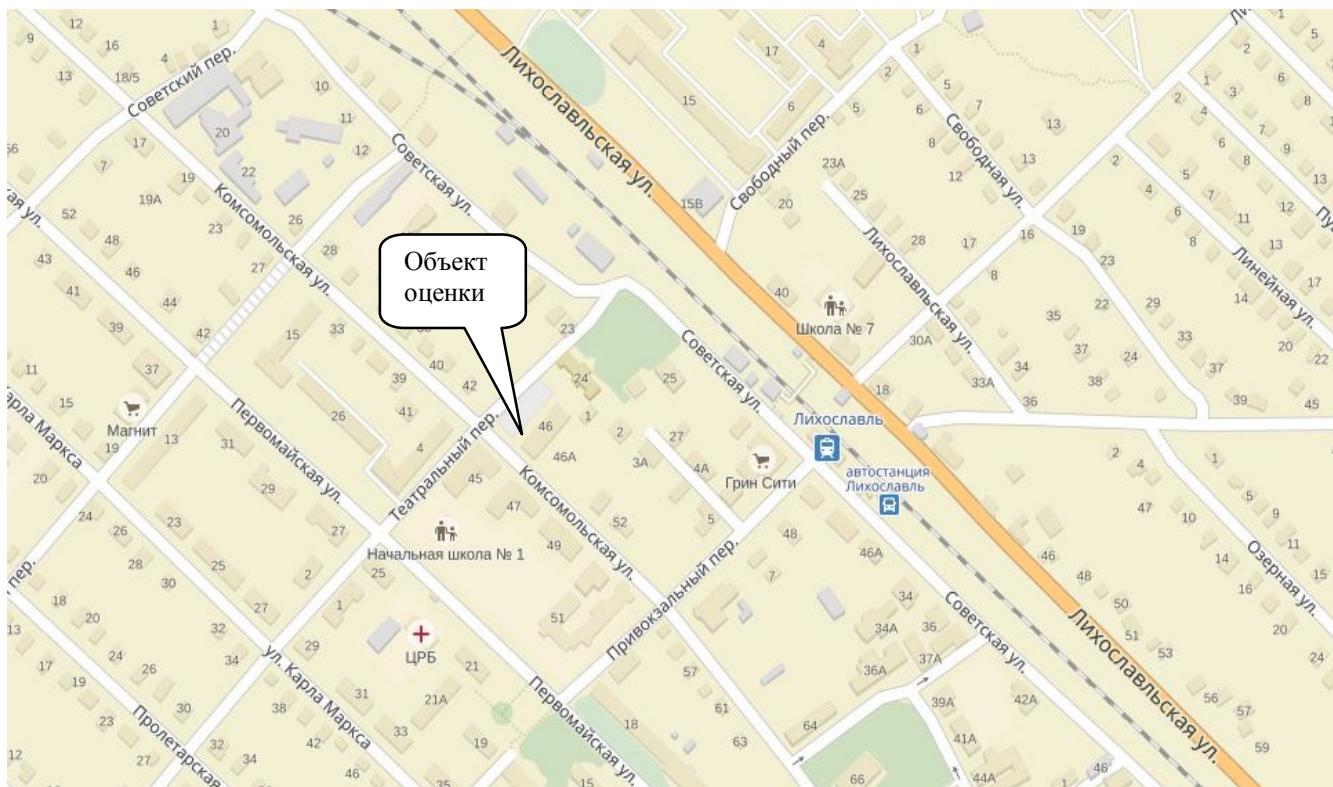


Таблица – Описание объекта оценки (нежилые помещения)

№ п/п	Наименование объекта	Кадастровый номер	Общая площадь, кв. м	Этаж расположения	Текущее использование	Состояние внутренней отделки
1	Нежилое помещение (гаражный бокс) №1, назначение: нежилое, площадь 15,7 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, г. Тверь, ул. Маршала Конева, д. 12, корп. 1, нежилое помещение (гаражный бокс) №1	69:40:0300052:163	15,7	подвал	машиноместо	без отделки
2	Нежилое помещение (гаражный бокс) №2, назначение: нежилое, площадь 14,5 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, г. Тверь, ул. Маршала Конева, д. 12, корп. 1, нежилое помещение (гаражный бокс) №2	69:40:0300052:154	14,5	подвал	машиноместо	без отделки
3	Нежилое помещение (гаражный бокс) №23 назначение: нежилое, площадь 13,8 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, г. Тверь, ул. Маршала Конева, д. 12, корп. 1, бокс 23	69:40:0300052:134	13,8	подвал	машиноместо	без отделки
4	Нежилое помещение (гаражный бокс) №24 назначение: нежилое, площадь 13,7 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, г. Тверь, ул. Маршала Конева, д. 12, корп. 1, бокс 24	69:40:0300052:144	13,7	подвал	машиноместо	без отделки
5	Нежилое помещение (гаражный бокс) №26 назначение: нежилое, площадь 13,8 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, г. Тверь, ул. Маршала Конева, д. 12, корп. 1, бокс 26	69:40:0300052:159	13,8	подвал	машиноместо	без отделки
6	Нежилое помещение (гаражный бокс) №27 назначение: нежилое, площадь 13,8 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, г. Тверь, ул. Маршала Конева, д. 12, корп. 1, бокс 27	69:40:0300052:158	13,8	подвал	машиноместо	без отделки
7	Нежилое помещение (гаражный бокс) №3 назначение: нежилое, площадь 14,3 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, г. Тверь, ул. Маршала Конева, д. 12, корп. 1, бокс 3	69:40:0300052:155	14,3	подвал	машиноместо	без отделки
8	Нежилое помещение (гаражный бокс) №30 назначение: нежилое, площадь 15 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, г. Тверь, ул. Маршала Конева, д. 12, корп. 1, бокс 30	69:40:0300052:140	15,0	подвал	машиноместо	без отделки
9	Нежилое помещение (гаражный бокс) №31 назначение: нежилое, площадь 14,7 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, г. Тверь, ул. Маршала Конева, д. 12, корп. 1, бокс 31	69:40:0300052:151	14,7	подвал	машиноместо	без отделки
10	Нежилое помещение (гаражный бокс) №32 назначение: нежилое, площадь 13,2 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, г. Тверь, ул. Маршала Конева, д. 12, корп. 1, бокс 32	69:40:0300052:169	13,2	подвал	машиноместо	без отделки
11	Нежилое помещение (гаражный бокс) №41 назначение: нежилое, площадь 16,5 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, г. Тверь, ул. Маршала Конева, д. 12, корп. 1, бокс 41	69:40:0300052:149	16,5	подвал	машиноместо	без отделки
12	Нежилое помещение (гаражный бокс) №42 назначение: нежилое, площадь 20,8 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, г. Тверь, ул. Маршала Конева, д. 12, корп. 1, бокс 42	69:40:0300052:150	20,8	подвал	машиноместо	без отделки
13	Нежилое помещение (гаражный бокс) №43 назначение: нежилое, площадь	69:40:0300052:146	13,1	подвал	машиноместо	без отделки

	13,1 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, г. Тверь, ул. Маршала Конева, д. 12, корп. 1, бокс 43					
14	Нежилое помещение (гаражный бокс) №7 назначение: нежилое, площадь 14,3 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, г. Тверь, ул. Маршала Конева, д. 12, корп. 1, бокс 7	69:40:0300052:164	14,3	подвал	машиноместо	без отделки
15	Нежилое помещение 110, назначение: нежилое, площадь 89,9 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, г. Тверь, ул. Маршала Конева, д. 12, корп. 1, пом. 110	69:40:0300052:203	89,9	3 этаж	офисное	с отделкой
16	Нежилое помещение 111, назначение: нежилое, площадь 99,3 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, г. Тверь, ул. Маршала Конева, д. 12, корп. 1, пом. 111	69.40:0300052:204	99,3	3 этаж	офисное	без отделки
17	Нежилое помещение 112 назначение: нежилое, площадь 14,1 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, г. Тверь, ул. Маршала Конева, д. 12, корп. 1, пом. 112	69:40:0300052:179	14,1	подвал	вспомогательно-складское (размещение охраны)	с отделкой
18	Нежилое помещение 113, назначение: нежилое, площадь 12,3 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, г. Тверь, ул. Маршала Конева, д. 12, корп. 1, пом. 113	69:40:0300052:178	12,3	подвал	вспомогательно-складское (размещение охраны)	с отделкой
19	Нежилое помещение 115, назначение: нежилое, площадь 13 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, г. Тверь, ул. Маршала Конева, д. 12, корп. 1, пом. 115	69:40:0300052:180	13,0	подвал	вспомогательно-складское (склад-бытовка)	без отделки
20	Нежилое помещение 116, назначение: нежилое, площадь 49,2 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, г. Тверь, ул. Маршала Конева, д. 12, корп. 1, пом. 116	69:40:0300052:182	49,2	подвал	вспомогательно-складское (склад-бытовка)	без отделки
21	Нежилое помещение 117, назначение: нежилое, площадь 30,2 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, г. Тверь, ул. Маршала Конева, д. 12, корп. 1, пом. 117	69:40:0300052:183	30,2	подвал	вспомогательное (коридор)	без отделки
22	Нежилое помещение 119, назначение: нежилое, площадь 1094 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, г. Тверь, ул. Маршала Конева, д. 12, корп. 1, пом. 119	69:40:0300052:177	1 094,0	подвал	вспомогательное (складское)	без отделки
23	Нежилое помещение XIII, назначение: нежилое, площадь 228 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, г. Тверь, ул. Маршала Конева, д. 12, корп. 1, пом. XIII	69:40:0300052:400	228,0	2 этаж	торговое, вспомогательное (205,7 кв. м)	с отделкой
24	Нежилое помещение XXV, назначение: нежилое, площадь 384,9 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, г. Тверь, ул. Маршала Конева, д. 12, корп. 1, пом. XXV	69:40:0300052:389	384,9	2 этаж	офисное	с отделкой
25	Нежилое помещение XXXII, назначение: нежилое, площадь 439,7 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, г. Тверь, ул. Маршала Конева, д. 12, корп. 1, пом. XXXII	69:40:0300052:406	439,7	подвал	вспомогательное (складское)	без отделки

26	Нежилое помещение VII, назначение: нежилое, площадь 754,6 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, г. Тверь, ул. Маршала Конева, д. 12, корп. 1	69:40:0300052:17:5/106	754,6	4 этаж	офисное	с отделкой
27	Нежилое помещение XII, назначение: нежилое, площадь 242 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, г. Тверь, ул. Маршала Конева, д. 12, корп. 1	69:40:0300052:385	242,0	3 этаж	офисное	с отделкой
28	Нежилое помещение XL, назначение: нежилое, площадь 280,5 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, г. Тверь, ул. Маршала Конева, д. 12, корп. 1	69:40:0300052:427	280,5	3 этаж	свободное, вспомогательное	с отделкой
29	Нежилое помещение XXXIX, назначение: нежилое, площадь 278,6 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, г. Тверь, ул. Маршала Конева, д. 12, корп. 1	69:40:0300052:425	278,6	3 этаж	свободное	без отделки
30	Нежилое помещение XXXV, назначение: нежилое, площадь 477 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, г. Тверь, ул. Маршала Конева, д. 12, корп. 1	69:40:0300052:428	477,0	3 этаж	офисное	с отделкой, без отделки
31	Нежилое помещение XXXVI, назначение: нежилое, площадь 21,7 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, г. Тверь, ул. Маршала Конева, д. 12, корп. 1	69:40:0300052:426	21,7	3 этаж	вспомогательное (коридор)	с отделкой
32	Нежилое помещение XXXVIII, назначение: нежилое, площадь 506,7 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, г. Тверь, ул. Маршала Конева, д. 12, корп. 1	69:40:0300052:429	506,7	3 этаж	свободное	без отделки
33	Нежилое помещение IV, назначение: нежилое, площадь 58,4 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, г. Осташков, ул. Тарасова д. 54/1, нежилое помещение IV	69:45:0080222:321	58,4	подвал	свободное	без отделки
34	Нежилое помещение V, назначение: нежилое, площадь 37,4 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, г. Осташков, ул. Тарасова д. 54/1, нежилое помещение V	69:45:0080222:330	37,4	подвал	свободное	без отделки
35	Нежилое помещение VI, назначение: нежилое, площадь 58,3 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, г. Осташков, ул. Тарасова д. 54/1, нежилое помещение VI	69:45:0080222:343	58,3	подвал	свободное	без отделки
36	Нежилое помещение VII, назначение: нежилое, площадь 38,7 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, г. Осташков, ул. Тарасова д. 54/1, нежилое помещение VII	69:45:0080222:337	38,7	подвал	свободное	без отделки
37	Нежилое помещение VIII, назначение: нежилое, площадь 47,4 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, г. Осташков, ул. Тарасова д. 54/1, нежилое помещение VIII	69:45:0080222:307	47,4	подвал	свободное	без отделки
38	Нежилое помещение III, назначение: нежилое, площадь 33,2 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, г. Осташков, ул. Тарасова д. 54/1, нежилое помещение III	69:45:0080222:313	33,2	подвал	свободное	без отделки

Таблица – Описание объекта оценки (жилые помещения)

Наименование объекта	Квартира, назначение: жилое, общая площадь 41,4 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, г. Осташков, ул. Тарасова, д. 54, кв. 48	Квартира, назначение: жилое, общая площадь 31,1 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, Лихославский р-н, г. Лихославль, ул. Комсомольская, д. 46, кв. 33	Комната, назначение: жилое, общая площадь 11,5 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, Лихославский р-н, г. Лихославль, ул. Комсомольская, д. 46, кв. 32, ком. 5
Физические характеристики здания			
Тип здания	жилой многоквартирный дом		
Год постройки	сведения отсутствуют		
Консьерж	отсутствует		
Домофон	отсутствует		
Тип здания	5-этажный жилой дом		
Наличие подвала	имеется		
Наличие чердака/мансарды	технический чердак		
Наличие лифта	отсутствует		
Наличие мусоропровода	отсутствует		
Количество этажей	5		
Материал фундамента	бетонный		
Материал наружных стен	кирпич		
Материал внутренних стен и перегородок	кирпич		
Материал кровли	металлическая		
Техническое обустройство	отопление, водопровод, канализация, электроснабжение		
Состояние подъезда	хорошее		
Организованная стоянка личного а/т или подземные гаражи	стоянка для автомобилей жильцов дома, закрытая площадка во дворе дома для жильцов дома.		
Состояние прилегающей к дому территории	со стороны подъездов территория двора представляет собой асфальтовую площадку с бордюрами, отделяющими пешеходную часть от проезжей, вокруг дома зеленые насаждения		
Информация о планах на снос, реконструкцию, капитальный ремонт с отселением	оценщику не удалось обнаружить в открытых источниках информацию о планах на снос и капитальный ремонт дома с отселением; таким образом, здания в которых располагаются объекты оценки, не подлежат сносу и капитальному ремонту с отселением.		
Описание объекта оценки			
Этаж расположения	1	3	3
Общая площадь, кв. м	41,4	31,1	11,5
Жилая площадь, кв. м	сведения отсутствуют	сведения отсутствуют	сведения отсутствуют
Количество комнат в квартире	2	1	1
Тип комнат(ы)	изолированные	изолированная	изолированная
Площадь кухни, кв. м	сведения отсутствуют		–
Наличие отдельных от других комнат ванной и туалета	имеется		
Количество и тип санузлов	санузел раздельный	сведения отсутствуют	сведения отсутствуют
Наличие балкона/лоджии	отсутствует	балкон	балкон
Высота потолков	не менее 2,5 м.		
Вид из окон	во двор		
Вспомогательные и подсобные помещения	коридор	коридор	–
Состояние квартиры	хорошее	хорошее	хорошее
Необходимые ремонтные работы	текущий ремонт внутренней отделки	отсутствуют	отсутствуют
Отделка помещений	Потолок: Окрашено Стены: оклеено обоями, облицовано плиткой (в ванной, туалете, кухне)	сведения отсутствуют	сведения отсутствуют

	Полы: деревянные, плитка (санузел, ванная, кухня)		
Проемы	Оконные – ПВХ Дверные – простые	Оконные – ПВХ	Оконные – ПВХ
Текущее использование	Для проживания		

Таблица – Описание объекта оценки (земельный участок)

Наименование	Значение параметра
Площадь	16 000 кв. м
Кадастровый (или условный) номер	69:45:0080243:9
Категория земель	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	Для строительства торгово-офисных и производственно-складских зданий и сооружений
Текущее использование	В соответствии с разрешенным
Форма участка	Многоугольная
Рельеф	Ровный
Кадастровая стоимость	23 417 223,53 руб.
Удельный показатель кадастровой стоимости	1 463,58 руб./кв. м
Информация об износе	Не подвержен износу
Информация об устареваниях	Не подвержен устареваниям
Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки	Объект оценки не имеет элементов
Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость	Не установлены
Дополнительная информация	Данные Публичной кадастровой карты представлены ниже (режим доступа на портале Росреестра: http://pkk5.rosreestr.ru)

Публичная кадастровая карта

Участки: 69:45:0080243:9 **Найти**

Земельные участки 1

- 69:45:0080243:9
Тверская обл., р-н Осташковский, г Осташков, пер 1-й Путейский, д 36
[План ЗУ](#) [План КК](#) [Поиск в границах объекта](#)

Информация	Услуги
Тип:	Земельный участок
Кад. номер:	69:45:0080243:9
Кад. квартал:	69:45:0080243
Статус:	Ранее учтенный
Адрес:	Тверская обл., р-н Осташковский, г Осташков, пер 1-й Путейский, д 36
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Форма собственности:	Частная собственность
Кадастровая стоимость:	23 417 223,53 руб.
Уточненная площадь:	16 000 кв. м
Разрешенное использование:	Для размещения промышленных объектов
по документу:	Для строительства торгово-офисных и производственно-складских зданий и сооружений.
Кадастровый инженер:	ООО "Рвал Тверь Оценка"
Дата постановки на учет:	26.01.2006
Дата изменения сведений в ГКН:	12.09.2016
Дата выгрузки сведений из ГКН:	12.09.2016

ФЭКО © Росреестр 2010. | ПКК © Росреестр 2010-2015. 60м

Сведения, приведенные в таблицах, не являются исчерпывающими. Они дают представление о техническом состоянии и текущем использовании оцениваемого имущества.

8.5 Правовое описание объекта оценки

Объект оценки принадлежит ЗАО «Строительная компания «СОЮЗ» на праве собственности. Имущественные права на объекты недвижимости установлены по данным Выписок из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Копии указанных документов представлены в Приложении к настоящему Отчету.

Таблица – Документы, удостоверяющие имущественные права на объект оценки

№ п/п	Наименование объекта	Кадастровый номер	Номер и дата государственной регистрации права собственности	Ограничение (обременение) права
1	Нежилое помещение (гаражный бокс) №1, назначение: нежилое, площадь 15,7 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, г. Тверь, ул. Маршала Конева, д. 12, корп. 1, нежилое помещение (гаражный бокс) №1	69:40:0300052:163	69-69-02/062/2010-113, 29.04.2010	ипотека
2	Нежилое помещение (гаражный бокс) №2, назначение: нежилое, площадь 14,5 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, г. Тверь, ул. Маршала Конева, д. 12, корп. 1, нежилое помещение (гаражный бокс) №2	69:40:0300052:154	69-69-02/062/2010-114, 29.04.2010	ипотека
3	Нежилое помещение (гаражный бокс) №23, назначение: нежилое, площадь 13,8 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, г. Тверь, ул. Маршала Конева, д. 12, корп. 1, бокс 23	69:40:0300052:134	69-69-02/062/2010-135, 29.04.2010	ипотека
4	Нежилое помещение (гаражный бокс) №24, назначение: нежилое, площадь 13,7 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, г. Тверь, ул. Маршала Конева, д. 12, корп. 1, бокс 24	69:40:0300052:144	69-69-02/062/2010-136, 29.04.2010	ипотека
5	Нежилое помещение (гаражный бокс) №26, назначение: нежилое, площадь 13,8 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, г. Тверь, ул. Маршала Конева, д. 12, корп. 1, бокс 26	69:40:0300052:159	69-69-02/062/2010-138, 29.04.2010	ипотека
6	Нежилое помещение (гаражный бокс) №27, назначение: нежилое, площадь 13,8 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, г. Тверь, ул. Маршала Конева, д. 12, корп. 1, бокс 27	69:40:0300052:158	69-69-02/062/2010-139, 29.04.2010	ипотека
7	Нежилое помещение (гаражный бокс) №3, назначение: нежилое, площадь 14,3 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, г. Тверь, ул. Маршала Конева, д. 12, корп. 1, бокс 3	69:40:0300052:155	69-69-02/062/2010-115, 29.04.2010	ипотека
8	Нежилое помещение (гаражный бокс) №30, назначение: нежилое, площадь 15 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, г. Тверь, ул. Маршала Конева, д. 12, корп. 1, бокс 30	69:40:0300052:140	69-69-02/062/2010-142, 29.04.2010	ипотека
9	Нежилое помещение (гаражный бокс) №31, назначение: нежилое, площадь 14,7 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, г. Тверь, ул. Маршала Конева, д. 12, корп. 1, бокс 31	69:40:0300052:151	69-69-02/062/2010-143, 29.04.2010	ипотека
10	Нежилое помещение (гаражный бокс) №32, назначение: нежилое, площадь 13,2 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, г.	69:40:0300052:169	69-69-02/062/2010-144, 29.04.2010	ипотека

	Тверь, ул. Маршала Конева, д. 12, корп. 1, бокс 32			
11	Нежилое помещение (гаражный бокс) №41 назначение: нежилое, площадь 16,5 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, г. Тверь, ул. Маршала Конева, д. 12, корп. 1, бокс 41	69:40:0300052:149	69-69-02/062/2010-151, 29.04.2010	ипотека
12	Нежилое помещение (гаражный бокс) №42 назначение: нежилое, площадь 20,8 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, г. Тверь, ул. Маршала Конева, д. 12, корп. 1, бокс 42	69:40:0300052:150	69-69-02/062/2010-152, 29.04.2010	ипотека
13	Нежилое помещение (гаражный бокс) №43 назначение: нежилое, площадь 13,1 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, г. Тверь, ул. Маршала Конева, д. 12, корп. 1, бокс 43	69:40:0300052:146	69-69-02/062/2010-153, 29.04.2010	ипотека
14	Нежилое помещение (гаражный бокс) №7 назначение: нежилое, площадь 14,3 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, г. Тверь, ул. Маршала Конева, д. 12, корп. 1, бокс 7	69:40:0300052:164	69-69-02/062/2010-119, 29.04.2010	ипотека
15	Нежилое помещение 110, назначение: нежилое, площадь 89,9 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, г. Тверь, ул. Маршала Конева, д. 12, корп. 1, пом. 110	69:40:0300052:203	69-69-02/178/2010-359, 24.12.2010	ипотека
16	Нежилое помещение 111, назначение: нежилое, площадь 99,3 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, г. Тверь, ул. Маршала Конева, д. 12, корп. 1, пом. 111	69:40:0300052:204	69-69-02/178/2010-360, 24.12.2010	ипотека
17	Нежилое помещение 112 назначение: нежилое, площадь 14,1 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, г. Тверь, ул. Маршала Конева, д. 12, корп. 1, пом. 112	69:40:0300052:179	69-69-02/178/2010-362, 24.12.2010	ипотека
18	Нежилое помещение 113, назначение: нежилое, площадь 12,3 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, г. Тверь, ул. Маршала Конева, д. 12, корп. 1, пом. 113	69:40:0300052:178	69-69-02/178/2010-363, 24.12.2010	ипотека
19	Нежилое помещение 115, назначение: нежилое, площадь 13 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, г. Тверь, ул. Маршала Конева, д. 12, корп. 1, пом. 115	69:40:0300052:180	69-69-02/178/2010-365, 24.12.2010	ипотека
20	Нежилое помещение 116, назначение: нежилое, площадь 49,2 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, г. Тверь, ул. Маршала Конева, д. 12, корп. 1, пом. 116	69:40:0300052:182	69-69-02/178/2010-369, 24.12.2010	ипотека
21	Нежилое помещение 117, назначение: нежилое, площадь 30,2 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, г. Тверь, ул. Маршала Конева, д. 12, корп. 1, пом. 117	69:40:0300052:183	69-69-02/178/2010-368, 24.12.2010	ипотека
22	Нежилое помещение 119, назначение: нежилое, площадь 1094 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, г. Тверь, ул. Маршала Конева, д. 12, корп. 1, пом. 119	69:40:0300052:177	69-69-02/178/2010-366, 24.12.2010	ипотека
23	Нежилое помещение XIII, назначение: нежилое, площадь 228 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, г. Тверь, ул. Маршала Конева, д. 12, корп. 1, пом. XIII	69:40:0300052:400	69-69-02/026/2012-477, 06.07.2012	ипотека
24	Нежилое помещение XXV, назначение: нежилое, площадь 384,9 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, г. Тверь, ул. Маршала Конева, д. 12, корп. 1, пом. XXV	69:40:0300052:389	69-69-02/063/2012-804, 06.07.2012	ипотека

25	Нежилое помещение XXXII, назначение: нежилое, площадь 439,7 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, г. Тверь, ул. Маршала Конева, д. 12, корп. 1, пом. XXXII	69:40:0300052:406	69-69-02/095/2012-058, 15.10.2012	ипотека
26	Нежилое помещение VII, назначение: нежилое, площадь 754,6 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, г. Тверь, ул. Маршала Конева, д. 12, корп. 1	69:40:0300052:17:5/106	69-69-02/122/2010-333, 26.10.2010	ипотека
27	Нежилое помещение XII, назначение: нежилое, площадь 242 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, г. Тверь, ул. Маршала Конева, д. 12, корп. 1	69:40:0300052:385	69-69-02/115/2012-160, 25.04.2013	ипотека
28	Нежилое помещение XL, назначение: нежилое, площадь 280,5 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, г. Тверь, ул. Маршала Конева, д. 12, корп. 1	69:40:0300052:427	69-69-02/031/2013-155, 11.04.2013	ипотека
29	Нежилое помещение XXXIX, назначение: нежилое, площадь 278,6 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, г. Тверь, ул. Маршала Конева, д. 12, корп. 1	69:40:0300052:425	69-69-02/031/2013-156, 11.04.2013	ипотека
30	Нежилое помещение XXXV, назначение: нежилое, площадь 477 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, г. Тверь, ул. Маршала Конева, д. 12, корп. 1	69:40:0300052:428	69-69-02/031/2013-159, 11.04.2013	ипотека
31	Нежилое помещение XXXVI, назначение: нежилое, площадь 21,7 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, г. Тверь, ул. Маршала Конева, д. 12, корп. 1	69:40:0300052:426	69-69-02/031/2013-157, 11.04.2013	ипотека
32	Нежилое помещение XXXVIII, назначение: нежилое, площадь 506,7 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, г. Тверь, ул. Маршала Конева, д. 12, корп. 1	69:40:0300052:429	69-69-02/031/2013-158, 11.04.2013	ипотека
33	Нежилое помещение IV, назначение: нежилое, площадь 58,4 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, г. Осташков, ул. Тарасова д. 54/1, нежилое помещение IV	69:45:0080222:321	69-69-01/009/2013-772, 24.12.2013	ипотека
34	Нежилое помещение V, назначение: нежилое, площадь 37,4 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, г. Осташков, ул. Тарасова д. 54/1, нежилое помещение V	69:45:0080222:330	69-69-01/009/2013-768, 24.12.2013	ипотека
35	Нежилое помещение VI, назначение: нежилое, площадь 58,3 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, г. Осташков, ул. Тарасова д. 54/1, нежилое помещение VI	69:45:0080222:343	69-69-01/009/2013-767, 24.12.2013	ипотека
36	Нежилое помещение VII, назначение: нежилое, площадь 38,7 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, г. Осташков, ул. Тарасова д. 54/1, нежилое помещение VII	69:45:0080222:337	69-69-01/009/2013-764, 24.12.2013	ипотека
37	Нежилое помещение VIII, назначение: нежилое, площадь 47,4 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, г. Осташков, ул. Тарасова д. 54/1, нежилое помещение VIII	69:45:0080222:307	69-69-01/009/2013-760, 24.12.2013	ипотека
38	Нежилое помещение III, назначение: нежилое, площадь 33,2 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, г. Осташков, ул. Тарасова д. 54/1, нежилое помещение III	69:45:0080222:313	69-69-01/009/2013-776, 24.12.2013	ипотека
39	Квартира, назначение: жилое, общая площадь 41,4 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, г. Осташков, ул. Тарасова, д. 54, кв. 48	69:45:0080222:473	69-69-19/003/2008-497, 11.04.2008	ипотека
40	Нежилое помещение офиса №2, назначение:	69:45:0080222:	69-69-19/003/2008-	ипотека

	нежилое помещение, площадь 51,1 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, г. Осташков, ул. Тарасова д. 54	578	496, 11.04.2008	
41	Нежилое помещение VI, назначение: нежилое, площадь 63,1 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, г. Осташков, ул. Тарасова д. 54, пом. VI	69:45:0080222:109	69-69-19/011/2009-727, 18.12.2009	ипотека
42	Квартира, назначение: жилое, общая площадь 31,1 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, Лихославский р-н, г. Лихославль, ул. Комсомольская, д. 46, кв. 33	69:19:0070125:219	69-69-01/009/2013-780, 24.12.2013	ипотека
43	Комната, назначение: жилое, общая площадь 11,5 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, Лихославский р-н, г. Лихославль, ул. Комсомольская, д. 46, кв. 32, ком. 5	69:19:0070125:226	69-69-01/009/2013-784, 24.12.2013	ипотека
44	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для строительства торгово-офисных и производственно-складских зданий и сооружений, площадь 16 000 кв. м, адрес (местоположение) объекта: Тверская область, г. Осташков, пер. 1-й Путейский, д. 36	69:45:0080243:9	69-69-19/006/2008-758, 27.08.2008	ипотека

Инвентаризационные описи основных средств №№1-5 от 06.12.2016г. представлены в Приложении к настоящему Отчету.

Ограничения и обременения права.

Объект оценки обременен ипотекой. Оценка имущества производится без учета обременений.

В соответствии с подразделом 3 части 1 Гражданского Кодекса РФ, к объектам гражданских прав относятся вещи, включая деньги и ценные бумаги, иное имущество, в том числе имущественные права; работы и услуги; информация; результаты интеллектуальной деятельности, в том числе исключительные права на них (интеллектуальная собственность); нематериальные блага (ст. 128 ГК РФ).

Оборотоспособность объектов гражданских прав определена ст. 129 ГК РФ, в соответствии с которой объекты гражданских прав могут свободно отчуждаться или переходить от одного лица к другому в порядке универсального правопреемства (наследование, реорганизация юридического лица) либо иным способом, если они не изъяты из оборота или не ограничены в обороте.

В соответствии с положениями ГК РФ различают право собственности и другие вещные права.

Под правом собственности в соответствии со ст. 209 ГК РФ понимается следующее:

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

2. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.

3. Владение, пользование и распоряжение землей, другими природными ресурсами в той мере, в какой их оборот допускается законом, осуществляются их собственниками свободно, если это не наносит ущерба окружающей среде и не нарушает прав и законных интересов других лиц.

Особенности приобретения и прекращения права собственности на имущество, владения, пользования и распоряжения им в зависимости от того, находится имущество в собственности гражданина или юридического лица, в собственности Российской Федерации, субъекта Российской Федерации или муниципального образования, могут устанавливаться лишь законом.

Статья 213 ГК РФ раскрывает сущность права собственности граждан и юридических лиц:

- В собственности граждан и юридических лиц может находиться любое имущество, за исключением отдельных видов имущества, которое в соответствии с законом не может принадлежать гражданам или юридическим лицам.

- Коммерческие и некоммерческие организации, кроме государственных и муниципальных предприятий, а также учреждений, финансируемых собственником, являются собственниками имущества, переданного им в качестве вкладов (взносов) их учредителями (участниками, членами), а также имущества, приобретенного этими юридическими лицами по иным основаниям.

Вещными правами наряду с правом собственности, в частности, являются:

- право пожизненного наследуемого владения земельным участком (статья 265 ГК РФ);
- право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком (статья 268 ГК РФ);
- сервитуты (статьи 274, 277 ГК РФ);
- право хозяйственного ведения имуществом (статья 294 ГК РФ) и право оперативного управления имуществом (статья 296 ГК РФ).

Вещные права на имущество могут принадлежать лицам, не являющимся собственниками этого имущества. При этом вещные права лица, не являющегося собственником, защищаются от их нарушения любым лицом в порядке, предусмотренном статьями ГК РФ.

Статья 218 ГК РФ предусматривает следующие основания приобретения права собственности:

- Право собственности на новую вещь, изготовленную или созданную лицом для себя с соблюдением закона и иных правовых актов, приобретает этим лицом.
- Право собственности на имущество, которое имеет собственника, может быть приобретено другим лицом на основании договора купли - продажи, мены, дарения или иной сделки об отчуждении этого имущества.
- В случае реорганизации юридического лица право собственности на принадлежавшее ему имущество переходит к юридическим лицам - правопреемникам реорганизованного юридического лица.

На основании ст.218 ГК РФ право собственности на имущество, которое имеет собственника, может быть приобретено другим лицом на основании договора купли-продажи, мены, дарения или иной сделки об отчуждении этого имущества.

На основании ст.225 ГК РФ В случаях, когда отчуждение имущества подлежит государственной регистрации, право собственности у приобретателя возникает с момента такой регистрации, если иное не установлено законом.

В соответствии с ст.4 ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» №122-ФЗ Государственной регистрации подлежат права собственности и другие вещные права на недвижимое имущество и сделки с ним в соответствии со статьями 130, 131, 132 и 164 Гражданского кодекса Российской Федерации, за исключением прав на воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания и космические объекты. В соответствии с п.1 ст.6 ФЗ №122-ФЗ, права на недвижимое имущество, возникшие до момента вступления в силу настоящего Федерального закона, признаются юридически действительными при отсутствии их государственной регистрации, введенной ФЗ №122-ФЗ 1997 года. Государственная регистрация проводится по желанию их обладателей.

Момент возникновения права собственности у приобретателя по договору определяется в соответствии со следующими положениями:

- Право собственности у приобретателя вещи по договору возникает с момента ее передачи, если иное не предусмотрено законом или договором.

- Вещь считается врученной приобретателю с момента ее фактического поступления во владение приобретателя или указанного им лица.

- Если к моменту заключения договора об отчуждении вещи она уже находится во владении приобретателя, вещь признается переданной ему с этого момента.

Государственной регистрации подлежат сделки с землей и другим недвижимым имуществом в случаях и в порядке, предусмотренных статьей 131 ГК РФ и законом о регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Ограничения (обременения) – это наличие установленных законом или уполномоченными органами в предусмотренном законом порядке условий, запрещений, стесняющих правообладателя при осуществлении права собственности либо иных вещных прав на конкретный объект недвижимого имущества, например:

- сервитут;
- ипотека (залог предприятия, строения, здания, сооружения или иного объекта, непосредственно связанного с землей, вместе с соответствующим земельным участком или правом пользования им);
- доверительное управление;
- аренда;
- концессионное соглашение (форма государственно-частного партнерства, вовлечение частного сектора в эффективное управление государственной собственностью или в оказание услуг, обычно оказываемых государством, на взаимовыгодных условиях);
- арест имущества и другие.

В соответствии со ст. 209 ГК РФ Собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.

8.6 Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования объекта оценки

В процессе анализа наилучшего и наиболее эффективного использования объекта исследовались следующие факторы:

- спрос на объекты данного типа;
- близость объектов от общественных линий транспорта;
- расположение объектов относительно административного центра города;
- статус города;
- экологическая обстановка в зоне расположения объекта;
- общая экономическая обстановка в стране;
- необходимость проведения ремонтно-восстановительных работ на объекте;
- способы застройки окружающих участков земли;

В соответствии с ФСО №7 наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано.

Анализ наиболее эффективного использования позволяет выявить наиболее прибыльное использование объекта недвижимости, на который ориентируются участники

рынка (покупатели и продавцы) при формировании цены сделки.

Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки проводится, как правило, по объемно-планировочным и конструктивным решениям. Для объектов оценки, включающих в себя земельный участок и объекты капитального строительства, наиболее эффективное использование определяется с учетом имеющихся объектов капитального строительства. При этом такой анализ выполняется путем проведения необходимых для этого вычислений либо без них, если представлены обоснования, не требующие расчетов.

Вывод о НЭИ должен следовать из анализа окружающей объект рыночной среды, перспектив ее изменения, исследования ресурсного потенциала оцениваемого объекта, свойств здания/сооружения и т. д.

Как следует из определения рыночной стоимости, способ использования недвижимости, определяющий ее наиболее эффективное использование, должен быть типичен для рынка недвижимости того района, где она расположена. Оценщик на стадии анализа «экономической оправданности» сводит варианты использования Объекта к тем, которые наиболее вероятны в сложившихся рыночных реалиях и правовом поле. НЭИ — это типичное использование для данной местности, апробированное рынком.

Таким образом, для определения наиболее эффективного способа использования исследуется выполнимость четырех перечисленных критериев.

Физическая возможность: рассмотрение физически и технологически реальных в данной местности и для данного участка способов использования.

Правомочность: рассмотрение законных способов использования, которые разрешены действующим законодательством и не противоречат распоряжениям о зонировании, положениям об исторических зонах и памятниках, строительным, санитарно-экологическим и противопожарным нормативам и т. п.

Финансовая осуществимость: рассмотрение того, какое физически осуществимое и легальное использование, являясь также разумно обоснованным, будет приносить доход владельцу объекта.

Максимальная эффективность (оптимальный вариант застройки): рассмотрение того, какой из физически осуществимых, правомочных, финансово оправданных и рациональных вариантов использования объекта будет приносить максимальный чистый доход или приводить к максимальной текущей стоимости объекта.

Под критерием, максимизации которого следует достичь, понимается рыночная стоимость.

Исходя из принципа относительной бесконечности существования земельного участка, который переживет все построенные на нем здания и сооружения (находящиеся на нем сколь угодно долго, но относительно бесконечности — временно), а также уникальности пространственного размещения участка и его непереносимости на другое место, мировая оценочная практика и Международные Стандарты Оценки предлагают рассматривать по отдельности НЭИ участка как условно свободного и с существующей застройкой.

Анализ земельного участка как условно свободного не должен проводиться. Исходя из целей оценки, а также типа объекта недвижимости, оценщику следует рассматривать Объект в существующих границах и объеме, исключая рассмотрение вариантов сноса первичного объекта недвижимости или его реконструкции/надстройки.

Анализ наиболее эффективного использования Объекта как застроенного, таким образом, должен проводиться исходя из перспектив оптимизации функционального назначения оцениваемых помещений и их технического состояния.

Таблица – Сводная таблица результатов анализа НЭИ объекта оценки (нежилые помещения)

Физически возможные способы использования	Строительные характеристики нежилых помещений, их оснащение системами инженерного обеспечения делают физически осуществимым вариант использования объектов в качестве помещений свободного назначения (преимущественно торгово-офисного)
Правомочные способы	В непосредственной близости от оцениваемых объектов находятся объекты

использования	недвижимости торгового, административного и офисного характера. В настоящее время объекты используются в качестве офисных, коммуникации подключены. Таким образом, использование объекта под другие функции, кроме текущей (разрешенной), юридически неправомерно.
Финансово осуществимые способы использования	Существующая ситуация на рынке недвижимости позволяет определить следующие виды использования объекта оценки: использование для собственных нужд собственника (для осуществления производственной деятельности) или сдача помещений в аренду.
Максимально эффективный способ использования	Рассматриваемые объекты оценки обеспечивает максимальную продуктивность в варианте предполагаемого использования (в качестве помещений офисного и торгового назначения).

Основываясь на анализе условий рынка, физических характеристиках объекта и его месторасположении, Оценщик полагает, что наиболее эффективным использованием нежилых помещений является прямое назначение (в качестве офисно-торговых).

В соответствии с ГК РФ собственник жилого помещения может использовать его для личного проживания и проживания его членов семьи, размещение собственником в принадлежащем ему жилом помещении предприятий, учреждений, организаций допускается только после перевода такого помещения в нежилое. Перевод помещений из жилых в нежилые производится в порядке, установленном законодательством. На основании проведенного анализа изменение текущего использования объекта представляется оценщикам финансово нецелесообразным. Учитывая спрос на рынке жилой недвижимости, наилучшим и наиболее эффективным использованием жилых помещений является их текущее использование в качестве жилых квартир (комнаты).

9. АНАЛИЗ РЫНОЧНОЙ СИТУАЦИИ И СТЕПЕНИ ЛИКВИДНОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

9.1 АНАЛИЗ РЫНКА

9.1.1 Текущая ситуация в экономике Российской Федерации в январе-октябре 2016 года

За месяц мировая конъюнктура немного улучшилась при том, что после выборов в США появились новые риски. Значительно улучшились опережающие индикаторы – PMI индексы, показавшие рост позитивных ожиданий как в секторе услуг, так и в секторе промышленности. Ожидаемое в декабре повышение базовой ставки ФРС США фактически уже учтено рынками, поэтому реакция на это решение ожидается ровной. Движение нефтяных котировок остается ключевым риском ввиду большой неопределенности достижения договоренностей ограничения добычи странами ОПЕК в конце ноября в Вене. Развивающиеся рынки испытывали давление из-за роста ожиданий фискальной рефляции в США. В целом внешний фон остается умеренно благоприятным, несмотря на снижение цен на нефть.

Росстатом опубликована предварительная оценка динамики ВВП в III квартале 2016 года. Снижение ВВП замедлилось до 0,4 % г/г (третий квартал подряд, с начала 2016 г.) по сравнению с падением на 3,7 % г/г в III квартале годом ранее, благодаря позитивной динамике добывающих производств и сельского хозяйства, а также наметившемуся замедлению спада в строительстве.

В целом за девять месяцев 2016 г. валовой внутренний продукт (с учетом предварительной оценки III квартала) сократился на 0,7 % г/г, что совпадает с оценкой Минэкономразвития России.

Ситуация в промышленном производстве в целом в октябре несколько улучшилась относительно предыдущего месяца. Индекс промышленного производства снизился на 0,2 % год к году против снижения на 0,8 % в сентябре, по итогам десяти месяцев 2016 г. – вырос на 0,3 % год к году. Добыча полезных ископаемых в октябре продолжает показывать положительные темпы (0,8 % год к году), за десять месяцев – рост на 2,2 % год к году. Обрабатывающие производства в октябре вдвое замедлили темпы снижения против сентября (-0,8 % год к году).

Снижение за январь-сентябрь составило 0,9 % год к году. Производство и распределение электроэнергии, газа и воды выросло на 1,1 % в октябре и на 0,7 % в январе-октябре год к году.

Объем производства продукции сельского хозяйства продолжает показывать положительную динамику – в октябре 2016 г., по предварительной оценке, он составил 781,1 млрд. рублей (+2,4 % г/г), в январе – октябре 2016 г. – 4675,5 млрд. рублей (+2,9 % г/г). Сезонно сглаженный индекс производства продукции сельского хозяйства в октябре вернулся в положительную область (0,1 % м/м).

В октябре, по данным Росстата, потребительская инфляция ускорилась до 0,4 % с 0,2 % в сентябре. При этом основной вклад в инфляцию октября внесло удорожание продовольственных товаров, в основном за счет сезонного возобновления роста цен на плодоовощную продукцию. Рост цен на непродовольственные товары замедлился, а на услуги цены снизились.

В годовом выражении инфляция продолжает снижаться – до 6,1 % с 6,4 % в сентябре, чему способствуют низкий рост потребительских цен в текущем году и высокая база предыдущего года.

Источник информации:

<http://economy.gov.ru/minec/activity/sections/macro/2016281101>

9.1.2 Социально-экономическое положение Тверской области

Основу экономики региона составляют промышленный, строительный, топливно-энергетический комплексы, оптовая и розничная торговля, транспорт и связь, формирующие около двух третей валового регионального продукта Тверской области.

Высокий уровень индустриализации является важной особенностью экономической специализации Тверской области. Промышленное производство представлено машиностроением, пищевой промышленностью, целлюлозно-бумажной промышленностью и полиграфией, химической, электроэнергетикой и т.д. Промышленное производство обеспечивает занятость четверть трудовых ресурсов субъекта. В Тверской области работают предприятия общероссийского значения.

Тверские предприятия оборонно-промышленного комплекса хорошо известны военным экспертам. Костяк отрасли в Тверской области составляют ООО «Савеловский машиностроительный завод» (г. Кимры), ОАО «Спецтехника» (ЗАТО Озёрный), ОАО «Завод «Марс» (г. Торжок), ОАО «Завод «Луч» (г. Осташков), ОАО «Завод «Микро-прибор» (г. Конаково), Филиал ФГУП «НПЦ автоматики и приборостроения имени академика Н.А. Пилюгина» «Завод «Звезда» (ЗАТО Солнечный), ОАО «514 Авиационный ремонтный завод» (г. Ржев), Калязинский машиностроительный завод – филиал ОАО «РСК «МиГ» (г. Калязин) и др. Большинство предприятий входят в состав мощных интегрированных структур и решают высокотехнологичные задачи в интересах Министерства обороны Российской Федерации. За счет накопленного инновационного потенциала тверская оборонка задает высокие требования к общему уровню промышленного развития территории.

Агропромышленный комплекс области включает сельскохозяйственные предприятия различных форм собственности и фермерские хозяйства, производящие продукцию растениеводства и животноводства.

Тверская область продолжает оставаться крупнейшим льносеющим регионом страны. Льняной комплекс области располагает богатым производственным и научным потенциалом. В области функционируют 6 льнозаводов, 2 льносеменоводческие станции, Всероссийский научно-исследовательский институт льна, Всероссийский научно-исследовательский институт механизации льноводства. В регионе испытывают новые сорта льна, технологии и машины, что позволило льноводам увеличить урожайность льнотресты.

Уникальным предприятием Тверской области является ООО «СНАЙП» Кашинского района, производящее кумыс из кобыльего молока. Предприятие является одним из самых крупных в России племрепродуктором по разведению лошадей башкирской породы.

Тверская область среди 12 регионов, входящих в состав Национальной ассоциации звероводов России, занимает лидирующее положение по численности поголовья пушных зверей (норка, соболь, лисица).

В отрасли рыбоводства в регионе 13 предприятий разводят форель, осетр, сазан, белый амур, толстолобик, карп, щука и другие виды рыб, что создает предпосылки для развития товарного рыбоводства, а также спортивного и любительского рыболовства.

Малое и среднее предпринимательство оказывает значительный вклад в развитие экономики Тверской области. В регионе осуществляют деятельность около 54 тысяч субъектов малого и среднего предпринимательства, из них более половины – индивидуальные предприниматели. Наибольшая часть субъектов малого и среднего предпринимательства занимается торговлей, популярны такие сферы деятельности как: операции с недвижимым имуществом, аренда и предоставление услуг, транспорт и связь, обрабатывающие производства, строительство и др.

Доля занятых в малом и среднем предпринимательстве в общей численности занятого населения составляет более 43 % (около 220 тысяч человек).

Торговую деятельность на территории Тверской области осуществляют магазины крупных федеральных сетей – «Пятерочка», «Карусель», «Перекресток», «Магнит», «Атак», «Лента», «Гиперглобус», а также региональных сетей – «Тележка», «4 Сезона» и др.

Перспективным направлением развития торговли служит дистанционная торговля. В этой сфере функционируют промышленно-логистический комплекс интернет-магазина «Озон. РУ» и крупнейший логистический комплекс в России в секторе торговли по каталогам и дистанционного маркетинга ООО «Промопост».

В числе конкурентных преимуществ Тверской области необходимо выделить следующие:

- развитая транспортная инфраструктура представлена сетью федеральных и муниципальных автомобильных и железнодорожных путей, имеется аэродром «Мигалово». По территории области пролегают две автодороги федерального значения в направлениях «Москва - Санкт-Петербург» (Россия) и «Москва - Рига» (Балтия), дающие выход на страны Балтии и Скандинавии. По территории области пролегает маршрут скоростного проезда Сапсан с остановкой в областном центре г. Твери, что позволяет примерно за 1 час добраться от центра Москвы до Твери.

В регионе расположены два речных порта, способные принимать пассажирские и грузовые многопалубные суда, а также ряд водных заправочных станций;

- инвестиционный потенциал региона. Перечень заявленных к реализации инвестиционных проектов содержит около 70 проектов в разных отраслях экономики с общим заявленным объемом инвестиций более 165 млрд рублей, количеством создаваемых рабочих мест – около 18 тысяч. Горизонт сроков реализации проектов доходит до 2025 года. Наиболее востребованными сферами вложения инвестиций являются агропромышленный сектор, деревообработка объекты туристическо-рекреационной сферы, торговли и услуг, жилищное строительство.

В целях развития производственного сектора региона формируются промышленные площадки и индустриальные парки и, в первую очередь, для размещения новых видов производств. В настоящее время на территории Тверской области действуют 6 индустриальных парков и 15 инвестиционных площадок;

- туристический потенциал. Тверской регион является одним из центров туризма в Центральном федеральном округе и занимает одно из первых мест в России по количеству памятников истории и культуры. На территории региона: более 10 тысяч объектов историко-культурного наследия, 130 комплексов дворянских усадеб, 300 музеев, кроме того 14 городов области имеют статус «исторический город».

Богатая природа тверского края, реки и озера привлекают туристов на отдых, в связи с этим наиболее перспективным для региона являются речной и водный туризм.

В 2015 году в Конаковском районе Тверской области на берегу Иваньковского водохранилища создана особая экономическая зона туристско-рекреационного типа «Завидово» площадью 400 га. На ее территории разместятся: многофункциональный рекреационно-оздоровительный комплекс, спортивно-туристический комплекс с академией гольфа, агротуристический комплекс, медицинский центр, тематический парк развлечений, гостиничный комплекс, порт для туристических речных судов с яхт-клубом и базой для ремонта и обслуживания и др.;

- высокий уровень трудовых ресурсов области. Система образования в регионе представлена высшими государственными и негосударственными учебными заведениями, учреждениями среднего профессионального образования. В областном центре имеются три университета, в том числе технический и медицинский, и сельскохозяйственная академия.

Из общей численности занятых в экономике Тверской области высшее профессиональное образование имеют около 26 % работающих, среднее профессиональное образование – 30 %, начальное профессиональное образование – 23 %.

Источник информации:

<http://тверскаяобласть.пф/ekonomika-regiona/obshchie-svedeniya/>

9.1.3 Рынок жилой недвижимости Тверской области

Таблица – Средняя стоимость жилой недвижимости в разрезе районов

Район	Средняя стоимость кв. м за июнь 2016 г., руб.	Изменения за январь 2016, %	Изменения за май 2016, %
Заволжский	52 013	-2,56	-1,42
Московский	50 495	-5,23	-1,74
Пролетарский	50 796	-3,89	-1,20
Центральный	55 458	-4,31	-3,08

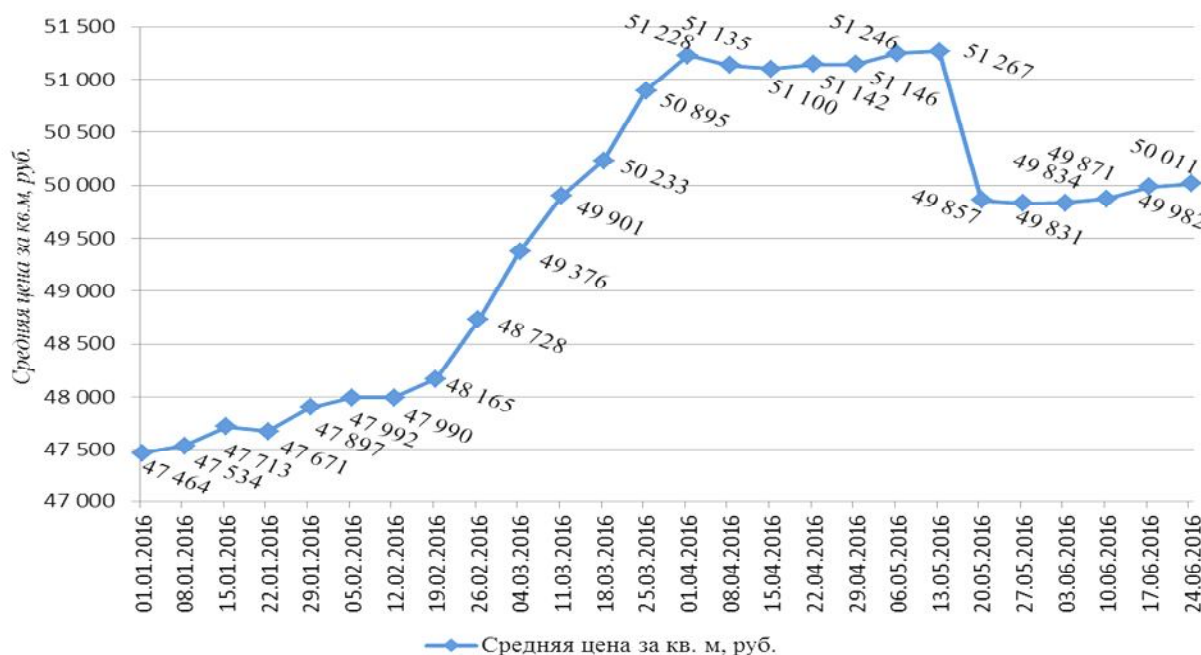


Рисунок – Динамика стоимости вторичной жилой недвижимости в г. Твери за 2016 г.

Средняя стоимость на июнь 2016 г. в г. Твери составила 50 тыс. рублей. По сравнению с началом года стоимость квадратного метра по городу выросла на 5,4%, что составило 2 547 рублей. За весь рассматриваемый период величина стоимости жилой недвижимости колебалась в интервале 47,4-51,3 тыс. рублей. 13 мая средняя стоимость по городу достигла своего максимального значения 51,3 тыс. рублей. Средняя стоимость кв. м на конец месяца по сравнению с началом месяца увеличилась на 0,4%.

Наибольшая стоимость квадратного метра приходится на однокомнатные квартиры. В июне 2016 года средняя стоимость кв. м в Твери однокомнатной квартиры составила 50,7 тыс. рублей. По сравнению с предыдущим месяцем средняя цена в однокомнатной квартире изменилась на +0,1%. За 2016 год в среднем стоимость кв. м в однокомнатной квартире за каждую неделю увеличивалась на 0,1%. Средняя стоимость кв. м в двухкомнатной квартире в июне 2016 года составила 49,9 тыс. рублей. По сравнению с предыдущим месяцем средняя стоимость в двухкомнатной квартире изменилась на +0,5%, что составило 249 рублей. За 2016 год в среднем стоимость кв. м в двухкомнатной квартире за каждую неделю увеличивалась на 0,2%. В июне средняя стоимость кв. м в трехкомнатной квартире составила 49,5 тыс. рублей. По сравнению с предыдущим месяцем средняя стоимость в трехкомнатной квартире увеличивалась на 0,5%, что составило 231 рубль. За 2016 год в среднем стоимость кв. м в трехкомнатной квартире за каждую неделю увеличивалась на 0,3%.

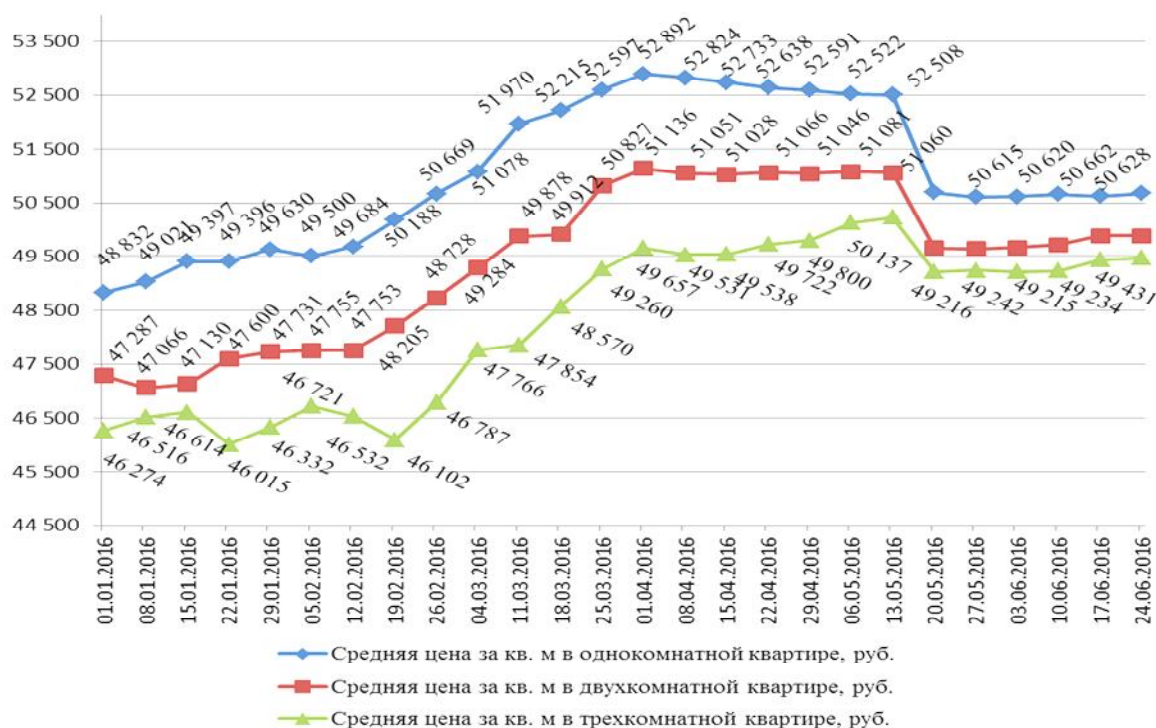


Рисунок – Средняя стоимость 1 кв. м по количеству комнат за 2016г.

Также можно отметить, что стоимость жилья будет значительно отличаться в зависимости от того, в каком районе города находится объект. Самым дорогим районом в Твери является Центральный. Стоимость квартир на июнь 2016 в этом районе составляет 55,5 тыс. рублей, изменилась за предыдущий год на -13,7% (8,8 тыс. рублей). Падение стоимости жилой недвижимости также затронуло и другие районы. В Пролетарском районе по сравнению с аналогичным периодом предыдущего года квадрат подешевел на 9,6%, что в денежном выражении составило 5,4 тыс. р. В Московском районе стоимость кв. м снизилась на 7,5%, в абсолютном выражении составило 4,1 тыс. рублей. Также падение стоимости затронуло Заволжский район. Средняя стоимость за последний год в этом районе изменилась на -7,6% (-4,3 тыс. р.). Самым доступным районом по городу для покупки квартиры является Московский район. Средняя стоимость за 1 кв. м здесь приравнивается почти к 50,5 тыс. рублей.

Таблица – Средняя стоимость в разрезе районов города

Район	Средняя стоимость кв. м, рублей		
	Июнь 2014	Июнь 2015	Июнь 2016
Заволжский	56 700	56 316	52 013
Московский	54 142	54 595	50 495
Пролетарский	55 225	56 201	50 796
Центральный	63 771	64 235	55 458

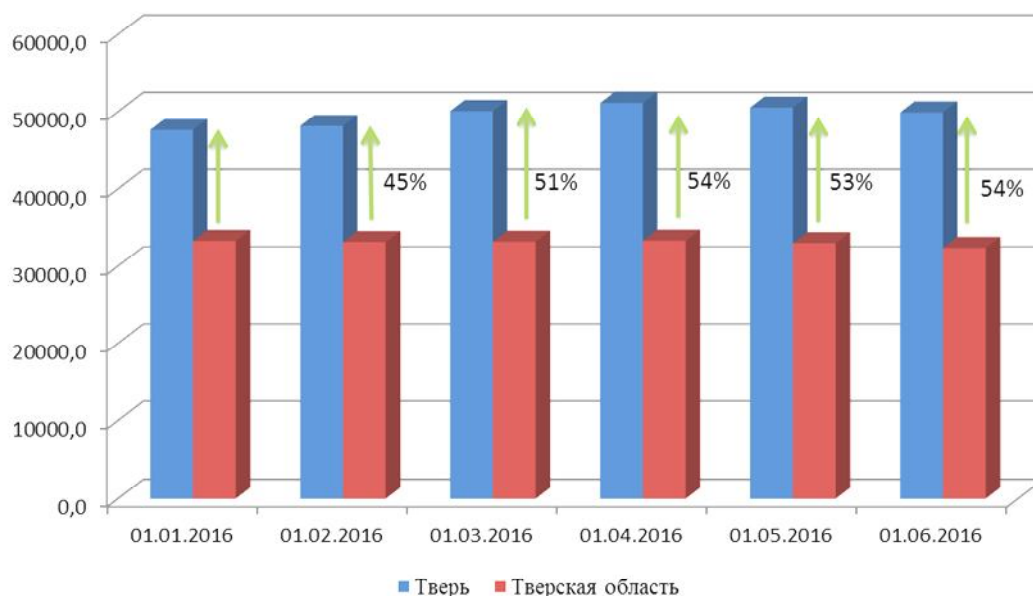


Рисунок – Средняя цена кв. м. на вторичном рынке недвижимости города и области за 2016г.

Можно отметить существенные различия между средней стоимостью кв. м в городе Твери и Тверской области. На июнь 2016г. разница в средней цене кв. м на вторичном рынке недвижимости составила 54%, т. е. на 54% средняя стоимость кв. м «вторички» в г. Твери выше, чем в Тверской области. Максимальный разрыв в средней стоимости квартир приходился на апрель 2016 года и составил 54%.

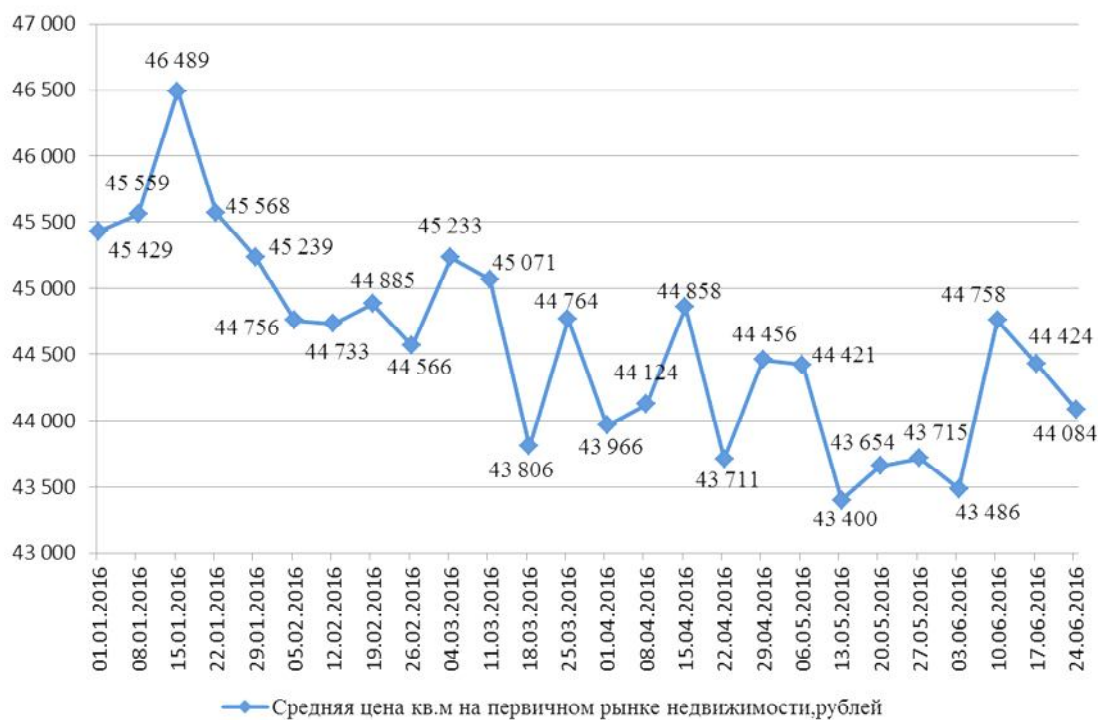


Рисунок – Динамика стоимости жилой недвижимости на первичном рынке в г. Твери за 2016 г.

Средняя стоимость на июнь 2016 г. в Твери составила 44,1 тыс. рублей. По сравнению с началом года стоимость квадратного метра по городу снизилась на 3%, что составило 1345

рублей. За весь рассматриваемый период величина стоимости жилой недвижимости колебалась в интервале 43,4-46,5 тыс. рублей. В январе средняя стоимость по городу достигла своего максимального значения 46,5 тыс. рублей. Средняя стоимость кв. м на первичном рынке недвижимости по сравнению с предыдущим месяцем увеличилась на 0,8 %, что в абсолютном выражении составило 368 рублей.

Лидерами по предложению в 2016 году являлись двухкомнатные квартиры. На их долю приходилось около 36% от общего объема предложений. Второе место по объёму предложения занимают однокомнатные квартиры, их доля составляет 32%. На долю трехкомнатных квартир приходилось 27% публичного предложения. Около 5% составила доля четырехкомнатных квартир.

Самыми популярными объектами на рынке жилой недвижимости города у покупателей по-прежнему являются однокомнатные и двухкомнатные квартиры. Доли в структуре спроса составили 40%-34%. На долю трехкомнатных квартир приходилось 20%. Минимальным спросом пользуются 4-х комнатные квартиры – 6%.

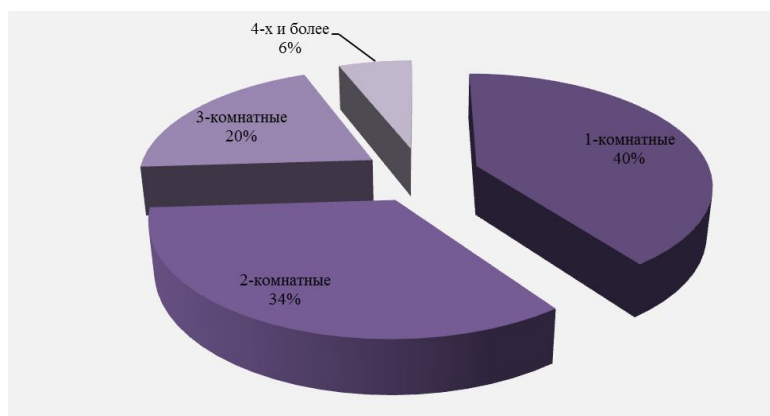


Рисунок – Предложение жилой недвижимости по итогам 2016г. в Твери.

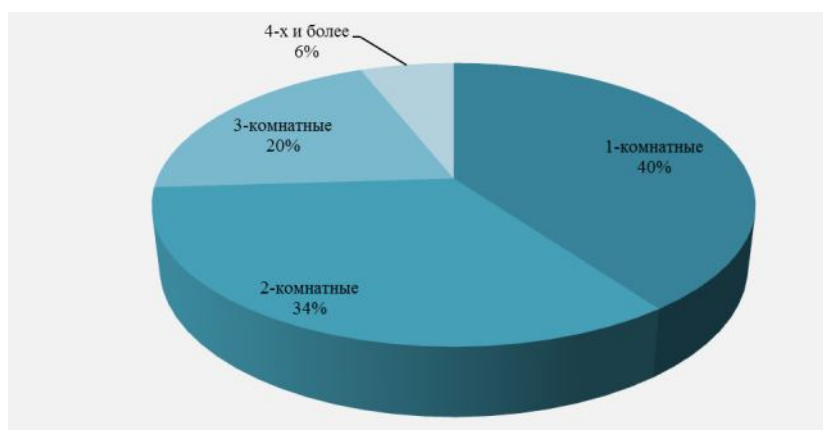


Рисунок – Структура спроса жилой недвижимости в Твери.

Источники информации: <https://www.avito.ru>, <https://rosrealt.ru>, www.anleks.ru, www.gftver.ru.

9.1.4 Рынок коммерческой недвижимости Тверской области

В зависимости от характера использования, недвижимость распределяется на используемую для жилья (дома, коттеджи, квартиры), для коммерческой деятельности (отели, офисные здания, магазины и т.п.), для сельскохозяйственных (фермы, сады) и специальных целей (школы, церкви, больницы, ясли-сады, дома престарелых и др.).

Коммерческая недвижимость в свою очередь может быть подразделена на приносящую доход – собственно коммерческую недвижимость и создающую условия для его извлечения – индустриальную (промышленную) недвижимость.

К недвижимости, приносящей доход, можно отнести:

1. Офисные помещения. При классификации офисных помещений в каждом регионе, муниципальном образовании принимаются различные факторы, по которым помещение относится к тому или иному классу. Это могут быть местоположение, качество здания (уровень отделки, состояние фасада, центрального входа, наличие лифтов), качество менеджмента (управляющая компания, наличие дополнительных услуг для арендаторов) и др.

2. Гостиницы. Гостиничные проекты на сегодняшний день в РФ являются самыми сложными видами инвестирования в доходную недвижимость. Строительство новых или реконструкция старых гостиниц самого высокого класса, их оборудование и эксплуатационные расходы считаются достаточно рискованным вложением денег, т.к. затраты на такие проекты в несколько раз выше затрат на строительство модных торговых комплексов или офисных центров.

3. Гаражи – стоянки (автопаркинги).

4. Магазины и торговые комплексы. Как показал опыт крупных городов Европы, хорошими условиями для месторасположения многофункциональных торговых центров (МТЦ) являются: пересечение крупных автотранспортных магистралей, непосредственная близость остановок общественного транспорта. Чаще всего подобные центры оказываются расположенными в «спальных» районах, либо за городом, фактически на пустыре, возле крупной магистрали.

Промышленная (индустриальная) недвижимость в России находится в начальной стадии развития, хотя в последнее время по основной массе объектов приватизации происходит определение собственника. Прежде чем заключать сделку, необходимо провести всесторонний анализ правоустанавливающих документов, чтобы убедиться в беспорочности прав продавца на предлагаемый объект, возможности его законного отчуждения и прав нового собственника на использование этого объекта по предполагаемому назначению. По мере развития процесса формирования реального собственника объем сделок в этой сфере будет увеличиваться.

В настоящее время необходимость классификации, упорядочения или разделения недвижимости на отдельные группы ощущается очень остро как аналитиками рынка недвижимости, так и риэлторами и оценщиками.

В настоящее время аналитики рынка не пришли к единому мнению, какая классификация наиболее приемлема и удобна. Имеющиеся классификации зачастую повторяют друг друга и имеют тенденции к расширению признаков и факторов, по которым следует относить объект недвижимости к тому или иному классу. При этом, рассмотрев рынок недвижимости даже крупных городов России, можно отметить, что ряд факторов, которые необходимо учитывать в рамках имеющихся классификаций, либо отсутствует, либо участвует в формировании рыночной стоимости объекта незначительно.

Основная масса объектов производственной недвижимости – это объекты вторичного рынка. Новые производственные помещения, как правило, сооружаются собственными силами предприятий и не выходят на открытый рынок.

Оставшиеся до сих пор невостребованными заброшенные советские предприятия настолько морально устарели и обветшали, что их реконструкция обходится дороже, чем постройка нового здания, и потому не пользуются особым спросом. И все же в определенных случаях покупка или аренда уже имеющегося производственного помещения может оказаться

более выгодной, чем его строительство.

Индустриальные площади большого масштаба арендовать не принято, так как велик риск серьезных убытков в случае необходимости перебазировать крупное производство в короткие сроки, если вдруг возникнет конфликт с собственником площадей. Однако под малое и среднее производство можно найти на рынке немало подходящих объектов производственной недвижимости.

Довольно распространена аренда пустующих производственных помещений на территории либо закрытых, либо сильно сокративших объемы производства фабрик и заводов. Они могут быть оборудованы под какое-либо производство, но, как правило, это голые стены.

Спрос на производственные площади в помещениях советской и дореволюционной постройки формируется небольшими компаниями, которые не могут себе позволить строительство помещений для собственных нужд, да и не нуждаются в нем. Он формируется за счет мелких и средних компаний, развивающих следующие производства:

- пищевое производство;
- производство из пластика и резины, начиная с посуды, упаковки, игрушек и заканчивая трубами и пластиковыми листами;
- выпуск различных стройматериалов;
- деревообрабатывающее производство и т. д.

На территориях промзон города после неглубокого ремонта корпусов и реконструкции инженерных коммуникаций размещаются небольшие, реже средние производственные предприятия самых различных профилей: рядом с предприятиями пищевой промышленности могут располагаться производители металлоконструкций, мебели, производители упаковки и т. д.

Спрос на производственные и складские помещения – лакмусовая бумажка уровня развития производящего предпринимательства. Судя по превышению предложений над спросом, предпринимателей-производственников в городе немного.

Поэтому найти подходящее помещение для небольшого производства, особенно если необходимо наличие погрузо-разгрузочных механизмов, довольно сложно.

Потенциальные арендаторы и покупатели производственных помещений ищут достаточно небольшие цеха – от 200 до 1000 кв. м и если в аренде еще можно найти подобные площади, то продавцы стремятся отдавать большие площади – от 2000 кв. м.

Небольшой размер запрашиваемых площадей связан с тем, что для размещения мелких и средних производств обычно подходят помещения площадью как раз от 200 до 500 кв. м. Маленькие площади наиболее актуальны в аренде, так как мелкие производители редко могут позволить себе купить помещение под производство. Основной объем предлагаемых на рынке производственных помещений не удовлетворяет требованиям потенциальных покупателей и арендаторов. Они отвечают запросам средних и небольших компаний, не имеющих финансовых возможностей для строительства. Спрос в основном удовлетворяется за счет старых производственных помещений.

Основные требования арендаторов к производственным помещениям:

- хорошее техническое состояние;
- высокие потолки;
- желательно первый этаж, при этажах выше – надежные перекрытия;
- необходимая под производство электрическая мощность;
- наличие удобных подъездных путей;
- инженерные коммуникации (отопление, водоснабжение).

В отношении производственно-складских помещений административный район расположения оказывает существенно меньшее влияние на стоимость объекта, нежели на стоимость торговых и офисных помещений. Самую высокую стоимость имеют помещения, обеспеченные инженерно-техническими коммуникациями – отопление, электроснабжение, водопровод, канализация, охраной, расположенные рядом с железнодорожным тупиком.

Рынок торгово-офисных объектов сегодня является сегментом рынка недвижимости,

демонстрирующим наибольшую активность. Обозначившийся в 2002-2003 годах дефицит торгово-офисных помещений вызвал развитие рынка торгово-офисных объектов по двум основным направлениям:

1. Расширение существующих и строительство новых крупных торгово-офисных объектов.

2. Пополнение ресурса торгово-офисных площадей за счет перевода в нежилой фонд квартир на первом этаже жилых домов. По темпам развития рынок торгово-офисных помещений на первом этаже жилых домов в течение последних трех лет был сопоставим с рынком крупных торгово-офисных объектов.

3. Переоборудование бывших административных зданий и административных корпусов крупных в свое время советских заводов, которые в настоящее время или стали банкротами или, пытаясь выжить в современных экономических условиях, сдают свои площади в аренду.

Пополнение объема торгово-офисных площадей в городе за счет ввода в эксплуатацию новых жилых домов с нежилыми помещениями на первом этаже пока является не слишком заметным, однако количество таких предложений растет достаточно быстро.

В подавляющем большинстве случаев квартира для перевода в нежилой фонд приобретает тем лицом, которое впоследствии будет использовать помещение как основу для своего бизнеса (например, для размещения магазина). Строительство торгово-офисных объектов, площади в которых измеряются тысячами квадратных метров, осуществляется инвесторами, рассчитывающими на получение доходов от сдачи площадей в аренду.

К основным ценообразующим факторам на офисную недвижимость города следует отнести следующие:

1. Местоположение и транспортная доступность. Удалённость от основных транспортных магистралей города, остановок общественного транспорта. Не менее важным фактором при оценке местоположения является окружение объекта (деловой центр, промышленная зона, спальный район).

2. Престижность района. Престижность района во многом определяется удаленностью от центра города.

3. Этаж расположения. Наибольшую стоимость имеют помещения, расположенные на первом этаже, обеспеченные местами для парковки. Помещения, расположенные выше первого этажа обычно дешевле на 20-30%.

4. Конструктивные особенности объекта. Площадь объекта, архитектурно-планировочное решение здания, наличие/отсутствие отдельного входа.

5. Класс офисного здания.

6. Наличие/отсутствие организованной парковки возле здания. В последнее время это один из актуальных вопросов при выборе офисов в виду постоянно увеличивающегося количества машин.

7. Площадь помещения. Данный фактор является одним из ключевых ввиду существующей на рынке закономерности: с увеличением площади объекта снижается цена продажи (и арендная ставка квадратного метра). Таким образом, наиболее дорогими объектами являются помещения площадью 10-30 кв.м.. Следующая категория – 30-60 кв.м., затем 60-100 кв.м., 100-250 кв.м. и 250 кв.м. и выше.

8. Инфраструктура объекта. Состояние и возможности систем телекоммуникаций, наличие/отсутствие объектов общественного питания, систем пожарной безопасности и видеонаблюдения.

9. Экологический фактор. Часть существующих офисных центров являются реконструированными корпусами заводов. Именно поэтому данный фактор имеет немаловажное значение при решении вопроса ценообразования.

10. Качество отделки. Это один из малозначимых ценообразующих факторов для офисной недвижимости, однако, его влияние нельзя исключать.

Наибольшую стоимость имеют помещения, расположенные на первом этаже, обеспеченные местами для парковки. Помещения, расположенные выше первого этажа обычно дешевле на 10-15%. Цокольные помещения с окнами, с выполненным ремонтом

дешевле помещений на первом этаже в среднем на 10-20%, стоимость цокольных помещений без окон и подвальных помещений в среднем ниже на 15-30%.

Обострение конкуренции между торговыми точками, торговыми сетями и банками вынуждает многих участников данной деятельности расширяться и открывать новые места для своей деятельности, переходить на новые, современные качественные площади, в частности, к предоставлению своих услуг в торговых центрах и комплексах. Продолжается, хоть и менее масштабно чем 5-10 лет назад, процесс вытеснения торговли из ларьков, палаток и рынков. Наиболее перспективным и динамично развивающимся сегментом является сегмент торговых помещений в торговых центрах.

На рынок коммерческой недвижимости торговые центры выводятся путем нового строительства, а также активно перепрофилируются здания изначально не коммерческого функционального назначения. В последнее время наполнение торгового комплекса операторами происходит еще до момента ввода в эксплуатацию. Якорные арендаторы зачастую арендуют целый этаж в торговом комплексе, и их площадь может достигать 1000 кв. м. Мелкие операторы арендуют, как правило, 50-300 кв. м.

Основные ценообразующие факторы на объекты торговой недвижимости:

1. Местоположение. Это основной фактор. Для средних и малых магазинов ключевым ценообразующим фактором оказывается близость к транспортным и пешеходным потокам и местам с высокой плотностью населения. Крупные торговые объекты сами формируют потребительские потоки, а потому их цена не зависит от данных условий. Кроме того, необходимо учитывать характер осуществляемой торговли. Если рознице важна приближенность к пешеходным зонам и транспортным потокам, то оптовая торговля требует наличия удобных подъездных путей и парковки для большегрузных автомобилей. Соответствие или несоответствие этим условиям и будет определять цену коммерческого объекта.

2. Плотность застройки и социальный класс населения в районе торговли.

3. Хорошая репутация объекта, которая привлекает потенциальных покупателей магазина.

4. Наличие (или отсутствие) конкурентов, особенно крупных магазинов и торговых сетей.

5. Наличие организованной автостоянки, фасадных витрин и прочих улучшений.

6. Состояние помещения, коммуникаций и торгового оборудования.

7. Характеристики помещения – общая площадь, планировка.

8. Наличие (или отсутствие) складских, вспомогательных и/или служебных площадей.

На сегодняшний день самыми востребованными являются торговые помещения (желательно в хорошо проходимых доступных местах площадью от 30 до 60 кв. м на первых этажах с отдельным входом). На офисные помещения (тоже в хорошо проходимых и доступных местах от 30 до 100 кв. м с отдельным входом) спрос тоже есть.

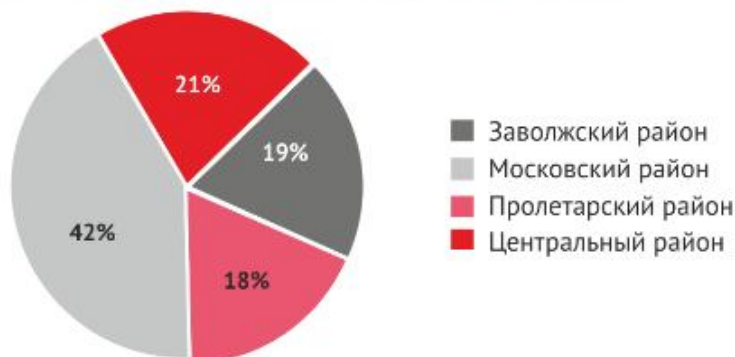
Город Тверь является административным центром одноименной области и имеет почти 500 тыс. человек населения. Тверь расположена на месте пересечения речных путей и является крупным железнодорожным узлом. Незначительная удаленность от Москвы также во многом обуславливает развитие города. В том числе, все эти факторы накладывают свой отпечаток и на рынок коммерческой недвижимости.

Торговые объекты Твери

Выгодное транспортное расположение, а также наличие выхода на экспортные пути, делает Тверь особенно привлекательной для крупных торговых компаний, в том числе и федерального масштаба. Сектор торговой недвижимости находится в Твери на одном из начальных этапов развития. Ориентир взят на повышение качества объектов. Однако в настоящее время эти показатели оставляют желать лучшего – в Твери практически нет предложения качественных торговых площадок. Всего в городе можно насчитать не более 15 торговых комплексов, более или менее относящихся к категории качественных. Среди них можно выделить один из первых торговых центров, построенный еще в 2002 году – «Олимп».

В настоящее время общий объем торговой недвижимости в Твери составляет чуть более 100 тысяч квадратных метров. Кризис откорректировал планы ввода в эксплуатацию нескольких торговых центров, поэтому несмотря на перспективы развития этого сегмента, достижение существенных результатов пока весьма призрачно.

Спрос на торговую недвижимость по районам города



Общий объем предложения города Твери во II квартале 2016 г. на рынке торговой недвижимости составил 183 735 кв. м. Для чистоты исследования при расчете торговых площадей были взяты только качественные проекты.

Обеспеченность качественными торговыми площадями на II квартал 2016 года составляет 444 кв.м на 1 000 человек. В 2016 году завершилась реконцепция ТРЦ Рубин, общая площадь которого составила 118 000 кв.м, арендная площадь - 81 000 кв.м.

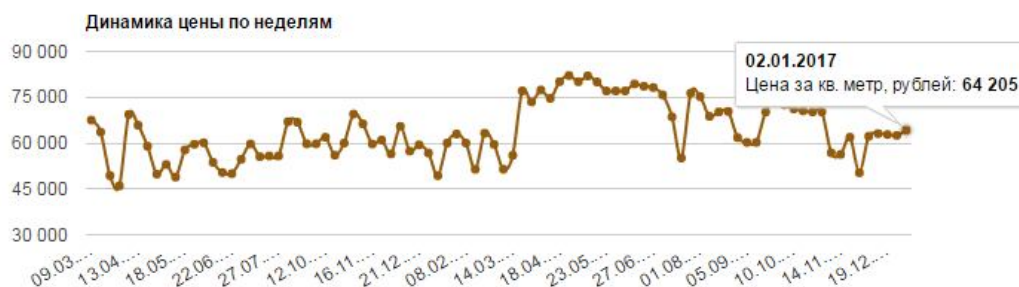
К концу 2016 года насыщенность торговыми площадями составила 710 кв. м на 1000 жителей.

В общем по городу арендная плата по торговым помещениям, которые расположены не в торговых центрах, составляет:

- в центре города и на магистральных улицах города – 700–1500 руб./кв.м в месяц;
- в остальных районах – 500–800 руб./кв.м в месяц;
- на отдаленных окраинах города – 300-600 руб./кв.м в месяц.

По данным предложений торговых помещений из открытых источников информации, стоимость покупки одного квадратного метра типичных помещений, в зависимости от местоположения и состояния, по районам колеблется:

- Центральный район – 70-100 тыс.руб. в деловом центре Твери и 60-90 тыс.руб. – в районах, прилегающих к центральной части города;
- В остальных районах города – 30-70 тыс.руб. (до 90 тыс.руб. в наиболее оживленных местах).

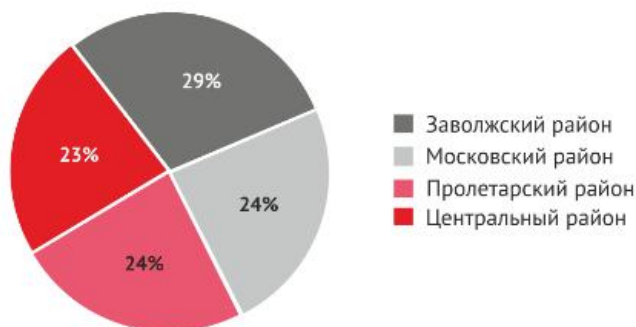


Обзор рынка офисной недвижимости Твери

В 2007 году сектор офисной недвижимости г. Твери преодолел начальную стадию своего развития. В 2008 году наблюдался ввод в эксплуатацию сразу нескольких объектов офисной недвижимости, что в некоторой степени изменило почти критическую ситуацию в этой

отрасли. Однако до сих пор наибольший удельный вес в объеме общего предложения офисных площадей занимают переоборудованные помещения бывших институтов и административных частей промышленных предприятий. Ремонта в таких зданиях практически нет, а оснащенность далека от требуемого уровня. Разумеется, для такого рода услуг характерен невысокий уровень арендной платы. Однако на протяжении последних лет ситуация существенно меняется в лучшую сторону в связи с вводом новых объектов – таких, как ТЦ «Рио», ТК «Интерьер-холл», ТЦ «Этажи». Большинство качественного предложения офисных площадей сосредоточено в Центральном районе Твери.

Спрос на офисную недвижимость по районам города



Обеспеченность качественной офисной недвижимостью во II квартале 2016 года составляет 194 кв.м на 1000 жителей.

Для сравнения, в Москве по состоянию на конец I квартала 2016 года данный показатель составил 1 342 кв. м на 1 000 жителей, в Санкт-Петербурге - 443 кв. м на 1 000 жителей.

Во II квартале среднерыночный уровень ставки аренды на офисную недвижимость показал снижение, за чем последовало снижение уровня вакантных площадей в офисах как В, так и С класса.

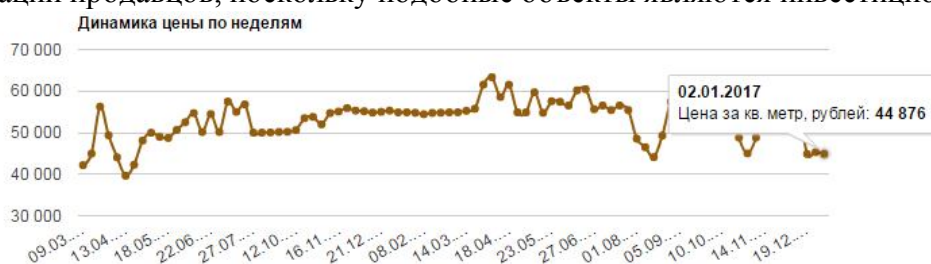
Спрос на офисную недвижимость во II квартале 2016 года выглядит более равновесно по сравнению с предыдущими периодами: если ранее основной объем спроса приходился на Центральный район города, в настоящее время арендаторы рассматривают предложение в других районах города с более низкой ставкой аренды.

Офисные помещения на рынке сдаются в аренду:

– в административных зданиях – по 400-600 руб./м²/мес. в центральной и средней части города и по 300-400 руб./м² – на окраине города и в промзонах;

– в новых офисах с отдельными входами или офисах в торгово-офисных центрах – по 500-1000 руб./м²/мес. (в зависимости от этажа расположения) в центральной части города и до 1500 руб./м²/мес. – в исторической части города (за небольшие помещения).

Стоимость типичных нежилых помещений в нормальном состоянии не в центральной части города составляет от 50 до 90 тыс.руб. В центральной части города офисные помещения в хорошем и отличном состоянии предлагаются по цене от 50 до 120 тыс.руб./кв.м, а стоимость зданий под реконструкцию варьируется от 25 до 40 тыс.руб./кв.м (в зависимости от мотивации продавцов, поскольку подобные объекты являются инвестиционными проектами).

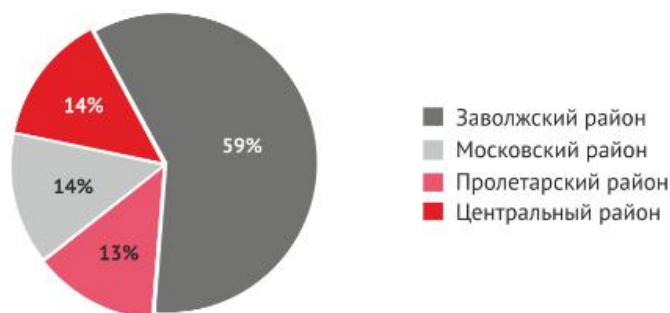


<http://realty.kurs-kotirovka.ru/tver/prodazha/ofis.html>

Складская недвижимость Твери

Рынок складских центров в Твери сложно называть таковым, так как он не представлен объектами, в полной мере претендующими на подобное звание. Склады в основном представляют собой расположенные на окраинах города помещения, не оснащенные должным образом. Следует отметить, что и особого спроса на качественные и дорогие складские площадки в Твери не наблюдается. Такая ситуация характерна для многих городов периферии. Твери имеет серьезный потенциал развития этого сектора коммерческой недвижимости в связи с удобным географическим расположением.

Спрос на складскую недвижимость по районам города



Структура рынка складской недвижимости города в настоящее время представлена объектами А, В, С и D классов. К складской недвижимости класса А как правило относятся логистические комплексы международных компаний, выбравших Тверь с точки зрения удобной локации. Объектом данного класса, находящимся в рынке, является Логопарк Тверь.

Класс В представлен рядом небольших объектов, таких как Терминал, Элеватор. Также к складам класса «В» можно отнести склады в бизнес парке «Старицкий двор» на Старицком шоссе.

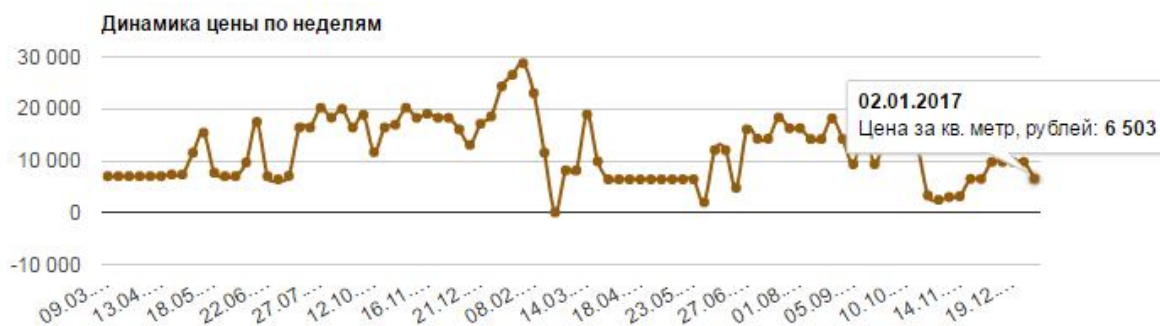
Наибольший объем рынка составляют объекты классов «С» и «D». В основном это переоборудованные и отреставрированные производственные здания разных годов постройки, расположенные в промышленных зонах города.

Наиболее качественные склады

Наименование	Площадь, кв. м
Otto, Московское шоссе, д.15	28 000
Логопарк Тверь, Калининский р-н, дер. Андрейково	26 000
Ozon, Калининский р-н, промзона Боровлево 2, комплекс 1 А	21 000
Терминал, ул. П. Савельевой, д.78	2 200

В общем по городу Твери уровень вакансии на складскую недвижимость классов А и В во II квартале 2016 года составляет 30-35%.

За незначительным увеличением ставок в I квартале, последовал спад стоимости аренды складской недвижимости. Данный факт можно объяснить снижением объема спроса на склады, наблюдавшемся во II квартале 2015 года.



Рынок коммерческой недвижимости административных районов Тверской области

В настоящее время рынок недвижимости районов Тверской области, в том числе и сформирован слабо – малое количество предложений продаж объектов коммерческой недвижимости, концентрация рынка вокруг областного центра (г. Тверь), отсутствие стабильности в ценообразовании на объекты, сходные по функциональному назначению и масштабу.

В результате анализа газет с объявлениями о продаже недвижимости, баз данных в Интернете и сайтов агентств недвижимости был сделан ряд выводов.

Практически отсутствует информация о продаже коммерческой недвижимости в целом и по отдельным ее сегментам на открытом рынке недвижимости районов. Эпизодически возникающие в печатных рекламных изданиях и Интернет-сайтах с объявлениями о продаже недвижимости в районах области, но 3-5 предложений продажи не могут создать рынок недвижимых объектов коммерческого назначения. В то же время, вероятно, сделки по купле-продаже есть, просто они остаются вне печатных источников, происходят напрямую, без задействования СМИ.

Анализ рыночной ситуации показывает, что стоимость торгово-офисной недвижимости в районах области обладает существенным разбросом: от 15 000 руб./кв. м и менее (помещения в удовлетворительном состоянии, требующие текущего ремонта) до 25 000 – 30 000 руб./кв. м и выше (здания и помещения в хорошем техническом состоянии, на первой линии домов). Средний уровень цен торгово-офисной недвижимости в административных районах составляет 20 000 – 27 000 рублей за квадратный метр.

При отсутствии достаточного количества информации для анализа рынка по городу Новозыбкову, индикатором рынка недвижимости могут служить предложения о продажах аналогичных объектов в других городах и районах области.

Арендные ставки торгово-офисной недвижимости в районных центрах Тверской области составляют в среднем 200-300 рублей за квадратный метр за объекты в удовлетворительном состоянии и 300-500 рублей за объекты в хорошем техническом состоянии, в местах с о значительным пешеходным и транспортным потоком.

Источники информации: <https://www.avito.ru>, <https://rosrealt.ru>, <http://realty.kurskotirovka.ru>.

9.2 АНАЛИЗ ЛИКВИДНОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

Количественной характеристикой ликвидности может являться время рыночной экспозиции объекта, т.е. время, которое требуется для продажи объекта на открытом и конкурентном рынке по рыночной стоимости. Обратим внимание на то, что продажа предполагается именно по рыночной стоимости.

Вопрос оценки ликвидности имущества достаточно сложный, и связано это с тем, что количественных методик оценки ликвидности нет, а само понятие ликвидности в большей степени воспринимается как понятие интуитивное, качественное. Поэтому на практике более удобно характеризовать ликвидность, подразделяя ее на отдельные группы, степени в зависимости от возможности реализации и прогнозируемого срока продажи.

Ликвидность зависит, прежде всего, от наличия и величины спроса на имущество, как правило, обусловленного дефицитом данного вида имущества. Так, например; торговая недвижимость, расположенная на оживленных магистралях, всегда востребована на рынке и может быть продана в ограниченный период времени по стоимости, близкой к рыночной. В качестве альтернативного примера можно привести производственную недвижимость в промышленных городах, оставшуюся как наследие советской индустриальной эпохи. Спрос на такую недвижимость достаточно невелик.

На ликвидность также влияют следующие факторы.

Эластичность спроса на данный вид имущества. Например, жилые помещения: При отсутствии дефицита и достаточно большом, предложении жилья на рынке относительно небольшое снижение Цены приведет к увеличению количества желающих приобрести жилую недвижимость. Аналогичный вывод можно сделать в отношении товара, например металлопроката или нефтепродуктов.

Состояние имущества. Это в большей степени относится к оборудованию. Как правило, старое и изношенное оборудование в меньшей степени ликвидно, нежели относительно новое, не требующее больших затрат на восстановление.

Соответствие современным используемым технологиям. Фактор особенно критичен для технологического оборудования. Наиболее яркий и банальный пример – компьютерная техника. Рассматривая строительную индустрию можно выделить технологическое оборудование для производства отделочных материалов. Когда одни материалы; замещаются другими – более технологичными, удобными, безопасными или экологичными.

Масштабность. Данный фактор характеризует снижение ликвидности имущества, обладающего характеристиками, существенно отличающимися в большую сторону от средних значений.

Количество. Достаточно часто ликвидное в небольших количествах имущество теряет ликвидность, когда объем залоговой массы превышает емкость рынка. Наиболее яркий пример – металлорежущие станки. Несколько станков могут быть легко проданы, а несколько сотен станков одновременно продать невозможно.

Местоположение. Если имущество, пользующееся спросом на рынке, находится в таком месте, что его перемещение невозможно либо сопряжено с большими издержками, ликвидность такого имущества будет весьма низкой либо отсутствовать вообще.

Для определения степени ликвидности рассматриваемого объекта необходимо выявить соответствующие сегменты рынка, на которых возможна продажа таких объектов.

Таблица – Анализ рыночной привлекательности объекта (нежилые помещения)

Назначение объекта	Нежилые помещения с офисно-торговым и административным назначением площадей
Предполагаемый уровень спроса со стороны потенциальных инвесторов	Умеренный
Существующее предложение на рынке аналогичных объектов	Низкое
Развитость инженерной инфраструктуры объекта	Инженерные коммуникации подключены
Наличие правоустанавливающих и правоудостоверяющих документов	Выписки из ЕГРП на недвижимое имущество и сделок с ним
Наиболее вероятные покупатели	Юридические лица и индивидуальные предприниматели

Таблица – Анализ рыночной привлекательности объекта (жилые помещения)

Назначение объекта	Жилое: квартира, комната
Предполагаемый уровень спроса со стороны потенциальных инвесторов	Умеренный
Существующее предложение на рынке аналогичных объектов	Среднее
Развитость инженерной инфраструктуры объекта	Инженерные коммуникации подключены
Наличие правоустанавливающих и правоудостоверяющих документов	Выписки из ЕГРП на недвижимое имущество и сделок с ним
Наиболее вероятные покупатели	Физические и юридические лица

На основании изложенного выше оценщик относит объект оценки к группе низколиквидного имущества. В силу своего назначения, состава, месторасположения оцениваемый объект обладает умеренной степенью коммерческой привлекательности для сторонних инвесторов.

Ликвидность является важной характеристикой объекта оценки как предмета залога и объекта оценки и характеризуется способностью объекта превращаться в денежные средства без потерь от первоначальной заявляемой стоимости в определенные временные сроки.

В зависимости от того, в какой сегмент рынка недвижимости попадает объект, срок его реализации может быть различным.

Так, типичный срок реализации квартир и комнат при условии адекватной оценки на развитом рынке при условии наличия платежеспособного спроса может составлять около 3 мес., офисной и торговой недвижимости – около 6 мес., складской и производственной – до 1 года и выше. В каждом конкретном случае ликвидность зависит от индивидуальных характеристик объекта и особенностей регионального рынка. Чем большей ликвидностью обладает объект, тем меньше у него будет срок экспозиции и тем быстрее он будет реализован по определенной цене. Необходимо отметить, что при проведении оценки в целях залога ликвидность является важной характеристикой залогового обеспечения и во многих случаях позволяет судить о том, насколько быстро за счет реализации прав залогодержателя на предмет залога можно погасить задолженность по кредиту.

Существенными факторами, влияющими на ликвидность объектов недвижимости, являются: местоположение, физические характеристики объекта (износ, состояние инженерных коммуникаций), размер объекта, состояние рынка недвижимости в данном регионе и населенном пункте.

В качестве показателей ликвидности использую среднее время экспозиции в конкретном населенном пункте для объектов того же сегмента рынка, что и рассматриваемый, и схожих по основным характеристикам.

Учитывая тип недвижимости, ее характеристики, расположение, соответствие техническим требованиям, оценщик пришел к выводу, что нежилые помещения характеризуются низким уровнем ликвидности со сроком рыночной экспозиции равным от 6 до 12 месяцев, жилые помещения – средним уровнем ликвидности со сроком реализации от 3 до 6 месяцев.

10. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

10.1 ОБЩЕЕ ОПИСАНИЕ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

На основании п. 24 ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов.

При определении стоимости имущества используют три подхода:

- 1) затратный подход;
- 2) сравнительный подход;
- 3) доходный подход.

Использование трех подходов приводит к получению трех различных величин стоимости одного и того же объекта. Дальнейший сравнительный анализ позволяет взвесить достоинства и недостатки каждого из использованных подходов и установить окончательную оценку объекта собственности на основании данных того подхода или подходов, которые расценены как наиболее надежные.

Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний (п. 18 ФСО №1).

Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий. Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

Расчет рыночной стоимости объекта оценки по затратному подходу можно представить следующей формулой (общий вид):

$$C = C_H \times \left(1 - \frac{I_H}{100\%}\right) + C_{зу},$$

где:

C – рыночная стоимость объекта оценки, ден. ед.;

C_H – затраты на замещение или воспроизводство, ден. ед.;

I_H – величина накопленного износа, %.

$C_{зу}$ – рыночная стоимость прав на земельный участок (для отдельно стоящего здания), ден. ед.

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

Таким образом, затратный подход основывается на изучении возможности приобретения инвестором конкретного объекта и исходит из того, что инвестор, действующий экономически рационально, не заплатит за объект большую сумму, чем та, в которую обойдется приобретение (строительство, изготовление) аналогичного по назначению, качеству и техническому состоянию объекта.

Сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами (п. 12 ФСО №1).

Сравнительный подход применяется, когда существует достоверная информация и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов.

В общем виде, расчет выполняется по следующей формуле:

$$C = \sum_{i=1}^n (C_{A_i}^{CKOP} \times d_i) = \sum_{i=1}^n ([C_{A_i} \times k_1 \times \dots \times k_j + k^1 + \dots + k^m] \times d_i),$$

где:

C - рыночная стоимость объекта оценки, ден. ед.;

$C_{A_i}^{CKOP}$ - скорректированная цена i -го объекта-аналога, ден. ед.;

C_{A_i} цена предложения (сделки) i -го объекта-аналога, ден. ед.;

d_i - вес i -го аналога, доли ед.;

k_1, \dots, k_j - относительные корректировки цены объектов-аналогов, доли ед.;

k^1, \dots, k^m - абсолютная корректировка цены объекта-аналога, ден. ед.

Таким образом, сравнительный подход заключается в определении стоимости путем анализа недавних продаж аналогичных объектов для расчета наиболее вероятной цены продажи оцениваемого объекта. Основная процедура заключается в сборе данных, установлении подходящих единиц сравнения (выбор аналогов).

Доходный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки (п. 15 ФСО №1).

Доходный подход основывается на принципе ожидания. Данный принцип утверждает, что типичный инвестор или покупатель, приобретает недвижимость или оборудование в ожидании получения будущих доходов или выгод. Иными словами, стоимость объекта может быть определена, как его способность приносить доход в будущем.

В общем виде, расчет выполняется по следующей формуле:

$$C = \sum_{j=1}^n \frac{CF_j}{(1+i)^{t_j}} + \frac{CF_R}{R} \times \frac{1}{(1+i)^{t_R}},$$

где:

C – рыночная стоимость объекта оценки, ден. ед.;

CF_j – денежный поток в период времени j , ден. ед.;

i – ставка дисконтирования, доли ед./период времени;

t_j – период времени с даты оценки до даты возникновения j -го денежного потока,

период времени;

CF_R – денежный поток в первый год постпрогнозного периода, ден. ед.;

R – коэффициент капитализации, доли ед.

Подход с точки зрения дохода представляет собой процедуру оценки стоимости, исходя из того принципа, что стоимость имущества непосредственно связана с текущей стоимостью всех будущих чистых доходов, которые принесет данное имущество. Другими словами, инвестор приобретает приносящее доход имущество на сегодняшние деньги в обмен на право получать в будущем доход от его коммерческой эксплуатации и от последующей продажи.

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

10.2 ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

10.2.1 Затратный подход

Этапы затратного подхода:

- Расчет стоимости земельного участка с учетом наиболее эффективного использования (C_z).
- Расчет стоимости замещения или восстановительной стоимости ($C_{вс}$ или $C_{зам}$).
- Расчет накопленного износа (всех видов) ($C_{изн}$):
 - физический износ - износ, связанный со снижением работоспособности объекта в результате естественного физического старения и влияния внешних неблагоприятных факторов;
 - функциональный износ - износ из-за несоответствия современным требованиям, предъявляемым к подобным объектам;
 - внешний износ - износ в результате изменения внешних экономических факторов.
- Расчет стоимости объекта с учетом накопленного износа: $C_{он} = C_{вс} - C_{изн}$.
- Определение итоговой стоимости недвижимости: $C_{ит} = C_z + C_{он}$.

Метод сравнительной единицы

Этот метод предполагает расчет стоимости строительства сравнительной единицы аналогичного здания. Стоимость сравнительной единицы аналога должна быть скорректирована на имеющиеся различия в сравниваемых объектах (планировка, оборудование, права собственности и т.д.).

Если в качестве сравнительной единицы выбран 1 м^2 , то формула расчета будет иметь следующий вид:

$$C_o = C_m^2 * S_o * K_p * K_n * K_m * K_v * K_{пз} * K_{ндс}$$

где:

- C_o - стоимость оцениваемого объекта;
- C_m^2 - стоимость 1 м^2 типичного сооружения на базовую дату;
- S_o - площадь оцениваемого объекта (количество единиц сравнения);
- K_p - коэффициент, учитывающий возможное несоответствие данных по площади объекта и строительной площади (1, 1-1,2);
- K_n - коэффициент, учитывающий возможное несоответствие между оцениваемым объектом и выбранным типичным сооружением (для идентичного = 1);
- K_m - коэффициент, учитывающий местоположение объекта;
- K_v - коэффициент, учитывающий изменение стоимости СМР между базовой датой и датой на момент оценки;
- $K_{пз}$ - коэффициент, учитывающий прибыль застройщика (%);
- $K_{ндс}$ - коэффициент, учитывающий НДС (%).

Метод разбивки по компонентам

Этот метод предполагает разбивку оцениваемого объекта на строительные компоненты – фундамент, стены, перекрытия т.п. Стоимость каждого компонента получают исходя из суммы прямых и косвенных затрат, необходимых для устройства единицы объема по формуле:

$$C_{эд} = \sum V_j * C_j$$

где:

- $C_{эд}$ – стоимость строительства здания в целом;
- V_j – объем j-го компонента;
- C_j – стоимость единицы объема;

n – количество выделенных компонентов здания;
 K_n – коэффициент, учитывающий имеющиеся несоответствия между оцениваемым объектом и выбранным типичным сооружением.

Метод количественного обследования

Данный метод основан на применении детального количественного расчета затрат на монтаж отдельных компонентов, оборудования и строительства здания в целом. Кроме расчета прямых затрат необходим учет накладных расходов и иных затрат, т.е. составляется полная смета воссоздания оцениваемого объекта.

Расчет стоимости строительства

Стоимость строительства зданий и сооружений определяется величиной инвестиций, необходимых для его осуществления. Стоимость строительства, как правило, определяется на стадии предпроектных проработок (составление ТЭО строительства).

Сметная стоимость строительства зданий и сооружений - это сумма денежных средств, необходимых для его осуществления в соответствии с проектной документацией.

На основе сметной стоимости производится расчет размера капитальных вложений, финансирования строительства, а также формирования свободных (договорных) цен на строительную продукцию.

Сметная стоимость строительства включает следующие элементы:

- строительные работы;
- работы по монтажу оборудования (монтажные работы);
- затраты на приобретение (изготовление) оборудования, мебели и инвентаря;
- прочие затраты.

Определение износа объекта недвижимости

В зависимости от причин, вызывающих обесценение объекта недвижимости, выделяют следующие виды износа: физический, функциональный и внешний.

Физический и функциональный износ подразделяется на устранимый и неустранимый.

Устранимый износ - это износ, устранение которого физически возможно и экономически целесообразно, т.е. производимые затраты на устранение того или иного вида износа способствуют повышению стоимости объекта в целом.

Выявление всех возможных видов износа - это накопленный износ объекта недвижимости. В стоимостном выражении совокупный износ представляет собой разницу между восстановительной стоимостью и рыночной ценой оцениваемого объекта.

Совокупный накопленный износ является функцией времени жизни объекта. Рассмотрим основные оценочные понятия, характеризующие этот показатель.

Физическая жизнь здания (ФЖ) - период эксплуатации здания, в течение которого состояние несущих конструктивных элементов здания соответствует определенным критериям (конструктивная надежность, физическая долговечность и т.п.). Срок физической жизни объекта закладывается при строительстве и зависит от группы капитальности зданий. Физическая жизнь заканчивается, когда объект сносится.

Хронологический возраст (ХВ) - период времени, прошедший со дня ввода объекта в эксплуатацию до даты оценки.

Экономическая жизнь (ЭЖ) определяется временем эксплуатации, в течение которого объект приносит доход. В этот период проводимые улучшения вносят вклад в стоимость объекта. Экономическая жизнь объекта заканчивается, когда эксплуатация объекта не может принести доход, обозначенный соответствующей ставкой по сопоставимым объектам в данном сегменте рынка недвижимости. При этом проводимые улучшения уже не вносят вклад в стоимость объекта вследствие его общего износа.

Эффективный возраст (ЭВ) рассчитывается на основе хронологического возраста здания с учетом его технического состояния и сложившихся на дату 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.

Оставшийся срок экономической жизни (ОСЭЖ) здания - период времени от даты оценки до окончания его экономической жизни.

Износ в оценочной практике необходимо отличать по смыслу от подобного термина, используемого в бухгалтерском учете (начисление износа). Оценочный износ - один из основных параметров, позволяющих рассчитать текущую стоимость объекта оценки на конкретную дату.

Физический износ - постепенная утрата изначально заложенных при строительстве технико-эксплуатационных качеств объекта под воздействием природно-климатических факторов, а также жизнедеятельности человека.

Методы расчета физического износа зданий следующие:

- нормативный (для жилых зданий);
- стоимостной;
- метод срока жизни.

Нормативный метод расчета физического износа предполагает использование различных нормативных инструкций межотраслевого или ведомственного уровня.

В указанных правилах даны характеристика физического износа различных конструктивных элементов зданий и их оценка.

Физический износ здания следует определять по формуле:

$$I_{\phi} = \left[\sum_{i=1}^n I_i \cdot L_i \right] : 100$$

где:

I_{ϕ} - физический износ здания, %;

I_i - физический износ i -го конструктивного элемента, %;

L_i - коэффициент, соответствующий доле восстановительной стоимости i -го конструктивного элемента в общей восстановительной стоимости здания;

n - количество конструктивных элементов в здании.

Доли восстановительной стоимости отдельных конструкций, элементов и систем в общей восстановительной стоимости здания (в процентах) обычно принимают по укрупненным показателям восстановительной стоимости жилых зданий, утвержденных в установленном порядке, а для конструкций, элементов и систем, не имеющих утвержденных показателей, по их сметной стоимости.

Данная методика применяется исключительно в отечественной практике. При всей наглядности и убедительности ей присущи следующие недостатки:

- по причине своей «нормативности» она изначально не может учесть нетипичные условия эксплуатации объекта;
- трудоемкость применения по причине необходимой детализации конструктивных элементов здания;
- невозможность измерения функционального и внешнего износа;
- субъективность удельного взвешивания конструктивных элементов.

В основе **стоимостного метода** определения физического износа лежит физический износ, выраженный на момент его оценки соотношением стоимости объективно необходимых ремонтных мероприятий, устраняющих повреждения конструкций, элемента, системы или здания в целом, и их восстановительной стоимости.

Суть стоимостного метода определения физического износа заключается в определении затрат на воссоздание элементов здания.

Данный метод позволяет сразу рассчитать износ элементов и здания в целом в стоимостном выражении. Поскольку расчет обесценения производится на основе разумных фактических затрат на доведение изношенных элементов до «практически нового

состояния», результат по данному подходу можно считать достаточно точным. Недостатки метода - обязательная детализация и точность расчета затрат на проведение ремонта изношенных элементов здания.

Определение физического износа зданий **методом срока жизни**. Показатели физического износа, эффективного возраста и срока экономической жизни находятся в определенном соотношении, которое можно выразить формулой:

$$I = \frac{\text{ЭВ}}{\text{ФЖ}} \cdot 100 = \left[\frac{\text{ЭВ}}{(\text{ЭВ} + \text{ОСФЖ})} \right] \cdot 100,$$

где

И – износ;

ЭВ – эффективный возраст;

ФЖ – типичный срок физической жизни;

ОСФЖ – оставшийся срок физической жизни.

Физический износ можно рассчитать как для отдельных элементов здания с последующим суммированием рассчитанных обесценений, так и для здания в целом. Для приближенных расчетов износа возможно использовать упрощенную формулу:

$$I = \frac{XB}{\text{ФЖ}} \cdot 100$$

Применение данной формулы также актуально при расчете процентных поправок на износ в сравниваемых объектах (метод сравнительных продаж), когда оценщику не представляется возможным произвести осмотр выбранных аналогов. Рассчитанный таким образом процент износа элементов или здания в целом может быть переведен в стоимостное выражение (обесценение):

$$O = BC \cdot \frac{I}{100}$$

На практике элементы сооружения, имеющие устранимый и неустрашимый физический износ, делят на «долгоживущие» и «короткоживущие».

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

«Долгоживущие элементы» - элементы, у которых ожидаемый срок жизни сопоставим со сроком жизни здания (фундамент, несущие стены и т. д.).

Устранимый физический износ «короткоживущих элементов» возникает вследствие естественного изнашивания элементов здания со временем, а также небрежной эксплуатации. В этом случае цена продажи здания снижена на соответствующее обесценение, поскольку будущему собственнику необходимо будет произвести «ранее отложенный ремонт», чтобы восстановить нормальные эксплуатационные характеристики сооружения (текущий ремонт внутренних помещений, восстановление участков протекающей кровли и т.д.). При этом предполагается, что элементы восстанавливаются до «практически нового» состояния. Устранимый физический износ в денежном выражении определен как «стоимость отложенного ремонта», т.е. затрат по доведению объекта до состояния, «эквивалентного» первоначальному.

Неустрашимый физический износ компонентов с коротким сроком жизни - это затраты на восстановление быстроизнашивающихся компонентов, определяются разницей между восстановительной стоимостью и величиной устранимого износа, умноженной на соотношение хронологического возраста и срока физической жизни этих элементов.

Устранимый физический износ элементов с долгим сроком жизни определяется разумными затратами на его устранение, подобно устранимому физическому износу

элементов с коротким сроком жизни.

Неустранимый физический износ элементов с долгим сроком жизни рассчитывается как разница между восстановительной стоимостью всего здания и суммой устранимого и неустраняемого износа, умноженной на соотношение хронологического возраста и срока физической жизни здания.

Функциональный износ. Признаки функционального износа в оцениваемом здании - несоответствие объемно-планировочного и/или конструктивного решения современным стандартам, включая различное оборудование, необходимое для нормальной эксплуатации сооружения в соответствии с его текущим или предполагаемым использованием.

Функциональный износ подразделяют на устранимый и неустраняемый.

Стоимостным выражением функционального износа является разница между стоимостью воспроизводства и стоимостью замещения, которая исключает из рассмотрения функциональный износ.

Устранимый функциональный износ определяется затратами на необходимую реконструкцию, способствующую более эффективной эксплуатации объекта недвижимости.

Причины функционального износа:

- недостатки, требующие добавления элементов;
- недостатки, требующие замены или модернизации элементов;
- сверхулучшения.

Недостатки, требующие добавления элементов - элементы здания и оборудования, которых нет в существующем окружении и без которых оно не может соответствовать современным эксплуатационным стандартам. Износ за счет данных позиций измеряется стоимостью добавления этих элементов, включая их монтаж.

Недостатки, требующие замены или модернизации элементов - позиции, которые еще выполняют свои функции, но уже не соответствуют современным стандартам (счетчики для воды и газа и противопожарное оборудование). Износ по этим позициям измеряется как стоимость существующих элементов с учетом их физического износа минус стоимость возврата материалов, плюс стоимость демонтажа существующих и плюс стоимость монтажа новых элементов. Стоимость возврата материалов рассчитывается как стоимость демонтированных материалов и оборудования при использовании их на других объектах (дорабатываемая остаточная стоимость).

Сверхулучшения - позиции и элементы сооружения, наличие которых в настоящее время неадекватно современным требованиям рыночных стандартов. Устранимый функциональный износ в данном случае измеряется как текущая восстановительная стоимость позиций «сверхулучшений» минус физический износ, плюс стоимость демонтажа и минус ликвидационная стоимость демонтированных элементов.

Неустраняемый функциональный износ вызывается устаревшими объемно-планировочными и/или конструктивными характеристиками оцениваемых зданий относительно современных стандартов строительства. Признаком неустраняемого функционального износа является экономическая нецелесообразность осуществления затрат на устранение этих недостатков. Кроме того, необходим учет сложившихся на дату оценки рыночных условий для адекватного архитектурного соответствия здания своему назначению.

В зависимости от конкретной ситуации стоимость неустраняемого функционального износа может определяться двумя способами:

- 1) капитализацией потерь в арендной плате;
- 2) капитализацией избыточных эксплуатационных затрат, необходимых для содержания здания в надлежащем порядке.

Для определения необходимых расчетных показателей (величины арендных ставок, ставки капитализации и др.) используют скорректированные данные по сопоставимым аналогам. При этом отобранные аналоги не должны иметь признаков выявленного у объекта оценки неустраняемого функционального износа.

Определение обесценения, вызванного неустранимым функциональным износом по причине устаревшего объемно-планировочного решения (удельная площадь, кубатура), осуществляется методом капитализации потерь в арендной плате.

Расчет неустранимого функционального износа методом капитализации избыточных эксплуатационных затрат, необходимых для поддержания здания в хорошем состоянии, может быть произведен подобным образом. Данный подход предпочтителен для оценки неустранимого функционального износа зданий, отличающихся нестандартными архитектурными решениями и в которых тем не менее размер арендной платы сопоставим с арендной платой по современным объектам-аналогам в отличие от величины эксплуатационных затрат.

Внешний (экономический) износ – обесценение объекта, обусловленное негативным по отношению к объекту оценки влиянием внешней среды: рыночной ситуации, накладываемых сервитутов на определенное использование недвижимости, изменений окружающей инфраструктуры и законодательных решений в области налогообложения и т.п. Внешний износ недвижимости в зависимости от вызвавших его причин в большинстве случаев является неустранимым по причине неизменности местоположения, но в ряде случаев может «самоустраниться» из-за позитивного изменения окружающей рыночной среды.

Объект оценки представляет собой встроенные нежилые помещения в основном офисного назначения. Налицо достаточно большая база данных по ценам предложения к продаже и аренде аналогичных объектов, которая позволяет с высокой точностью использовать для расчета рыночной стоимости методы сравнительного и доходного подходов. Применение затратного подхода для объектов, расположенных в плотно застроенной части городской черты, предполагает большую погрешность, что в ходе взвешивания результатов может привести к искажению достоверной стоимости, полученной в рамках сравнительного и доходного подходов.

Высокая погрешность методов затратного подхода вызвана: укрупненными расчетами с большим количеством допущений при оценке встроенного помещения; определении рыночной стоимости прав на пропорциональную долю земельного участка, приходящегося на оцениваемый объект недвижимости; субъективное обоснование прибыли предпринимателя и косвенных издержек при оценке нового строительства; субъективные экспертные шкалы или устаревшие строительные методики советского периода (ведомственные строительные нормы) для оценки физического износа (затратный подход дает наиболее точные результаты для новых объектов); как правило, отсутствие объективных данных для обоснования внешнего (экономического) износа.

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 устареваний. Соответственно, Оценщик может отказаться от применения методов затратного подхода в случае отсутствия возможности заменить объект оценки точной копией, а так же в случае отсутствия достоверной информации для расчета стоимости земельного участка, приходящегося на объект оценки, стоимости нового строительства, в том числе о типичной прибыли предпринимателя, косвенных издержках типичных для аналогичных проектов помимо прямых издержек, и информации для расчета износов и устареваний.

Затратный подход основывается на принципе замещения, который гласит, что покупатель не заплатит за недвижимость больше той суммы, которую нужно будет потратить на приобретение земельного участка и строительства на нем объекта, аналогичного по своим потребительским характеристикам объекту оценки, например, квартиры в многоквартирном доме. Официальной сметой затрат на покупку участка и строительства на нем здания, частью которого является объект оценки, Оценщик не

располагает.

В свою очередь, расчет по «типовым» сметам, СНИП и т.п. с учетом всех реальных дополнительных затрат, определением совокупного износа здания в целом и «вычленения» стоимости единицы площади квартиры приведет к большой погрешности при вычислениях. Так как конечная стоимость квартиры складывается не только собственно из стоимости встроенного помещения, но и части стоимости права аренды земельного участка, подключений коммуникаций, лестниц и лестничных площадок, лифтов, инженерных коммуникаций, благоустройства прилегающей территории, передачи части квартир органам местного самоуправления. В связи с тем, что Оценщик не обладает полной информацией о прилегающей территории и удаленности центральных коммуникаций и др. данных, не предоставляется возможным рассчитать восстановительную стоимость строительства всего жилого дома, включая все его составляющие.

Таким образом, учитывая все выше сказанное, Оценщик считает корректным отказаться от применения затратного подхода.

10.2.2 Сравнительный подход

Данный подход основан на принципе замещения – покупатель не примет решение о приобретении объекта недвижимости, если его стоимость превышает затраты на приобретение на рынке схожего объекта, обладающего такой же полезностью. Поэтому предполагается, что цены, по которым на рынке состоялись сделки купли-продажи объекта, схожего или аналогичного оцениваемому объекту, отражают его рыночную стоимость.

В данном отчете в рамках сравнительного подхода использовался метод прямого сравнения продаж как позволяющий получить наиболее точные результаты для объектов с развитым (или относительно развитым) рынком.

Подход прямого сравнительного анализа продаж (далее – рыночный подход) заключается в анализе фактических сделок купли-продажи объектов недвижимости и сравнении сопоставимых объектов, по которым эти сделки проводились, с оцениваемым объектом недвижимости. Сопоставимость – это мера соответствия проданного и оцениваемого объекта. Они должны быть похожи в отношении даты продажи, экономических условий, физических характеристик и конкурентоспособности на одном и том же рынке. После такого анализа делаются поправки к ценам продаж сопоставимых объектов на различия между ними и оцениваемым объектом.

В результате определяется продажная цена каждого сопоставимого объекта, как если бы при продаже он имел те же основные характеристики, что и оцениваемый объект.

Модель рыночного подхода:

$$MV = S + \Delta V,$$

где MV – расчетная величина рыночной стоимости, S – цена продажи сопоставимого объекта, ΔV – денежное выражение совокупной поправки к цене продажи, отражающей количественные и качественные различия между характеристиками оцениваемого объекта и его аналога.

Для сравнения используется от 3 до 5 проданных объектов недвижимости, но большее число повышает достоверность оценки.

Этапы реализации рыночного подхода:

1. Выявляются недавние продажи сопоставимых объектов на соответствующем секторе рынка;
2. Проверка достоверности информации о сделках;
3. Внесение поправки к цене сопоставимых объектов с учетом различий между оцениваемым и каждым из сопоставимых объектов;
4. Согласование скорректированных цен сопоставимых объектов для выведения показателя стоимости оцениваемого объекта.

Этап 1. Выявление недавних продаж сопоставимых объектов недвижимости на соответствующем рынке.

Источниками информации о недавних продажах сопоставимых объектов служили архив оценщика; банки данных риэлтерских фирм; банки данных нотариальных контор и регистрационного комитета, материалы всемирной сети Интернет.

Этап 2. Проверка информации о сделках.

Данные о сделках должны быть проверены и подтверждены продавцом и покупателем.

Этап 3. Внесение поправок к цене с учетом различий между оцениваемым объектом и каждым из сопоставимых объектов.

В цену сопоставимого объекта вносятся поправки в той мере, в какой оцениваемый объект отличается от сопоставимого для определения цены, за которую мог быть продан сопоставимый объект, если бы он обладал теми же характеристиками, что и оцениваемый. В процессе корректировки фактических продажных цен сравниваемых объектов поправки делаются от сопоставимого объекта к оцениваемому.

Особенность внесения поправок состоит в том, что различия в характеристиках объектов оцениваются с точки зрения типичного покупателя. Поэтому поправка по какой-либо характеристике стоит не обязательно столько, сколько было затрачено на ее создание (или ликвидацию).

Способы определения величины поправки

Для определения величины поправок используют следующие методы: анализ парных продаж, регрессионный и корреляционный анализ, расчет стоимости элемента, для которого необходима поправка. В процессе подготовки настоящего отчета для определения величин поправок использовались методы анализа парных продаж и корреляционного анализа.

Парными называются продажи двух почти идентичных объектов недвижимости, за исключением одной характеристики, которая подлежит оценке и используется в качестве поправки к фактической цене сопоставимого объекта.

Способ расчета стоимости элемента, для которого необходима поправка, применяется в условиях недостатка рыночной информации о сделках купли-продажи недвижимости, что имеет место в условиях современного российского рынка недвижимости, который все еще находится в стадии становления.

Расчет стоимости элемента, для которого необходима поправка, определяется за вычетом износа, в основном функционального старения, данного элемента.

Виды поправок

Корректировка цен сопоставимых объектов возможна в нескольких видах: поправки в абсолютном выражении в долларах и в рублях, поправки в процентах, поправки в виде коэффициентов, поправки в форме общей группировки и кумулятивные процентные поправки.

Долларовые или рублевые поправки – это суммы, прибавляемые или вычитаемые из продажной цены каждого сопоставимого объекта недвижимости.

Процентные поправки применяются, когда затруднительно определить точные абсолютные величины поправок. Обычно процентные выражения используются при поправках на время (между датой оценки и датой продажи), на особенности финансирования сделки и на местоположение. При необходимости процентные поправки легко преобразуются в долларовые.

Кумулятивные процентные поправки определяются путем произведения всех индивидуальных процентных поправок.

Общая группировка используется на развитом рынке недвижимости с большим количеством продаж. Большое количество сделок по относительно сопоставимым объектам позволяет сузить рыночный разброс цен, не производить отдельные поправки, а сравнивать оцениваемый объект недвижимости в целом и производить совокупную корректировку в рамках выделенной группы.

В проведенных расчетах использовались процентные (в виде коэффициентов).

Поправки, влияющие на стоимость объекта (элементы сравнения подхода сопоставимых продаж)

Состав поправок к стоимости сопоставимого объекта и последовательность их внесения:

1. Состав имущественных прав. *Поправка учитывает разницу юридического статуса (набора прав) между оцениваемой недвижимостью и сопоставимым объектом. Если она проводится первой, применяется непосредственно к указанной цене недвижимости.*

2. Условия финансирования.

2.1. Коэффициент ипотечной задолженности.

2.2. Процентная ставка.

2.3. Срок займа.

2.4. Амортизация (выплаты).

2.5. Договоры об участии.

Поправка модифицирует цену сделки сопоставимого объекта для ее увязки с условиями финансирования оцениваемой недвижимости или конвертации в типичные

условия финансирования.

3. Условия продажи. *Поправка отражает разницу между фактической ценой сопоставимой недвижимости и ее вероятной ценой в том случае если бы сделка произошла между независимыми сторонами.*

4. Время. *Поправка вводится для учета тенденций изменения рынка со времени продажи сопоставимого объекта.*

5. Местоположение. *Поправка учитывает следующие аспекты, сопутствующие месторасположению недвижимости:*

- 5.1. Экологическая привлекательность.
- 5.2. Доступ к оживленным магистралям.
- 5.3. Коммуникации.
- 5.4. Престижность.

6. Физические характеристики. *Поправка учитывает следующие параметры:*

- 6.1. Физические параметры.
- 6.2. Качество строительства и эксплуатации.
- 6.3. Удобства.
- 6.4. Функциональная пригодность.

Единицы сравнения

Единицы сравнения – это единицы измерения сопоставимого и оцениваемого объектов недвижимости. Например, единицами измерения могут быть 1 кв. м. Общей или жилой площади, 1 куб. м. строительного объема, 1 квартира, 1 га, 1 сотка и т. д.

Процесс внесения поправок

Если сравниваемый элемент в сопоставимом объекте лучше, чем в оцениваемом объекте, то берется корректирующий коэффициент меньше единицы. Если сравниваемые элементы в сопоставимом объекте хуже, чем в оцениваемом, то берется корректирующий коэффициент больше единицы.

Согласование результатов метода сопоставимых продаж

Последним этапом рыночного подхода является согласование скорректированных стоимостей сопоставимых объектов для выведения итоговой стоимости оцениваемого объекта с точки зрения анализа рынка сопоставимых продаж. При этом решается задача обобщения результатов оценки, число которых равно числу использованных сопоставимых продаж. На практике не принято использовать простое среднеарифметическое показателей стоимости, чаще всего итоговая величина оцениваемого объекта рассчитывается как средневзвешенная величина от скорректированных цен сопоставимых объектов.

Для определения стоимости объекта оценки сравнительным подходом анализировались объекты-аналоги аналогичного назначения и текущего использования.

В качестве единицы сравнения выбран 1 квадратный метр площади зданий и помещений. Объекты аналоги соответствуют объекту оценки по назначению, текущему использованию, соотношению основных и вспомогательных площадей и т.д.

Согласование результатов корректировки значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам произведено умножением изначальной цены аналога на все обоснованные корректирующие коэффициенты. Стоимость объекта оценки по сравнительному подходу определена как средневзвешенное значение скорректированных цен аналогов.

Расчет стоимости объектов оценки сравнительным подходом представлен в нижеследующих таблицах.

Таблица – Расчет стоимости объекта оценки сравнительным подходом

<i>Нежилое помещение (гаражный бокс) №1, назначение: нежилое, площадь 15,7 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, г. Тверь, ул. Маршала Конева, д. 12, корп. 1, нежилое помещение (гаражный бокс) №1</i>				
Показатель	Объект оценки	Аналоги		
		Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Общая площадь, кв. м	15,7	13,0	13,0	15,0
Цена предложения, руб.		400 000	500 000	500 000
Источник информации		https://www.avito.ru/tver/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_13_m_489798068	https://www.avito.ru/tver/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_13_m_422324718	https://www.avito.ru/tver/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_15_m_906335039
Цена предложения за единицу общей площади, руб./кв. м		30 769	38 462	33 333
<i>Корректировки</i>				
<i>Передаваемые имущественные права</i>	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		30 769	38 462	33 333
<i>Условия финансирования</i>		рыночные	рыночные	рыночные
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		30 769	38 462	33 333
<i>Условия продажи</i>	коммерческие	коммерческие	коммерческие	коммерческие
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		30 769	38 462	33 333
<i>Условия рынка (дата предложения)</i>		январь 2017г.	январь 2017г.	январь 2017г.
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		30 769	38 462	33 333
<i>Условия рынка (скидка к цене предложения)</i>		торг	торг	торг
Корректирующий коэффициент		0,90	0,90	0,90
Скорректированная цена, руб.		27 692	34 615	30 000
<i>Вид использования</i>	нежилое (гаражный бокс - машиноместо)	нежилое (машиноместо)	нежилое (машиноместо)	нежилое (машиноместо)
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00

Скорректированная цена, руб.		27 692	34 615	30 000
<i>Местоположение</i>	Тверская область, г. Тверь, ул. Маршала Конева, д. 12, корп. 1	Тверская область, г. Тверь, ул. 1-я Суворова, д. 7, кор. 1	Тверская область, г. Тверь, б- р Радищева, д. 4	Тверская область, г. Тверь, ул. Красина, д. 46, кор. 1
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		27 692	34 615	30 000
<i>Тип дома</i>	кирпичный	кирпичный	кирпичный	кирпичный
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		27 692	34 615	30 000
<i>Общая площадь, кв. м</i>	15,7	13,0	13,0	15,0
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		27 692	34 615	30 000
Доля объекта-аналога в итоговой стоимости, ед.		0,33	0,33	0,33
Скорректированная цена продажи за единицу общей площади, руб./кв. м		31 000		
Стоимость объекта оценки, полученная сравнительным подходом, руб.		487 000		

Аналог №3

Купить машиноместо x Машиноместо, 16 м² x Машиноместо, 20 м² x Машиноместо, 15 м² x Помещение свободной x

Надежный | https://www.avito.ru/tver/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_15_m_906335039

Машиноместо, 15 м² 500 000 ₽
№ 906335039, размещено 4 января в 11:53 125 (+5)

8 910 647-57-58
Написать сообщение

Агентство
Строительная компания ООО «ИнТЭК»
Адрес
Тверская область, Тверь р-н Заволжский, ул. Красина, 46к1

Строительная компания ООО «ИнТЭК»
Компания ООО «ИНТЭК» является застройщиком жилого комплекса Красина 46

26 объявлений агентства

Продам коммерческую недвижимость

Площадь: 15 м², Тип машиноместа: подземный паркинг, Окрана: нет
Адрес: Тверь, р-н Заволжский, ул. Красина, 46к1 [Посмотреть карту](#)

— Машиноместо в подземном паркинге кирпичного дома по адресу ул. Красина, д. 46.к1 (дом строится, сдача III кв.2017)
— Продажа в рассрочку
— При покупке квартиры возможно скидка
— Места отдельно выделены, подземный паркинг хорошо освещается, оборудован вентиляцией, современной пожарной сигнализацией и системой пожаротушения. Въезд закрывают металлические секционные откатные ворота.

Рыночная стоимость машиномест рассчитывалась исходя из удельной стоимости машиноместа и площади каждого объекта:

Таблица – Итог определения стоимости машиномест по сравнительному подходу

№ п/п	Наименование объекта	Общая площадь, кв. м	Удельная стоимость, руб./кв. м	Рыночная стоимость, руб.
1	Нежилое помещение (гаражный бокс) №2, назначение: нежилое, площадь 14,5 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, г. Тверь, ул. Маршала Конева, д. 12, корп. 1, нежилое помещение (гаражный бокс) №2	14,5	31 000	450 000
2	Нежилое помещение (гаражный бокс) №23 назначение: нежилое, площадь 13,8 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, г. Тверь, ул. Маршала Конева, д. 12, корп. 1, бокс 23	13,8	31 000	428 000
3	Нежилое помещение (гаражный бокс) №24 назначение: нежилое, площадь 13,7 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, г. Тверь, ул. Маршала Конева, д. 12, корп. 1, бокс 24	13,7	31 000	425 000
4	Нежилое помещение (гаражный бокс) №26 назначение: нежилое, площадь 13,8 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, г. Тверь, ул. Маршала Конева, д. 12, корп. 1, бокс 26	13,8	31 000	428 000
5	Нежилое помещение (гаражный бокс) №27 назначение: нежилое, площадь 13,8 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, г. Тверь, ул. Маршала Конева, д. 12, корп. 1, бокс 27	13,8	31 000	428 000
6	Нежилое помещение (гаражный бокс) №3 назначение: нежилое, площадь 14,3 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, г. Тверь, ул. Маршала Конева, д. 12, корп. 1, бокс 3	14,3	31 000	443 000
7	Нежилое помещение (гаражный бокс) №30 назначение:	15,0	31 000	465 000

	нежилое, площадь 15 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, г. Тверь, ул. Маршала Конева, д. 12, корп. 1, бокс 30			
8	Нежилое помещение (гаражный бокс) №31 назначение: нежилое, площадь 14,7 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, г. Тверь, ул. Маршала Конева, д. 12, корп. 1, бокс 31	14,7	31 000	456 000
9	Нежилое помещение (гаражный бокс) №32 назначение: нежилое, площадь 13,2 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, г. Тверь, ул. Маршала Конева, д. 12, корп. 1, бокс 32	13,2	31 000	409 000
10	Нежилое помещение (гаражный бокс) №41 назначение: нежилое, площадь 16,5 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, г. Тверь, ул. Маршала Конева, д. 12, корп. 1, бокс 41	16,5	31 000	512 000
11	Нежилое помещение (гаражный бокс) №42 назначение: нежилое, площадь 20,8 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, г. Тверь, ул. Маршала Конева, д. 12, корп. 1, бокс 42	20,8	31 000	645 000
12	Нежилое помещение (гаражный бокс) №43 назначение: нежилое, площадь 13,1 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, г. Тверь, ул. Маршала Конева, д. 12, корп. 1, бокс 43	13,1	31 000	406 000
13	Нежилое помещение (гаражный бокс) №7 назначение: нежилое, площадь 14,3 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, г. Тверь, ул. Маршала Конева, д. 12, корп. 1, бокс 7	14,3	31 000	443 000

Обоснование корректирующих коэффициентов.

Оценщик проанализировал каждый сравниваемый аналог на основании всех приемлемых характеристик, а затем произвел необходимые корректировки стоимости каждого объекта-аналога.

Корректировка на имущественные права. Правовой статус одинаков по всем сравниваемым объектам (право собственности) и соответствует оцениваемому объекту. В связи с чем, корректировка на право собственности не применялась.

Корректировка на условия финансирования. Различные условия финансирования сделки (отсрочка платежа, кредит за счет средств банка или продавца) могут привести к отличию цены, уплаченной за недвижимое имущество, от цены, уплаченной за другое идентичное имущество. Условия финансирования по всем объектам стандартные, поэтому корректировка не применялась.

Корректировка на условия продажи. Условия продажи всех объектов-аналогов типичные. Отклонение от чистоты сделки нет по всем сравниваемым объектам. В связи с этим корректировка отсутствует.

Корректировка на условия рынка (дата предложения). Так как рассматриваемые объекты-аналоги выставлены на открытом рынке в период, равный стандартному сроку экспозиции, нет необходимости проводить корректировку на дату продажи.

Корректировка на условия рынка (скидка на торг). Как правило, объекты продажи выставляются на рынок с премией к рыночной цене аналогичных объектов. При осуществлении реализации объекта его цена может снизиться, что подтверждается консультациями с продавцами и их агентами. Скидка на торг принята на уровне 10%.

Корректировка на вид использования. Корректировка не применялась, так как все рассматриваемые объекты обладают одинаковым видом использования – нежилые помещения.

Корректировка на местоположение. Данная поправка складывается из района местоположения объекта, расстоянием до ближайшей транспортной магистрали, от центра города и т.д. В данном случае корректировка не применялась.

Корректировка на площадь объекта оценки и аналогов не применялась ввиду сопоставимости площадей.

Таблица – Расчет стоимости объекта оценки сравнительным подходом

Нежилое помещение офиса №2, назначение: нежилое помещение, площадь 51,1 в. м, адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, г. Осташков, ул. Тарасова д. 54				
Показатель	Объект оценки	Аналоги		
		Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Общая площадь, кв. м	51,1	40,0	27,0	59,5
Цена предложения, руб.		1 500 000	800 000	2 000 000
Источник информации		http://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-andreapol-172064355	https://www.avito.ru/bezhetsk/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_ofis_ili_ma_841955198	https://www.avito.ru/vesegonsk/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_59.5_m_758313172
Цена предложения за единицу общей площади, руб./кв. м		37 500	29 630	33 613
<i>Корректировки</i>				
<i>Передаваемые имущественные права</i>	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		37 500	29 630	33 613
<i>Условия финансирования</i>		рыночные	рыночные	рыночные
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		37 500	29 630	33 613
<i>Условия продажи</i>	коммерческие	коммерческие	коммерческие	коммерческие
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		37 500	29 630	33 613
<i>Условия рынка (дата предложения)</i>		январь 2017г.	декабрь 2016г.	декабрь 2016г.
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		37 500	29 630	33 613
<i>Условия рынка (скидка к цене предложения)</i>		торг	торг	торг
Корректирующий коэффициент		0,831	0,831	0,831
Скорректированная цена, руб.		31 163	24 622	27 933
<i>Вид использования</i>	нежилое	нежилое	нежилое	нежилое
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		31 163	24 622	27 933
<i>Местоположение</i>	Тверская область, г. Осташков, ул. Тарасова, д. 54	Тверская область, г. Андреаполь, ул. Гагарина, д. 6	Тверская область, г. Бежецк, ул. Чехова, д. 7	Тверская область, г. Весьегонск, ул. Промышленная, д. 26
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		31 163	24 622	27 933
<i>Этаж расположения</i>	первый этаж	первый этаж	первый этаж	первый этаж
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		31 163	24 622	27 933
<i>Общая площадь, кв. м</i>	51,1	40,0	27,0	59,5
Корректирующий коэффициент		0,97	0,93	1,02
Скорректированная цена, руб./кв. м		30 253	22 793	28 452
<i>Удобство подъездных дорог и подходов</i>	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее

Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		30 253	22 793	28 452
<i>Техническое состояние</i>	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		30 253	22 793	28 452
<i>Использование (назначение помещений)</i>	торгово-офисное	торгово-офисное	торгово-офисное	торгово-офисное
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		30 253	22 793	28 452
<i>Внутренняя отделка</i>	присутствует, состояние хорошее	присутствует, состояние хорошее	присутствует, состояние хорошее	присутствует, состояние хорошее
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		30 253	22 793	28 452
<i>Наличие инженерных коммуникаций</i>	есть (состояние хорошее)	есть (состояние хорошее)	есть (состояние хорошее)	есть (состояние хорошее)
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		30 253	22 793	28 452
Доля объекта-аналога в итоговой стоимости, ед.		0,33	0,33	0,33
Доля объекта-аналога в итоговой стоимости, руб.		10 084	7 598	9 484
Скорректированная цена продажи за единицу общей площади, руб./кв. м		27 166		
Стоимость объекта оценки, полученная сравнительным подходом, руб.		1 388 000		

Информация об объектах-аналогах.

Аналог №1

Wikimaria — опишем... Яндекс.Карты — подро... Тверская область — В... Магазин на продажу —

www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-andreapol-172064355

1 500 000 РУБ. **Магазин на продажу**
ул Гагарина, 6, Андреаполь, Тверская область
Андреаполь

Рассчитать ипотеку

Частное лицо: ?
Дмитрий
Размещает объявления: 3 мес.
Открыть другие объекты на продажу: 1
Открыть другие объекты в аренду: 1
Всего за 3 месяца: 0

8 985 274-09-43

Пожалуйста, скажите, что Вы нашли это объявление на Domofond.ru.
Не соглашайтесь на предоплату, если не уверены в надежности продавца или арендодателя.

Написать владельцу объявления

Ваше имя

Ваш e-mail

Ваш телефон

Меня интересует этот объект, пожалуйста, расскажите о нем подробнее.

Запомнить меня

Я хочу получать на почту похожие объявления от Domofond.ru

Введите символы с картинки:
03860

Отправить

3 из 3

Связаться с владельцем [Показать номер](#)

Торговое помещение, 40 м²
Продаю помещение 40 кв. метров

[Создать заметку](#) [Распечатать](#) [Пожаловаться](#)

Информация о предложении

Wikimaria — опишем... Яндекс.Карты — подро... Тверская область — В... Магазин на продажу —

www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-andreapol-172064355

1 500 000 РУБ. **Магазин на продажу**
ул Гагарина, 6, Андреаполь, Тверская область
Андреаполь

[Показать номер](#)

В избранное

Меня интересует этот объект, пожалуйста, расскажите о нем подробнее.

Запомнить меня

Я хочу получать на почту похожие объявления от Domofond.ru

Введите символы с картинки:
03860

Отправить

Отправляя это сообщение, вы принимаете условия [Пользовательского соглашения](#)

[VK](#) [G+](#) [f](#) [t](#) [S+](#)

Яндекс Директ

Франшиза магазинов «Смышлёныш»
франшиза-игрушки.рф

Расположение
ул Гагарина, 6, Андреаполь, Тверская область

Это предложение

Курово
Андреаполь
Рогово


Аналог №2

Надежный | https://www.avito.ru/bezhetsk/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_svodnogo_naznacheniya_ofis_ili_ma_841955198

Продам помещение свободного назначения офис или ма

800 000 ₽

№ 841955198, размещено 28 декабря в 23:11 ⚡ 560 (+1)




8 916 223-98-86

Написать сообщение

Агентство
ооо спецмаштранс
На Авито с марта 2011

Контактное лицо
юрий

Адрес
Тверская область, Бежецк, Чехова д 7



Площадь: 27 м²

Адрес: Тверская область, Бежецк, Чехова д 7 [Посмотреть карту](#)

Подойдет под офис магазин кабинет
Отдельный вход
Сделан ремонт все в кафеле
Срочная продажа

Таунхаусы в Красном селе

Всего 2 км от СПб, осталось 12 домов. Школы, детские сады. Заселяйтесь

Сеть 2
Доступ к Интернету


Аналог №3

Надежный | https://www.avito.ru/vesegonsk/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_59.5_m_758313172

Торговое помещение, 59.5 м²

Цена договорная

№ 758313172, размещено 4 января в 12:49 ⚡ 740 (+8)




8 919 055-59-80

Написать сообщение

Агентство
Ирина
Подтвержден
На Авито с февраля 2012

Контактное лицо
Ирина

Адрес
Тверская область, Весьегонск, Промышленная ул.26



Площадь: 59.5 м²

Адрес: Тверская область, Весьегонск, Промышленная ул.26 [Посмотреть карту](#)

Продаю действующий продуктовый магазин. Магазин имеет необходимое оснащение для полноценной работы. Пожарная и охранная сигнализация. Площадь 59.5 кв. м. Помещение в собственности. Место отличное, возраст бизнеса 15 лет. Товарный остаток в стоимость не входит. При желании можно использовать под офис и другие виды деятельности. Любую дополнительную информацию по объекту вы можете получить по телефону.

Торги По Банкротству

Как Покупать На Аукционе Банкротов. Экономия Для Себя До 95% Стоимости!

oleg-seifanov...

Яндекс Директ

Таблица – Расчет стоимости объекта оценки сравнительным подходом

Нежилое помещение VI, назначение: нежилое, площадь 63,1 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, г. Осташков, ул. Тарасова д. 54, пом. VI				
Показатель	Объект оценки	Аналоги		
		Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Общая площадь, кв. м	63,1	40,0	52,9	59,5
Цена предложения, руб.		1 500 000	1 950 000	2 000 000
Источник информации		http://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-andreapol-172064355	https://www.avito.ru/selizharovo/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_52.9_m_911048573	https://www.avito.ru/vesegonsk/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_59.5_m_758313172
Цена предложения за единицу общей площади, руб./кв. м		40,0	52,9	59,5
<i>Корректировки</i>				
<i>Передаваемые имущественные права</i>	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		37 500	36 862	33 613
<i>Условия финансирования</i>		рыночные	рыночные	рыночные
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		37 500	36 862	33 613
<i>Условия продажи</i>	коммерческие	коммерческие	коммерческие	коммерческие
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		37 500	36 862	33 613
<i>Условия рынка (дата предложения)</i>		январь 2017г.	декабрь 2016г.	декабрь 2016г.
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		37 500	36 862	33 613
<i>Условия рынка (скидка к цене предложения)</i>		торг	торг	торг
Корректирующий коэффициент		0,831	0,831	0,831
Скорректированная цена, руб.		31 163	30 632	27 933
<i>Вид использования</i>	нежилое	нежилое	нежилое	нежилое
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		31 163	30 632	27 933
<i>Местоположение</i>	Тверская область, г. Осташков, ул. Тарасова, д. 54	Тверская область, г. Андреаполь, ул. Гагарина, д. 6	Тверская область, пгт. Селижарово, пер. советский, д. 9а	Тверская область, г. Весьегонск, ул. Промышленная, д. 26
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		31 163	30 632	27 933
<i>Этаж расположения</i>	первый этаж	первый этаж	первый этаж	первый этаж
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		31 163	30 632	27 933
<i>Общая площадь, кв. м</i>	63,1	40,0	52,9	59,5
Корректирующий коэффициент		0,95	0,98	0,99
Скорректированная цена, руб./кв. м		29 490	29 986	27 735
<i>Удобство подъездных дорог и подходов</i>	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее

Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		29 490	29 986	27 735
<i>Техническое состояние</i>	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		29 490	29 986	27 735
<i>Использование (назначение помещений)</i>	торгово-офисное	торгово-офисное	торгово-офисное	торгово-офисное
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		29 490	29 986	27 735
<i>Внутренняя отделка</i>	без отделки	присутствует, состояние хорошее	присутствует, состояние хорошее	присутствует, состояние хорошее
Корректирующий коэффициент		0,79	0,79	0,79
Скорректированная цена, руб./кв. м		23 297	23 689	21 911
<i>Наличие инженерных коммуникаций</i>	есть (состояние хорошее)	есть (состояние хорошее)	есть (состояние хорошее)	есть (состояние хорошее)
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		23 297	23 689	21 911
Доля объекта-аналога в итоговой стоимости, ед.		0,33	0,33	0,33
Доля объекта-аналога в итоговой стоимости, руб.		7 766	7 896	7 304
Скорректированная цена продажи за единицу общей площади, руб./кв. м		22 966		
Стоимость объекта оценки, полученная сравнительным подходом, руб.		1 449 000		

Таблица – Расчет стоимости объекта оценки сравнительным подходом

Нежилое помещение IV, назначение: нежилое, площадь 58,4 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, г. Осташков, ул. Тарасова д. 54/1, нежилое помещение IV				
Показатель	Объект оценки	Аналоги		
		Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Общая площадь, кв. м	58,4	40,0	52,9	59,5
Цена предложения, руб.		1 500 000	1 950 000	2 000 000
Источник информации		http://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-andreapol-172064355	https://www.avito.ru/selizharovo/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_52.9_m_911048573	https://www.avito.ru/vesegonsk/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_59.5_m_758313172
Цена предложения за единицу общей площади, руб./кв. м		40,0	52,9	59,5
<i>Корректировки</i>				
<i>Передаваемые имущественные права</i>	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		37 500	36 862	33 613
<i>Условия финансирования</i>		рыночные	рыночные	рыночные
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		37 500	36 862	33 613
<i>Условия продажи</i>	коммерческие	коммерческие	коммерческие	коммерческие
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		37 500	36 862	33 613
<i>Условия рынка (дата предложения)</i>		январь 2017г.	декабрь 2016г.	декабрь 2016г.
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		37 500	36 862	33 613
<i>Условия рынка (скидка к цене предложения)</i>		торг	торг	торг
Корректирующий коэффициент		0,831	0,831	0,831
Скорректированная цена, руб.		31 163	30 632	27 933
<i>Вид использования</i>	нежилое	нежилое	нежилое	нежилое
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		31 163	30 632	27 933
<i>Местоположение</i>	Тверская область, г. Осташков, ул. Тарасова, д. 54	Тверская область, г. Андреаполь, ул. Гагарина, д. 6	Тверская область, пгт. Селижарово, пер. советский, д. 9а	Тверская область, г. Весьегонск, ул. Промышленная, д. 26
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		31 163	30 632	27 933
<i>Этаж расположения</i>	подвал	первый этаж	первый этаж	первый этаж
Корректирующий коэффициент		0,71	0,71	0,71
Скорректированная цена, руб./кв. м		22 125	21 749	19 832
<i>Общая площадь, кв. м</i>	58,4	40,0	27,0	59,5
Корректирующий коэффициент		0,96	0,91	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		21 135	19 811	19 877
<i>Удобство подъездных дорог и подходов</i>	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее

Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		21 135	19 811	19 877
<i>Техническое состояние</i>	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		21 135	19 811	19 877
<i>Использование (назначение помещений)</i>	торгово-офисное	торгово-офисное	торгово-офисное	торгово-офисное
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		21 135	19 811	19 877
<i>Внутренняя отделка</i>	без отделки	присутствует, состояние хорошее	присутствует, состояние хорошее	присутствует, состояние хорошее
Корректирующий коэффициент		0,79	0,79	0,79
Скорректированная цена, руб./кв. м		16 697	15 650	15 703
<i>Наличие инженерных коммуникаций</i>	есть (состояние хорошее)	есть (состояние хорошее)	есть (состояние хорошее)	есть (состояние хорошее)
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		16 697	15 650	15 703
Доля объекта-аналога в итоговой стоимости, ед.		0,33	0,33	0,33
Доля объекта-аналога в итоговой стоимости, руб.		5 566	5 217	5 234
Скорректированная цена продажи за единицу общей площади, руб./кв. м		16 017		
Стоимость объекта оценки, полученная сравнительным подходом, руб.		935 000		

Таблица – Расчет стоимости объекта оценки сравнительным подходом

Нежилое помещение V, назначение: нежилое, площадь 37,4 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, г. Осташков, ул. Тарасова д. 54/1, нежилое помещение V				
Показатель	Объект оценки	Аналоги		
		Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Общая площадь, кв. м	37,4	40,0	52,9	59,5
Цена предложения, руб.		1 500 000	1 950 000	2 000 000
Источник информации		http://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-andreapol-172064355	https://www.avito.ru/selizharovo/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_52.9_m_911048573	https://www.avito.ru/vesegonsk/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_59.5_m_758313172
Цена предложения за единицу общей площади, руб./кв. м		40,0	52,9	59,5
<i>Корректировки</i>				
<i>Передаваемые имущественные права</i>	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		37 500	36 862	33 613
<i>Условия финансирования</i>		рыночные	рыночные	рыночные
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		37 500	36 862	33 613

<i>Условия продажи</i>	коммерческие	коммерческие	коммерческие	коммерческие
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		37 500	36 862	33 613
<i>Условия рынка (дата предложения)</i>		январь 2017г.	декабрь 2016г.	декабрь 2016г.
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		37 500	36 862	33 613
<i>Условия рынка (скидка к цене предложения)</i>		торг	торг	торг
Корректирующий коэффициент		0,831	0,831	0,831
Скорректированная цена, руб.		31 163	30 632	27 933
<i>Вид использования</i>	нежилое	нежилое	нежилое	нежилое
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		31 163	30 632	27 933
<i>Местоположение</i>	Тверская область, г. Осташков, ул. Тарасова, д. 54	Тверская область, г. Андреаполь, ул. Гагарина, д. 6	Тверская область, пгт. Селижарово, пер. советский, д. 9а	Тверская область, г. Весьегонск, ул. Промышленная, д. 26
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		31 163	30 632	27 933
<i>Этаж расположения</i>	подвал	первый этаж	первый этаж	первый этаж
Корректирующий коэффициент		0,71	0,71	0,71
Скорректированная цена, руб./кв. м		22 125	17 482	19 832
<i>Общая площадь, кв. м</i>	37,4	40,0	27,0	59,5
Корректирующий коэффициент		1,01	0,96	1,06
Скорректированная цена, руб./кв. м		22 306	16 806	20 978
<i>Удобство подъездных дорог и подходов</i>	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		22 306	16 806	20 978
<i>Техническое состояние</i>	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		22 306	16 806	20 978
<i>Использование (назначение помещений)</i>	торгово-офисное	торгово-офисное	торгово-офисное	торгово-офисное
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		22 306	16 806	20 978
<i>Внутренняя отделка</i>	без отделки	присутствует, состояние хорошее	присутствует, состояние хорошее	присутствует, состояние хорошее
Корректирующий коэффициент		0,79	0,79	0,79
Скорректированная цена, руб./кв. м		17 622	16 517	16 573
<i>Наличие инженерных коммуникаций</i>	есть (состояние хорошее)	есть (состояние хорошее)	есть (состояние хорошее)	есть (состояние хорошее)
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		17 622	16 517	16 573
Доля объекта-аналога в итоговой стоимости, ед.		0,33	0,33	0,33
Доля объекта-аналога в итоговой стоимости, руб.		5 874	5 506	5 524
Скорректированная цена продажи за единицу общей площади, руб./кв. м		16 904		

Стоимость объекта оценки, полученная сравнительным подходом, руб.	632 000
---	---------

Таблица – Расчет стоимости объекта оценки сравнительным подходом

Нежилое помещение VI, назначение: нежилое, площадь 58,3 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, г. Осташков, ул. Тарасова д. 54/1, нежилое помещение VI				
Показатель	Объект оценки	Аналоги		
		Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Общая площадь, кв. м	58,3	40,0	52,9	59,5
Цена предложения, руб.		1 500 000	1 950 000	2 000 000
Источник информации		http://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-andreapol-172064355	https://www.avito.ru/selizharovo/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_52.9_m_911048573	https://www.avito.ru/vesegonsk/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_59.5_m_758313172
Цена предложения за единицу общей площади, руб./кв. м		40,0	52,9	59,5
<i>Корректировки</i>				
<i>Передаваемые имущественные права</i>	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		37 500	36 862	33 613
<i>Условия финансирования</i>		рыночные	рыночные	рыночные
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		37 500	36 862	33 613
<i>Условия продажи</i>	коммерческие	коммерческие	коммерческие	коммерческие
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		37 500	36 862	33 613
<i>Условия рынка (дата предложения)</i>		январь 2017г.	декабрь 2016г.	декабрь 2016г.
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		37 500	36 862	33 613
<i>Условия рынка (скидка к цене предложения)</i>		торг	торг	торг
Корректирующий коэффициент		0,831	0,831	0,831
Скорректированная цена, руб.		31 163	30 632	27 933
<i>Вид использования</i>	нежилое	нежилое	нежилое	нежилое
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		31 163	30 632	27 933
<i>Местоположение</i>	Тверская область, г. Осташков, ул. Тарасова, д. 54	Тверская область, г. Андреаполь, ул. Гагарина, д. 6	Тверская область, пгт. Селижарово, пер. советский, д. 9а	Тверская область, г. Весьегонск, ул. Промышленная, д. 26
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		31 163	30 632	27 933
<i>Этаж расположения</i>	подвал	первый этаж	первый этаж	первый этаж
Корректирующий коэффициент		0,71	0,71	0,71
Скорректированная цена, руб./кв. м		22 125	21 749	19 832
<i>Общая площадь, кв. м</i>	58,3	40,0	27,0	59,5
Корректирующий коэффициент		0,96	0,91	1,00

Скорректированная цена, руб./кв. м		21 139	19 815	19 881
<i>Удобство подъездных дорог и подходов</i>	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		21 139	19 815	19 881
<i>Техническое состояние</i>	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		21 139	19 815	19 881
<i>Использование (назначение помещений)</i>	торгово-офисное	торгово-офисное	торгово-офисное	торгово-офисное
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		21 139	19 815	19 881
<i>Внутренняя отделка</i>	без отделки	присутствует, состояние хорошее	присутствует, состояние хорошее	присутствует, состояние хорошее
Корректирующий коэффициент		0,79	0,79	0,79
Скорректированная цена, руб./кв. м		16 700	15 654	15 706
<i>Наличие инженерных коммуникаций</i>	есть (состояние хорошее)	есть (состояние хорошее)	есть (состояние хорошее)	есть (состояние хорошее)
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		16 700	15 654	15 706
Доля объекта-аналога в итоговой стоимости, ед.		0,33	0,33	0,33
Доля объекта-аналога в итоговой стоимости, руб.		5 567	5 218	5 235
Скорректированная цена продажи за единицу общей площади, руб./кв. м		16 020		
Стоимость объекта оценки, полученная сравнительным подходом, руб.		934 000		

Таблица – Расчет стоимости объекта оценки сравнительным подходом

Нежилое помещение VII, назначение: нежилое, площадь 38,7 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, г. Осташков, ул. Тарасова д. 54/1, нежилое помещение VII				
Показатель	Объект оценки	Аналоги		
		Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Общая площадь, кв. м	38,7	40,0	52,9	59,5
Цена предложения, руб.		1 500 000	1 950 000	2 000 000
Источник информации		http://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-andreapol-172064355	https://www.avito.ru/selizharovo/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_52.9_m_911048573	https://www.avito.ru/vesegonsk/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_59.5_m_758313172
Цена предложения за единицу общей площади, руб./кв. м		40,0	52,9	59,5
<i>Корректировки</i>				
<i>Передаваемые имущественные права</i>	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		37 500	36 862	33 613
<i>Условия финансирования</i>		рыночные	рыночные	рыночные

Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		37 500	36 862	33 613
<i>Условия продажи</i>	коммерческие	коммерческие	коммерческие	коммерческие
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		37 500	36 862	33 613
<i>Условия рынка (дата предложения)</i>		январь 2017г.	декабрь 2016г.	декабрь 2016г.
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		37 500	36 862	33 613
<i>Условия рынка (скидка к цене предложения)</i>		торг	торг	торг
Корректирующий коэффициент		0,831	0,831	0,831
Скорректированная цена, руб.		31 163	30 632	27 933
<i>Вид использования</i>	нежилое	нежилое	нежилое	нежилое
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		31 163	30 632	27 933
<i>Местоположение</i>	Тверская область, г. Осташков, ул. Тарасова, д. 54	Тверская область, г. Андреаполь, ул. Гагарина, д. 6	Тверская область, пгт. Селижарово, пер. советский, д. 9а	Тверская область, г. Весьегонск, ул. Промышленная, д. 26
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		31 163	30 632	27 933
<i>Этаж расположения</i>	подвал	первый этаж	первый этаж	первый этаж
Корректирующий коэффициент		0,71	0,71	0,71
Скорректированная цена, руб./кв. м		22 125	21 749	19 832
<i>Общая площадь, кв. м</i>	38,7	40,0	27,0	59,5
Корректирующий коэффициент		1,00	0,96	1,05
Скорректированная цена, руб./кв. м		22 214	20 822	20 892
<i>Удобство подъездных дорог и подходов</i>	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		22 214	20 822	20 892
<i>Техническое состояние</i>	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		22 214	20 822	20 892
<i>Использование (назначение помещений)</i>	торгово-офисное	торгово-офисное	торгово-офисное	торгово-офисное
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		22 214	20 822	20 892
<i>Внутренняя отделка</i>	без отделки	присутствует, состояние хорошее	присутствует, состояние хорошее	присутствует, состояние хорошее
Корректирующий коэффициент		0,79	0,79	0,79
Скорректированная цена, руб./кв. м		17 549	16 449	16 505
<i>Наличие инженерных коммуникаций</i>	есть (состояние хорошее)	есть (состояние хорошее)	есть (состояние хорошее)	есть (состояние хорошее)
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		17 549	16 449	16 505
Доля объекта-аналога в итоговой стоимости, ед.		0,33	0,33	0,33
Доля объекта-аналога в итоговой стоимости, руб.		5 850	5 483	5 502

Скорректированная цена продажи за единицу общей площади, руб./кв. м	16 834
Стоимость объекта оценки, полученная сравнительным подходом, руб.	651 000

Таблица – Расчет стоимости объекта оценки сравнительным подходом

Нежилое помещение VIII, назначение: нежилое, площадь 47,4 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, г. Осташков, ул. Тарасова д. 54/1, нежилое помещение VIII				
Показатель	Объект оценки	Аналоги		
		Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Общая площадь, кв. м	47,4	40,0	52,9	59,5
Цена предложения, руб.		1 500 000	1 950 000	2 000 000
Источник информации		http://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-andreapol-172064355	https://www.avito.ru/selizharovo/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_52.9_m_911048573	https://www.avito.ru/vesegonsk/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_59.5_m_758313172
Цена предложения за единицу общей площади, руб./кв. м		40,0	52,9	59,5
<i>Корректировки</i>				
<i>Передаваемые имущественные права</i>	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		37 500	36 862	33 613
<i>Условия финансирования</i>		рыночные	рыночные	рыночные
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		37 500	36 862	33 613
<i>Условия продажи</i>	коммерческие	коммерческие	коммерческие	коммерческие
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		37 500	36 862	33 613
<i>Условия рынка (дата предложения)</i>		январь 2017г.	декабрь 2016г.	декабрь 2016г.
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		37 500	36 862	33 613
<i>Условия рынка (скидка к цене предложения)</i>		торг	торг	торг
Корректирующий коэффициент		0,831	0,831	0,831
Скорректированная цена, руб.		31 163	30 632	27 933
<i>Вид использования</i>	нежилое	нежилое	нежилое	нежилое
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		31 163	30 632	27 933
<i>Местоположение</i>	Тверская область, г. Осташков, ул. Тарасова, д. 54	Тверская область, г. Андреаполь, ул. Гагарина, д. 6	Тверская область, пгт. Селижарово, пер. советский, д. 9а	Тверская область, г. Весьегонск, ул. Промышленная, д. 26
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		31 163	30 632	27 933
<i>Этаж расположения</i>	подвал	первый этаж	первый этаж	первый этаж
Корректирующий коэффициент		0,71	0,71	0,71
Скорректированная цена, руб./кв. м		22 125	21 749	19 832

<i>Общая площадь, кв. м</i>	47,4	40,0	27,0	59,5
Корректирующий коэффициент		0,98	0,93	1,03
Скорректированная цена, руб./кв. м		21 676	20 317	20 385
<i>Удобство подъездных дорог и подходов</i>	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		21 676	20 317	20 385
<i>Техническое состояние</i>	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		21 676	20 317	20 385
<i>Использование (назначение помещений)</i>	торгово-офисное	торгово-офисное	торгово-офисное	торгово-офисное
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		21 676	20 317	20 385
<i>Внутренняя отделка</i>	без отделки	присутствует, состояние хорошее	присутствует, состояние хорошее	присутствует, состояние хорошее
Корректирующий коэффициент		0,79	0,79	0,79
Скорректированная цена, руб./кв. м		17 124	16 051	16 104
<i>Наличие инженерных коммуникаций</i>	есть (состояние хорошее)	есть (состояние хорошее)	есть (состояние хорошее)	есть (состояние хорошее)
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		17 124	16 051	16 104
Доля объекта-аналога в итоговой стоимости, ед.		0,33	0,33	0,33
Доля объекта-аналога в итоговой стоимости, руб.		5 708	5 350	5 368
Скорректированная цена продажи за единицу общей площади, руб./кв. м		16 426		
Стоимость объекта оценки, полученная сравнительным подходом, руб.		779 000		

Таблица – Расчет стоимости объекта оценки сравнительным подходом

Нежилое помещение III, назначение: нежилое, площадь 33,2 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, г. Осташков, ул. Тарасова д. 54/1, нежилое помещение III				
Показатель	Объект оценки	Аналоги		
		Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Общая площадь, кв. м	33,2	40,0	52,9	59,5
Цена предложения, руб.		1 500 000	1 950 000	2 000 000
Источник информации		http://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-andreapol-172064355	https://www.avito.ru/selizharovo/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_52.9_m_911048573	https://www.avito.ru/vesegonsk/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_59.5_m_758313172
Цена предложения за единицу общей площади, руб./кв. м		40,0	52,9	59,5
<i>Корректировки</i>				
<i>Передаваемые имущественные права</i>	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00

Скорректированная цена, руб./кв. м		37 500	36 862	33 613
<i>Условия финансирования</i>		рыночные	рыночные	рыночные
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		37 500	36 862	33 613
<i>Условия продажи</i>	коммерческие	коммерческие	коммерческие	коммерческие
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		37 500	36 862	33 613
<i>Условия рынка (дата предложения)</i>		январь 2017г.	декабрь 2016г.	декабрь 2016г.
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		37 500	36 862	33 613
<i>Условия рынка (скидка к цене предложения)</i>		торг	торг	торг
Корректирующий коэффициент		0,831	0,831	0,831
Скорректированная цена, руб.		31 163	30 632	27 933
<i>Вид использования</i>	нежилое	нежилое	нежилое	нежилое
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		31 163	30 632	27 933
<i>Местоположение</i>	Тверская область, г. Осташков, ул. Тарасова, д. 54	Тверская область, г. Андреаполь, ул. Гагарина, д. 6	Тверская область, пгт. Селижарово, пер. советский, д. 9а	Тверская область, г. Весьегонск, ул. Промышленная, д. 26
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		31 163	30 632	27 933
<i>Этаж расположения</i>	подвал	первый этаж	первый этаж	первый этаж
Корректирующий коэффициент		0,71	0,71	0,71
Скорректированная цена, руб./кв. м		22 125	21 749	19 832
<i>Общая площадь, кв. м</i>	33,2	40,0	27,0	59,5
Корректирующий коэффициент		1,02	0,98	1,07
Скорректированная цена, руб./кв. м		22 630	21 212	21 283
<i>Удобство подъездных дорог и подходов</i>	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		22 630	21 212	21 283
<i>Техническое состояние</i>	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		22 630	21 212	21 283
<i>Использование (назначение помещений)</i>	торгово-офисное	торгово-офисное	торгово-офисное	торгово-офисное
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		22 630	21 212	21 283
<i>Внутренняя отделка</i>	без отделки	присутствует, состояние хорошее	присутствует, состояние хорошее	присутствует, состояние хорошее
Корректирующий коэффициент		0,79	0,79	0,79
Скорректированная цена, руб./кв. м		17 878	16 757	16 814
<i>Наличие инженерных коммуникаций</i>	есть (состояние хорошее)	есть (состояние хорошее)	есть (состояние хорошее)	есть (состояние хорошее)
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		17 878	16 757	16 814
Доля объекта-аналога в итоговой стоимости, ед.		0,33	0,33	0,33

Доля объекта-аналога в итоговой стоимости, руб.		5 959	5 586	5 605
Скорректированная цена продажи за единицу общей площади, руб./кв. м	17 149			
Стоимость объекта оценки, полученная сравнительным подходом, руб.	569 000			

Информация об объектах-аналогах.

Аналог №1

Wikimaria — опишем × Яндекс.Карты — подро × Тверская область — В × Магазин на продажу ×

www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-andreapol-172064355

1 500 000 РУБ. Магазин на продажу
ул Гагарина, 6, Андреаполь, Тверская область
Андреаполь

Рассчитать ипотеку

Частное лицо: ?
Дмитрий
Размещает объявления: 3 мес.
Открыть другие объекты на продажу: 1
Открыть другие объекты в аренду: 1
Всего за 3 месяца: 0

8 985 274-09-43

Пожалуйста, скажите, что Вы нашли это объявление на Domofond.ru

Не соглашайтесь на предоплату, если не уверены в надежности продавца или арендодателя.

Написать владельцу объявления

Ваше имя

Ваш e-mail

Ваш телефон

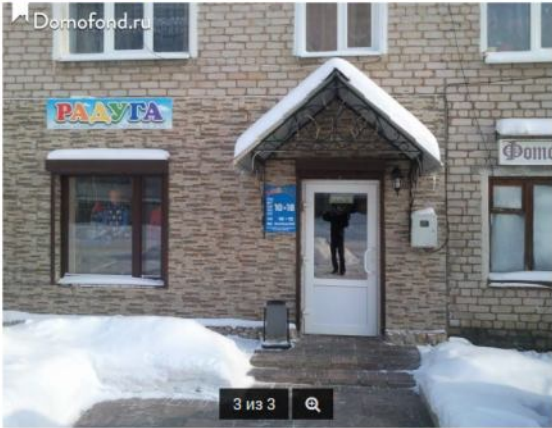
Меня интересует этот объект, пожалуйста, расскажите о нем подробнее.

Запомнить меня

Я хочу получать на почту похожие объявления от Domofond.ru

Введите символы с картинки:
03860

Отправить



3 из 3

Связаться с владельцем [Показать номер](#)

Торговое помещение, 40 м²
Продаю помещение 40 кв. метров

[Создать заметку](#) [Распечатать](#) [Пожаловаться](#)

Информация о предложении

Wikimaria — опишем × Яндекс.Карты — подро × Тверская область — В × Магазин на продажу ×

www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-andreapol-172064355

1 500 000 РУБ. Магазин на продажу
ул Гагарина, 6, Андреаполь, Тверская область
Андреаполь

[Показать номер](#)

В избранное

Меня интересует этот объект, пожалуйста, расскажите о нем подробнее.

Запомнить меня

Я хочу получать на почту похожие объявления от Domofond.ru

Введите символы с картинки:
03860

Отправить

Отправляя это сообщение, вы принимаете условия [Пользовательского соглашения](#)

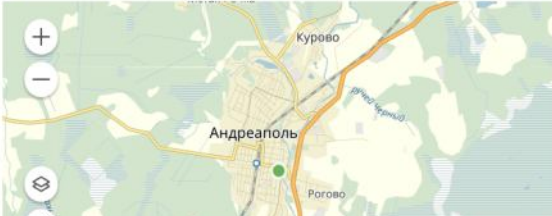
[VK](#) [G+](#) [f](#) [t](#) [S+](#)

Яндекс Директ

Франшиза магазинов «Смышлёныш»
франшиза-игрушки.рф

Расположение
ул Гагарина, 6, Андреаполь, Тверская область

Это предложение



Аналог №2

СДАМ В АРЕНДУ Помещение свободно Яндекс.Карты Коммерческая недвиж Торговое помещени

Надежный | https://www.avito.ru/selizharovo/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_52.9_m_911048573

Адрес и телефон Орёл

Все объявления в Селижарово / Недвижимость / Коммерческая недвижимость / Продам / Торговое помещение

Назад Следующее

★ Торговое помещение, 52.9 м² 1 950 000 ₽
№ 911048573, размещено сегодня в 14:37 121 (+14)

8 904 007-82-77

Написать Нажмите, чтобы перейти в профиль.

Агентство
Алексей
Подтвержден
На Avito с марта 2015

Контактное лицо
Контактное лицо

Адрес
Тверская область, Селижарово,
Советский пер.9а

Продам коммерческую недвижимость

Квартира за 276 750 руб.

torgi-bankrotov.com

Пожокие объявления

Аналог №3

Wikimapia — опишем Яндекс.Карты Твeрская область Торговое помещени

Надежный | https://www.avito.ru/vesegonsk/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_59.5_m_758313172

★ Торговое помещение, 59.5 м² Цена договорная
№ 758313172, размещено 4 января в 12:49 740 (+8)

8 919 055-59-80

Написать Нажмите, чтобы перейти в профиль.

Агентство
Ирина
Подтвержден
На Avito с февраля 2012

Контактное лицо
Ирина

Адрес
Тверская область, Вeсeгoнск,
Промышленная ул.26

Торги По Банкротству

Как Покупать На Аукционе Банкротов Экономя Для Себя До 95% Стоимости!

olegselfanov

Яндекс Директ

Таблица – Расчет стоимости объекта оценки сравнительным подходом

Нежилое помещение 110, назначение: нежилое, площадь 89,9 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, г. Тверь, ул. Маршала Конева, д. 12, корп. 1, пом. 110				
Показатель	Объект оценки	Аналоги		
		Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Общая площадь, кв. м	89,9	48,7	61,0	68,0
Цена предложения, руб.		2 500 000	2 890 000	3 000 000
Источник информации		https://www.avito.ru/tver/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_48.7_m_900982415	https://www.avito.ru/tver/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_61_m_313533219	https://www.avito.ru/tver/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_68_m_901113094
Цена предложения за единицу общей площади, руб./кв. м		51 335	47 377	44 118
<i>Корректировки</i>				
<i>Передаваемые имущественные права</i>	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		51 335	47 377	44 118
<i>Условия финансирования</i>		рыночные	рыночные	рыночные
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		51 335	47 377	44 118
<i>Условия продажи</i>	коммерческие	коммерческие	коммерческие	коммерческие
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		51 335	47 377	44 118
<i>Условия рынка (дата предложения)</i>		январь 2017г.	январь 2017г.	январь 2017г.
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		51 335	47 377	44 118
<i>Условия рынка (скидка к цене предложения)</i>		торг	торг	торг
Корректирующий коэффициент		0,898	0,898	0,898
Скорректированная цена, руб.		46 099	42 545	39 618
<i>Вид использования</i>	нежилое	нежилое	нежилое	нежилое
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		46 099	42 545	39 618
<i>Местоположение</i>	Тверская область, г. Тверь, ул. Маршала Конева, д. 12, корп. 1	Тверская область, г. Тверь, ул. Московская, д. 1	Тверская область, г. Тверь, ул. Ротмистрова, д. 5/5	Тверская область, г. Тверь, пр-кт Победы, д. 27
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		46 099	42 545	39 618
<i>Этаж расположения</i>	третий этаж	третий этаж	цоколь	пятый этаж
Корректирующий коэффициент		1,00	1,06	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		46 099	45 139	39 618
<i>Общая площадь, кв. м</i>	89,9	48,7	61,0	68,0
Корректирующий коэффициент		0,93	0,95	0,97
Скорректированная цена,		42 803	43 069	38 302

руб./кв. м				
<i>Удобство подъездных дорог и подходов</i>	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		42 803	43 069	38 302
<i>Техническое состояние</i>	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		42 803	43 069	38 302
<i>Использование (назначение помещений)</i>	офисное	офисное	офисное	офисное
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		42 803	43 069	38 302
<i>Внутренняя отделка</i>	присутствует, состояние хорошее	присутствует, состояние хорошее	присутствует, состояние хорошее	присутствует, состояние хорошее
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		42 803	43 069	38 302
<i>Наличие инженерных коммуникаций</i>	есть (состояние хорошее)	есть (состояние хорошее)	есть (состояние хорошее)	есть (состояние хорошее)
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		42 803	43 069	38 302
Доля объекта-аналога в итоговой стоимости, ед.		0,33	0,33	0,33
Доля объекта-аналога в итоговой стоимости, руб.		14 268	14 356	12 767
Скорректированная цена продажи за единицу общей площади, руб./кв. м	41 391			
Стоимость объекта оценки, полученная сравнительным подходом, руб.	3 721 000			

Таблица – Расчет стоимости объекта оценки сравнительным подходом

Нежилое помещение 111, назначение: нежилое, площадь 99,3 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, г. Тверь, ул. Маршала Конева, д. 12, корп. 1, пом. 111				
Показатель	Объект оценки	Аналоги		
		Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Общая площадь, кв. м	99,3	48,7	61,0	68,0
Цена предложения, руб.		2 500 000	2 890 000	3 000 000
Источник информации		https://www.avito.ru/tver/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_48.7_m_900982415	https://www.avito.ru/tver/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_61_m_313533219	https://www.avito.ru/tver/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_68_m_901113094
Цена предложения за единицу общей площади, руб./кв. м		51 335	47 377	44 118
<i>Корректировки</i>				
<i>Передаваемые имущественные права</i>	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		51 335	47 377	44 118

<i>Условия финансирования</i>		рыночные	рыночные	рыночные
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		51 335	47 377	44 118
<i>Условия продажи</i>	коммерческие	коммерческие	коммерческие	коммерческие
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		51 335	47 377	44 118
<i>Условия рынка (дата предложения)</i>		январь 2017г.	январь 2017г.	январь 2017г.
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		51 335	47 377	44 118
<i>Условия рынка (скидка к цене предложения)</i>		торг	торг	торг
Корректирующий коэффициент		0,898	0,898	0,898
Скорректированная цена, руб.		46 099	42 545	39 618
<i>Вид использования</i>	нежилое	нежилое	нежилое	нежилое
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		46 099	42 545	39 618
<i>Местоположение</i>	Тверская область, г. Тверь, ул. Маршала Конева, д. 12, корп. 1	Тверская область, г. Тверь, ул. Московская, д. 1	Тверская область, г. Тверь, ул. Ротмистрова, д. 5/5	Тверская область, г. Тверь, пр-кт Победы, д. 27
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		46 099	42 545	39 618
<i>Этаж расположения</i>	третий этаж	третий этаж	цоколь	пятый этаж
Корректирующий коэффициент		1,00	1,06	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		46 099	45 139	39 618
<i>Общая площадь, кв. м</i>	99,3	48,7	61,0	68,0
Корректирующий коэффициент		0,92	0,94	0,96
Скорректированная цена, руб./кв. м		42 291	42 554	37 844
<i>Удобство подъездных дорог и подходов</i>	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		42 291	42 554	37 844
<i>Техническое состояние</i>	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		42 291	42 554	37 844
<i>Использование (назначение помещений)</i>	офисное	офисное	офисное	офисное
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		42 291	42 554	37 844
<i>Внутренняя отделка</i>	без отделки	присутствует, состояние хорошее	присутствует, состояние хорошее	присутствует, состояние хорошее

Корректирующий коэффициент		0,79	0,79	0,79
Скорректированная цена, руб./кв. м		33 410	33 618	29 896
<i>Наличие инженерных коммуникаций</i>	есть (состояние хорошее)	есть (состояние хорошее)	есть (состояние хорошее)	есть (состояние хорошее)
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		33 410	33 618	29 896
Доля объекта-аналога в итоговой стоимости, ед.		0,33	0,33	0,33
Доля объекта-аналога в итоговой стоимости, руб.		11 137	11 206	9 965
Скорректированная цена продажи за единицу общей площади, руб./кв. м	32 308			
Стоимость объекта оценки, полученная сравнительным подходом, руб.	3 208 000			

Информация об объектах-аналогах.

Аналог №1

Яндекс Офисное помещение, 48.7 м² - купить, продать, сдать или снять в Тверской области на Avito — объявления на сайте Avito

Нефтебаза "Лукойл" Третья группа (иму): Плохой Саранск - 8: Другие закладки

★ Офисное помещение, 48.7 м²

№ 900982415, размещено 13 января в 10:04 78 (+5)

2 500 000 ₽

8 999 780-09-08

Написать сообщение

Агентство
"69 Новостроек"

Контактное лицо
Отдел продаж

Адрес
Тверская область, Тверь р-н Московский, ул Московская, 1

Площадь 48.7 м²

Адрес: Тверь, р-н Московский, ул Московская, 1 Посмотреть карту

Продам Офисное помещение, Московская, 1, 3 этаж. Новый кирпичный дом, самый центр города, круглосуточный доступ, видео-наблюдение, евроремонт.

106 объявлений агентства

Аналог №2

Помещение свободн... Яндекс.Карты — подоро... Коммерческая недвиж... Помещение свободн... Помещение свободн... Надежный https://www.avito.ru/tver/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_61_m_313533219 Сервисы Avito - Орловская Прайс-листы | ООО Прайс-лист на обор... https://ocenshiki-i-e... Razum Введение в множест... Автостат - Статисти... Другие закладки

★ Помещение свободного назначения, 61 м²

№ 313533219, размещено 9 января в 18:59 1507 (+3)

2 890 000 ₽

8 920 181-29-51

Написать сообщение

Агентство
На Avito с апреля 2013

Адрес
Тверская область, Тверь р-н Московский, Тверь, Ротмистрова 5/5

Площадь 61 м²

Адрес: Тверь, р-н Московский, Тверь, Ротмистрова 5/5 Посмотреть карту

Первая линия - Ротмистрова дом 5, пересечение с Орджоникидзе. Новый кирпичный дом.
Сделан качественный ремонт. Полы - плитка, пластиковые окна, подвесные потолки. Индивидуальный санузел.
Телефон, интернет.
Возможен торг.

Domofond.ru

Сколько стоит моя квартира?
Быстрая онлайн-оценка

Узнать

Яндекс Директ

База торговых помещений
moyakvartira.ru

Покупка, продажа, аренда недвижимости.
Объявления на сайте Мои Рекламы

Аналог №3

Помещение свободное | Яндекс.Карты — подроб... | Коммерческая недвиж... | Помещение свободное | Офисное помещени... | Надежный | https://www.avito.ru/tver/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_68_m_901113094 | Сервисы | Avito - Орловская | Прайс-лист | ООО | Прайс-лист на обор... | <https://ocsenshiki-ri...> | R Razum | Введение в множест... | Автостат - Статисти... | Другие закладки

Все объявления в Тверь / Недвижимость / Коммерческая недвижимость / Продам / Офисное помещени...

★ Офисное помещение, 68 м²

№ 901113094, размещено вчера в 18:34 | 116 (+8)



3 000 000 ₪

8 920 157-26-66

Написать сообщение

Агентство
На Avito с августа 2013

Адрес:
Тверская область, Тверь р-н Московский, Победы пр-кт, 27





Площадь: 68 м²

Адрес: Тверь, р-н Московский, Победы пр-кт, 27 [Посмотреть карту](#)

офисное помещение расположено на 5-м этаже 6-ти этажного строения, на этаже только один офис, 68 кв.м с полным ремонтом, помещение не эксплуатировалось, сан узел, горячая вода, 3 комнаты, кабинет руководителя укомплектован новой мебелью, интернет проведен необходимо только заключить договор (поставщик услуг Аннет)

Покалыватья



LADA Румос-Авто Тверь

Выберите свой автомобиль LADA!

Яндекс.Директ

Дом в Ярославле за 1 100 000? prodazadoma.land3.ru

LSN 9111

Владельцам жилья на заметку: 24/01/2017
Росреестр открыл два новых интернет-сервиса
www.9111.ru

Таблица – Расчет стоимости объекта оценки сравнительным подходом

Нежилое помещение 112 назначение: нежилое, площадь 14,1 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, г. Тверь, ул. Маршала Конева, д. 12, корп. 1, пом. 112				
Показатель	Объект оценки	Аналоги		
		Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Общая площадь, кв. м	14,1	18,2	20,7	22,5
Цена предложения, руб.		700 000	673 300	630 000
Источник информации		https://www.avito.ru/tver/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svoobodnogo_naznacheniya_18.2_m_712281921	https://www.avito.ru/tver/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svoobodnogo_naznacheniya_20.71_m_883519709	http://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-naprodazhu-tver-177779326
Цена предложения за единицу общей площади, руб./кв. м		38 462	32 527	28 000
<i>Корректировки</i>				
<i>Передаваемые имущественные права</i>	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		38 462	32 527	28 000
<i>Условия финансирования</i>		рыночные	рыночные	рыночные
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		38 462	32 527	28 000
<i>Условия продажи</i>	коммерческие	коммерческие	коммерческие	коммерческие
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		38 462	32 527	28 000
<i>Условия рынка (дата предложения)</i>		январь 2017г.	январь 2017г.	январь 2017г.
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		38 462	32 527	28 000
<i>Условия рынка (скидка к цене предложения)</i>		торг	торг	торг
Корректирующий коэффициент		0,853	0,853	0,853
Скорректированная цена, руб.		32 808	27 745	23 884
<i>Вид использования</i>	нежилое	нежилое	нежилое	нежилое
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		32 808	27 745	23 884
<i>Местоположение</i>	Тверская область, г. Тверь, ул. Маршала Конева, д. 12, корп. 1	Тверская область, г. Тверь, ул. Хромова, д. 25	Тверская область, г. Тверь, ул. Гусева, д. 56	Тверская область, г. Тверь, ул. ул. Хромова, д. 25
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		32 808	27 745	23 884
<i>Этаж расположения</i>	подвал	цоколь	цоколь	цоколь
Корректирующий коэффициент		0,87	0,87	0,87
Скорректированная цена, руб./кв. м		28 407	24 023	20 680
<i>Общая площадь, кв. м</i>	14,1	18,2	20,7	22,5
Корректирующий коэффициент		1,03	1,05	1,06
Скорректированная цена, руб./кв. м		29 298	25 166	21 883
<i>Удобство подъездных дорог и подходов</i>	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00

Скорректированная цена, руб./кв. м		29 298	25 166	21 883
<i>Техническое состояние</i>	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		29 298	25 166	21 883
<i>Использование (назначение помещений)</i>	вспомогательно-складское	свободное	свободное	свободное
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		29 298	25 166	21 883
<i>Внутренняя отделка</i>	присутствует, требует косметического ремонта	присутствует, состояние хорошее	без отделки	присутствует, состояние хорошее
Корректирующий коэффициент		0,86	1,09	0,86
Скорректированная цена, руб./кв. м		25 196	27 396	18 820
<i>Наличие инженерных коммуникаций</i>	есть (состояние хорошее)	есть (состояние хорошее)	есть (состояние хорошее)	есть (состояние хорошее)
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		25 196	27 396	18 820
Доля объекта-аналога в итоговой стоимости, ед.		0,33	0,33	0,33
Доля объекта-аналога в итоговой стоимости, руб.		8 399	9 132	6 273
Скорректированная цена продажи за единицу общей площади, руб./кв. м		23 804		
Стоимость объекта оценки, полученная сравнительным подходом, руб.		336 000		

Таблица – Расчет стоимости объекта оценки сравнительным подходом

Нежилое помещение 113, назначение: нежилое, площадь 12,3 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, г. Тверь, ул. Маршала Конева, д. 12, корп. 1, пом. 113				
Показатель	Объект оценки	Аналоги		
		Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Общая площадь, кв. м	12,3	18,2	20,7	22,5
Цена предложения, руб.		700 000	673 300	630 000
Источник информации		https://www.avito.ru/tver/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_18.2_m_712281921	https://www.avito.ru/tver/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_20.71_m_883519709	http://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-tver-177779326
Цена предложения за единицу общей площади, руб./кв. м		38 462	32 527	28 000
<i>Корректировки</i>				
<i>Передаваемые имущественные права</i>	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		38 462	32 527	28 000
<i>Условия финансирования</i>		рыночные	рыночные	рыночные
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		38 462	32 527	28 000

<i>Условия продажи</i>	коммерческие	коммерческие	коммерческие	коммерческие
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		38 462	32 527	28 000
<i>Условия рынка (дата предложения)</i>		январь 2017г.	январь 2017г.	январь 2017г.
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		38 462	32 527	28 000
<i>Условия рынка (скидка к цене предложения)</i>		торг	торг	торг
Корректирующий коэффициент		0,898	0,898	0,853
Скорректированная цена, руб.		34 538	29 209	23 884
<i>Вид использования</i>	нежилое	нежилое	нежилое	нежилое
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		34 538	29 209	23 884
<i>Местоположение</i>	Тверская область, г. Тверь, ул. Маршала Конева, д. 12, корп. 1	Тверская область, г. Тверь, ул. Хромовая, д. 25	Тверская область, г. Тверь, ул. Гусева, д. 56	Тверская область, г. Тверь, ул. ул. Хромова, д. 25
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		32 808	27 745	23 884
<i>Этаж расположения</i>	подвал	цоколь	цоколь	цоколь
Корректирующий коэффициент		0,87	0,87	0,87
Скорректированная цена, руб./кв. м		28 407	24 023	20 680
<i>Общая площадь, кв. м</i>	12,3	18,2	20,7	22,5
Корректирующий коэффициент		1,05	1,07	1,08
Скорректированная цена, руб./кв. м		29 786	25 585	22 248
<i>Удобство подъездных дорог и подходов</i>	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		29 786	25 585	22 248
<i>Техническое состояние</i>	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		29 786	25 585	22 248
<i>Использование (назначение помещений)</i>	вспомогательно-складское	свободное	свободное	свободное
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		29 786	25 585	22 248
<i>Внутренняя отделка</i>	присутствует, требует косметического ремонта	присутствует, состояние хорошее	без отделки	присутствует, состояние хорошее
Корректирующий коэффициент		0,86	1,09	0,86
Скорректированная цена, руб./кв. м		25 616	27 852	19 133
<i>Наличие инженерных коммуникаций</i>	есть (состояние хорошее)	есть (состояние хорошее)	есть (состояние хорошее)	есть (состояние хорошее)
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		25 616	27 852	19 133
Доля объекта-аналога в итоговой стоимости, ед.		0,33	0,33	0,33
Доля объекта-аналога в итоговой стоимости, руб.		8 539	9 284	6 378

Скорректированная цена продажи за единицу общей площади, руб./кв. м	24 200
Стоимость объекта оценки, полученная сравнительным подходом, руб.	298 000

Таблица – Расчет стоимости объекта оценки сравнительным подходом

Нежилое помещение 115, назначение: нежилое, площадь 13 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, г. Тверь, ул. Маршала Конева, д. 12, корп. 1, пом. 115				
Показатель	Объект оценки	Аналоги		
		Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Общая площадь, кв. м	13,0	18,2	20,7	22,5
Цена предложения, руб.		700 000	673 300	630 000
Источник информации		https://www.avito.ru/tver/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svoobodnogo_naznacheniya_18.2_m_712281921	https://www.avito.ru/tver/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svoobodnogo_naznacheniya_20.71_m_883519709	http://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-tver-177779326
Цена предложения за единицу общей площади, руб./кв. м		38 462	32 527	28 000
<i>Корректировки</i>				
<i>Передаваемые имущественные права</i>	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		38 462	32 527	28 000
<i>Условия финансирования</i>		рыночные	рыночные	рыночные
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		38 462	32 527	28 000
<i>Условия продажи</i>	коммерческие	коммерческие	коммерческие	коммерческие
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		38 462	32 527	28 000
<i>Условия рынка (дата предложения)</i>		январь 2017г.	январь 2017г.	январь 2017г.
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		38 462	32 527	28 000
<i>Условия рынка (скидка к цене предложения)</i>		торг	торг	торг
Корректирующий коэффициент		0,853	0,853	0,853
Скорректированная цена, руб.		32 808	27 745	23 884
<i>Вид использования</i>	нежилое	нежилое	нежилое	нежилое
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		32 808	27 745	23 884
<i>Местоположение</i>	Тверская область, г. Тверь, ул. Маршала Конева, д. 12, корп. 1	Тверская область, г. Тверь, ул. Хромовая, д. 25	Тверская область, г. Тверь, ул. Гусева, д. 56	Тверская область, г. Тверь, ул. ул. Хромова, д. 25
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00

Скорректированная цена, руб./кв. м		32 808	27 745	23 884
<i>Этаж расположения</i>	подвал	цоколь	цоколь	цоколь
Корректирующий коэффициент		0,87	0,87	0,87
Скорректированная цена, руб./кв. м		28 407	24 023	20 680
<i>Общая площадь, кв. м</i>	13,0	18,2	20,7	22,5
Корректирующий коэффициент		1,04	1,06	1,07
Скорректированная цена, руб./кв. м		29 587	25 414	22 099
<i>Удобство подъездных дорог и подходов</i>	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		29 587	25 414	22 099
<i>Техническое состояние</i>	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		29 587	25 414	22 099
<i>Использование (назначение помещений)</i>	вспомогательно-складское	свободное	свободное	свободное
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		29 587	25 414	22 099
<i>Внутренняя отделка</i>	без отделки	присутствует, состояние хорошее	без отделки	присутствует, состояние хорошее
Корректирующий коэффициент		0,79	1,00	0,79
Скорректированная цена, руб./кв. м		23 374	25 414	17 458
<i>Наличие инженерных коммуникаций</i>	есть (состояние хорошее)	есть (состояние хорошее)	есть (состояние хорошее)	есть (состояние хорошее)
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		23 374	25 414	17 458
Доля объекта-аналога в итоговой стоимости, ед.		0,33	0,33	0,33
Доля объекта-аналога в итоговой стоимости, руб.		7 791	8 471	5 819
Скорректированная цена продажи за единицу общей площади, руб./кв. м	22 082			
Стоимость объекта оценки, полученная сравнительным подходом, руб.	287 000			

Таблица – Расчет стоимости объекта оценки сравнительным подходом

Нежилое помещение 116, назначение: нежилое, площадь 49,2 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, г. Тверь, ул. Маршала Конева, д. 12, корп. 1, пом. 116				
Показатель	Объект оценки	Аналоги		
		Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Общая площадь, кв. м	49,2	18,2	20,7	22,5
Цена предложения, руб.		700 000	673 300	630 000
Источник информации		https://www.avito.ru/tver/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_18.2_m_712281921	https://www.avito.ru/tver/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_20.71_m_883519709	http://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-naprodazhu-tver-177779326
Цена предложения за единицу общей площади, руб./кв. м		38 462	32 527	28 000
<i>Корректировки</i>				
<i>Передаваемые имущественные права</i>	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		38 462	32 527	28 000
<i>Условия финансирования</i>		рыночные	рыночные	рыночные
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		38 462	32 527	28 000
<i>Условия продажи</i>	коммерческие	коммерческие	коммерческие	коммерческие
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		38 462	32 527	28 000
<i>Условия рынка (дата предложения)</i>		январь 2017г.	январь 2017г.	январь 2017г.
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		38 462	32 527	28 000
<i>Условия рынка (скидка к цене предложения)</i>		торг	торг	торг
Корректирующий коэффициент		0,853	0,853	0,853
Скорректированная цена, руб.		32 808	27 745	23 884
<i>Вид использования</i>	нежилое	нежилое	нежилое	нежилое
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		32 808	27 745	23 884
<i>Местоположение</i>	Тверская область, г. Тверь, ул. Маршала Конева, д. 12, корп. 1	Тверская область, г. Тверь, ул. Хромовая, д. 25	Тверская область, г. Тверь, ул. Гусева, д. 56	Тверская область, г. Тверь, ул. ул. Хромова, д. 25
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		32 808	27 745	23 884
<i>Этаж расположения</i>	подвал	цоколь	цоколь	цоколь
Корректирующий коэффициент		0,87	0,87	0,87
Скорректированная цена, руб./кв. м		28 407	24 023	20 680
<i>Общая площадь, кв. м</i>	49,2	18,2	20,7	22,5
Корректирующий коэффициент		0,89	0,90	0,91
Скорректированная цена, руб./кв. м		25 186	21 634	18 812
<i>Удобство подъездных дорог и подходов</i>	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		25 186	21 634	18 812
<i>Техническое состояние</i>	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		25 186	21 634	18 812
<i>Использование (назначение помещений)</i>	вспомогательно-складское	свободное	свободное	свободное

Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		25 186	21 634	18 812
<i>Внутренняя отделка</i>	без отделки	присутствует, состояние хорошее	без отделки	присутствует, состояние хорошее
Корректирующий коэффициент		0,79	1,00	0,79
Скорректированная цена, руб./кв. м		19 897	21 634	14 862
<i>Наличие инженерных коммуникаций</i>	есть (состояние хорошее)	есть (состояние хорошее)	есть (состояние хорошее)	есть (состояние хорошее)
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		19 897	21 634	14 862
Доля объекта-аналога в итоговой стоимости, ед.		0,33	0,33	0,33
Доля объекта-аналога в итоговой стоимости, руб.		6 632	7 211	4 954
Скорректированная цена продажи за единицу общей площади, руб./кв. м		18 798		
Стоимость объекта оценки, полученная сравнительным подходом, руб.		925 000		

Таблица – Расчет стоимости объекта оценки сравнительным подходом


Нежилое помещение 117, назначение: нежилое, площадь 30,2 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, г. Тверь, ул. Маршала Конева, д. 12, корп. 1, пом. 117				
Показатель	Объект оценки	Аналоги		
		Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Общая площадь, кв. м	30,2	18,2	20,7	22,5
Цена предложения, руб.		700 000	673 300	630 000
Источник информации		https://www.avito.ru/tver/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_18.2_m_712281921	https://www.avito.ru/tver/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_20.71_m_883519709	http://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-tver-177779326
Цена предложения за единицу общей площади, руб./кв. м		38 462	32 527	28 000
<i>Корректировки</i>				
<i>Передаваемые имущественные права</i>	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		38 462	32 527	28 000
<i>Условия финансирования</i>		рыночные	рыночные	рыночные
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		38 462	32 527	28 000
<i>Условия продажи</i>	коммерческие	коммерческие	коммерческие	коммерческие
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		38 462	32 527	28 000
<i>Условия рынка (дата предложения)</i>		январь 2017г.	январь 2017г.	январь 2017г.
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		38 462	32 527	28 000
<i>Условия рынка (скидка к цене предложения)</i>		торг	торг	торг
Корректирующий коэффициент		0,853	0,853	0,853

Скорректированная цена, руб.		32 808	27 745	23 884
<i>Вид использования</i>	нежилое	нежилое	нежилое	нежилое
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		32 808	27 745	23 884
<i>Местоположение</i>	Тверская область, г. Тверь, ул. Маршала Конева, д. 12, корп. 1	Тверская область, г. Тверь, ул. Хромовая, д. 25	Тверская область, г. Тверь, ул. Гусева, д. 56	Тверская область, г. Тверь, ул. ул. Хромова, д. 25
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		32 808	27 745	23 884
<i>Этаж расположения</i>	подвал	цоколь	цоколь	цоколь
Корректирующий коэффициент		0,87	0,87	0,87
Скорректированная цена, руб./кв. м		28 407	24 023	20 680
<i>Общая площадь, кв. м</i>	30,2	18,2	20,7	22,5
Корректирующий коэффициент		0,94	0,96	0,97
Скорректированная цена, руб./кв. м		26 718	22 950	19 957
<i>Удобство подъездных дорог и подходов</i>	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		26 718	22 950	19 957
<i>Техническое состояние</i>	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		26 718	22 950	19 957
<i>Использование (назначение помещений)</i>	вспомогательное	свободное	свободное	свободное
Корректирующий коэффициент		0,68	0,68	0,68
Скорректированная цена, руб./кв. м		18 168	15 606	13 570
<i>Внутренняя отделка</i>	без отделки	присутствует, состояние хорошее	без отделки	присутствует, состояние хорошее
Корректирующий коэффициент		0,79	1,00	0,79
Скорректированная цена, руб./кв. м		14 353	15 606	10 721
<i>Наличие инженерных коммуникаций</i>	есть (состояние хорошее)	есть (состояние хорошее)	есть (состояние хорошее)	есть (состояние хорошее)
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		14 353	15 606	10 721
Доля объекта-аналога в итоговой стоимости, ед.		0,33	0,33	0,33
Доля объекта-аналога в итоговой стоимости, руб.		4 784	5 202	3 574
Скорректированная цена продажи за единицу общей площади, руб./кв. м		13 560		
Стоимость объекта оценки, полученная сравнительным подходом, руб.		410 000		

Информация об объектах-аналогах.

Аналог №1

Помещение свободного назначения, 18.2 м² 700 000 ₽
 № 712281921, размещено вчера в 12:29 ☎ 710 (+36)



8 910 832-50-42
 Написать сообщение

Агентство
 Ольга
 На Avito с февраля 2012

Контактное лицо
 Ольга

Адрес
 Тверская область, Тверь р-н
 Заволжский. Хромова ул, 25к2

Площадь: 18.2 м²

Адрес: Тверь, р-н Заволжский, Хромова ул, 25к2 [Посмотреть карту](#)

Цокольный этаж с окном. Удобное месторасположение, хорошая проходимость. Под любой вид коммерческой деятельности.

Пожалуйста


Аукционы По

Покупай Недвижимость и Автомобили. Значковая Для Себя До 95% Их Стоимости

olger-seifalov.ru/ Аукцион_Банкротов

Аналог №2

Помещение свободного назначения, 20.71 м² 673 300 ₽
 № 883519709, размещено 9 января в 22:42 ☎ 396 (+11)



8 904 353-10-99
 Написать сообщение

Агентство
 ЦН "Тверской регион"

Контактное лицо
 Евгения

Адрес
 Тверская область, Тверь р-н
 Московский, Гусева 5б

Площадь: 20.7 м²

Адрес: Тверь, р-н Московский, Гусева 5б [Посмотреть карту](#)

Коммерческое помещение на цокольном этаже жилого дома.
 Помещение от застройщика.
 Общая площадь 20.71 кв. м.
 Помещение находится рядом со входом. Без отделки. Смонтирована система отопления, установлены окна ПВХ, входная металлическая дверь, пожарная

ЦН "Тверской регион"

Юридические услуги на рынке недвижимости. Помощь в оформлении ипотеки (ПАО Сбербанк, ПАО ВТБ24, АО Россельхозбанк, АКБ "Российский Капитал" (ПАО)).

95 объявлений агентства

Domofond.ru

Аналог №3

Яндекс.Карты — подро... Помещение свободн... Торговое помещени... Свободного назначени... Коммерческая недви...

www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-tver-177779326

630 000 РУБ. **Коммерческая недвижимость на продажу**
ул Хромова,25, Заволжский, Тверь, Тверская область
Заволжский

Рассчитать ипотеку

В избранное

Компания:
Агентство регионального развития
Размещает объявления: 3 года 6 мес.
Открыть другие объекты на продажу: 604
Открыть другие объекты в аренду: 1000+
Всего за 3 месяца: 1000+

8 482 268-06-09

Пожалуйста, скажите, что Вы нашли это объявление на Domofond.ru

Не соглашайтесь на предоплату, если не уверены в надежности продавца или арендодателя.

Написать владельцу объявления

Ваше имя

Ваш e-mail


Ваш телефон

Меня интересует этот объект, пожалуйста, расскажите о нем подробнее.



Запомнить меня

Я хочу получать на почту похожие объявления от Domofond.ru

Введите символы с картинки:



1 из 2

Связаться с владельцем 8 482 268-06-09

Помещение свободного назначения, 22.5 м²

Продажа помещения общей площадью 22.5 кв.м в цокольном этаже с ремонтом, теплое, парковка рядом действующие торговые помещения.

Таблица – Расчет стоимости объекта оценки сравнительным подходом

Нежилое помещение 119, назначение: нежилое, площадь 1094 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, г. Тверь, ул. Маршала Конева, д. 12, корп. 1, пом. 119				
Показатель	Объект оценки	Аналоги		
		Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Общая площадь, кв. м	1 094,0	253,2	270,0	361,0
Цена предложения, руб.		6 000 000	7 500 000	7 220 000
Источник информации		https://www.avito.ru/tver/kommercheskaya_nedvizhimost/pomescheniya_kabinetnogo_tipa_obshchey_ploshchadyu_253_kv_848420161	https://www.avito.ru/tver/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svodnogo_naznacheniya_270_m_894374982	https://www.avito.ru/tver/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_361_m_861248422
Цена предложения за единицу общей площади, руб./кв. м		23 697	27 778	20 000
<i>Корректировки</i>				
<i>Передаваемые имущественные права</i>	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		23 697	27 778	20 000
<i>Условия финансирования</i>		рыночные	рыночные	рыночные
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		23 697	27 778	20 000
<i>Условия продажи</i>	коммерческие	коммерческие	коммерческие	коммерческие
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		23 697	27 778	20 000
<i>Условия рынка (дата предложения)</i>		январь 2017г.	декабрь 2016г.	декабрь 2016г.
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		23 697	27 778	20 000
<i>Условия рынка (скидка к цене предложения)</i>		торг	торг	торг
Корректирующий коэффициент		0,853	0,853	0,853
Скорректированная цена, руб.		20 213	23 694	17 060
<i>Вид использования</i>	нежилое	нежилое	нежилое	нежилое
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		20 213	23 694	17 060
<i>Местоположение</i>	Тверская область, г. Тверь, ул. Маршала Конева, д. 12, корп. 1	Тверская область, г. Тверь, ул. Бориса Полевого, д. 2	Тверская область, г. Тверь, ул. Виноградова, д. 8	Тверская область, г. Тверь, Двор Пролетарки, д. 10а
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		20 213	23 694	17 060
<i>Этаж расположения</i>	подвал	цоколь	цоколь	цоколь
Корректирующий коэффициент		0,87	0,87	0,87
Скорректированная цена, руб./кв. м		17 502	20 516	14 771
<i>Общая площадь, кв. м</i>	1094,0	253,2	270,0	361,0
Корректирующий коэффициент		0,84	0,84	0,87
Скорректированная цена, руб./кв. м		14 662	17 321	12 917
<i>Удобство подъездных дорог и подходов</i>	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		14 662	17 321	12 917
<i>Техническое состояние</i>	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		14 662	17 321	12 917

<i>Использование (назначение помещений)</i>	свободное (складское)	свободное (складское)	свободное (складское)	свободное (складское)
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		14 662	17 321	12 917
<i>Внутренняя отделка</i>	без отделки	присутствует, состояние хорошее	присутствует, состояние хорошее	присутствует, требует косметического ремонта
Корректирующий коэффициент		0,79	0,79	0,92
Скорректированная цена, руб./кв. м		11 583	13 683	11 866
<i>Наличие инженерных коммуникаций</i>	есть (состояние хорошее)	есть (состояние хорошее)	есть (состояние хорошее)	есть (состояние хорошее)
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		11 583	13 683	11 866
Доля объекта-аналога в итоговой стоимости, ед.		0,33	0,33	0,33
Доля объекта-аналога в итоговой стоимости, руб.		3 861	4 561	3 955
Скорректированная цена продажи за единицу общей площади, руб./кв. м	12 377			
Стоимость объекта оценки, полученная сравнительным подходом, руб.	13 541 000			

Таблица – Расчет стоимости объекта оценки сравнительным подходом

Нежилое помещение XXXII, назначение: нежилое, площадь 439,7 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, г. Тверь, ул. Маршала Конева, д. 12, корп. 1, пом. XXXII				
Показатель	Объект оценки	Аналоги		
		Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Общая площадь, кв. м	439,7	253,2	270,0	361,0
Цена предложения, руб.		6 000 000	7 500 000	7 220 000
Источник информации		https://www.avito.ru/tver/kommercheskaya_nedvizhimost/pomescheniya_kabinetnogo_tipa_obschey_ploschadyu_253_kv_848420161	https://www.avito.ru/tver/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svoobodnogo_naznacheniya_270_m_894374982	https://www.avito.ru/tver/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_361_m_861248422
Цена предложения за единицу общей площади, руб./кв. м		23 697	27 778	20 000
<i>Корректировки</i>				
<i>Передаваемые имущественные права</i>	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		23 697	27 778	20 000
<i>Условия финансирования</i>		рыночные	рыночные	рыночные
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		23 697	27 778	20 000
<i>Условия продажи</i>	коммерческие	коммерческие	коммерческие	коммерческие
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		23 697	27 778	20 000
<i>Условия рынка (дата предложения)</i>		январь 2017г.	декабрь 2016г.	декабрь 2016г.
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		23 697	27 778	20 000
<i>Условия рынка (скидка к цене)</i>		торг	торг	торг

<i>предложения)</i>				
Корректирующий коэффициент		0,853	0,853	0,853
Скорректированная цена, руб.		20 213	23 694	17 060
<i>Вид использования</i>	нежилое	нежилое	нежилое	нежилое
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		20 213	23 694	17 060
<i>Местоположение</i>	Тверская область, г. Тверь, ул. Маршала Конева, д. 12, корп. 1	Тверская область, г. Тверь, ул. Бориса Полевого, д. 2	Тверская область, г. Тверь, ул. Виноградова, д. 8	Тверская область, г. Тверь, Двор Пролетарки, д. 10а
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		20 213	23 694	17 060
<i>Этаж расположения</i>	подвал	цоколь	цоколь	цоколь
Корректирующий коэффициент		0,87	0,87	0,87
Скорректированная цена, руб./кв. м		17 502	20 516	14 771
<i>Общая площадь, кв. м</i>	439,7	253,2	270,0	361,0
Корректирующий коэффициент		0,94	0,94	0,98
Скорректированная цена, руб./кв. м		16 371	19 340	14 423
<i>Удобство подъездных дорог и подходов</i>	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		16 371	19 340	14 423
<i>Техническое состояние</i>	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		16 371	19 340	14 423
<i>Использование (назначение помещений)</i>	свободное (складское)	свободное (складское)	свободное (складское)	свободное (складское)
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		16 371	19 340	14 423
<i>Внутренняя отделка</i>	без отделки	присутствует, состояние хорошее	присутствует, состояние хорошее	присутствует, требуется косметического ремонта
Корректирующий коэффициент		0,79	0,79	0,92
Скорректированная цена, руб./кв. м		12 933	15 279	13 249
<i>Наличие инженерных коммуникаций</i>	есть (состояние хорошее)	есть (состояние хорошее)	есть (состояние хорошее)	есть (состояние хорошее)
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		12 933	15 279	13 249
Доля объекта-аналога в итоговой стоимости, ед.		0,33	0,33	0,33
Доля объекта-аналога в итоговой стоимости, руб.		4 311	5 093	4 416
Скорректированная цена продажи за единицу общей площади, руб./кв. м		13 820		
Стоимость объекта оценки, полученная сравнительным подходом, руб.		6 077 000		

Информация об объектах-аналогах.


Аналог №1

Коммерческая недви... Цоколь, Помещени... Помещение свобод... Помещение свобод... Помещения кабинет... Помещение свобод...

Надежный | https://www.avito.ru/tver/kommercheskaya_nedvizhimost/pomescheniya_kabinetnogo_tipa_obschey_ploschadyu_253_kv_848420161

Помещения кабинетного типа общей площадью 253 кв 6 000 000 ₽

№ 848420161, размещено 9 января в 12:46 444 (+9)



8 920 693-94-95

Написать сообщение

Агентство
Три окна
На Avito с апреля 2014

Контактное лицо:
Гульнара

Адрес:
Тверская область, Тверь р-н Пролетарский, ул. Бориса Полевого, 2к2

Domofond.ru

Сколько стоит моя квартира?
Быстрая онлайн-оценка

Узнать

Площадь: 253,2 м²

Адрес: Тверь, р-н Пролетарский, ул. Бориса Полевого, 2к2 [Посмотреть карту](#)

Помещения офисного типа общей площадью 253,2 кв. м:
+ 7 кабинетов: 24, 17, 16, 24, 15, 44 и 39 кв. м., 2 санузла, коридор, холл
+ в каждом кабинете свой эл.счетчик


Аналог №2

Коммерческая недви... Цоколь, Помещени... Помещение свобод... Помещение свобод... Помещения кабинет... Помещение свобод...

Надежный | https://www.avito.ru/tver/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svodnogo_naznacheniya_270_m_894374982

Помещение свободного назначения, 270 м² 7 500 000 ₽

№ 894374982, размещено 26 декабря в 15:26 212 (+11)



8 960 700-57-57

Написать сообщение

Агентство
Новостройки Твери
На Avito с сентября 2012

Контактное лицо:
-

Адрес:
Тверская область, Тверь р-н Пролетарский, Виноградова, 8 (р-н Нолина)

Новостройки Твери
Ежедневно обновляемая база квартир в новостройках Твери на максимально выгодных условиях!

97 объявлений агентства

Domofond.ru

Поиск квартир по районам

Площадь: 270 м²

Адрес: Тверь, р-н Пролетарский, Виноградова, 8 (р-н Нолина) [Посмотреть карту](#)

ПРОДАЖА ПОМЕЩЕНИЯ СВОБОДНОГО НАЗНАЧЕНИЯ
ОТЛИЧНОЕ СОСТОЯНИЕ
ЦОКОЛЬНЫЙ ЭТАЖ

Аналог №3

The screenshot shows a web browser window with the Avito website. The main listing is for a warehouse (Складское помещение, 361 м²) priced at 7,220,000 RUB. The listing includes a large photo of the interior, a grid of smaller images, and a detailed description. On the right side, there are contact buttons, agent information, and a call to action.

Складское помещение, 361 м² 7 220 000 Р

№ 861248422, размещено 29 декабря в 08:41 466 (+8)

8 482 268-06-09

Написать сообщение

Агентство
Агентство регионального развития
На Avito с сентября 2013

Контактное лицо
Федеральная сеть консультантов

Адрес
Тверская область, Тверь, р-н Пролетарский, Двор Пролетарки тер, 10а

Агентство регионального развития
Федеральная сеть консультантов по коммерческой недвижимости и продаже готового бизнеса. Аренда и продажа от собственника без комиссии.

2142 объявления агентства

Чтобы НЕ ТЯНУТЬ С ПОКУПКОЙ

Площадь: 361 м²

Адрес: Тверь, р-н Пролетарский, Двор Пролетарки тер, 10а
[Посмотреть карту](#)

Продается помещение свободного назначения в цокольном этаже отдельно стоящего кирпичного здания. Помещение отапливаемое, центральная канализация, отделка пола керамической плиткой, электроосвещение.

Таблица – Расчет стоимости объекта оценки сравнительным подходом

Нежилое помещение XIII, назначение: нежилое, площадь 228 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, г. Тверь, ул. Маршала Конева, д. 12, корп. 1, пом. XIII				
Показатель	Объект оценки	Аналоги		
		Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Общая площадь, кв. м	228,0	110,0	105,0	144,0
Цена предложения, руб.		3 600 000	3 900 000	5 760 000
Источник информации		https://www.avito.ru/tver/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svodnogo_naznacheniya_110_m_841994591	https://www.avito.ru/tver/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svodnogo_naznacheniya_105_m_911496547	https://www.avito.ru/tver/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svodnogo_naznacheniya_144_m_911651675
Цена предложения за единицу общей площади, руб./кв. м		32 727	37 143	40 000
<i>Корректировки</i>				
<i>Передаваемые имущественные права</i>	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		32 727	37 143	40 000
<i>Условия финансирования</i>		рыночные	рыночные	рыночные
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		32 727	37 143	40 000
<i>Условия продажи</i>	коммерческие	коммерческие	коммерческие	коммерческие
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		32 727	37 143	40 000
<i>Условия рынка (дата предложения)</i>		январь 2017г.	январь 2017г.	январь 2017г.
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		32 727	37 143	40 000
<i>Условия рынка (скидка к цене предложения)</i>		торг	торг	торг
Корректирующий коэффициент		0,898	0,898	0,898
Скорректированная цена, руб.		29 389	33 354	35 920
<i>Вид использования</i>	нежилое	нежилое	нежилое	нежилое
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		29 389	33 354	35 920
<i>Местоположение</i>	Тверская область, г. Тверь, ул. Маршала Конева, д. 12, корп. 1	Тверская область, г. Тверь, ул. Фадеева, д. 40, кор. 1	Тверская область, г. Тверь, Петербургское шоссе, д. 38к	Тверская область, г. Тверь, ул. Московская, д. 1
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		29 389	33 354	35 920
<i>Этаж расположения</i>	второй этаж	первый этаж	цоколь	первый этаж
Корректирующий коэффициент		0,87	1,06	0,87
Скорректированная цена, руб./кв. м		25 569	35 388	31 250
<i>Общая площадь, кв. м</i>	228,0	110,0	105,0	144,0
Корректирующий коэффициент		0,92	0,91	0,95
Скорректированная цена, руб./кв. м		23 410	32 219	29 560
<i>Удобство подъездных дорог и подходов</i>	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		23 410	32 219	29 560
<i>Техническое состояние</i>	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		23 410	32 219	29 560
<i>Использование (назначение)</i>	вспомогательное	офисно-торговое	офисно-торговое	офисно-торговое

<i>помещений)</i>				
Корректирующий коэффициент		0,71	0,71	0,71
Скорректированная цена, руб./кв. м		16 652	22 917	21 026
<i>Внутренняя отделка</i>	присутствует, состояние хорошее	присутствует, состояние хорошее	присутствует, состояние хорошее	присутствует, состояние хорошее
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		16 652	22 917	21 026
<i>Наличие инженерных коммуникаций</i>	есть (состояние хорошее)	есть (состояние хорошее)	есть (состояние хорошее)	есть (состояние хорошее)
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		16 652	22 917	21 026
Доля объекта-аналога в итоговой стоимости, ед.		0,33	0,33	0,33
Доля объекта-аналога в итоговой стоимости, руб.		5 551	7 639	7 009
Скорректированная цена продажи за единицу общей площади, руб./кв. м		20 198		
Стоимость объекта оценки, полученная сравнительным подходом, руб.		4 605 000		

Таблица – Расчет стоимости объекта оценки сравнительным подходом

Нежилое помещение XXV, назначение: нежилое, площадь 384,9 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, г. Тверь, ул. Маршала Конева, д. 12, корп. 1, пом. XXV				
Показатель	Объект оценки	Аналоги		
		Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Общая площадь, кв. м	384,9	110,0	105,0	144,0
Цена предложения, руб.		3 600 000	3 900 000	5 760 000
Источник информации		https://www.avito.ru/tver/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svodnogo_naznacheniya_110_m_841994591	https://www.avito.ru/tver/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svodnogo_naznacheniya_105_m_911496547	https://www.avito.ru/tver/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svodnogo_naznacheniya_144_m_911651675
Цена предложения за единицу общей площади, руб./кв. м		32 727	37 143	40 000
<i>Корректировки</i>				
<i>Передаваемые имущественные права</i>	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		32 727	37 143	40 000
<i>Условия финансирования</i>		рыночные	рыночные	рыночные
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		32 727	37 143	40 000
<i>Условия продажи</i>	коммерческие	коммерческие	коммерческие	коммерческие
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		32 727	37 143	40 000
<i>Условия рынка (дата предложения)</i>		январь 2017г.	январь 2017г.	январь 2017г.
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		32 727	37 143	40 000
<i>Условия рынка (скидка к цене предложения)</i>		торг	торг	торг
Корректирующий коэффициент		0,898	0,898	0,898

Скорректированная цена, руб.		29 389	33 354	35 920
<i>Вид использования</i>	нежилое	нежилое	нежилое	нежилое
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		29 389	33 354	35 920
<i>Местоположение</i>	Тверская область, г. Тверь, ул. Маршала Конева, д. 12, корп. 1	Тверская область, г. Тверь, ул. Фадеева, д. 40, кор. 1	Тверская область, г. Тверь, Петербургское шоссе, д. 38к	Тверская область, г. Тверь, ул. Московская, д. 1
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		29 389	33 354	35 920
<i>Этаж расположения</i>	второй этаж	первый этаж	цоколь	первый этаж
Корректирующий коэффициент		0,87	1,06	0,87
Скорректированная цена, руб./кв. м		25 569	35 388	31 250
<i>Общая площадь, кв. м</i>	384,9	110,0	105,0	144,0
Корректирующий коэффициент		0,86	0,85	0,89
Скорректированная цена, руб./кв. м		21 973	30 241	27 745
<i>Удобство подъездных дорог и подходов</i>	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		21 973	30 241	27 745
<i>Техническое состояние</i>	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		21 973	30 241	27 745
<i>Использование (назначение помещений)</i>	офисное	офисное	офисное	офисное
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		21 973	30 241	27 745
<i>Внутренняя отделка</i>	присутствует, состояние хорошее	присутствует, состояние хорошее	присутствует, состояние хорошее	присутствует, состояние хорошее
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		21 973	30 241	27 745
<i>Наличие инженерных коммуникаций</i>	есть (состояние хорошее)	есть (состояние хорошее)	есть (состояние хорошее)	есть (состояние хорошее)
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		21 973	30 241	27 745
Доля объекта-аналога в итоговой стоимости, ед.		0,33	0,33	0,33
Доля объекта-аналога в итоговой стоимости, руб.		7 324	10 080	9 248
Скорректированная цена продажи за единицу общей площади, руб./кв. м	26 653			
Стоимость объекта оценки, полученная сравнительным подходом, руб.	10 259 000			

Таблица – Расчет стоимости объекта оценки сравнительным подходом

Нежилое помещение VII, назначение: нежилое, площадь 754,6 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, г. Тверь, ул. Маршала Конева, д. 12, корп. 1				
Показатель	Объект оценки	Аналоги		
		Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Общая площадь, кв. м	754,6	110,0	105,0	144,0
Цена предложения, руб.		3 600 000	3 900 000	5 760 000
Источник информации		https://www.avito.ru/tver/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svodnogo_naznacheniya_110_m_841994591	https://www.avito.ru/tver/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svodnogo_naznacheniya_105_m_911496547	https://www.avito.ru/tver/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svodnogo_naznacheniya_144_m_911651675
Цена предложения за единицу общей площади, руб./кв. м		32 727	37 143	40 000
<i>Корректировки</i>				
<i>Передаваемые имущественные права</i>	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		32 727	37 143	40 000
<i>Условия финансирования</i>		рыночные	рыночные	рыночные
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		32 727	37 143	40 000
<i>Условия продажи</i>	коммерческие	коммерческие	коммерческие	коммерческие
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		32 727	37 143	40 000
<i>Условия рынка (дата предложения)</i>		январь 2017г.	январь 2017г.	январь 2017г.
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		32 727	37 143	40 000
<i>Условия рынка (скидка к цене предложения)</i>		торг	торг	торг
Корректирующий коэффициент		0,898	0,898	0,898
Скорректированная цена, руб.		29 389	33 354	35 920
<i>Вид использования</i>	нежилое	нежилое	нежилое	нежилое
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		29 389	33 354	35 920
<i>Местоположение</i>	Тверская область, г. Тверь, ул. Маршала Конева, д. 12, корп. 1	Тверская область, г. Тверь, ул. Фадеева, д. 40, корп. 1	Тверская область, г. Тверь, Петербургское шоссе, д. 38к	Тверская область, г. Тверь, ул. Московская, д. 1
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		29 389	33 354	35 920
<i>Этаж расположения</i>	четвертый этаж	первый этаж	цоколь	первый этаж
Корректирующий коэффициент		0,87	1,06	0,87
Скорректированная цена, руб./кв. м		25 569	35 388	31 250
<i>Общая площадь, кв. м</i>	754,6	110,0	105,0	144,0
Корректирующий коэффициент		0,79	0,79	0,82
Скорректированная цена, руб./кв. м		20 254	27 875	25 575
<i>Удобство подъездных дорог и подходов</i>	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		20 254	27 875	25 575

<i>Техническое состояние</i>	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		20 254	27 875	25 575
<i>Использование (назначение помещений)</i>	офисное	офисное	офисное	офисное
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		20 254	27 875	25 575
<i>Внутренняя отделка</i>	присутствует, состояние хорошее	присутствует, состояние хорошее	присутствует, состояние хорошее	присутствует, состояние хорошее
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		20 254	27 875	25 575
<i>Наличие инженерных коммуникаций</i>	есть (состояние хорошее)	есть (состояние хорошее)	есть (состояние хорошее)	есть (состояние хорошее)
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		20 254	27 875	25 575
Доля объекта-аналога в итоговой стоимости, ед.		0,33	0,33	0,33
Доля объекта-аналога в итоговой стоимости, руб.		6 751	9 292	8 525
Скорректированная цена продажи за единицу общей площади, руб./кв. м	24 568			
Стоимость объекта оценки, полученная сравнительным подходом, руб.	18 539 000			

Таблица – Расчет стоимости объекта оценки сравнительным подходом

Нежилое помещение XII, назначение: нежилое, площадь 242 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, г. Тверь, ул. Маршала Конева, д. 12, корп. 1				
Показатель	Объект оценки	Аналоги		
		Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Общая площадь, кв. м	242,0	110,0	105,0	144,0
Цена предложения, руб.		3 600 000	3 900 000	5 760 000
Источник информации		https://www.avito.ru/tver/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_110_m_841994591	https://www.avito.ru/tver/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_105_m_911496547	https://www.avito.ru/tver/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_144_m_911651675
Цена предложения за единицу общей площади, руб./кв. м		32 727	37 143	40 000
<i>Корректировки</i>				
<i>Передаваемые имущественные права</i>	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		32 727	37 143	40 000
<i>Условия финансирования</i>		рыночные	рыночные	рыночные
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		32 727	37 143	40 000
<i>Условия продажи</i>	коммерческие	коммерческие	коммерческие	коммерческие
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		32 727	37 143	40 000
<i>Условия рынка (дата предложения)</i>		январь 2017г.	январь 2017г.	январь 2017г.

Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		32 727	37 143	40 000
<i>Условия рынка (скидка к цене предложения)</i>		торг	торг	торг
Корректирующий коэффициент		0,898	0,898	0,898
Скорректированная цена, руб.		29 389	33 354	35 920
<i>Вид использования</i>	нежилое	нежилое	нежилое	нежилое
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		29 389	33 354	35 920
<i>Местоположение</i>	Тверская область, г. Тверь, ул. Маршала Конева, д. 12, корп. 1	Тверская область, г. Тверь, ул. Фадеева, д. 40, кор. 1	Тверская область, г. Тверь, Петербургское шоссе, д. 38к	Тверская область, г. Тверь, ул. Московская, д. 1
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		29 389	33 354	35 920
<i>Этаж расположения</i>	третий этаж	первый этаж	цоколь	первый этаж
Корректирующий коэффициент		0,87	1,06	0,87
Скорректированная цена, руб./кв. м		25 569	35 388	31 250
<i>Общая площадь, кв. м</i>	242,0	110,0	105,0	144,0
Корректирующий коэффициент		0,91	0,90	0,94
Скорректированная цена, руб./кв. м		23 242	31 987	29 348
<i>Удобство подъездных дорог и подходов</i>	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		23 242	31 987	29 348
<i>Техническое состояние</i>	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		23 242	31 987	29 348
<i>Использование (назначение помещений)</i>	офисное	офисное	офисное	офисное
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		23 242	31 987	29 348
<i>Внутренняя отделка</i>	присутствует, состояние хорошее	присутствует, состояние хорошее	присутствует, состояние хорошее	присутствует, состояние хорошее
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		23 242	31 987	29 348
<i>Наличие инженерных коммуникаций</i>	есть (состояние хорошее)	есть (состояние хорошее)	есть (состояние хорошее)	есть (состояние хорошее)
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		23 242	31 987	29 348
Доля объекта-аналога в итоговой стоимости, ед.		0,33	0,33	0,33
Доля объекта-аналога в итоговой стоимости, руб.		7 747	10 662	9 783
Скорректированная цена продажи за единицу общей площади, руб./кв. м		28 192		
Стоимость объекта оценки, полученная сравнительным подходом, руб.		6 823 000		

Таблица – Расчет стоимости объекта оценки сравнительным подходом

Нежилое помещение XL, назначение: нежилое, площадь 280,5 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, г. Тверь, ул. Маршала Конева, д. 12, корп. 1				
Показатель	Объект оценки	Аналоги		
		Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Общая площадь, кв. м	280,5	110,0	105,0	144,0
Цена предложения, руб.		3 600 000	3 900 000	5 760 000
Источник информации		https://www.avito.ru/tver/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svodnogo_naznacheniya_110_m_841994591	https://www.avito.ru/tver/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svodnogo_naznacheniya_105_m_911496547	https://www.avito.ru/tver/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svodnogo_naznacheniya_144_m_911651675
Цена предложения за единицу общей площади, руб./кв. м		32 727	37 143	40 000
<i>Корректировки</i>				
<i>Передаваемые имущественные права</i>	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		32 727	37 143	40 000
<i>Условия финансирования</i>		рыночные	рыночные	рыночные
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		32 727	37 143	40 000
<i>Условия продажи</i>	коммерческие	коммерческие	коммерческие	коммерческие
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		32 727	37 143	40 000
<i>Условия рынка (дата предложения)</i>		январь 2017г.	январь 2017г.	январь 2017г.
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		32 727	37 143	40 000
<i>Условия рынка (скидка к цене предложения)</i>		торг	торг	торг
Корректирующий коэффициент		0,898	0,898	0,898
Скорректированная цена, руб.		29 389	33 354	35 920
<i>Вид использования</i>	нежилое	нежилое	нежилое	нежилое
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		29 389	33 354	35 920
<i>Местоположение</i>	Тверская область, г. Тверь, ул. Маршала Конева, д. 12, корп. 1	Тверская область, г. Тверь, ул. Фадеева, д. 40, кор. 1	Тверская область, г. Тверь, Петербургское шоссе, д. 38к	Тверская область, г. Тверь, ул. Московская, д. 1
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		29 389	33 354	35 920
<i>Этаж расположения</i>	третий этаж	первый этаж	цоколь	первый этаж
Корректирующий коэффициент		0,87	1,06	0,87
Скорректированная цена, руб./кв. м		25 569	35 388	31 250
<i>Общая площадь, кв. м</i>	280,5	110,0	105,0	144,0
Корректирующий коэффициент		0,89	0,89	0,92
Скорректированная цена, руб./кв. м		22 830	31 421	28 828
<i>Удобство подъездных дорог и подходов</i>	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		22 830	31 421	28 828
<i>Техническое состояние</i>	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		22 830	31 421	28 828
<i>Использование (назначение)</i>	офисное	офисное	офисное	офисное

<i>помещений)</i>				
Корректирующий коэффициент		0,68	0,68	0,68
Скорректированная цена, руб./кв. м		15 525	21 366	19 603
<i>Внутренняя отделка</i>	присутствует, состояние хорошее	присутствует, состояние хорошее	присутствует, состояние хорошее	присутствует, состояние хорошее
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		15 525	21 366	19 603
<i>Наличие инженерных коммуникаций</i>	есть (состояние хорошее)	есть (состояние хорошее)	есть (состояние хорошее)	есть (состояние хорошее)
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		15 525	21 366	19 603
Доля объекта-аналога в итоговой стоимости, ед.		0,33	0,33	0,33
Доля объекта-аналога в итоговой стоимости, руб.		5 175	7 122	6 534
Скорректированная цена продажи за единицу общей площади, руб./кв. м	18 831			
Стоимость объекта оценки, полученная сравнительным подходом, руб.	5 282 000			

Информация об объектах-аналогах

Аналог №1

Коммерческая подл. Помещение свобод. Помещение свобод. Торговое помеще. Помещение свобод. Помещение свобод.

Надежный | https://www.avito.ru/tver/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_110_m_841994591

★ Помещение свободного назначения, 110 м² 3 600 000 ₽

№ 841994591, размещено 9 января в 10:55 450 (+1)

8 920 193-12-09

Написать сообщение

Агентство:
МТН
На Avito с августа 2016

Адрес:
Тверская область, Тверь р-н
Московский, ул. Фадеева, д 40 корп. 1

Кредитная карта Тинькофф Платинум

Tinkoff Bank PLATINUM

5213 2400 0000 0000

✓ До 300 000 ₽
✓ 0% до 55 дней

Оформить за 5 мин.

Площадь: 110 м²


Адрес: Тверь, р-н Московский, ул. Фадеева, д 40 корп. 1 [Посмотреть карту](#)

Продажа свободного нежилого помещения, 110 кв. м, в том числе площадь торгового зала – 45 кв. м. 1 этаж 6ти этажного кирпичного жилого дома 2009 года постройки, повышенной комфортности, индивидуальное отопление (низкие коммунальные платежи), высота потолков 2,6 м, 2а отдельных входа, санузел, кабинет, комната отдыха, складское помещение, охрана. Хорошее расположение - спальный район, транспортная доступность. Чистая продажа.

Яндекс Директ

Аналог №2

Помещение свободного назначения, 105 м²
№ 911496547, размещено вчера в 09:07 46 (+14)



8 482 265-67-68

Написать Нажмите, чтобы перейти в профиль.

Агентство
ООО РСК-недвижимость
Подтвержден
На Avito с 13 января 2017

Контактное лицо
Елена Луговая, Алексей Сливак

Адрес
Тверская область, Тверь р-н Заволжский, Петербургское шоссе, 38к1

Площадь: 105 м²

Адрес: Тверь, р-н Заволжский, Петербургское шоссе, 38к1
Посмотреть карту


Помещение в высоком цоколе с отдельной входной группой, санузлом, 4 кабинетами, подсобными помещениями. Телефон. Интернет.
Год постройки-2011.
Выполнена отделка помещений под ключ: двухкамерные стеклопакеты, подвесные потолки «Армстронг», металлические решетки на окнах и т.д.
Закрытая территория, парковка во дворе, прекрасная транспортная

Быстрый и безопасный браузер Орега
Со встроенной блокировкой рекламы

Block ads
Ads are blocked on this site
3 On this site
Скачать сейчас

Аналог №3

Помещение свободного назначения, 144 м²
№ 911651675, размещено вчера в 09:02 40 (+9)



8 482 265-67-68

Написать Нажмите, чтобы перейти в профиль.

Агентство
ООО РСК-недвижимость
Подтвержден
На Avito с 13 января 2017

Контактное лицо
Елена Луговая, Алексей Сливак

Адрес
Тверская область, Тверь р-н Московский, ул Московская, 1

Площадь: 144 м²

Адрес: Тверь, р-н Московский, ул Московская, 1
Посмотреть карту

Уникальное расположение в центре города на пересечении со Смоленским переулком.
Рядом гимназия, д/сад, банк Россия, Сбербанк, БИНБАНК, поликлиники, аптеки, больницы, роддом, магазины, органы государственной власти.
Отличная планировка - первый этаж с о отдельным выходом на ул.Московская.

+1 час работы на ноутбуке
Браузер Орега с экономией батареи

Скачать сейчас

Ниже осуществлен расчет рыночной стоимости смежных помещений.

Таблица – Расчет стоимости объекта оценки сравнительным подходом

Нежилое помещение XXXIX, назначение: нежилое, площадь 278,6 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, г. Тверь, ул. Маршала Конева, д. 12, корп. 1				
Нежилое помещение XXXVIII, назначение: нежилое, площадь 506,7 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, г. Тверь, ул. Маршала Конева, д. 12, корп. 1				
Показатель	Объект оценки	Аналоги		
		Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Общая площадь, кв. м	785,3	278,0	149,2	270,0
Цена предложения, руб.		9 000 000	6 714 000	7 500 000
Источник информации		https://www.avito.ru/tver/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_278_m_904183243	https://www.avito.ru/tver/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_149.2_m_906344639	https://www.avito.ru/tver/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_270_m_894374982
Цена предложения за единицу общей площади, руб./кв. м		32 374	45 000	27 778
<i>Корректировки</i>				
<i>Передаваемые имущественные права</i>	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		32 374	45 000	27 778
<i>Условия финансирования</i>		рыночные	рыночные	рыночные
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		32 374	45 000	27 778
<i>Условия продажи</i>	коммерческие	коммерческие	коммерческие	коммерческие
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		32 374	45 000	27 778
<i>Условия рынка (дата предложения)</i>		январь 2017г.	январь 2017г.	декабрь 2016г.
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		32 374	45 000	27 778
<i>Условия рынка (скидка к цене предложения)</i>		торг	торг	торг
Корректирующий коэффициент		0,898	0,898	0,898
Скорректированная цена, руб.		29 072	40 410	24 944
<i>Вид использования</i>	нежилое	нежилое	нежилое	нежилое
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		29 072	40 410	24 944
<i>Местоположение</i>	Тверская область, г. Тверь, ул. Маршала Конева, д. 12, корп. 1	Тверская область, г. Тверь, ул. Коноплянниковой, д. 89, к. 1	Тверская область, г. Тверь, ул. Летное поле, д. 18	Тверская область, г. Тверь, ул. Виноградова, д. 8
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		29 072	40 410	24 944
<i>Этаж расположения</i>	третий этаж	пятый этаж	первый этаж	цоколь
Корректирующий коэффициент		1,00	0,87	1,06
Скорректированная цена, руб./кв. м		29 072	35 157	26 465
<i>Общая площадь, кв. м</i>	785,3	278,0	149,2	270,0
Корректирующий коэффициент		0,88	0,82	0,88
Скорректированная цена, руб./кв. м		25 639	28 756	23 258
<i>Удобство подъездных дорог и подходов</i>	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		25 639	28 756	23 258
<i>Техническое состояние</i>	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее

Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		25 639	28 756	23 258
<i>Использование (назначение помещений)</i>	свободное	свободное	свободное	свободное
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		25 639	28 756	23 258
<i>Внутренняя отделка</i>	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		25 639	28 756	23 258
<i>Наличие инженерных коммуникаций</i>	есть (состояние хорошее)	есть (состояние хорошее)	есть (состояние хорошее)	есть (состояние хорошее)
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		25 639	28 756	23 258
Доля объекта-аналога в итоговой стоимости, ед.		0,33	0,33	0,33
Доля объекта-аналога в итоговой стоимости, руб.		8 546	9 585	7 753
Скорректированная цена продажи за единицу общей площади, руб./кв. м		25 885		
Стоимость объекта оценки, полученная сравнительным подходом, руб.		20 327 000		

Рыночная стоимость отдельных помещений рассчитывалась исходя из удельной стоимости помещения и площади каждого объекта:

Таблица – Итог определения стоимости помещений по сравнительному подходу

Наименование объекта	Общая площадь, кв. м	Стоимость, руб./кв. м	Стоимость объекта, руб.
Нежилое помещение XXXIX, назначение: нежилое, площадь 278,6 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, г. Тверь, ул. Маршала Конева, д. 12, корп. 1	278,6	25 885	7 211 000
Нежилое помещение XXXVIII, назначение: нежилое, площадь 506,7 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, г. Тверь, ул. Маршала Конева, д. 12, корп. 1	506,7	25 885	13 116 000

Таблица – Расчет стоимости объекта оценки сравнительным подходом

Нежилое помещение XXXV, назначение: нежилое, площадь 477 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, г. Тверь, ул. Маршала Конева, д. 12, корп. 1				
Нежилое помещение XXXVI, назначение: нежилое, площадь 21,7 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, г. Тверь, ул. Маршала Конева, д. 12, корп. 1				
Показатель	Объект оценки	Аналоги		
		Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Общая площадь, кв. м	498,7	278,0	149,2	270,0
Цена предложения, руб.		9 000 000	6 714 000	7 500 000
Источник информации		https://www.avito.ru/tver/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_278_m_904183243	https://www.avito.ru/tver/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_149.2_m_906344639	https://www.avito.ru/tver/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_270_m_894374982
Цена предложения за единицу общей площади, руб./кв. м		32 374	45 000	27 778
<i>Корректировки</i>				
<i>Передаваемые имущественные права</i>	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		32 374	45 000	27 778

<i>Условия финансирования</i>		рыночные	рыночные	рыночные
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		32 374	45 000	27 778
<i>Условия продажи</i>	коммерческие	коммерческие	коммерческие	коммерческие
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		32 374	45 000	27 778
<i>Условия рынка (дата предложения)</i>		январь 2017г.	январь 2017г.	декабрь 2016г.
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		32 374	45 000	27 778
<i>Условия рынка (скидка к цене предложения)</i>		торг	торг	торг
Корректирующий коэффициент		0,898	0,898	0,898
Скорректированная цена, руб.		29 072	40 410	24 944
<i>Вид использования</i>	нежилое	нежилое	нежилое	нежилое
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		29 072	40 410	24 944
<i>Местоположение</i>	Тверская область, г. Тверь, ул. Маршала Конева, д. 12, корп. 1	Тверская область, г. Тверь, ул. Коноплянниковой, д. 89, к. 1	Тверская область, г. Тверь, ул. Летное поле, д. 18	Тверская область, г. Тверь, ул. Виноградова, д. 8
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		29 072	40 410	24 944
<i>Этаж расположения</i>	третий этаж	пятый этаж	первый этаж	цоколь
Корректирующий коэффициент		1,00	0,87	1,06
Скорректированная цена, руб./кв. м		29 072	35 157	26 465
<i>Общая площадь, кв. м</i>	498,7	278,0	149,2	270,0
Корректирующий коэффициент		0,93	0,86	0,93
Скорректированная цена, руб./кв. м		27 087	30 381	24 572
<i>Удобство подъездных дорог и подходов</i>	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		27 087	30 381	24 572
<i>Техническое состояние</i>	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		27 087	30 381	24 572
<i>Использование (назначение помещений)</i>	офисное	свободное	свободное	свободное
Корректирующий коэффициент		0,99	0,99	0,99
Скорректированная цена, руб./кв. м		26 710	29 958	24 230
<i>Внутренняя отделка</i>	без отделки, с отделкой 50%	без отделки	без отделки	без отделки
Корректирующий коэффициент		1,13	1,13	1,13
Скорректированная цена, руб./кв. м		30 260	33 939	27 450
<i>Наличие инженерных коммуникаций</i>	есть (состояние хорошее)	есть (состояние хорошее)	есть (состояние хорошее)	есть (состояние хорошее)
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		30 260	33 939	27 450
Доля объекта-аналога в итоговой стоимости, ед.		0,33	0,33	0,33
Доля объекта-аналога в итоговой стоимости, руб.		10 087	11 313	9 150
Скорректированная цена продажи за единицу общей площади, руб./кв. м		30 550		

Стоимость объекта оценки, полученная сравнительным подходом, руб.	15 235 000
---	------------

Рыночная стоимость отдельных помещений рассчитывалась исходя из удельной стоимости помещения и площади каждого объекта:

Таблица – Итог определения стоимости помещений по сравнительному подходу

Наименование объекта	Общая площадь, кв. м	Стоимость, руб./кв. м	Стоимость объекта, руб.
Нежилое помещение XXXV, назначение: нежилое, площадь 477 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, г. Тверь, ул. Маршала Конева, д. 12, корп. 1	477,0	30 550	14 572 000
Нежилое помещение XXXVI, назначение: нежилое, площадь 21,7 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, г. Тверь, ул. Маршала Конева, д. 12, корп. 1	21,7	30 550	663 000

Информация об объектах-аналогах.

Аналог №1

☆ Помещение свободного назначения, 278 м² 9 000 000 Р
 № 904183243, размещено 19 января в 23:12 @ 219 (+1)

8 906 555-77-55
 Написать сообщение

Агентство: Веста
 На Avito с июля 2015
 Контактное лицо: Андрей
 Адрес: Тверская область, Тверь р-н Заволжский, ул. Коноплянниковой, д. 89 к.1

Площадь: 278 м²
 Адрес: Тверь, р-н Заволжский, ул. Коноплянниковой, д. 89 к.1
 Посмотреть карту

г.Тверь, ул.Зинаиды Коноплянниковой, дом 89к1
 Продается помещение на 5-ом этаже нового кирпичного 6-ти этажного торгово-офисного здания(есть лифт).Площадью 278 кв.м. просторное, светлое, все коммуникации подведены, два входа. Без отделки.

Domofond.ru
 Найдите свое идеальное жилье
 Поиск квартир по районам
 Начать поиск

Обоснование корректирующих коэффициентов.

Оценщик проанализировал каждый сравниваемый аналог на основании всех приемлемых характеристик, а затем произвел необходимые корректировки стоимости каждого объекта-аналога.

Корректировка на имущественные права. Правовой статус одинаков по всем сравниваемым объектам (право собственности) и соответствует оцениваемому объекту. В связи с чем, корректировка на право собственности не применялась.

Корректировка на условия финансирования. Различные условия финансирования сделки (отсрочка платежа, кредит за счет средств банка или продавца) могут привести к отличию цены, уплаченной за недвижимое имущество, от цены, уплаченной за другое идентичное имущество. Условия финансирования по всем объектам стандартные, поэтому корректировка не применялась.

Корректировка на условия продажи. Условия продажи всех объектов-аналогов типичные. Отклонение от чистоты сделки нет по всем сравниваемым объектам. В связи с этим корректировка отсутствует.

Корректировка на условия рынка (дата предложения). Корректировка по данному элементу сравнения учитывает изменение уровня цен на объекты недвижимости с момента предложения объекта-аналога на рынок до даты оценки. Так как рассматриваемые объекты-аналоги выставлены на открытом рынке в период, равный стандартному сроку экспозиции, нет необходимости проводить корректировку на дату продажи.

Корректировка на условия рынка (скидка на торг). Корректировка на торг учитывает, насколько цена предложения отличается от реальной цены сделки. Корректировка определялась по данным Справочника оценщика недвижимости – 2016. Том II. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, 2016г., под ред. Лейфера Л.А. Скидка на торг составляет 10,2% для активного рынка недвижимости (г. Тверь) и 16,9% для неактивного рынка (г. Осташков). Для нежилых помещений, расположенных в подвале торгово-офисного центра по ул. Маршал Конева в г. Тверь, применялась максимальная скидка на торг ввиду низкой ликвидности и низкого потенциального спроса на данные помещения.

Приволжский центр
методического и информационного
обеспечения оценки

СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ - 2016

ТОМ II ОФИСНО-ТОРГОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ И СХОДНЫЕ ТИПЫ ОБЪЕКТОВ

Издание четвертое
Актуализированное
и расширенное

Таблицы
Графики
Гистограммы

Нижний Новгород 2016

Границы расширенного интервала значений
скидки на торг

Таблица 91

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	10,2%	5,8%	14,7%
2. Высоко классные офисы (Офисы классов А, В)	9,7%	5,7%	13,6%
3. Высококласная торговая недвижимость	9,2%	5,3%	13,2%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	12,7%	7,7%	17,6%
Арендные ставки объектов			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	8,4%	4,7%	12,1%
2. Высоко классные офисы (Офисы классов А, В)	8,2%	4,7%	11,6%
3. Высококласная торговая недвижимость	7,8%	4,5%	11,2%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	10,7%	6,3%	15,1%

9.1.2. Неактивный рынок

Значения скидки на торг, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 92

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	16,9%	16,2%	17,7%
2. Высоко классные офисы (Офисы классов А, В)	16,3%	15,5%	17,1%
3. Высококласная торговая недвижимость	15,9%	15,2%	16,6%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	19,6%	18,6%	20,6%
Арендные ставки объектов			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	13,9%	13,2%	14,7%
2. Высоко классные офисы (Офисы классов А, В)	13,5%	12,8%	14,3%
3. Высококласная торговая недвижимость	13,2%	12,4%	14,0%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	16,9%	16,0%	17,9%

Корректировка на вид использования. Корректировка не применялась, так как все рассматриваемые объекты обладают одинаковым видом использования – нежилые здания на обособленных земельных участках.

Корректировка на местоположение. Данная поправка складывается из района местоположения объекта, расстоянием до ближайшей транспортной магистрали, от центра города и т.д. В случае данной оценки корректировка не применялась.

Корректировка на этаж расположения. Наиболее востребованными для офисно-торговой недвижимости являются помещения, расположенные на первом этаже, менее востребованными – на втором этаже и в подвале/цоколе. Корректировка определялась по данным Справочника оценщика недвижимости – 2016. Том II. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, 2016г., под ред. Лейфера Л.А.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта в подвале к удельной арендной ставке такого же объекта на 1 этаже	0,72	0,70	0,73
Отношение удельной арендной ставки объекта в цоколе к удельной арендной ставке такого же объекта на 1 этаже	0,82	0,81	0,83
Отношение удельной арендной ставки объекта на 2 этаже и выше к удельной арендной ставке такого же объекта на 1 этаже	0,86	0,85	0,87
Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов			
Таблица 49			
Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта в подвале к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,71	0,63	0,79
Отношение удельной цены объекта в цоколе к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,82	0,75	0,89
Отношение удельной цены объекта на 2 этаже и выше к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,87	0,81	0,93
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта в подвале к удельной арендной ставке такого же объекта на 1 этаже	0,72	0,63	0,80
Отношение удельной арендной ставки объекта в цоколе к удельной арендной ставке такого же объекта на 1 этаже	0,82	0,75	0,89
Отношение удельной арендной ставки объекта на 2 этаже и выше к удельной арендной ставке такого же объекта на 1 этаже	0,86	0,80	0,92

163

Корректировка на площадь объекта оценки и аналогов. Корректировка по данному элементу сравнения учитывает разницу в стоимости между объектами недвижимости разной площади. Зависимость стоимости объекта недвижимости от площади описывается формулой, выведенной в Справочнике оценщика недвижимости – 2016. Том II. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, 2016г., под ред. Лейфера Л.А.

Рис. 60.³

³ на графиках (рис. 78,79) по оси абсцисс (x) отображается площадь объекта (кв м), а по оси ординат поправочные коэффициенты

134

На основании приведенной зависимости рассчитаны корректировки.

Таблица – Расчет корректировки на площадь (пример)

Нежилое помещение офиса №2, назначение: нежилое помещение, площадь 51,1 в. м, адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, г. Осташков, ул. Тарасова д. 54				
Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Общая площадь	51,10	40,00	27,00	59,50

Стоимость 1 кв. м рассчитанная по уравнению, руб.	1,10	1,13	1,18	1,08
Корректирующий коэффициент на площадь (коэффициент объекта оценки / коэффициент объекта-аналога), ед.		0,97	0,93	1,02

Расчет корректировки для остальных помещений произведен аналогичным образом.

Корректировка на удобство подъездных путей. Данная поправка учитывает возможность удобного подъезда к сооружению, близость к транспортной магистрали и т.д. Данная корректировка не вносилась, так как объект оценки и объекты-аналоги имеют выход на автодорогу (состояние подъездных путей хорошее).

Корректировка на техническое состояние. Корректировка по данному параметру основывается на физическом износе выбранных для сравнения объектов-аналогов. Здесь очевидна обратная зависимость – чем больше будет процент физического износа у объекта-аналога, тем меньше будет его стоимость на рынке по сравнению с менее изношенными объектами. В данном расчете корректировка не применялась.

Корректировка на текущее использование (назначение). Поправка учитывает наличие в составе объекта помещений разного функционального назначения. Корректировка применялась к помещениям (части помещения), обладающим вспомогательным назначением – коридор. Значение корректировки (0,68) установлено по данным Справочника оценщика недвижимости. Том 1. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода, 2014г., под. Ред. Л.А. Лейфера

Приволжский центр
финансового консалтинга и оценки

СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ.

ТОМ 1. КОРРЕКТИРУЮЩИЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ ДЛЯ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА.

Издание третье
Актуализированное
и расширенное

Таблицы.
Графики.
Гистограммы.

Наименование коэффициента	Арендная ставка		
	Среднее	Доверительный интервал	
Тип площади			
Отношение ставок за вспомогательные помещения и места общего пользования к ставкам за основные площади	0,68	0,65	0,71
Отношение ставок за площади под терминалы, банкоматы, вендинговые аппараты к ставкам за основные площади	2,38	2,12	2,64

Таблица 8.2.3.

Наименование коэффициента	Арендная ставка		
	Среднее	Расширенный интервал	
Общая площадь (фактор масштаба)			
Отношение удельной ставки аренды объекта площадью 500 кв. м к удельной ставке аренды такого же объекта площадью 100 кв. м	0,86	0,74	0,95
Материал стен			
Отношение удельной ставки аренды объекта из сэндвич-панелей, профлиста к удельной ставке аренды такого же кирпичного/бетонного (капитального) объекта	0,89	0,75	1,00
Отношение удельной ставки аренды деревянного объекта к удельной ставке аренды такого же кирпичного/бетонного (капитального) объекта	0,80	0,66	1,00
Физическое состояние здания			
Отношение удельной ставки аренды объекта в удовлетворительном состоянии к удельной ставке аренды такого же объекта в хорошем состоянии (новом здании)	0,83	0,75	0,90

Нижний Новгород, 2014

128

Корректировка на состояние отделки. Поправка учитывает наличие отделки нежилого помещения, а также необходимость проведения ремонта. Корректировка определялась по данным Справочника оценщика недвижимости – 2016. Том II. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, 2016г., под ред. Лейфера Л.А.

5.7. Элемент сравнения – состояние отделки

Обращаем внимание, что корректирующие коэффициенты, приведенные в данном разделе, относятся к состоянию отделки объектов, а не их долгоживущих конструктивных элементов.

Значения корректировок, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов.

Таблица 56.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта без отделки, к удельной цене такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	0,79	0,78	0,81
Отношение удельной цены объекта с отделкой, требующей косметического ремонта, к удельной цене такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	0,86	0,85	0,87
Отношение удельной цены объекта с отделкой "люкс", к удельной цене такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	1,22	1,21	1,24
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта без отделки, к удельной арендной ставке такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	0,78	0,77	0,80
Отношение удельной арендной ставки объекта с отделкой, требующей косметического ремонта, к удельной арендной ставке такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	0,86	0,85	0,87
Отношение удельной цены объекта с отделкой "люкс", к удельной цене такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	1,23	1,21	1,24

183

Корректировка на соотношение стоимости помещений, требующих косметического ремонта и без отделки составит: $0,86 / 0,79 = 1,09$ ед.

Корректировка на наличие / отсутствие инженерных коммуникаций. Корректировка учитывает дополнительное наличие или отсутствие коммуникаций у объектов-аналогов и объекта оценки. В данном расчете корректировка не применялась.

Таблица – Расчет стоимости объекта оценки сравнительным подходом

Квартира, назначение: жилое, общая площадь 41,4 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, г. Осташков, ул. Тарасова, д. 54, кв. 48						
Показатель	Объект оценки	Аналоги				
		Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Общая площадь, кв. м	41,4	56,0	45,5	39,5	44,2	49,3
Цена предложения, руб.		2 000 000	1 400 000	1 300 000	1 500 000	1 650 000
Источник информации		https://www.avito.ru/ostashkov/kvartiry/2-k_kvartira_56_m_55_et_749153359	https://www.avito.ru/ostashkov/kvartiry/2-k_kvartira_45.5_m_25_et_902479949	https://www.avito.ru/ostashkov/kvartiry/2-k_kvartira_39.5_m_15_et_816558256	https://www.avito.ru/ostashkov/kvartiry/2-k_kvartira_44.2_m_55_et_897518428	https://www.avito.ru/ostashkov/kvartiry/2-k_kvartira_49.3_m_55_et_872786098
Цена предложения за единицу общей площади, руб./кв. м		35 714	30 769	32 911	33 937	33 469
<i>Корректировки</i>						
<i>Передаваемые имущественные права</i>	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		35 714	30 769	32 911	33 937	33 469
<i>Условия финансирования</i>		рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		35 714	30 769	32 911	33 937	33 469
<i>Условия продажи</i>	коммерческие	коммерческие	коммерческие	коммерческие	коммерческие	коммерческие
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		35 714	30 769	32 911	33 937	33 469
<i>Условия рынка (дата предложения)</i>		январь 2017г.	январь 2017г.	январь 2017г.	январь 2017г.	январь 2017г.
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		35 714	30 769	32 911	33 937	33 469
<i>Условия рынка (скидка к цене предложения)</i>		торг	торг	торг	торг	торг
Корректирующий коэффициент		0,97	0,97	0,97	0,97	0,97
Скорректированная цена, руб.		34 643	29 846	31 924	32 919	32 465
<i>Вид использования</i>	жилое (квартира)	жилое (квартира)	жилое (квартира)	жилое (квартира)	жилое (квартира)	жилое (квартира)

Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		34 643	29 846	31 924	32 919	32 465
<i>Местоположение</i>	Тверская область, г. Осташков, ул. Тарасова, д. 54	Тверская область, г. Осташков, ул. Тарасова, д. 54	Тверская область, г. Осташков, Микрорайон, д. 11	Тверская область, г. Осташков, Микрорайон, д. 1	Тверская область, г. Осташков, ул. Загородная, д. 16	Тверская область, г. Осташков, пр-кт Гвардейский, д. 1
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		34 643	29 846	31 924	32 919	32 465
<i>Тип дома</i>	кирпичный	кирпичный	кирпичный	кирпичный	кирпичный	панельный
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00	1,00	1,06
Скорректированная цена, руб./кв. м		34 643	29 846	31 924	32 919	34 537
<i>Этаж расположения / этажность дома</i>	1/5	5/5	2/5	1/5	5/5	5/5
Корректирующий коэффициент		0,99	0,93	1,00	0,99	0,99
Скорректированная цена, руб./кв. м		34 274	27 757	31 924	32 568	34 169
<i>Количество комнат</i>	2	2	2	2	2	2
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		34 274	27 757	31 924	32 568	34 169
<i>Наличие балкона, лоджии</i>	отсутствует	лоджия	балкон	отсутствует	балкон	балкон
Корректирующий коэффициент		0,99	0,99	1,00	0,99	0,99
Скорректированная цена, руб./кв. м		33 932	27 479	31 924	32 243	33 828
<i>Общая площадь, кв. м</i>	41,4	56,0	45,5	39,5	44,2	49,3
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		33 932	27 479	31 924	32 243	33 828
<i>Внутренняя отделка</i>	требует текущего ремонта	с отделкой	с отделкой	с отделкой	с отделкой	с отделкой
Корректирующий коэффициент		0,96	0,96	0,96	0,96	0,96
Скорректированная цена, руб./кв. м		32 574	26 380	30 647	30 953	32 474
<i>Благоустроенность двора, состояние подъездных путей</i>	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		32 574	26 380	30 647	30 953	32 474

<i>Наличие инженерных коммуникаций</i>	есть (состояние хорошее)	есть (состояние хорошее)	есть (состояние хорошее)	есть (состояние хорошее)	есть (состояние хорошее)	есть (состояние хорошее)
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		32 574	26 380	30 647	30 953	32 474
Доля объекта-аналога в итоговой стоимости, ед.		0,20	0,20	0,20	0,20	0,20
Скорректированная цена продажи за единицу общей площади, руб./кв. м	30 606					
Стоимость объекта оценки, полученная сравнительным подходом, руб.	1 267 000					

Информация об объектах-аналогах

Аналог №1

Надежный | https://www.avito.ru/ostashkov/kvartiry/2-k_kvartira_56_m_55_et_74915335

Avito Авто Недвижимость Работа услуги ещё... [Подать объявление](#)

Квартиры | Поиск по объявлениям | Осташков | Найти

Рядом Директ **Делаешь ремонт? Люстра со скидкой** ×
Выгодные условия на люстры. Бесплатная доставка по РФ. Звоните! svetosklad.ru Адрес и телефон

Светильники для потолков оптом ×
Светильники DATTS для натяжных потолков оптом. Служат 50000ч. Ищем дилеров! datts.ru Адрес и телефон

3д заборы от 310р. погонный метр! ×
Гарантия 30 лет! Производитель доставит и смонтируем честно без доплат! rak3d.ru Адрес и телефон

Все объявления в Осташкове / Недвижимость / Квартиры / Продам / 2-комнатные / Новостройки Назад Следующее →

★ **2-к квартира, 56 м², 5/5 эт.** 2 000 000 ₽
№ 749153359, размещено 18 января в 21:18 446 (+2)

Количество комнат: 2-комнатные Тип дома: кирпичный
Этаж: 5 Площадь: 56 м²
Этажей в доме: 5

Адрес: Тверская область, Осташков, Тарасова ул, 54/1 [Посмотреть карту](#)

Продам двухкомнатную квартиру в городе Осташкове по улице Тарасова в новом доме 54/1. В квартире ремонт от застройщика. Документы в собственности у одного хозяина. Разумный торг.

Продавец: Сергей
На Avito с января 2016
Адрес: Тверская область, Осташков, Тарасова ул, 54/1

[Пожаловаться](#)

Аналог №2

Надежный | https://www.avito.ru/ostashkov/kvartiry/2-k_kvartira_45.5_m_25_et_902479949

★ **2-к квартира, 45.5 м², 2/5 эт.** 1 400 000 ₽
№ 902479949, размещено 16 января в 16:48 183 (+16)

8 905 164-92-17

Агентство
Собственник
На Avito с сентября 2013
Контактное лицо
Сергей
Адрес
Тверская область, Осташков, микрорайон д 11

Чтобы не тянуть с покупкой

Рядом Директ **Сборка мебели** ×
moyareklama.ru

Количество комнат: 2-комнатные Тип дома: кирпичный
Этаж: 2 Площадь: 45.5 м²
Этажей в доме: 5

Адрес: Тверская область, Осташков, микрорайон д 11 [Посмотреть карту](#)


ЭТО НЕ АГЕНТСТВО!!! Комнаты изолированные, санузел раздельный. Есть

Аналог №3

kosmeticheski... x Купить 2-комн... x 2-к квартира... x 2-к квартира... x 2-к квартира... x 2-к квартира... x 2-к квартира... x 2-к квартира... x Карта Оста... x

Надежный | https://www.avito.ru/ostashkov/kvartiry/2-k_kvartira_39.5_m_15_et_816558256

☆ 2-к квартира, 39.5 м², 1/5 эт. 1 300 000 ₽
№ 816558256, размещено 2 января в 20.05 1595 (+16)




8 910 533-51-57

Написать сообщение

Продвец
Юрий
На Avito с марта 2015

Адрес
Тверская область, Осташков,
Микрорайон д.1



Кадастровый номер 69:45:008****:19** проверен [Посмотреть отчет](#)

Количество комнат: 2-комнатные Тип дома: кирпичный
Этаж: 1 Площадь: 39.5 м²
Этажей в доме: 5


Адрес: Тверская область, Осташков, Микрорайон д.1 [Посмотреть карту](#)

Сборка мебели moyareklama.ru


kosmeticheski... x Купить 2-комн... x 2-к квартира... x 2-к квартира... x 2-к квартира... x 2-к квартира... x 2-к квартира... x 2-к квартира... x Карта Оста... x

Надежный | https://www.avito.ru/ostashkov/kvartiry/2-k_kvartira_39.5_m_15_et_816558256

☆ 2-к квартира, 39.5 м², 1/5 эт. 1 300 000 ₽ Юрий 8 910 533-51-57 Написать сообщение



Кредитная карта Тинькофф Платинум



✓ До 300 000 ₽
✓ 0% до 55 дней

Оформить за 5 мин.

Кадастровый номер 69:45:008****:19** проверен [Посмотреть отчет](#)

Количество комнат: 2-комнатные Тип дома: кирпичный
Этаж: 1 Площадь: 39.5 м²
Этажей в доме: 5

Адрес: Тверская область, Осташков, Микрорайон д.1 [Посмотреть карту](#)

Лучше крыша над головой, чем джил под за-цей!
Продаем не спеша, деньги не нужны (по кадастровой стоимости), нет срочности!
2х комнатная благоустроенная квартира на первом этаже (этаж практически полупотерный, высота от земли до подоконника 2м 40см). Увеличенная кухня 6,9 м² (перепланировка законена), за счет спальни позволяет установить холодильник. Комнаты и санузел с ванной раздельные, юго-восточная сторона. Установлены счетчики на воду в подвале и квартире, поменяны все трубы. Большого ремонта не требует, только косметический! Двойная входная дверь. Есть сарай в подвале, домофон. Соседи все приличные люди, бывшие медики, алкоголиков и наркоманов нет. Торг небольшой. Звонить с 12ч. до 22ч.


Сборка мебели moyareklama.ru

Аналог №4

kosmeticheskiy remont x Купить 2-комнатную x 2-к квартира, 45 м² x 2-к квартира, 44.2 м² x 2-к квартира, 50 м² x Карта Осташкова: ул. Надежный | https://www.avito.ru/ostashkov/kvartiry/2-k_kvartira_44.2_m_55_et_897518428

Все объявления в Осташкове / Недвижимость / Квартиры / Продам / 2-комнатные / Вторичка Назад Следующее →

☆ **2-к квартира, 44.2 м², 5/5 эт.** 1 500 000 ₽
№ 897518428, размещено 5 января в 15:19 450 (+10)



8 915 714-51-61

Написать сообщение

Продавец
юрий
На Avito с апреля 2014

Адрес
Тверская область, Осташков,
ул. Загородная 16

Domofond.ru
Найдите свое идеальное жилье

Поиск квартир по районам

Начать поиск

Рекламный блок: Сбока мебели

Количество комнат: 2-комнатные Тип дома: кирпичный
Этаж: 5 Площадь: 44.2 м²
Этажей в доме: 5

Адрес: Тверская область, Осташков, ул. Загородная 16 Посмотреть карту

Продаю или меняю двух-комнатную квартиру город Осташков. Частично сделан ремонт, пластиковые окна, сан-узел раздельно. В шаговой доступности д/сад, школа, спортивный комплекс, аптека, сеть магазинов. Десять минут пешком до озера Селигер (набережная, песчаный пляж)

Аналог №5

kosmeticheskiy remont x Купить 2-комнатную x 2-к квартира, 49.3 м², 5 эт x Карта Осташкова: ул. Надежный | https://www.avito.ru/ostashkov/kvartiry/2-k_kvartira_49.3_m_55_et_872786098

Квартиры Поиск по объявлениям Осташков Найти

Цены на квартиры - Пушкинский рн!
Большой выбор квартир от застройщика. Описание, цены, планировки.
novostroy-gid.ru
Проектная декларация на рекламируемом сайте

Делаешь ремонт? Люстра со скидкой
Выгодные условия на люстры. Бесплатная доставка по РФ.
Звоните!
svetosklad.ru Адрес и телефон

Все объявления в Осташкове / Недвижимость / Квартиры / Продам / 2-комнатные / Вторичка Назад Следующее →

☆ **2-к квартира, 49.3 м², 5/5 эт.** 1 650 000 ₽
№ 872786098, размещено 3 января в 20:45 212 (+2)

Количество комнат: 2-комнатные Тип дома: панельный
Этаж: 5 Площадь: 49.3 м²
Этажей в доме: 5

Адрес: Тверская область, Осташков, Гвардейский пр-кт, 1
Посмотреть карту

Продается благоустроенная двухкомнатная квартира в г. Осташкове. Квартира улучшенной планировки теплая, сухая, полностью готова к проживанию. Тихий, спокойный двор с детской площадкой, рядом вся инфраструктура (рынок, школа, дет. сады, аптеки, сетевые магазины).

Пожаловаться

Похожие объявления

Domofond.ru
Найдите свое идеальное жилье

Поиск квартир по районам

Начать поиск

Таблица – Расчет стоимости объекта оценки сравнительным подходом

Квартира, назначение: жилое, общая площадь 31,1 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, Лихославский р-н, г. Лихославль, ул. Комсомольская, д. 46, кв. 33						
Показатель	Объект оценки	Аналоги				
		Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Общая площадь, кв. м	31,1	35,0	35,0	32,3	33,7	35,6
Цена предложения, руб.		1 300 000	1 350 000	1 400 000	1 350 000	1 350 000
Источник информации		http://www.domofond.ru/1-komnatnaya-kvartira-na-prodazhu-lihoslavl-169172874	https://www.avito.ru/lihoslavl/kvartiry/1-k_kvartira_35_m_35_et_900171793	https://www.avito.ru/lihoslavl/kvartiry/1-k_kvartira_32.3_m_5_et_900061782	https://www.avito.ru/lihoslavl/kvartiry/1-k_kvartira_34_m_5_et_359653475	https://www.avito.ru/lihoslavl/kvartiry/1-k_kvartira_35.6_m_55_et_902995367
Цена предложения за единицу общей площади, руб./кв. м		37 143	38 571	43 344	40 059	37 921
<i>Корректировки</i>						
<i>Передаваемые имущественные права</i>	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		37 143	38 571	43 344	40 059	37 921
<i>Условия финансирования</i>		рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		37 143	38 571	43 344	40 059	37 921
<i>Условия продажи</i>	коммерческие	коммерческие	коммерческие	коммерческие	коммерческие	коммерческие
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		37 143	38 571	43 344	40 059	37 921
<i>Условия рынка (дата предложения)</i>		январь 2017г.	январь 2017г.	январь 2017г.	январь 2017г.	январь 2017г.
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		37 143	38 571	43 344	40 059	37 921
<i>Условия рынка (скидка к цене предложения)</i>		торг	торг	торг	торг	торг
Корректирующий коэффициент		0,97	0,97	0,97	0,97	0,97
Скорректированная цена, руб.		36 029	37 414	42 043	38 858	36 784
<i>Вид использования</i>	жилое (квартира)	жилое (квартира)	жилое (квартира)	жилое (квартира)	жилое (квартира)	жилое (квартира)
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		36 029	37 414	42 043	38 858	36 784
<i>Местоположение</i>	Тверская область, Лихославский р-н, г. Лихославль, ул. Комсомольская, д. 46	Тверская область, Лихославский р-н, г. Лихославль, ул. Вагжанова, д. 2	Тверская область, Лихославский р-н, г. Лихославль, ул. Вагжанова, д. 4А	Тверская область, Лихославский р-н, г. Лихославль, ул. Первомайская, д.26	Тверская область, Лихославский р-н, г. Лихославль, ул. Вагжанова	Тверская область, Лихославский р-н, г. Лихославль, пер. Комсомольский, д. 3

Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		36 029	37 414	42 043	38 858	36 784
<i>Тип дома</i>	кирпичный	панельный	панельный	панельный	панельный	панельный
Корректирующий коэффициент		1,06	1,06	1,06	1,06	1,06
Скорректированная цена, руб./кв. м		38 190	39 659	44 566	41 189	38 991
<i>Этаж расположения / этажность дома</i>	3/5	3/5	3/5	3/5	5/5	5/5
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00	1,06	1,06
Скорректированная цена, руб./кв. м		38 328	39 802	44 727	43 976	41 629
<i>Количество комнат</i>	1	1	1	1	1	1
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		38 328	39 802	44 727	43 976	41 629
<i>Наличие балкона, лоджии</i>	балкон	лоджия	балкон	балкон	балкон	балкон
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		38 328	39 802	44 727	43 976	41 629
<i>Общая площадь, кв. м</i>	31,1	35,0	35,0	32,3	33,7	35,6
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		38 328	39 802	44 727	43 976	41 629
<i>Внутренняя отделка</i>	с отделкой	с отделкой	с отделкой	с отделкой	с отделкой	с отделкой
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		38 328	39 802	44 727	43 976	41 629
<i>Благоустроенность двора, состояние подъездных путей</i>	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		38 328	39 802	44 727	43 976	41 629
<i>Наличие инженерных коммуникаций</i>	есть (состояние хорошее)	есть (состояние хорошее)	есть (состояние хорошее)	есть (состояние хорошее)	есть (состояние хорошее)	есть (состояние хорошее)
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		38 328	39 802	44 727	43 976	41 629
Доля объекта-аналога в итоговой стоимости, ед.		0,20	0,20	0,20	0,20	0,20
Скорректированная цена продажи за единицу общей площади, руб./кв. м		41 693				
Стоимость объекта оценки, полученная сравнительным подходом, руб.		1 297 000				

Информация об объектах-аналогах

Аналог №1

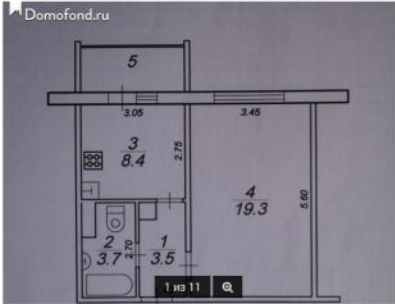
1 300 000 РУБ. 1-комнатная квартира на продажу
ул. Волжанова дом2, Липовляль, Тверская область
Липовляль

Частное лицо
Константин
Размещает объявления: 4 мес.
Открыть другие объекты на продажу: 1
Всего за 3 месяца: 0

8 977 445-20-92

Пожалуйста, скажите, что Вы нашли это объявление на Domofond.ru

Не соглашайтесь на продажу, если не уверены в надежности продавца или кредитателя.



1 из 11

Связаться с владельцем 8 977 445-20-92

1-к квартира, 35 м², 3/5 эт.

Дом 2009 года постройки. В квартире индивидуальное отопление, поэтому никогда не возникает проблем с горячей водой и отоплением. Очень низкие коммунальные платежи, что видно по фото квитанций. Не угловая.

Создать заметку Распечатать Пожаловаться

Информация о предложении

Цена: 1 300 000 РУБ. Тип объекта: Вторичная

1 300 000 РУБ. 1-комнатная квартира на продажу
ул. Волжанова дом2, Липовляль, Тверская область
Липовляль

8 977 445-20-92

В избранное

Связаться с владельцем 8 977 445-20-92

1-к квартира, 35 м², 3/5 эт.

Дом 2009 года постройки. В квартире индивидуальное отопление, поэтому никогда не возникает проблем с горячей водой и отоплением. Очень низкие коммунальные платежи, что видно по фото квитанций. Не угловая.

Создать заметку Распечатать Пожаловаться


Информация о предложении

Цена: 1 300 000 РУБ.	Тип объекта: Вторичная
Цена за м²: 37 143 РУБ.	Площадь: 35 м²
Тип: Квартира	Дата обновления объявления: 02/01/2017
Комнаты: 1	Дата публикации объявления: 02/09/2015
Материал здания: Панель	Номер в каталоге: 169172874
Этаж: 3/5	

Расположение

ул. Волжанова дом2, Липовляль, Тверская область

Это предложение Поисковые предложения



Аналог №2

Avito Авито Недвижимость Работа Услуги ещё... [Подать объявление](#)

Квартиры [Поиск по объявлениям](#) Лихославль [Найти](#)

Все объявления в Лихославль / Недвижимость / Квартиры / Продам / 1-комнатные / Вторичка Назад Следующее >>

★ 1-к квартира, 35 м², 3/5 эт. **~ 1 350 000 ₹**

№ 900171793, размещено 11 января в 15:29 👤 203 (+1)

Количество комнат: **1-комнатные** Тип дома: **панельный**
 Этаж: **3** Площадь: **35 м²**
 Этажей в доме: **5**

Адрес: **Тверская область, Лихославль, ул Ваганова, 4А** [Посмотреть карту](#)

Продавец: **Ксения**
 На Avito с января 2012
 Адрес: **Тверская область, Лихославль, ул Ваганова, 4А**

Продам 1-комнатную квартиру на 3 этаже 5-ти этажного дома. Или обменом на 2-х комнатную квартиру, с низкой доплатой. Квартира в хорошем состоянии. Балкон застеклен. Торг при осмотре.

[8 980 630-50-58](#)
[Написать сообщение](#)

[В](#) [S](#) [f](#) [G+](#) [t](#) [v](#) [e](#) [+](#)

[Пожаловаться](#)

Похожие объявления

Аналог №3

Avito Авито Недвижимость Работа Услуги ещё... [Подать объявление](#)

Квартиры [Поиск по объявлениям](#) Лихославль [Найти](#)

Все объявления в Лихославль / Недвижимость / Квартиры / Продам / 1-комнатные / Вторичка Назад Следующее >>

★ 1-к квартира, 32.3 м², 5/5 эт. **~ 1 400 000 ₹**

№ 500061782, размещено 11 января в 12:23 👤 165 (+1)

Количество комнат: **1-комнатные** Тип дома: **панельный**
 Этаж: **5** Площадь: **32.3 м²**
 Этажей в доме: **5**

Адрес: **Тверская область, Лихославль, ул Первомайская д.26** [Посмотреть карту](#)

Продавец: **Вячеслав**
 На Avito с августа 2015
 Адрес: **Тверская область, Лихославль, ул Первомайская д.26**

В хорошем состоянии, частично с мебелью, застеклённый балкон.

[8 916 116-23-30](#)
[Написать сообщение](#)

[В](#) [S](#) [f](#) [G+](#) [t](#) [v](#) [e](#) [+](#)

[Пожаловаться](#)

Похожие объявления

1-к квартира, 35.6 м², 1 350 000 ₹
1-к квартира, 35 м², 1 350 000 ₹
1-к квартира, 35 м², 1 300 000 ₹
1-к квартира, 34 м², 1 350 000 ₹

Аналог №4

Все объявления в Лихославль / Недвижимость / Квартиры / Продам / 1-комнатные / Вторичка

Назад Следующее

★ 1-к квартира, 34 м², 5/5 эт. ~ 1 350 000 ₽

№ 35963475, размещено 2 января в 08:39 📞 1394 (+1)

Количество комнат: 1-комнатные Тип дома: панельный
Этаж: 5 Площадь: 34 м²
Этажей в доме: 5

Адрес: Тверская область, Лихославль, ул. Вагжанова [Посмотреть карту](#)

1-комнатная квартира 33,7 кв. м 5/5 панельного дома. В собственности более 3х лет.

8 904 004-53-62

Продавец
Татьяна
На Avito с июня 2014

Адрес
Тверская область, Лихославль, ул. Вагжанова

[В](#) [S](#) [f](#) [G+](#) [t](#) [e](#) [+](#) [+](#) [+](#)

Пожалуйста

Похожие объявления

1-к квартира, 35 м², 1 300 000 ₽

1-к квартира, 35,6 м², 1 350 000 ₽

1-к квартира, 35 м², 1 300 000 ₽

1-к квартира, 32,3 м², 1 400 000 ₽

1-к квартира, 33,5 м²

1-к квартира, 37 м²

1-к квартира, 30 м²

1-к квартира, 35,9 м²

Аналог №5

www.avito.ru/lishoslavl/kvartiry/1-k_kvartira_35_6_m_35_m_90299367

★ 1-к квартира, 35,6 м², 5/5 эт. ~ 1 350 000 ₽

№ 90299367, размещено 17 января в 16:45 📞 478 (+12)

8 920 178-78-55

Написать сообщение

Продавец
Жанна
На Avito с июня 2016

Адрес
Тверская область, Лихославль, Комсомольский переулок дом 3 квартира 78

Количество комнат: 1-комнатные Тип дома: панельный
Этаж: 5 Площадь: 35,6 м²
Этажей в доме: 5

Адрес: Тверская область, Лихославль, Комсомольский переулок дом 3 квартира 78 [Посмотреть карту](#)

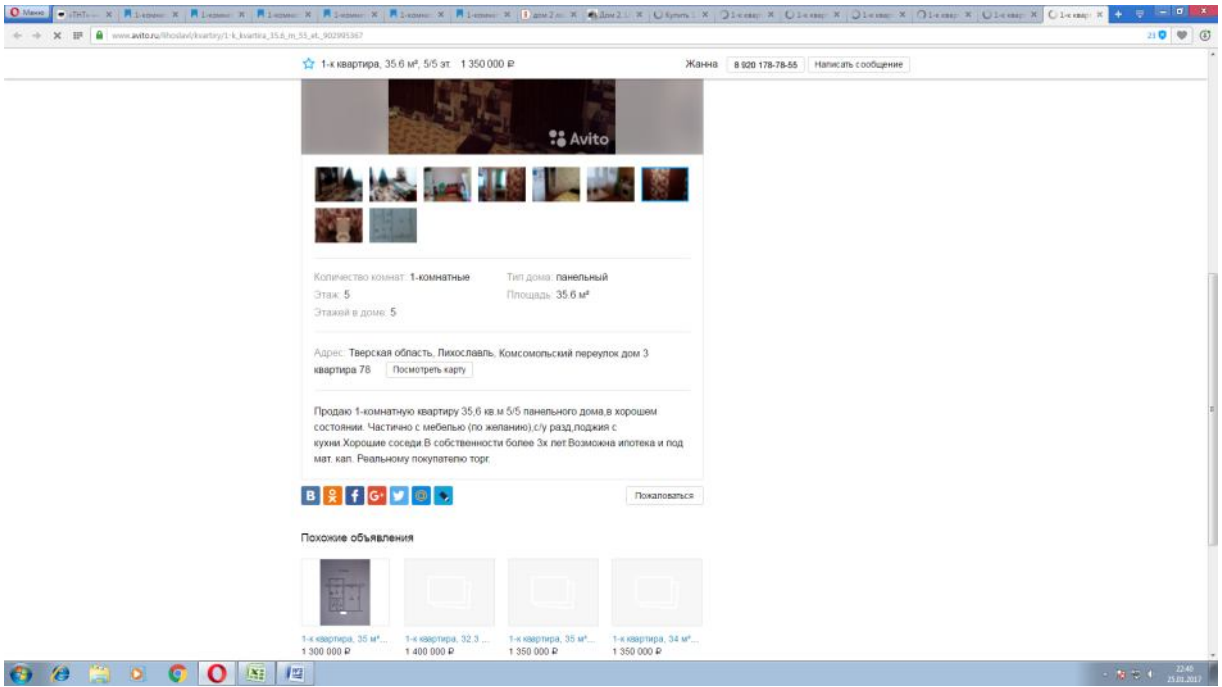


Таблица – Расчет стоимости объекта оценки сравнительным подходом

Комната, назначение: жилое, общая площадь 11,5 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, Лихославский р-н, г. Лихославль, ул. Комсомольская, д. 46, кв. 32, ком. 5					
Показатель	Объект оценки	Аналоги			
		Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Общая площадь, кв. м	11,5	13,0	18,1	14,0	17,0
Цена предложения, руб.		500 000	600 000	550 000	700 000
Источник информации		https://www.avito.ru/lihoslavl/komnaty/komnata_13_m_v_1-k_24_et.575235790	https://www.avito.ru/lihoslavl/komnaty/komnata_18_m_v_1-k_55_et.890424322	https://www.avito.ru/lihoslavl/komnaty/komnata_14_m_v_1-k_45_et.508040570	https://www.avito.ru/lihoslavl/komnaty/komnata_17_m_v_1-k_35_et.906526445
Цена предложения за единицу общей площади, руб./кв. м		38 462	33 149	39 286	41 176
<i>Корректировки</i>					
<i>Передаваемые имущественные права</i>	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		38 462	33 149	39 286	41 176
<i>Условия финансирования</i>		рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		38 462	33 149	39 286	41 176
<i>Условия продажи</i>	коммерческие	коммерческие	коммерческие	коммерческие	коммерческие
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		38 462	33 149	39 286	41 176
<i>Условия рынка (дата предложения)</i>		январь 2017г.	январь 2017г.	январь 2017г.	январь 2017г.
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		38 462	33 149	39 286	41 176
<i>Условия рынка (скидка к цене предложения)</i>		торг	торг	торг	торг
Корректирующий коэффициент		0,97	0,97	0,97	0,97
Скорректированная цена, руб.		37 308	32 155	38 107	39 941
<i>Вид использования</i>	жилое (квартира)	жилое (квартира)	жилое (квартира)	жилое (квартира)	жилое (квартира)
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		37 308	32 155	38 107	39 941
<i>Местоположение</i>	Тверская область, Лихославский р-н, г. Лихославль, ул. Комсомольская, д. 46, кв. 32, комната 5	Тверская область, Лихославский р-н, г. Лихославль, ул.Школьная, д. 4	Тверская область, Лихославский р-н, г. Лихославль, пер. Комсомольский, д. 1	Тверская область, Лихославский р-н, г. Лихославль, пер. Комсомольский, д. 1	Тверская область, Лихославский р-н, г. Лихославль, ул. Первомайская, д. 11А
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		37 308	32 155	38 107	39 941
<i>Тип дома</i>	кирпичный	кирпичный	кирпичный	кирпичный	кирпичный

Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		37 308	32 155	38 107	39 941
<i>Этаж расположения / этажность дома</i>	3/5	2/4	5/5	4/5	3/5
Корректирующий коэффициент		1,00	1,06	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		37 308	34 207	38 107	39 941
<i>Количество комнат</i>	1	1	1	1	1
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		37 308	34 207	38 107	39 941
<i>Общая площадь, кв. м</i>	11,5	13,0	18,1	14,0	17,0
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		37 308	34 207	38 107	39 941
<i>Внутренняя отделка</i>	с отделкой	с отделкой	с отделкой	с отделкой	с отделкой
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		37 308	34 207	38 107	39 941
<i>Благоустроенность двора, состояние подъездных путей</i>	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		37 308	34 207	38 107	39 941
<i>Наличие инженерных коммуникаций</i>	есть (состояние хорошее)	есть (состояние хорошее)	есть (состояние хорошее)	есть (состояние хорошее)	есть (состояние хорошее)
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		37 308	34 207	38 107	39 941
Доля объекта-аналога в итоговой стоимости, ед.		0,25	0,25	0,25	0,25
Скорректированная цена продажи за единицу общей площади, руб./кв. м		37 391			
Стоимость объекта оценки, полученная сравнительным подходом, руб.		430 000			

Информация об объектах-аналогах

Аналог №1

Все объявления в Лихославле / Недвижимость / Комнаты / Продам

★ Комната 13 м² в 1-к, 2/4 эт. 500 000 ₪

№ 575235790, размещено 11 января в 19:10 Ⓞ 606 (+3)

Комнат в квартире: 1 Тип дома: кирпичный
Этаж: 2 Площадь комнаты: 13 м²
Этажей в доме: 4

Адрес: Тверская область, Лихославль, ул Школьная, д. 4 [Посмотреть карту](#)

Продается одна комната в четырехэтажном общежитии на втором этаже 4-х этажного сталинского кирпичного дома, жилая 13,7 кв.м., кухня находится рядом. Комнаты изолированные, санузел находится в конце коридора, окно во двор, рядом находится школа и детский сад, березовая роща, стадион торгIII

8 904 004-53-66

[Написать сообщение](#)

Продолжит Дмитрий
№ в Авто с мая 2015
Адрес: Тверская область, Лихославль, ул Школьная, д. 4

Похожие объявления

[https://plus.google.com/share?url=https%3A%2F%2Fwww.avito.ru/%2Flihoslav%2Fkomnaty%2Fkomnata_13_m_kv_1-k_24_et_575235790utm_source=share](https://plus.google.com/share?url=https%3A%2F%2Fwww.avito.ru/%2Flihoslav%2Fkomnaty%2Fkomnata_13_m_kv_1-k_24_et_575235790&utm_source=share)

Аналог №2

Все объявления в Лихославле / Недвижимость / Комнаты / Продам

★ Комната 18.1 м² в 1-к, 5/5 эт. 600 000 ₪

№ 890424322, размещено 17 января в 13:40 Ⓞ 368 (+3)

8 904 350-20-44

[Написать сообщение](#)

Агентство Павел
№ в Авто с февраля 2013
Квартал/район Светлана
Адрес: Тверская область, Лихославль, Комсомольский пер, 1

Комнат в квартире: 1 Тип дома: кирпичный
Этаж: 5 Площадь комнаты: 18.1 м²
Этажей в доме: 5

Адрес: Тверская область, Лихославль, Комсомольский пер, 1 [Посмотреть карту](#)

Аналог №3

Avito

Комнаты

Все объявления в Лихославле / Недвижимость / Комнаты / Продам

★ Комната 14 м² в 1-к, 4/5 эт. - 550 000 ₪

№ 508040570, размещено 19 января в 12:17 ⌚ 538 (+3)

Комнат в квартире: 1 Тип дома: кирпичный
 Этаж: 4 Площадь комнаты: 14 м²
 Этажей в доме: 5

Адрес: Тверская область, Лихославль, Комсомольский переулок д1
 Посмотреть карту

Продавец: Евгений
 На Avto с июля 2014
 Адрес: Тверская область, Лихославль, Комсомольский переулок д1

Продам комнату можно с матрасом, маш в комнате, хорошие соседи, туалет на 4 семьи, кухня, кладовая на четыре семьи, рядом не жилая комната.

8 920 173-19-33

Показать

Аналог №4

Комната 17 м² в 1-к, 3/5 эт. 700 000 ₪

Юлия Камылова 8 930 169-96-27

Продавец: Юлия Камылова
 На Avto с 24 января 2017
 Адрес: Тверская область, Лихославль, Первомайская улица, 11А

Комнат в квартире: 1 Тип дома: кирпичный
 Этаж: 3 Площадь комнаты: 17 м²
 Этажей в доме: 5

Адрес: Тверская область, Лихославль, Первомайская улица, 11А
 Посмотреть карту

Продам комнату в общежитии 17 кв. м. 3/5. Расположена в центре города. В шаговой доступности магазины, почта, больница, первая школа. Вода проведена в комнату. Пластиковое окно, железная дверь, домофон, проведен интернет. На 1 этаже есть душ.

Показать

www.avito.ru/Postav/komnaty/komnata_17_m_3_4_5_et_906526445

Все объявления в Лихославль / Недвижимость / Комнаты / Продам

Назад Следующее

★ Комната 17 м² в 1-к, 3/5 эт.


№ 906526445, размещено вчера в 19:00 71 (+33)

700 000 ₪

8 930 169-96-27

Прозвони
Юлия Козырева
№ Авто с 24 января 2017

Адрес:
Тверская область, Лихославль,
Первомайская улица, 11А



Комнат в квартире: 1
Этаж: 3
Этажей в доме: 5

Тип дома: кирпичный
Площадь комнаты: 17 м²

Описание внесенных корректировок.

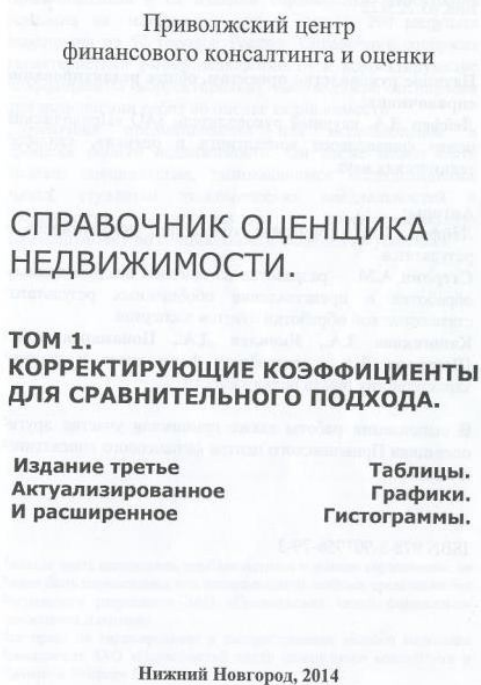
Корректировка на имущественные права. Правовой статус объекта оценки и объектов-аналогов идентичен (собственность). В связи с этим корректировка не применялась.

Корректировка на условия финансирования. Различные условия финансирования сделки (отсрочка платежа, кредит за счет средств банка или продавца) могут привести к отличию цены, уплаченной за недвижимое имущество, от цены, уплаченной за другое идентичное имущество. Условия финансирования по всем объектам стандартные, поэтому корректировка не применялась.

Корректировка на условия продажи. Условия продажи всех объектов-аналогов типичные. Отклонение от чистоты сделки нет по всем сравниваемым объектам. В связи с этим корректировка отсутствует.

Корректировка на условия рынка (дата предложения). Так как рассматриваемые объекты-аналоги выставлены на открытом рынке в период, равный стандартному сроку экспозиции, нет необходимости проводить корректировку на дату продажи.

Корректировка на условия рынка (скидка на торг). Как правило, объекты продажи выставляются на рынок с премией к рыночной цене аналогичных объектов. При осуществлении реализации объекта его цена может снизиться, что подтверждается консультациями с продавцами и их агентами. Учитывалось среднее значение скидки на торг, представленное в Справочнике оценщика недвижимости. Том 1. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода. – Ниж. Новгород – 2014г.. Скидка на торг составляет 3%.



6.1. Активный рынок. Скидки на цены предложений

Таблицы

Таблица 6.1.1.

Скидка на торг %	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены объектов			
1.1 Высококласные производственно-складские объекты	9%	8%	9%
1.2 Низкокласные производственно-складские объекты	11%	10%	12%
2.1 Бизнес-центры класса А, В	7%	7%	8%
2.2 ТЦ, ТК, ТРК	8%	7%	8%
2.3 Низкокласные офисно-торговые объекты	8%	8%	9%
3.1 Объекты сельскохозяйственного назначения	13%	12%	14%
4.1 Квартыры	3%	3%	4%
4.2 Жилые дома и коттеджи	6%	5%	6%
5.1 Базы отдыха	10%	10%	11%

Таблица 6.1.2.

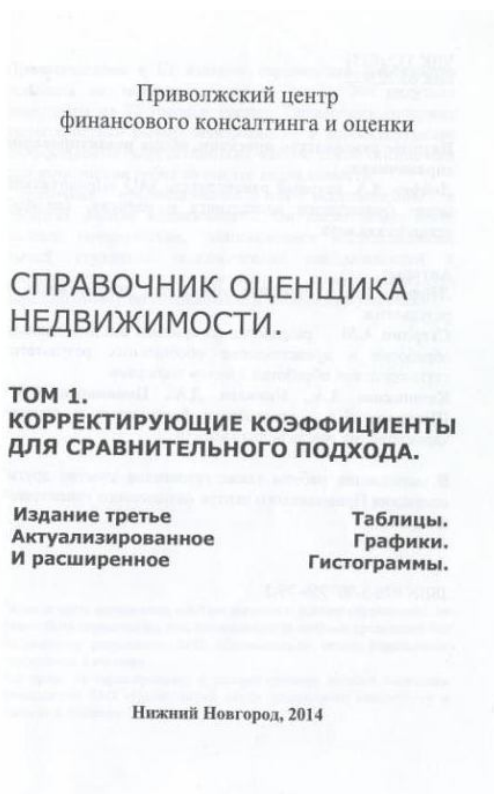
Скидка на торг %	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены объектов			
1.1 Высококласные производственно-складские объекты	9%	5%	13%
1.2 Низкокласные производственно-складские объекты	11%	6%	17%
2.1 Бизнес-центры класса А, В	7%	3%	13%
2.2 ТЦ, ТК, ТРК	8%	4%	13%
2.3 Низкокласные офисно-торговые объекты	8%	4%	13%

Корректировка на вид использования. Корректировка не применялась, так как все рассматриваемые объекты обладают одинаковым видом использования – жилые квартиры.

Корректировка на местоположение. Данная поправка складывается из престижности района, расстоянием до ближайшей остановки автотранспорта, от центра города и т.д. Данная корректировка не применялась, т.к. все объекты имеют идентичное

местоположение.

Корректировка на материал стен (тип дома). Материал стен жилого дома, в котором расположен объект оценки и аналоги оказывает влияние на стоимость квартиры: квартиры в блочных, панельных домах дешевле, чем в кирпичных и кирпично-монолитных. Корректировка определялась по данным, представленным в Справочнике оценщика недвижимости. Том 1. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода. – Ниж. Новгород – 2014г.



12. Квартиры

Таблица 12

Название фактора	Вес фактора
Местоположение	0,25
Тип (планировка) квартиры	0,15
Общая площадь (фактор масштаба)	0,15
Этаж	0,15
Материал стен	0,10
Состояние отделки	0,10
Наличие огороженной придомовой территории (с ограниченным доступом)	0,05
Видовые характеристики квартиры	0,05

12.1. Корректирующие коэффициенты по цене предложений

Таблицы

Таблица 12.1.1.

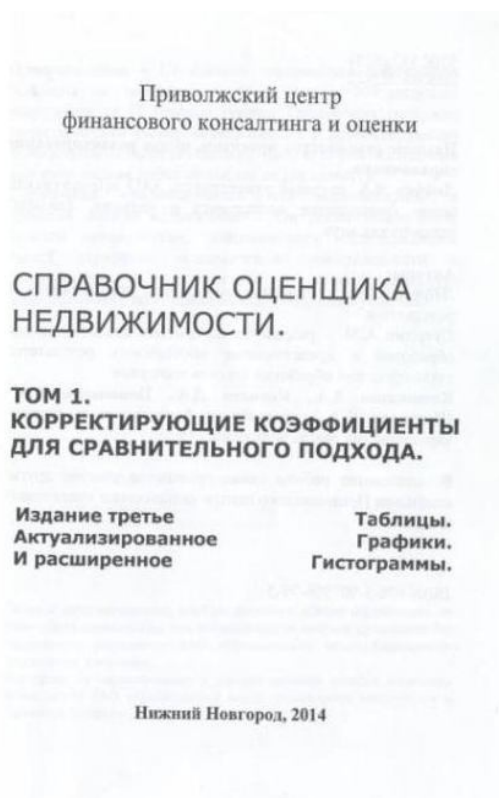
Площадь, кв. м	Общая площадь (фактор масштаба)			
	<65	65-100	100-200	>200
<65	1,00	0,96	0,84	0,70
65-100	1,04	1,00	0,87	0,73
100-200	1,19	1,14	1,00	0,84
>200	1,42	1,36	1,19	1,00

Таблица 12.1.2.

Наименование коэффициента	Цена		
	Среднее	Доверительный интервал	
Общая площадь (фактор масштаба)			
Отношение удельной цены 3-х комнатной квартиры площадью 100 кв. м к удельной цене такого же объекта площадью 65 кв. м	0,91	0,89	0,92
Материал стен			
Отношение удельной цены квартиры в доме с панельными стенами к удельной цене такой же квартиры в доме с кирпичными стенами	0,94	0,93	0,95

209

Корректировка на этаж расположения. Квартиры на последних и первых этажах жилых домов дешевле, чем квартиры, расположенные на других этажах. Корректировка определялась по данным, представленным в Справочнике оценщика недвижимости. Том 1. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода. – Ниж. Новгород – 2014г.



Наименование коэффициента	Цена		
	Среднее	Доверительный интервал	
Этаж			
Отношение удельной цены квартиры на 1 этаже к удельной цене такой же квартиры на среднем этаже	0,93	0,92	0,94
Отношение удельной цены квартиры на последнем этаже к удельной цене такой же квартиры на среднем этаже	0,94	0,94	0,95

Таблица 12.1.3.

Наименование коэффициента	Цена		
	Среднее	Расширенный интервал	
Общая площадь (фактор масштаба)			
Отношение удельной цены 3-х комнатной квартиры площадью 100 кв. м к удельной цене такого же объекта площадью 65 кв. м	0,91	0,83	0,97
Материал стен			
Отношение удельной цены квартиры в доме с панельными стенами к удельной цене такой же квартиры в доме с кирпичными стенами	0,94	0,85	0,99
Этаж			
Отношение удельной цены квартиры на 1 этаже к удельной цене такой же квартиры на среднем этаже	0,93	0,85	0,98
Отношение удельной цены квартиры на последнем этаже к удельной цене такой же квартиры на среднем этаже	0,94	0,90	0,98

Корректировка на соотношение стоимости первого и последнего этажа составит: $0,93 / 0,94 = 0,99$ ед.

Корректировка на наличие балкона (лоджии). Наличие балкона (лоджии) является дополнительным улучшением и более предпочтительно для комнаты. Величина корректировки установлена по данным печатного источника: Шабалин В.Г. Сделки с недвижимостью. Учебник риэлтера. Часть I / В.Г. Шабалин, А.А. Хромов. – 4-е изд. Перераб. и доп. – М.: «Филинь»: «Омега-Л», 2014 – 688 с.

УДК 339.187.64+347.451.41я7
ББК 65.225.2+67.404.212.47
Ш12

Шабалин, Вадим Геннадьевич.
Ш 12 Сделки с недвижимостью. Учебник риэлтера. Часть 1 / В.Г. Шабалин, А.А. Хромов. — 4-е изд., перераб. и доп. — М.: «Филинь» : «Омега-Л», 2014. — 688 с. — табл. — (Серия «Сделки с недвижимостью»). — ISBN 978-5-9216-0089-8.

Настоящая книга рассчитана на профессионалов в сфере недвижимости — агентов, маклеров, брокеров, экспертов, юристов, сотрудников служб безопасности, психологов и конфликтологов риэлтерских и девелоперских компаний, а также на владельцев и совладельцев бизнеса в области real estate — в первую очередь малого. Авторы, ведущие специалисты рынка недвижимости и строительства Московского региона, обобщили свой многолетний опыт ведения риэлтерских сделок, показали основные технологии оказания услуг клиентам агентств недвижимости, составили психологический портрет успешного риэлтера, а также рассмотрели важнейшие прикладные вопросы: оценка, реклама, экспертиза, оформление, расчеты, налоговое планирование, защита от криминала и коррупции и ряд других, не менее важных в работе как начинающих, так и опытных специалистов в сфере real estate.

Настоящее издание — 47-е в популярной серии «Сделки с недвижимостью», и оно также поможет широкому кругу читателей сориентироваться в подводных камнях рынка недвижимости, чтобы выбрать себе достойного риэлтера или даже стать таковым в дальнейшем.

УДК 339.187.64+347.451.41я7
ББК 65.225.2+67.404.212.47

Отзывы, предложения и критические замечания
авторы и издательство готовы обсудить в сетевом сообществе
«Сделки с недвижимостью» по адресу:
<http://vk.com/event57094174>
Присоединяйтесь!!

© Шабалин В.Г., Хромов А.А., 2014
© Информационно-издательский
Дом «Филинь», оформление, 2014

ISBN 978-5-9216-0089-8

Таблица 1.1.2

ИЗМЕНЕНИЕ СТОИМОСТИ 1 кв. м ОБЩЕЙ ПЛОЩАДИ КВАРТИРЫ
В ЗАВИСИМОСТИ ОТ ПАРАМЕТРОВ

Параметры	Доплата, %	Скидка, %
1 Этаж	11 — 4–7 лифтом 12	+0÷1 011 — первый 012 — второй 013 — последний, лифт 014 — 4 без лифта 015 — 5 без лифта
2 Лоджия Балкон Эркер	21 — балкон (б) 22 — лоджия (л) 23 — б+л, зб 24 — эркер 25	+0÷2 +1÷2 +2÷3 +3÷5 021
3 Телефон Сигнализация	31 — второй номер 32 — сигнализация 33 — медиаканалы 34	+1÷2 +0÷1 +0÷1 031 — нетелефонизир. 032 — снят (исплата) 033 — старенный 034
4 Комнаты	41 — 22 м ² 42 — для прислуги 43 — нестандарт. форма 44 — 2 окна 45	+1÷2 +2÷3 +0÷1 +0÷1 041 — смежные 042
5 Сантех- оборудование	51 — импортная сантехника 52 — ванная 4 м ² 53 — 2 санузла 54	+1÷2 +2÷4 +3÷5 051 — колонка 052 — совмещенный санузел 053
6 Окна	61 — все в жалюзи во двор 62 — панорамный вид 63	+1÷3 +2÷5 061 — северная сторона 062 — менее 1/2 шум 063 — более 1/2 шум 064 — низк. инсоляция
7 Расстояние до метро	71 — ≤1 км (10 мин.) 72	+1÷3 071 — ≥2 км (3–5 ост.) 072 — 6–10 ост. 073 — ≥10 ост. 074
8 Состояние квартиры	81 — после ТР 82 — после КР 83 — после ЕР 84	+2÷3 +5÷8 +6÷10 081 — требует ТР 082 — требует КР 083 — протечка, грибок 084 — несогласуемая перепланировка

Корректировка на общую площадь. Данная корректировка не вносилась, так как площадь объекта оценки незначительно отличается от площади объектов-аналогов.

Корректировка на отделку. Величина поправки определяется исходя из качества отделки квартиры и необходимости проведения ремонта. Величина корректировки (4%) на необходимость текущего ремонта внутренней отделки установлена по данным источника: Шабалин В.Г. Сделки с недвижимостью. Учебник риэлтера. Часть I / В.Г. Шабалин, А.А. Хромов. — 4-е изд. Перераб. и доп. — М.: «Филинь»: «Омега-Л», 2014 — 688 с.

УДК 339.187.64+347.451.41я7
ББК 65.225.2+67.404.212.47
Ш12

Шабалин, Вадим Геннадьевич.
Ш 12 Сделки с недвижимостью. Учебник риэлтера. Часть 1 / В.Г. Шабалин, А.А. Хромов. — 4-е изд., перераб. и доп. — М.: «Филин» : «Омега-Л», 2014. — 688 с. — табл. — (Серия «Сделки с недвижимостью»). — ISBN 978-5-9216-0089-8.

Настоящая книга рассчитана на профессионалов в сфере недвижимости — агентов, маклеров, брокеров, экспертов, юристов, сотрудников служб безопасности, психологов и конфликтологов риэлтерских и девелоперских компаний, а также на владельцев и совладельцев бизнеса в области real estate — в первую очередь на владельцев и совладельцев рынка недвижимости и строительства Московского региона, обобщили свой многолетний опыт ведения риэлтерских сделок, показали основные технологии оказания услуг клиентам агентств недвижимости, составили психологический портрет успешного риэлтера, а также рассмотрели важнейшие прикладные вопросы: оценка, реклама, экспертиза, оформление, расчеты, налоговое планирование, защита от криминала и коррупции и ряд других, не менее важных в работе как начинающих, так и опытных специалистов в сфере real estate.

Настоящее издание — 47-е в популярной серии «Сделки с недвижимостью», и оно также поможет широкому кругу читателей сориентироваться в подводных камнях рынка недвижимости, чтобы выбрать себе достойного риэлтера или даже стать таковым в дальнейшем.

УДК 339.187.64+347.451.41я7
ББК 65.225.2+67.404.212.47

Отзывы, предложения и критические замечания
авторы и издательство готовы обсудить в сетевом сообществе
«Сделки с недвижимостью» по адресу:
<http://vk.com/event57094174>
Присоединяйтесь!!

© Шабалин В.Г., Хромов А.А., 2014
© Информационно-издательский
Дом «Филин», оформление, 2014

ISBN 978-5-9216-0089-8

Таблица 1.1.2

ИЗМЕНЕНИЕ СТОИМОСТИ 1 кв. м ОБЩЕЙ ПЛОЩАДИ КВАРТИРЫ
В ЗАВИСИМОСТИ ОТ ПАРАМЕТРОВ

Параметры	Доплата, %	Скидка, %		
1 Этаж	11 — 4–7 лифтом 12	+0÷1 011 — первый 012 — второй 013 — последний, лифт 014 — 4 без лифта 015 — 5 без лифта	-8÷13 -0÷1 -1÷3 -5÷7 -10÷15	
2 Лоджия Балкон Эркер	21 — балкон (б) 22 — лоджия (л) 23 — б+л, зб 24 — эркер 25	+0÷2 +1÷2 +2÷3 +3÷5	021	
3 Телефон Сигнализация	31 — второй номер 32 — сигнализация 33 — медиаканалы 34	+1÷2 +0÷1 +0÷1	031 — нетелефонизир. 032 — снят (исплата) 033 — стартовый 034	-2÷3 -0÷1 -0÷1
4 Комнаты	41 — 22 м ² 42 — для прислуги 43 — нестандарт. форма 44 — 2 окна 45	+1÷2 +2÷3 +0÷1 +0÷1	041 — смежные 042	-2÷8
5 Сантех- оборудование	51 — импортная сантехника 52 — ванная 4 м ² 53 — 2 санузла 54	+1÷2 +2÷4 +3÷5	051 — колонка 052 — совмещенный санузел 053	-0÷1 -2÷4
6 Окна	61 — все в жалюзи во двор 62 — панорамный вид 63	+1÷3 +2÷5	061 — северная сторона 062 — менее 1/2 шум 063 — более 1/2 шум 064 — низк. инсоляция	-0÷1 -3÷5 -5÷10 -1÷3
7 Расстояние до метро	71 — ≤1 км (10 мин.) 72	+1÷3	071 — ≥2 км (3–5 ост.) 072 — 6–10 ост. 073 — ≥10 ост. 074	-2÷4 -5÷7 -8÷10
8 Состояние квартиры	81 — после ТР 82 — после КР 83 — после ЕР 84	+2÷3 +5÷8 +6÷10	081 — требует ТР 082 — требует КР 083 — протечка, грибок 084 — несогласуемая перепланировка	-0÷1 -3÷5 -1÷2 -3÷10

Корректировка на состояние двора, удобство подъездных путей. Данная поправка учитывает возможность удобного подъезда к сооружению, благоустройство дворовой территории, близость к транспортной магистрали и т.д. Данная корректировка не вносилась, так как объект оценки и объекты-аналоги имеют идентичное местоположение.

Корректировки на наличие / отсутствие инженерных коммуникаций. Корректировка учитывает дополнительное наличие или отсутствие коммуникаций у объектов-аналогов и объекта оценки. Корректировка не применялась, так как у всех рассматриваемых объектов присутствуют коммуникации.

Иные сведения, существенно важные для полноты отражения применения данного подхода оценщиком выявлены не были.

Иные сведения, необходимые для полного и недвусмысленного толкования результатов применения данного подхода, оценщиком выявлены не были.

10.2.3 Доходный подход

Расчет всех будущих доходов может быть осуществлен посредством метода прямой капитализации или в результате анализа дисконтированного потока наличности.

В зависимости от конкретных обстоятельств, зависящих от характера оцениваемого объекта, может быть применен один из этих методов.

Метод прямой капитализации наиболее применим к объектам, приносящим доход со стабильными периодическими суммами расходов и доходов.

Другим методом, является метод дисконтирования поступлений наличности, используемый при оценке объектов, имеющих нестабильные потоки доходов и расходов, заниженных или завышенных.

В связи с тем, что экономическая ситуация в стране не позволяет строить сколь-либо длительных достоверных прогнозов относительно динамики цен на недвижимость, для расчетов использовался метод капитализации доходов.

Метод капитализации доходов основан на прямом преобразовании чистого операционного дохода (ЧОД) в стоимость путем деления его на коэффициент капитализации.

Коэффициент капитализации – это ставка, применяемая для приведения потока доходов к единой сумме стоимости. Данное определение дает понимание математической сущности данного показателя. С экономической точки зрения, коэффициент капитализации отражает норму доходности инвестора.

Метод капитализации доходов применяется если:

- потоки доходов – стабильные положительные величины;
- потоки доходов возрастают устойчивыми, умеренными темпами.

Данный метод не следует использовать, если:

- потоки доходов нестабильны;
- объект недвижимости находится в состоянии незавершенного строительства или требуется значительная реконструкция объекта;
- нет информации по реальным сделкам продажи и аренды объектов недвижимости, эксплуатационным расходам, и другой информации, которая затрудняет расчет чистого операционного дохода и ставки капитализации.

Базовая формула расчета имеет следующий вид:

$$C = \text{ЧОД} / R_{\text{кап}}$$

где C – стоимость объекта недвижимости;

$R_{\text{кап}}$ – коэффициент капитализации;

ЧОД – чистый операционный доход.

Основные этапы процедуры оценки методом капитализации:

- 1) определение ожидаемого годового (или среднегодового) дохода, в качестве дохода, генерируемого объектом недвижимости при его наилучшем наиболее эффективном использовании;
- 2) расчет ставки капитализации;
- 3) определение стоимости объекта недвижимости на основе чистого операционного дохода и коэффициента капитализации, путем деления ЧОД на коэффициент капитализации.

Остановимся подробно на каждом из вышеперечисленных этапов.

Расчет ожидаемого чистого операционного дохода.

Оценщик недвижимости работает со следующими уровнями дохода:

- ПВД (потенциальный валовой доход);
- ДВД (действительный валовой доход);

- ЧОД (чистый операционный доход);
- ДП (денежные поступления) после выплат процентов за кредит.

Потенциальный валовой доход (ПВД) – доход, который можно получить от недвижимости, при 100%ном ее использовании без учета всех потерь и расходов. ПВД зависит от площади оцениваемого объекта и установленной арендной ставки и рассчитывается по формуле:

$$\text{ПВД} = S \cdot C_a,$$

где S – площадь, сдаваемая в аренду, м²;

C_a – арендная ставка за 1 м².

Арендные ставки бывают:

- контрактными (определяемыми договором об аренде);
- рыночными (типичными для данного сегмента рынка в данном регионе).

Рыночная арендная ставка представляет собой ставку, преобладающую на рынке аналогичных объектов недвижимости, т.е. является наиболее вероятной величиной арендной платы, за которую типичный арендодатель согласился бы сдать, а типичный арендатор согласился бы взять это имущество в аренду, что представляет собой гипотетическую сделку. Рыночная арендная ставка используется при оценке полного права собственности, когда, по существу, недвижимостью владеет, распоряжается и пользуется сам владелец (каков был бы поток доходов, если бы недвижимость была бы сдана в аренду). Контрактная арендная ставка используется для оценки частичных имущественных прав арендодателя. В этом случае оценщику целесообразно проанализировать арендные соглашения с точки зрения условий их заключения. Все арендные договора делятся на три большие группы:

- с фиксированной арендной ставкой (используются в условиях экономической стабильности);
- с переменной арендной ставкой (пересмотр арендных ставок в течение срока договора производится, как правило, в условиях инфляции);
- с процентной ставкой (когда к фиксированной величине арендных платежей добавляется процент от дохода, получаемого арендатором в результате использования арендованного имущества).

Действительный валовой доход (ДВД) – это потенциальный валовой доход за вычетом потерь от недоиспользования площадей и при сборе арендной платы с добавлением прочих доходов от нормального рыночного использования объекта недвижимости:

$$\text{ДВД} = \text{ПВД} - \text{Потери} + \text{Прочие доходы}.$$

Обычно эти потери выражают в процентах по отношению к потенциальному валовому доходу. Потери рассчитываются по ставке, определяемой для типичного уровня управления на данном рынке, т.е. за основу берется рыночный показатель. Но это возможно только в условиях наличия значительной информационной базы по сопоставимым объектам. В отсутствии таковой для определения коэффициента недозагрузки (недоиспользования) оценщик прежде всего анализирует ретроспективную и текущую информацию по оцениваемому объекту, т.е. существующие арендные договора по срокам действия, частоту их пере заключения, величину периодов между окончанием действия одного арендного договора и заключением следующего (период, в течение которого единицы объекта недвижимости свободны) и на этой основе рассчитывает коэффициент недоиспользования ($K_{нд}$) объекта недвижимости:

$$K_{нд} = (D_n \cdot T_c) / N_a,$$

где

D_n – доля единиц объекта недвижимости, по которым в течение года перезаключаются договора;

T_c – средний период в течение которого единица объекта недвижимости свободна;

N_a – число арендных периодов в году.

Определение коэффициента недоиспользования осуществляется на базе ретроспективной и текущей информации, следовательно, для расчета предполагаемого ДВД полученный коэффициент должен быть скорректирован с учетом возможной загрузки площадей в будущем, которая зависит от следующих факторов:

- общеэкономической ситуации;
- перспектив развития региона;
- стадии цикла рынка недвижимости;
- соотношения спроса и предложения на оцениваемом региональном сегменте рынка недвижимости.

Коэффициент загрузки зависит от различных типов недвижимости (отелей, магазинов, многоквартирных домов и т.д.). При эксплуатации объектов недвижимости желательно поддерживать коэффициент загрузки на высоком уровне, так как значительная часть операционных расходов является постоянной и не зависящей от уровня загрузки.

$$K_{\text{загрузки}} = 1 - K_{\text{нд}}.$$

Оценщик делает поправку на потери при сборе платежей, анализируя ретроспективную информацию по конкретному объекту с последующим прогнозированием данной динамики на перспективу (в зависимости от перспектив развития конкретного сегмента рынка недвижимости в регионе):

$$\text{Коэффициент потерь при сборе платежей (K}_n\text{)} = \frac{\text{Потери при сборе арендных платежей (P}_a\text{)}}{\text{Потенциальный валовой доход (ПВД)}}$$

Опираясь на ретроспективную и текущую информацию, оценщик может рассчитать коэффициент недоиспользования и потерь при сборе арендных платежей с последующей корректировкой для прогнозирования величины действительного валового дохода:

$$K_{\text{ндп}} = \frac{P_a + P_{\text{нд}}}{\text{ПВД}}$$

где $K_{\text{ндп}}$ – коэффициент недоиспользования и потерь при сборе арендных платежей;

P_a – потери при сборе арендной платы;

$P_{\text{нд}}$ – потери от недоиспользования площадей;

ПВД – потенциальный валовой доход.

Помимо потерь от недоиспользования и при сборе арендных платежей необходимо учесть прочие доходы, которые можно увязать с нормальным использованием данного объекта недвижимости в целях обслуживания, в частности, арендаторов (например, доход от сдачи в аренду автомобильной стоянки, склада и т.д.), и не включаемые в арендную плату.

Чистый операционный доход (ЧОД) – действительный валовой доход за минусом операционных расходов (ОР) за год (за исключением амортизационных отчислений):

$$\text{ЧОД} = \text{ДВД} - \text{ОР}.$$

Операционные расходы – это расходы, необходимые для обеспечения нормального функционирования объекта недвижимости и воспроизводства действительного валового дохода.

Операционные расходы принято делить на:

- условнопостоянные;
- условнопеременные, или эксплуатационные;
- расходы на замещение, или резервы.

К условнопостоянным относятся расходы, размер которых не зависит от степени эксплуатационной загруженности объекта и уровня предоставленных услуг:

- налог на имущество;
- страховые взносы (платежи по страхованию имущества);

- заработная плата обслуживающего персонала (если она фиксирована вне зависимости от загрузки здания) плюс налоги на нее.

К условнопеременным расходам относятся расходы, размер которых зависит от степени эксплуатационной загруженности объекта и уровня предоставляемых услуг:

- коммунальные;
- на содержание территории;
- на текущие ремонтные работы;
- заработная плата обслуживающего персонала;
- налоги на заработную плату;
- расходы по обеспечению безопасности;
- расходы на управление (обычно принято определять величину расходов на управление в процентах от действительного валового дохода) и т.д.

К расходам на замещение относятся расходы на периодическую замену быстроизнашивающихся улучшений (кровля, покрытие пола, санитарно-техническое оборудование, электроарматура). Предполагается, что денежные средства резервируются на счете (хотя большинство владельцев недвижимости в действительности этого не делают). Резерв на замещение рассчитывается оценщиком с учетом стоимости быстроизнашивающихся активов, продолжительности срока их полезной службы, а также! процентов, начисляемых на аккумулируемые на счете средства. Если не учесть резерва на замещение, то чистый операционный доход будет завышенным.

В случаях, когда недвижимость приобретается с привлечением заемных средств, оценщик в расчетах использует такой уровень доходов как денежные поступления до уплаты налогов.

Денежные поступления до уплаты налогов равны чистому операционному годовому доходу за вычетом ежегодных затрат по обслуживанию долга, т.е. отражают денежные поступления, которые владелец недвижимости ежегодно получает от ее эксплуатации.

Расчет коэффициента капитализации.

Существует несколько методов определения коэффициента капитализации:

- с учетом возмещения капитальных затрат (с корректировкой на изменение стоимости актива);
- метод рыночной выжимки;
- метод связанных инвестиций, или техника инвестиционной группы.

Теоретически коэффициент капитализации для текущего дохода должен прямо или косвенно учитывать следующие факторы:

- компенсацию за безрисковые, ликвидные инвестиции;
- компенсацию за риск;
- компенсацию за низкую ликвидность;
- компенсацию за инвестиционный менеджмент;
- поправку на прогнозируемое повышение или снижение стоимости актива.

Определение коэффициента капитализации с учетом возмещения капитальных затрат.

Коэффициент капитализации состоит из двух частей:

1) ставки дохода на капитал (ставка доходности инвестиций), являющейся компенсацией, которая должна быть выплачена инвестору за использование денежных средств с учетом риска и других факторов, связанных с конкретным объектом недвижимости;

2) нормы возврата капитала, т.е. погашение суммы первоначальных вложений. Причем этот элемент коэффициента капитализации применяется только к изнашиваемой части активов.

$$R_{\text{кап}} = R_{\text{дох кап}} + \Delta \cdot R_{\text{норм возвр}}$$

где $R_{\text{кап}}$ – коэффициент капитализации,

$R_{\text{дох кап}}$ – ставка дохода на капитал

$R_{\text{норм возвр}}$ – норма возврата капитала

Δ – снижение стоимости недвижимости (изнашиваемая часть активов).

Ставка дохода на капитал ($R_{\text{дох кап}}$) строится чаще всего методом кумулятивного построения:

Безрисковая ставка дохода + Премии за риск вложения в недвижимость + Премии за низкую ликвидность недвижимости + Премии за инвестиционный менеджмент.

Безрисковая ставка доходности – ставка процента в высоколиквидные активы, т.е. это ставка, которая отражает фактические рыночные возможности вложения денежных средств фирм и частных лиц без какого то бы ни было риска не возврата.

Безрисковая ставка используется в качестве базовой, к которой добавляются остальные (ранее перечисленные) составляющие – поправки на различные виды риска, связанные с особенностями оцениваемой недвижимости.

Требования к безрисковой ставке:

- доходность на наиболее ликвидные активы, для которых характерна относительно низкая ставка доходности, но с гарантией возврата капитала;
- доступные для инвестора в качестве альтернативного варианта вложений.

Безрисковая ставка

Ставка дисконта используется для определения суммы, которую заплатил бы инвестор сегодня (текущая стоимость) за право получения ожидаемых в будущем поступлений. В случае оценки недвижимости ставка дисконта представляет собой коэффициент эффективности вложений капитала, достижение которого ожидает инвестор при принятии решения о приобретении будущих доходов с учетом риска их получения.

При оценке недвижимости ставка дисконтирования определяется методом кумулятивного построения. За основу берется безрисковая норма дохода, к которой добавляется норма дохода на риск инвестирования в рассматриваемый сектор рынка и поправка на не ликвидность. Полученная сумма корректируется с учетом факторов, являющихся особенными для данного типа вложений и конкретного объекта. Факторы, формирующие величину ставки дисконта:

1. Компенсация за безрисковые, ликвидные инвестиции (чем выше гарантии возврата вложенных средств и дохода на вложения)
2. Компенсация за риск (надежность арендаторов, наличие постоянных клиентов)
3. Компенсация за низкую ликвидность, которая показывает насколько быстро актив может быть превращен в наличные денежные средства.
4. Компенсация за инвестиционный менеджмент, под которым подразумеваются усилия по управлению инвестициями – выбор среди различных вариантов финансирования, заполнение налоговых деклараций и т.д.)

В качестве безрисковой ставки использована доходность по облигациям Государственного займа, как наиболее надежного инструмента получения гарантированного дохода. Значение ставки доходности на дату оценки составило 8,43% годовых. Источник информации:

http://www.cbr.ru/gcurve/GDB.asp?date_req1=16%2F01%2F2017&date_req2=16%2F01%2F2017&GM=1&C1=1&depo=

Яндекс.Карты — подро... X Тверская область — В... X Продажа земли поселе... X Аренда коммерческой... X Срочная структура про... X

www.cbr.ru/gcurve/GDB.asp?date_req1=16%2F01%2F2017&date_req2=16%2F01%2F2017&GM=1&C1=1&depo=

Центральный банк Российской Федерации

Весь сайт + Базы данных + Срочная структура процентных ставок

Срочная структура процентных ставок

База данных

Срочная структура процентных ставок

Кривая бескупонной доходности

Изотермный ряд бескупонной доходности

Методические материалы

База данных

с: 16/01/2017 по: 16/01/2017

Выбор: бескупонные доходности

Таблица E-mail

Получить

Бескупонные доходности с 16/01/2017 по 16/01/2017

Дата \ срок	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
16.01.2017	8,42	8,17	8,04	7,94	7,97	8,04	8,10	8,15	8,19	8,22	8,25	8,2

Яндекс.Карты — подро... X Тверская область — В... X Продажа земли поселе... X Аренда коммерческой... X Срочная структура про... X

www.cbr.ru/gcurve/GDB.asp?date_req1=16%2F01%2F2017&date_req2=16%2F01%2F2017&GM=1&C1=1&depo=

14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
8,31	8,32	8,34	8,35	8,36	8,37	8,38	8,39	8,39	8,40	8,40	8,41	8,42	8,42	8,42	8,43	8,43

Таблица – Факторы риска, влияющие на объект недвижимости (г. Осташков)

Вид и наименование риска	Категория риска	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Систематический риск											
Ухудшение общей экономической ситуации	Динамичный				1						
Увеличение числа конкурирующих объектов	Динамичный			1							
Изменение федерального и местного законодательств	Динамичный			1							
Несистематический риск											
Природные и антропогенные чрезвычайные ситуации	Статичный		1								
Ускоренный износ здания	Статичный			1							

Неполучение арендных платежей	Динамичный			1							
Неэффективный менеджмент	Динамичный			1							
Криминогенные факторы	Динамичный		1								
Финансовые проверки	Динамичный		1								
Неправильное оформление договоров аренды	Динамичный		1								
		0	8	15	4	0	0	0	0	0	0
Сумма		27									
Количество факторов		10									
Средневзвешенное значение		2,7									

Таблица – Факторы риска, влияющие на объект недвижимости (г. Тверь)

Вид и наименование риска	Категория риска	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Систематический риск											
Ухудшение общей экономической ситуации	Динамичный				1						
Увеличение числа конкурирующих объектов	Динамичный			1							
Изменение федерального и местного законодательств	Динамичный		1								
Несистематический риск											
Природные и антропогенные чрезвычайные ситуации	Статичный		1								
Ускоренный износ здания	Статичный			1							
Неполучение арендных платежей	Динамичный			1							
Неэффективный менеджмент	Динамичный			1							
Криминогенные факторы	Динамичный		1								
Финансовые проверки	Динамичный		1								
Неправильное оформление договоров аренды	Динамичный		1								
		0	10	12	4	0	0	0	0	0	0
Сумма		26									
Количество факторов		10									
Средневзвешенное значение		2,6									

Премия за низкую ликвидность есть поправка на длительность экспозиции при продаже объектов недвижимости. Данная премия вычисляется по формуле:

$$П = \frac{R_b \cdot L}{Q}$$

где:

П – премия за низкую ликвидность;

R_b – безрисковая ставка;

L – период экспозиции;

Q – общее количество месяцев в году (12 месяцев).

$$П = 8,43 * 6 / 12 = 4,215\%$$

Компенсация за инвестиционный менеджмент принята в размере 0-1%. Значение данного показателя получено на книги Бекара «Коммерческая недвижимость».

Таблица – Зависимость поправки на инвестиционный менеджмент от площади объекта

Параметр	До 100 кв. м	100-500 кв. м	500-2000 кв. м	2000-5000 кв. м	Свыше 5000 кв. м
Премия за инвестиционный менеджмент	0%	0,50%	1%	1,50%	2%

Норма возврата капитала учитывалась по методу Ринга с учетом оставшегося периода до капитального ремонта здания (30 лет)

Таким образом, ставка дисконтирования составит:

Наименование	Значение, %			
	нежилые помещения в г. Осташков	нежилые помещения в г. Тверь (до 100 кв. м)	нежилые помещения в г. Тверь (100-500 кв. м)	нежилые помещения в г. Тверь (более 500 кв. м)
Безрисковая ставка	8,430	8,430	8,430	8,430
Поправка за риск вложения в недвижимость	2,700	2,600	2,600	2,600
Премия за низкую ликвидность	4,215	4,215	4,215	4,215
Компенсация за инвестиционный менеджмент	0,000	0,000	0,500	1,000
Норма возврата капитала	0,033	0,033	0,033	0,033
Ставка дисконтирования	15,378	15,278	15,778	16,278

По методу капитализации стоимость актива определяется как величина денежного потока, отнесенная к коэффициенту капитализации. Коэффициент капитализации, в общем виде, определяется по следующему соотношению:

$$R = i \mp g$$

где:

R – коэффициент капитализации, %;

i – ставка дисконтирования, %;

g – темп роста (-) или снижения (+) денежного потока в постпрогнозный период, %.

Темп роста денежного потока (темп роста цен) составляет 4% для аналогичных объектов (источник информации: Справочник оценщика недвижимости – 2016. Том II. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, 2016г., под ред. Лейфера Л.А.

Значения ожидаемого среднегодового роста (падения) цен в последующие 5 лет, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 88

Класс объектов	Среднее	Доверительный интервал	
		нижняя граница	верхняя граница
Цены			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	4,0%	3,3%	4,7%
2. Высококлассные офисы (Офисы классов А, В)	4,0%	3,3%	4,8%
3. Высококлассная торговая недвижимость	4,1%	3,4%	4,9%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	3,3%	2,1%	4,6%
Арендные ставки			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	4,4%	3,7%	5,2%
2. Высококлассные офисы (Офисы классов А, В)	4,4%	3,6%	5,2%
3. Высококлассная торговая недвижимость	4,6%	3,8%	5,5%

Таким образом, ставка капитализации составит:

Наименование	Значение, %			
	нежилые помещения в г. Осташков	нежилые помещения в г. Тверь (до 100 кв. м)	нежилые помещения в г. Тверь (100-500 кв. м)	нежилые помещения в г. Тверь (более 500 кв. м)
Ставка дисконтирования	15,378	15,278	15,778	16,278
Ожидаемый среднегодовой рост цен	4,000	4,000	4,000	4,000
Ставка капитализации	11,378	11,278	11,778	12,278

Расчет потенциального валового дохода. В данном случае размер принимаемой для расчетов арендной ставки определялся на основании арендных ставок объектов-аналогов, предлагаемых на рынке.

Таблица – Расчет арендной ставки нежилого помещения

Нежилое помещение офиса №2, назначение: нежилое помещение, площадь 51,1 в. м, адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, г. Осташков, ул. Тарасова д. 54				
Показатель	Объект оценки	Аналоги		
		Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Описание объекта	нежилое помещение	нежилое помещение	нежилое помещение	нежилое помещение
Источник информации		https://www.avito.ru/kuvshinovo/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_67_m_697801888	http://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-ostashkov-161765474	https://www.avito.ru/ostashkov/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_v_arendu_pomescheniya_667821952
Арендная общая площадь, кв. м	51,1	67	от 50 до 300	100
Арендная ставка, руб./кв.м в месяц		448	400	300
Корректировки				
<i>Передаваемые имущественные права</i>		право прямой аренды	право прямой аренды	право прямой аренды
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная арендная ставка		448	400	300
<i>Условия финансирования</i>		рыночные	рыночные	рыночные
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная арендная ставка		448	400	300
<i>Условия продажи</i>		коммерческие	коммерческие	коммерческие
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная арендная ставка		448	400	300
<i>Условия рынка (дата предложения)</i>		январь 2017г.	январь 2017г.	январь 2017г.
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная арендная ставка		448	400	300
<i>Условия рынка (скидка к цене предложения)</i>		торг	торг	торг
Корректирующий коэффициент		0,861	0,861	0,861
Скорректированная арендная ставка		386	344	258
<i>Вид использования</i>	нежилое здание	нежилое здание	нежилое здание	нежилое здание
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная арендная ставка		386	344	258
<i>Местоположение</i>	Тверская область, г. Осташков, ул. Тарасова, д. 54	Тверская область, г. Кувшиново, ул. Октябрьская, д. 1	Тверская область, г. Осташков, пер. Восточный, д. 8	Тверская область, г. Осташков, ул. Загородная, д. 266

Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная арендная ставка		386	344	258
<i>Арендная общая площадь, кв. м</i>	51,1	67	от 50 до 300	100
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная арендная ставка		386	344	258
<i>Соотношение площадей</i>	основные и вспомогательные	основные и вспомогательные	основные и вспомогательные	основные и вспомогательные
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная арендная ставка		386	344	258
<i>Назначение площадей</i>	торгово-офисное	торгово-офисное	торгово-офисное	торгово-офисное
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная арендная ставка		386	344	258
<i>Этаж расположения</i>	1 этаж	1 этаж	1 этаж	цоколь
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,22
Скорректированная арендная ставка		386	344	315
<i>Наличие коммуникаций</i>	коммуникации присутствуют	коммуникации присутствуют	коммуникации присутствуют	коммуникации присутствуют
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная арендная ставка		386	344	315
<i>Внутренняя отделка</i>	присутствует, состояние хорошее	присутствует, состояние хорошее	присутствует, состояние хорошее	присутствует, состояние хорошее
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная арендная ставка		386	344	315
<i>Наличие отдельного входа</i>	есть	есть	есть	есть
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная арендная ставка		386	344	315
Доля объекта-аналога в итоговой стоимости, ед.		0,33	0,33	0,33
Доля объекта-аналога в итоговой стоимости, руб.		129	115	105
Арендная ставка, руб./кв. м в месяц		350		

Таблица – Расчет арендной ставки нежилого помещения

Нежилое помещение VI, назначение: нежилое, площадь 63,1 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, г. Осташков, ул. Тарасова д. 54, пом. VI				
Показатель	Объект оценки	Аналоги		
		Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Описание объекта	нежилое помещение	нежилое помещение	нежилое помещение	нежилое помещение
Источник информации		https://www.avito.ru/kuvshinovo/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_67_m_697801888	http://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-ostashkov-161765474	https://www.avito.ru/ostashkov/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_v_arendu_pomescheniya_667821952
Арендная общая площадь, кв. м	63,1	67	от 50 до 300	100
Арендная ставка, руб./кв.м в месяц		448	400	300
Корректировки				
<i>Передаваемые имущественные права</i>		право прямой аренды	право прямой аренды	право прямой аренды
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная арендная ставка		448	400	300
<i>Условия финансирования</i>		рыночные	рыночные	рыночные

Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная арендная ставка		448	400	300
<i>Условия продажи</i>		коммерческие	коммерческие	коммерческие
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная арендная ставка		448	400	300
<i>Условия рынка (дата предложения)</i>		январь 2017г.	январь 2017г.	январь 2017г.
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная арендная ставка		448	400	300
<i>Условия рынка (скидка к цене предложения)</i>		торг	торг	торг
Корректирующий коэффициент		0,861	0,861	0,861
Скорректированная арендная ставка		386	344	258
<i>Вид использования</i>	нежилое здание	нежилое здание	нежилое здание	нежилое здание
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная арендная ставка		386	344	258
<i>Местоположение</i>	Тверская область, г. Осташков, ул. Тарасова, д. 54	Тверская область, г. Кувшиново, ул. Октябрьская, д. 1	Тверская область, г. Осташков, пер. Восточный, д. 8	Тверская область, г. Осташков, ул. Загородная, д. 266
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная арендная ставка		386	344	258
<i>Арендуемая общая площадь, кв. м</i>	63,1	67	от 50 до 300	100
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная арендная ставка		386	344	258
<i>Соотношение площадей</i>	основные и вспомогательные	основные и вспомогательные	основные и вспомогательные	основные и вспомогательные
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная арендная ставка		386	344	258
<i>Назначение площадей</i>	торгово-офисное	торгово-офисное	торгово-офисное	торгово-офисное
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная арендная ставка		386	344	258
<i>Этаж расположения</i>	1 этаж	1 этаж	1 этаж	цоколь
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	0,82
Скорректированная арендная ставка		386	344	212
<i>Внутренняя отделка</i>	без отделки	присутствует, состояние хорошее	присутствует, состояние хорошее	присутствует, состояние хорошее
Корректирующий коэффициент		0,78	0,78	0,78
Скорректированная арендная ставка		301	269	165
<i>Наличие коммуникаций</i>	есть (состояние хорошее)	есть (состояние хорошее)	есть (состояние хорошее)	есть (состояние хорошее)
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная арендная ставка		301	269	165
<i>Наличие отдельного входа</i>	есть	есть	есть	есть
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная арендная ставка		301	269	165
Доля объекта-аналога в итоговой стоимости, ед.		0,33	0,33	0,33
Доля объекта-аналога в итоговой стоимости, руб.		100	90	55
Арендная ставка, руб./кв. м в месяц		240		

Таблица – Расчет арендной ставки нежилого помещения

Нежилое помещение IV, назначение: нежилое, площадь 58,4 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, г. Осташков, ул. Тарасова д. 54/1, нежилое помещение IV				
Показатель	Объект оценки	Аналоги		
		Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Описание объекта	нежилое помещение	нежилое помещение	нежилое помещение	нежилое помещение
Источник информации		https://www.avito.ru/kuvshinovo/kommercheskaya_ne_dvizhimost/torgovoe_pomeschenie_67_m_697801888	http://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-t-v-arendu-ostashkov-161765474	https://www.avito.ru/ostashkov/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_v_arendu_pomescheniya_667821952
Арендуемая общая площадь, кв. м	58,4	67	от 50 до 300	100
Арендная ставка, руб./кв.м в месяц		448	400	300
Корректировки				
<i>Передаваемые имущественные права</i>		право прямой аренды	право прямой аренды	право прямой аренды
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная арендная ставка		448	400	300
<i>Условия финансирования</i>		рыночные	рыночные	рыночные
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная арендная ставка		448	400	300
<i>Условия продажи</i>		коммерческие	коммерческие	коммерческие
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная арендная ставка		448	400	300
<i>Условия рынка (дата предложения)</i>		январь 2017г.	январь 2017г.	январь 2017г.
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная арендная ставка		448	400	300
<i>Условия рынка (скидка к цене предложения)</i>		торг	торг	торг
Корректирующий коэффициент		0,861	0,861	0,861
Скорректированная арендная ставка		386	344	258
<i>Вид использования</i>	нежилое здание	нежилое здание	нежилое здание	нежилое здание
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная арендная ставка		386	344	258
<i>Местоположение</i>	Тверская область, г. Осташков, ул. Тарасова, д. 54	Тверская область, г. Кувшиново, ул. Октябрьская, д. 1	Тверская область, г. Осташков, пер. Восточный, д. 8	Тверская область, г. Осташков, ул. Загородная, д. 266
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная арендная ставка		386	344	258
<i>Арендуемая общая площадь, кв. м</i>	58,4	67	от 50 до 300	100
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная арендная ставка		386	344	258
<i>Соотношение площадей</i>	основные и вспомогательные	основные и вспомогательные	основные и вспомогательные	основные и вспомогательные
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная арендная ставка		386	344	258
<i>Назначение площадей</i>	торгово-офисное	торгово-офисное	торгово-офисное	торгово-офисное
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная арендная ставка		386	344	258
<i>Этаж расположения</i>	подвал	1 этаж	1 этаж	цоколь
Корректирующий коэффициент		0,72	0,72	0,88
Скорректированная арендная ставка		278	248	227

<i>Внутренняя отделка</i>	без отделки	присутствует, состояние хорошее	присутствует, состояние хорошее	присутствует, состояние хорошее
Корректирующий коэффициент		0,78	0,78	0,78
Скорректированная арендная ставка		217	193	177
<i>Наличие инженерных коммуникаций</i>	есть (состояние хорошее)	есть (состояние хорошее)	есть (состояние хорошее)	есть (состояние хорошее)
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная арендная ставка		217	193	177
<i>Наличие отдельного входа</i>	есть	есть	есть	есть
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная арендная ставка		217	193	177
Доля объекта-аналога в итоговой стоимости, ед.		0,33	0,33	0,33
Доля объекта-аналога в итоговой стоимости, руб.		72	64	59
Арендная ставка, руб./кв. м в месяц		200		

Арендная ставка аналогичных нежилых помещений принята на уровне 200 руб. в месяц за квадратный метр.

Таблица – Арендные ставки нежилых помещений

№ п/п	Наименование объекта	Арендная ставка, руб./кв. м в месяц
1	Нежилое помещение IV, назначение: нежилое, площадь 58,4 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, г. Осташков, ул. Тарасова д. 54/1, нежилое помещение IV	200
2	Нежилое помещение V, назначение: нежилое, площадь 37,4 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, г. Осташков, ул. Тарасова д. 54/1, нежилое помещение V	200
3	Нежилое помещение VI, назначение: нежилое, площадь 58,3 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, г. Осташков, ул. Тарасова д. 54/1, нежилое помещение VI	200
4	Нежилое помещение VII, назначение: нежилое, площадь 38,7 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, г. Осташков, ул. Тарасова д. 54/1, нежилое помещение VII	200
5	Нежилое помещение VIII, назначение: нежилое, площадь 47,4 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, г. Осташков, ул. Тарасова д. 54/1, нежилое помещение VIII	200
6	Нежилое помещение III, назначение: нежилое, площадь 33,2 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, г. Осташков, ул. Тарасова д. 54/1, нежилое помещение III	200

Информация об объектах-аналогах.

Аналог №1

Торговое помещение, 67 м²
№ 697801888, размещено 19 января в 14:37 • 316 (+14)

30 000 Р/мес.
Залог 30 000 Р, без комиссии

8 930 173-34-50

Написать Нажмите, чтобы перейти в профиль.

Агентство
Артур
Подтвержден
На Avito с февраля 2014

Адрес
Тверская область, Кувшиново,
Октябрьская ул, 1

Площадь: 67 м²

Адрес: Тверская область, Кувшиново, Октябрьская ул, 1 [Посмотреть карту](#)

Сдается в аренду нежилое помещение 67 кв/м с отдельным входом. Цена 450 рублей за метр квадратный (плата за тепло входит в аренду), + за электроэнергию. Металлическая дверь и сигнализация

Покалываться

Аренда склада в Белгороде

Аналог №2

120 000 РУБ. Коммерческая недвижимость в аренду
Восточный пер д.8, Осташков, Тверская область
Осташков

Компания:
Эстейт банк
Размещает объявления: 1 год 9 мес.
Открыть другие объекты на продажу: 223
Открыть другие объекты в аренду: 38
Всего за 3 месяца: 85

Показать номер

Написать владельцу объявления

Ваше имя

Ваш e-mail

Ваш телефон

Меня интересует этот объект, пожалуйста, расскажите о нем подробнее.

Запомнить меня

Я хочу получать на почту похожие объявления от Domofond.ru

Введите символы с картинкой:

Отправить

Отправляя это сообщение, вы принимаете условия Пользовательского соглашения

Связаться с владельцем [Показать номер](#)

Помещение свободного назначения, 300 м²

1 и 2 эт. административного здания, оборудовано под отделение банка, хорошее состояние. Прямая аренда от собственника.

[Создать заметку](#) [Распечатать](#) [Пожаловаться](#)

Информация о предложении

Яндекс.Карты — под: x W Тверская область — x Продажа земли посе: x Аренда коммерческ: x Коммерческая недви: x Магазин в аренду: x

www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-ostashkov-161765474

120 000 РУБ. Коммерческая недвижимость в аренду

Восточный пер д.8, Осташков, Тверская область
Осташков


[Показать номер](#)

★ В избранное

пожалуйста, расскажите о нем подробнее.

Запомнить меня

Я хочу получать на почту похожие объявления от Domofond.ru

Введите символы с картинки:


[Отправить](#)

Отправляя это сообщение, вы принимаете условия Пользовательского соглашения

Связаться с владельцем [Показать номер](#)

Помещение свободного назначения, 300 м²

1 и 2 эт. административного здания. оборудовано под отделение банка, хорошее состояние. Прямая аренда от собственника.

[Создать заметку](#) [Распечатать](#) [Пожаловаться](#)


Информация о предложении

Цена: 120 000 РУБ.	Площадь: 300 м ²
Цена за кв. метр в год: 4 800 РУБ.	Дата обновления объявления: 13/01/2017
Тип: Коммерческая недвижимость	Дата публикации объявления: 08/06/2016
Тип объекта: Другое	Номер в каталоге: 161765474

Расположение


Восточный пер д.8, Осташков, Тверская область

Это предложение



Яндекс Директ

[Сайт серьезных знакомств navechno.com](#)



Аналог №3

Яндекс.Карты — под: x W Тверская область — В: x Продажа земли посе: x Аренда коммерческой: x Сдам в аренду помеще: x

Надежный https://www.avito.ru/ostashkov/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_v_arendu_pomescheniya_667821952

Итак, адрес и телефон

Все объявления в Осташкове / Недвижимость / Коммерческая недвижимость / Сдам / Помещение свободного назначения [Назад](#) [Следующее](#) →

★ Сдам в аренду помещения


№ 667821952, размещено 6 января в 01:10 ⌚ 618 (+4) 30 000 Р/мес. Без залога

[8 906 555-20-06](tel:89065552006)

Напи Нажмите, чтобы перейти в профиль.

Агентство
 собственник
 Подтвержден
 На Avito с декабря 2013

Адрес
 Тверская область, Осташков,
 Ул. Загородная д.26 б



Площадь: 100 м²

Адрес: Тверская область, Осташков, ул. Загородная д.26 б
[Посмотреть карту](#)

Сдаются помещения свободного назначения на цокольном этаже площадью 100 кв м два отдельных входа, высокие потолки, удобная парковка.

[В](#) [O](#) [f](#) [G+](#) [t](#) [v](#) [p](#)

[Пожаловаться](#)

Похожие объявления

Открой свой магазин

Выгодный бизнес. Минимум вложений.

[➔](#)

Таблица – Расчет арендной ставки нежилого помещения

Нежилое помещение 110, назначение: нежилое, площадь 89,9 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, г. Тверь, ул. Маршала Конева, д. 12, корп. 1, пом. 110				
Показатель	Объект оценки	Аналоги		
		Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Описание объекта	нежилое помещение	нежилое помещение	нежилое помещение	нежилое помещение
Источник информации		https://www.avito.ru/tver/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_95.4_m_877484417	https://www.avito.ru/tver/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_48_m_877483218	https://www.avito.ru/tver/kommercheskaya_nedvizhimost/magazin_72_m_837073681
Арендуемая общая площадь, кв. м	89,9	95,4	48	72,1
Арендная ставка, руб./кв.м в месяц		500	450	499
Корректировки				
<i>Передаваемые имущественные права</i>		право прямой аренды	право прямой аренды	право прямой аренды
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная арендная ставка		500	450	499
<i>Условия финансирования</i>		рыночные	рыночные	рыночные
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная арендная ставка		500	450	499
<i>Условия продажи</i>		коммерческие	коммерческие	коммерческие
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная арендная ставка		500	450	499
<i>Условия рынка (дата предложения)</i>		январь 2017г.	январь 2017г.	январь 2017г.
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная арендная ставка		500	450	499
<i>Условия рынка (скидка к цене предложения)</i>		торг	торг	торг
Корректирующий коэффициент		0,916	0,916	0,916
Скорректированная арендная ставка		458	412	457
<i>Вид использования</i>	нежилое	нежилое	нежилое	нежилое
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная арендная ставка		458	412	457
<i>Местоположение</i>	Тверская область, г. Тверь, ул. Маршала Конева, д. 12, корп. 1	Тверская область, г. Тверь, пр-кт 50 лет Октября, д. 17г	Тверская область, г. Тверь, пр-кт 50 лет Октября, д. 17г	Тверская область, г. Тверь, ул. 2-я Красина, д. 74
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная арендная ставка		458	412	457
<i>Арендуемая общая площадь, кв. м</i>	89,9	95,4	48	72,1
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная арендная ставка		458	412	457
<i>Назначение площадей</i>	офисное	офисное	офисное	офисное
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная арендная ставка		458	412	457
<i>Этаж расположения</i>	3 этаж	2 этаж	3 этаж	2 этаж
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная арендная ставка		458	412	457

<i>Наличие коммуникаций</i>	коммуникации присутствуют	коммуникации присутствуют	коммуникации присутствуют	коммуникации присутствуют
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная арендная ставка		458	412	457
<i>Внутренняя отделка</i>	присутствует, состояние хорошее	присутствует, состояние хорошее	присутствует, состояние хорошее	присутствует, состояние хорошее
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная арендная ставка		458	412	457
<i>Наличие отдельного входа</i>	есть	есть	есть	есть
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная арендная ставка		458	412	457
Доля объекта-аналога в итоговой стоимости, ед.		0,33	0,33	0,33
Доля объекта-аналога в итоговой стоимости, руб.		153	137	152
Арендная ставка, руб./кв. м в месяц		440		

Таблица – Расчет арендной ставки нежилого помещения

Нежилое помещение 111, назначение: нежилое, площадь 99,3 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, г. Тверь, ул. Маршала Конева, д. 12, корп. 1, пом. 111				
Показатель	Объект оценки	Аналоги		
		Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Описание объекта	нежилое помещение	нежилое помещение	нежилое помещение	нежилое помещение
Источник информации		https://www.avito.ru/tver/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svodnogo_naznacheniya_95.4_m_877484417	https://www.avito.ru/tver/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svodnogo_naznacheniya_48_m_877483218	https://www.avito.ru/tver/kommercheskaya_nedvizhimost/magazin_72_m_837073681
Арендуемая общая площадь, кв. м	99,3	95,4	48	72,1
Арендная ставка, руб./кв.м в месяц		500	450	499
Корректировки				
<i>Передаваемые имущественные права</i>		право прямой аренды	право прямой аренды	право прямой аренды
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная арендная ставка		500	450	499
<i>Условия финансирования</i>		рыночные	рыночные	рыночные
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная арендная ставка		500	450	499
<i>Условия продажи</i>		коммерческие	коммерческие	коммерческие
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная арендная ставка		500	450	499
<i>Условия рынка (дата предложения)</i>		январь 2017г.	январь 2017г.	январь 2017г.
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная арендная ставка		500	450	499
<i>Условия рынка (скидка к цене предложения)</i>		торг	торг	торг
Корректирующий коэффициент		0,916	0,916	0,916
Скорректированная арендная ставка		458	412	457
<i>Вид использования</i>	нежилое	нежилое	нежилое	нежилое
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная арендная ставка		458	412	457
<i>Местоположение</i>	Тверская область,	Тверская область,	Тверская область,	Тверская область,

	г. Тверь, ул. Маршала Конева, д. 12, корп. 1	г. Тверь, пр-кт 50 лет Октября, д. 17г	г. Тверь, пр-кт 50 лет Октября, д. 17г	г. Тверь, ул. 2-я Красина, д. 74
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная арендная ставка		458	412	457
<i>Арендуемая общая площадь, кв. м</i>	99,3	95,4	48	72,1
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная арендная ставка		458	412	457
<i>Назначение площадей</i>	офисное	офисное	офисное	офисное
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная арендная ставка		458	412	457
<i>Этаж расположения</i>	3 этаж	2 этаж	3 этаж	2 этаж
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная арендная ставка		458	412	457
<i>Наличие коммуникаций</i>	коммуникации присутствуют	коммуникации присутствуют	коммуникации присутствуют	коммуникации присутствуют
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная арендная ставка		458	412	457
<i>Внутренняя отделка</i>	без отделки	присутствует, состояние хорошее	присутствует, состояние хорошее	присутствует, состояние хорошее
Корректирующий коэффициент		0,78	0,78	0,78
Скорректированная арендная ставка		357	322	357
<i>Наличие отдельного входа</i>	есть	есть	есть	есть
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная арендная ставка		357	322	357
Доля объекта-аналога в итоговой стоимости, ед.		0,33	0,33	0,33
Доля объекта-аналога в итоговой стоимости, руб.		119	107	119
Арендная ставка, руб./кв. м в месяц		350		

Информация об объектах-аналогах

Аналог №1

Надежный | https://www.avito.ru/tver/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svodnogo_naznacheniya_95.4_m_877484417

Помещение свободного назначения, 95.4 м² 47 700 Р/мес. Без залога

№ 877484417, размещено сегодня в 11:21 267 (+3)

2 этаж

Площадь: 95.4 м²

Адрес: Тверь, р-н Пролетарский, 50 лет Октября пр-кт,17г
[Посмотреть карту](#)

В престижном районе, с развитой инфраструктурой. Локация выделяется, постоянно высоким пешим трафиком вдоль входной группы помещения. Помещение расположено на 2 этаже, первая линия, имеет возможность размещения рекламных баннеров.

8 482 268-06-09

[Написать сообщение](#)

Агентство
Агентство регионального развития
На Avito с сентября 2013

Контактное лицо
Федеральная сеть консультантов

Адрес
Тверская область, Тверь р-н Пролетарский, 50 лет Октября пр-кт,17г

Агентство регионального развития
Федеральная сеть консультантов по коммерческой недвижимости и продаже готового бизнеса. Аренда и продажа от собственника без комиссии.

2156 объявлений агентства

Domofond.ru

Аналог №2

Надежный | https://www.avito.ru/tver/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svodnogo_naznacheniya_48_m_877483218

Помещение свободного назначения, 48 м² 21 600 Р/мес. Без залога

№ 877483218, размещено сегодня в 11:21 346 (+6)

3 этаж

Площадь: 48 м²

Адрес: Тверь, р-н Пролетарский, 50 лет Октября пр-кт?17г
[Посмотреть карту](#)

В престижном районе, с развитой инфраструктурой. Локация выделяется, постоянно высоким пешим трафиком вдоль входной группы помещения. Помещение расположено на 3 этаже, первая линия, имеет возможность размещения рекламных баннеров.

8 482 268-06-09

[Написать сообщение](#)

Агентство
Агентство регионального развития
На Avito с сентября 2013

Контактное лицо
Федеральная сеть консультантов

Адрес
Тверская область, Тверь р-н Пролетарский, 50 лет Октября пр-кт? 17г

Агентство регионального развития
Федеральная сеть консультантов по коммерческой недвижимости и продаже готового бизнеса. Аренда и продажа от собственника без комиссии.

2156 объявлений агентства

Domofond.ru

Аналог №3

Магазин 72 м²
№ 837073681, размещено 20 января в 16:48 • 984 (+15)

36 000 Р/мес.
Без зала

8 482 268-06-09

Написать сообщение

Агентство
Агентство регионального развития
На Avito с сентября 2013

Контактное лицо
Федеральная сеть консультантов

Адрес
Тверская область, Тверь р-н
Заволжский, ул. 2-ая Красина 84

Агентство регионального развития
Федеральная сеть консультантов по
коммерческой недвижимости и продаже
готового бизнеса. Аренда и продажа от
собственника без комиссии.

2156 объявлений агентства

Domofond.ru

Площадь: 72 м²

Адрес: Тверь, р-н Заволжский, ул. 2-ая Красина 84 [Посмотреть карту](#)

Помещение свободного назначения 72,1 кв. м. на 2-м этаже Торгового центра рядом с лестницей и лифтом. С отделкой (плитка, покраска), входная группа - стекло. Наличие отдельного входа в помещение с коридора дает возможность разделить помещение на 2 зоны (офисная и торговая) при необходимости. Арендные каникулы 6 месяцев (50% от стоимости) + электроэнергия. Аренда от собственника без комиссии.

Таблица – Расчет арендной ставки нежилого помещения

Нежилое помещение 112 назначение: нежилое, площадь 14,1 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, г. Тверь, ул. Маршала Конева, д. 12, корп. 1, пом. 112				
Показатель	Объект оценки	Аналоги		
		Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Описание объекта	нежилое помещение	нежилое помещение	нежилое помещение	нежилое помещение
Источник информации		https://www.avito.ru/tver/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_79_m_894219719	https://www.avito.ru/tver/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_81.5_m_884845122	https://www.avito.ru/tver/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_80_m_883568324
Арендуемая общая площадь, кв. м	14,1	79	81,5	80
Арендная ставка, руб./кв.м в месяц		370	344	375
Корректировки				
<i>Передаваемые имущественные права</i>		право прямой аренды	право прямой аренды	право прямой аренды
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная арендная ставка		370	344	375
<i>Условия финансирования</i>		рыночные	рыночные	рыночные
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная арендная ставка		370	344	375
<i>Условия продажи</i>		коммерческие	коммерческие	коммерческие

Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная арендная ставка		370	344	375
<i>Условия рынка (дата предложения)</i>		январь 2017г.	январь 2017г.	январь 2017г.
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная арендная ставка		370	344	375
<i>Условия рынка (скидка к цене предложения)</i>		торг	торг	торг
Корректирующий коэффициент		0,916	0,916	0,916
Скорректированная арендная ставка		339	315	344
<i>Вид использования</i>	нежилое	нежилое здание	нежилое здание	нежилое здание
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная арендная ставка		339	315	344
<i>Местоположение</i>	Тверская область, г. Тверь, ул. Маршала Конева, д. 12, корп. 1	Тверская область, г. Тверь, ул. Луначарского, д. 32	Тверская область, г. Тверь, ул. Паши Савельевой, д. 33а	Тверская область, г. Тверь, ул. Летное Поле, д. 18
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная арендная ставка		339	315	344
<i>Арендуемая общая площадь, кв. м</i>	14,1	79	81,5	80
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная арендная ставка		339	315	344
<i>Назначение площадей</i>	вспомогательно- складское	свободное	свободное	свободное
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная арендная ставка		339	315	344
<i>Этаж расположения</i>	подвал	цоколь	цоколь	цоколь
Корректирующий коэффициент		0,88	0,88	0,88
Скорректированная арендная ставка		298	276	302
<i>Наличие коммуникаций</i>	коммуникации присутствуют	коммуникации присутствуют	коммуникации присутствуют	коммуникации присутствуют
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная арендная ставка		298	276	302
<i>Внутренняя отделка</i>	присутствует, требуется косметического ремонта	присутствует, состояние хорошее	присутствует, состояние хорошее	присутствует, состояние хорошее
Корректирующий коэффициент		0,86	0,86	0,86
Скорректированная арендная ставка		256	238	259
<i>Наличие отдельного входа</i>	есть	есть	есть	есть
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная арендная ставка		256	238	259
Доля объекта-аналога в итоговой стоимости, ед.		0,33	0,33	0,33
Доля объекта-аналога в итоговой стоимости, руб.		85	79	86
Арендная ставка, руб./кв. м в месяц			250	

Арендная ставка аналогичного нежилого помещения (нежилое помещение 113, назначение: нежилое, площадь 12,3 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, г. Тверь, ул. Маршала Конева, д. 12, корп. 1, пом. 113) принята на уровне 250 руб. в месяц за квадратный метр.

Таблица – Расчет арендной ставки нежилого помещения

Нежилое помещение 115, назначение: нежилое, площадь 13 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, г. Тверь, ул. Маршала Конева, д. 12, корп. 1, пом. 115				
Показатель	Объект оценки	Аналоги		
		Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Описание объекта	нежилое помещение	нежилое помещение	нежилое помещение	нежилое помещение
Источник информации		https://www.avito.ru/tver/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_79_m_894219719	https://www.avito.ru/tver/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_81.5_m_884845122	https://www.avito.ru/tver/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_80_m_883568324
Арендуемая общая площадь, кв. м	13,0	79	81,5	80
Арендная ставка, руб./кв.м в месяц		370	344	375
Корректировки				
<i>Передаваемые имущественные права</i>		право прямой аренды	право прямой аренды	право прямой аренды
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная арендная ставка		370	344	375
<i>Условия финансирования</i>		рыночные	рыночные	рыночные
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная арендная ставка		370	344	375
<i>Условия продажи</i>		коммерческие	коммерческие	коммерческие
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная арендная ставка		370	344	375
<i>Условия рынка (дата предложения)</i>		январь 2017г.	январь 2017г.	январь 2017г.
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная арендная ставка		370	344	375
<i>Условия рынка (скидка к цене предложения)</i>		торг	торг	торг
Корректирующий коэффициент		0,916	0,916	0,916
Скорректированная арендная ставка		339	315	344
<i>Вид использования</i>	нежилое	нежилое	нежилое	нежилое
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная арендная ставка		339	315	344
<i>Местоположение</i>	Тверская область, г. Тверь, ул. Маршала Конева, д. 12, корп. 1	Тверская область, г. Тверь, ул. Луначарского, д. 32	Тверская область, г. Тверь, ул. Паши Савельевой, д. 33а	Тверская область, г. Тверь, ул. Летное Поле, д. 18
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00

Скорректированная арендная ставка		339	315	344
<i>Арендуемая общая площадь, кв. м</i>	13	79	81,5	80
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная арендная ставка		339	315	344
<i>Назначение площадей</i>	вспомогательно-складское	свободное	свободное	свободное
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная арендная ставка		339	315	344
<i>Этаж расположения</i>	подвал	цоколь	цоколь	цоколь
Корректирующий коэффициент		0,88	0,88	0,88
Скорректированная арендная ставка		298	276	302
<i>Наличие коммуникаций</i>	коммуникации присутствуют	коммуникации присутствуют	коммуникации присутствуют	коммуникации присутствуют
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная арендная ставка		298	276	302
<i>Внутренняя отделка</i>	без отделки	присутствует, состояние хорошее	присутствует, состояние хорошее	присутствует, состояние хорошее
Корректирующий коэффициент		0,78	0,78	0,78
Скорректированная арендная ставка		232	216	235
<i>Наличие отдельного входа</i>	есть	есть	есть	есть
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная арендная ставка		232	216	235
Доля объекта-аналога в итоговой стоимости, ед.		0,33	0,33	0,33
Доля объекта-аналога в итоговой стоимости, руб.		77	72	78
Арендная ставка, руб./кв. м в месяц		230		

Арендная ставка аналогичного нежилого помещения (нежилое помещение 116, назначение: нежилое, площадь 49,2 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, г. Тверь, ул. Маршала Конева, д. 12, корп. 1, пом. 113) принята на уровне 230 руб. в месяц за квадратный метр.

Таблица – Расчет арендной ставки нежилого помещения

Нежилое помещение 117, назначение: нежилое, площадь 30,2 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, г. Тверь, ул. Маршала Конева, д. 12, корп. 1, пом. 117				
Показатель	Объект оценки	Аналоги		
		Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Описание объекта	нежилое помещение	нежилое помещение	нежилое помещение	нежилое помещение
Источник информации		https://www.avito.ru/tver/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_79_m_894219719	https://www.avito.ru/tver/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_81.5_m_884845122	https://www.avito.ru/tver/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_80_m_883568324
Арендуемая общая площадь, кв. м	30,2	79	81,5	80
Арендная ставка, руб./кв.м в месяц		370	344	375
Корректировки				
<i>Передаваемые имущественные права</i>		право прямой аренды	право прямой аренды	право прямой аренды
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная арендная ставка		370	344	375
<i>Условия финансирования</i>		рыночные	рыночные	рыночные
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная арендная ставка		370	344	375
<i>Условия продажи</i>		коммерческие	коммерческие	коммерческие
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная арендная ставка		370	344	375
<i>Условия рынка (дата предложения)</i>		январь 2017г.	январь 2017г.	январь 2017г.
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная арендная ставка		370	344	375
<i>Условия рынка (скидка к цене предложения)</i>		торг	торг	торг
Корректирующий коэффициент		0,916	0,916	0,916
Скорректированная арендная ставка		339	315	344
<i>Вид использования</i>	нежилое	нежилое	нежилое	нежилое
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная арендная ставка		339	315	344
<i>Местоположение</i>	Тверская область, г. Тверь, ул. Маршала Конева, д. 12, корп. 1	Тверская область, г. Тверь, ул. Луначарского, д. 32	Тверская область, г. Тверь, ул. Паши Савельевой, д. 33а	Тверская область, г. Тверь, ул. Летное Поле, д. 18
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная арендная ставка		339	315	344

<i>Арендуемая общая площадь, кв. м</i>	30,2	79	81,5	80
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная арендная ставка		339	315	344
<i>Назначение площадей</i>	вспомогательно-складское	свободное	свободное	свободное
Корректирующий коэффициент		0,68	0,68	0,68
Скорректированная арендная ставка		230	214	234
<i>Этаж расположения</i>	подвал	цоколь	цоколь	цоколь
Корректирующий коэффициент		0,88	0,88	0,88
Скорректированная арендная ставка		202	188	205
<i>Наличие коммуникаций</i>	коммуникации присутствуют	коммуникации присутствуют	коммуникации присутствуют	коммуникации присутствуют
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная арендная ставка		202	188	205
<i>Внутренняя отделка</i>	без отделки	присутствует, состояние хорошее	присутствует, состояние хорошее	присутствует, состояние хорошее
Корректирующий коэффициент		0,78	0,78	0,78
Скорректированная арендная ставка		158	147	160
<i>Наличие отдельного входа</i>	есть	есть	есть	есть
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная арендная ставка		158	147	160
Доля объекта-аналога в итоговой стоимости, ед.		0,33	0,33	0,33
Доля объекта-аналога в итоговой стоимости, руб.		53	49	53
Арендная ставка, руб./кв. м в месяц		150		

Информация об объектах-аналогах.


Аналог №1

Меню Помещение свободного назначения Торговое помещение, 81.5 м² Свободного назначения

https://www.avito.ru/tver/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_79_m_894219719

☆ Помещение свободного назначения, 79 м² 29 230 Р/мес. Без залога

№ 894219719, размещено сегодня в 11:20 201 (+28)



8 482 268-06-09

Написать сообщение

Агентство
Агентство регионального развития
На Avito с сентября 2013

Контактное лицо
Федеральная сеть консультантов

Адрес
Тверская область, Тверь р-н Заволжский, ул Луначарского,32

Агентство регионального развития
Федеральная сеть консультантов по коммерческой недвижимости и продаже готового бизнеса. Аренда и продажа от собственника без комиссии.

2157 объявлений агентства

Площадь: 79 м²

Адрес: Тверь, р-н Заволжский, ул Луначарского,32 [Посмотреть карту](#)

Сдается помещение свободного назначения 79 кв.м. в цоколе (с окном) 10-этажного кирпичного дома, в жилой застройке с развитой инфраструктурой, с хорошим автомобильным и пешеходным трафиком. Зал 68,8 кв.м (49 кв.м +19,8 кв.м) +подсобное помещение и сан.узел. С отделкой: плитка, армстронг, обои под покраску. Окончательный расчет стоимости аренды рассчитывается


Аналог №2

Меню Помещение свободного назначения Торговое помещение, 81.5 м² Свободного назначения

https://www.avito.ru/tver/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_81.5_m_884845122

☆ Торговое помещение, 81.5 м² 27 000 Р/мес. Без залога

№ 884845122, размещено 9 января в 11:14 629 (+6)



8 482 268-06-09

Написать сообщение

Агентство
Агентство регионального развития
На Avito с сентября 2013

Контактное лицо
Федеральная сеть консультантов

Адрес
Тверская область, Тверь р-н Заволжский, ул Паши Савельевой,33а

Агентство регионального развития
Федеральная сеть консультантов по коммерческой недвижимости и продаже готового бизнеса. Аренда и продажа от собственника без комиссии.

2157 объявлений агентства

Площадь: 81.5 м²

Адрес: Тверь, р-н Заволжский, ул Паши Савельевой,33а [Посмотреть карту](#)

Сдается помещение 81,5 кв.м. под любой вид коммерческой деятельности в цоколе ТЦ Бест.

Рядом остановка общественного транспорта, трафик. Помещение с отделкой (раньше располагался офис для клиентов), рядом входная дверь. Соседи по этажу: продажа одежды, хоз.товаров, ремонт одежды. Стоимость арендной

Аналог №3

Свободного назначения 80 м²
№ 883568324, размещено 20 января в 16:57 • 649 (+6) 30 000 Р/мес. Без залога

8 482 268-06-09
Написать сообщение

Агентство
Агентство регионального развития
На Avito с сентября 2013

Контактное лицо
Федеральная сеть консультантов

Адрес
Тверская область, Тверь р-н Московский, Летное Поле, 18

Агентство регионального развития
Федеральная сеть консультантов по коммерческой недвижимости и продаже готового бизнеса. Аренда и продажа от собственника без комиссии.

2157 объявлений агентства

Площадь: 80 м²
Адрес: Тверь, р-н Московский, Летное Поле, 18 [Посмотреть карту](#)

Сдается в аренду помещение свободного назначения в цокольном этаже жилого дома площадью 80 м2 по адресу г. Тверь, ул. Летное Поле, д. 18. В помещении 5 комнат, 2 санузла, хороший, только что сделанный ремонт, входная группа, возможно размещение рекламной вывески, проведен интернет, частично с мебелью. Динамично развивающийся район жилой застройки.

Индивидуальный подход к каждому клиенту. Торг и арендные каникулы возможны, условия обсуждаются дополнительно.

Таблица – Расчет арендной ставки нежилого помещения

Нежилое помещение 119, назначение: нежилое, площадь 1094 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, г. Тверь, ул. Маршала Конева, д. 12, корп. 1, пом. 119				
Показатель	Объект оценки	Аналоги		
		Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Описание объекта	нежилое помещение	нежилое помещение	нежилое помещение	нежилое помещение
Источник информации		https://www.avito.ru/tver/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_400_m_894368674	https://www.avito.ru/tver/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_361_m_861234007	https://www.avito.ru/tver/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_1000_m_902971608
Арендуемая общая площадь, кв. м	1 094,0	400	361	1000
Арендная ставка, руб./кв.м в месяц		180	200	190
Корректировки				
<i>Передаваемые имущественные права</i>		право прямой аренды	право прямой аренды	право прямой аренды
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная арендная ставка		180	200	190
<i>Условия финансирования</i>		рыночные	рыночные	рыночные
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная арендная ставка		180	200	190
<i>Условия продажи</i>		коммерческие	коммерческие	коммерческие

Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная арендная ставка		180	200	190
<i>Условия рынка (дата предложения)</i>		январь 2017г.	январь 2017г.	январь 2017г.
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная арендная ставка		180	200	190
<i>Условия рынка (скидка к цене предложения)</i>		торг	торг	торг
Корректирующий коэффициент		0,850	0,850	0,850
Скорректированная арендная ставка		153	170	162
<i>Вид использования</i>	нежилое	нежилое	нежилое	нежилое
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная арендная ставка		153	170	162
<i>Местоположение</i>	Тверская область, г. Тверь, ул. Маршала Конева, д. 12, корп. 1	Тверская область, г. Тверь, пл. Гагарина, д. 1	Тверская область, г. Тверь, ул. Двор Пролетарки, д. 10а	Тверская область, г. Тверь, ш-се Старицкое
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная арендная ставка		153	170	162
<i>Арендуемая общая площадь, кв. м</i>	1094	400	361	1000
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная арендная ставка		153	170	162
<i>Назначение площадей</i>	свободное (складское)	свободное (складское)	свободное (складское)	свободное (складское)
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная арендная ставка		153	170	162
<i>Этаж расположения</i>	подвал	1 этаж	цоколь	1 этаж
Корректирующий коэффициент		0,77	0,88	0,77
Скорректированная арендная ставка		118	149	124
<i>Наличие коммуникаций</i>	коммуникации присутствуют	коммуникации присутствуют	коммуникации присутствуют	коммуникации присутствуют
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная арендная ставка		118	149	124
<i>Внутренняя отделка</i>	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная арендная ставка		118	149	124
<i>Наличие отдельного входа</i>	есть	есть	есть	есть
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная арендная ставка		118	149	124
Доля объекта-аналога в итоговой стоимости, ед.		0,33	0,33	0,33
Доля объекта-аналога в итоговой стоимости, руб.		39	50	41
Арендная ставка, руб./кв. м в месяц		130		

Арендная ставка аналогичного нежилого помещения (Нежилое помещение XXXII, назначение: нежилое, площадь 439,7 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, г. Тверь, ул. Маршала Конева, д. 12, корп. 1, пом. XXXII) принята на уровне 130 руб. в месяц за квадратный метр.

Информация об объектах-аналогах

Аналог №1

Складское помещение, 400 м² 72 000 Р/мес. Федеральная сеть консу... 8 482 268-06-09 Написать сообщение

8 482 268-06-09

Написать сообщение

Агентство
Агентство регионального развития
На Avito с сентября 2013

Контактное лицо
Федеральная сеть консультантов

Адрес
Тверская область, Тверь р-н Московский, Гагарина пл. 1

Агентство регионального развития
Федеральная сеть консультантов по коммерческой недвижимости и продаже готового бизнеса. Аренда и продажа от собственника без комиссии.

2285 объявлений агентства

Площадь: 400 м²

Адрес: Тверь, р-н Московский, Гагарина пл. 1 [Посмотреть карту](#)

Сдаются отапливаемые производственно-складские помещения общей площадью от 400 до 1500 кв м., расположенные в подвальном, первом и втором этажах кирпичного здания, которое находится на территории торгово-производственно-складского комплекса. Первый этаж оборудован пандусом. Отопление паровое.

По всем вопросам можете обращаться к вашему персональному менеджеру: Смородинова Татьяна – консультант.

АН "Агентство регионального развития Тверской области".
Вся коммерческая недвижимость Твери. От собственника. Без комиссии.

Миллионы пользователей ждут ваших предложений

Avito

Аналог №2

Складское помещение, 361 м² 72 200 Р/мес.
 № 861234007, размещено вчера в 08:42 344 (+1) Без запора

8 482 268-06-09

Написать сообщение

Агентство твое
 Агентство регионального развития
 На Avito с сентября 2013

Контактное лицо
 Федеральная сеть консультантов

Адрес
 Тверская область, Тверь р-н Пролетарский, Двор Пролетарки тер, 10а

Агентство регионального развития
 Федеральная сеть консультантов по коммерческой недвижимости и продаже готового бизнеса. Аренда и продажа от собственника без комиссии.

2285 объявлений агентства

Domofond.ru
 Ищете свое идеальное жилье

Поиск квартир по районам

Начать поиск

Площадь: 361 м²

Адрес: Тверь, р-н Пролетарский, Двор Пролетарки тер, 10а
 Посмотреть карту

Сдается в аренду помещение свободного назначения на длительный срок в цокольном этаже отдельно стоящего кирпичного здания. Помещение отапливаемое, центральная канализация, отделка пола керамической плиткой, электроэнергия разрешенной мощностью до 200 кВт, в помещении ведут два входа. Можно использовать, как склад, так и под производство. Возможен торг и сдача частями.

Аналог №3

Складское помещение, 1000 м² 190 000 Р/мес.
 № 902971608, размещено 17 января в 16:26 66 (+1) Зап от 190 000 Р

8 930 154-22-04

Написать сообщение

Агентство
 собственник
 На Avito с июня 2011

Контактное лицо
 роман

Адрес
 Тверская область, Тверь р-н Пролетарский, Старицкое шоссе

Сдам теплое складское помещение 1000 м²
 В аренду предлагается теплое производственно-складское помещение 1000 кв. м, состоящее из двух смежных помещений по 500 м² каждый.
 Три разгрузочных зоны.
 Высота до перекрытий 5 – 7 м.
 Пожарная сигнализация, видеонаблюдение. Офисы 100-200 м.
 Антипылевые полы, территория 1 га, асфальтированная, по периметру огорожена забором, свободный подъезд и стоянка еврофур, круглосуточная охрана.
 Хорошая локация, центр города – 3 км. До трассы М 10 1 км.
 Тверь, Боржомно поле.
 Отопление не входит в стоимость арендных платежей.

Площадь: 1000 м²

Адрес: Тверь, р-н Пролетарский, Старицкое шоссе
 Посмотреть карту

Сеть общежитий в Москве - 150 р/сутки
 Рядом с метро. Собственник. Репликация

Посмотреть

Рядом Директ
 Гаджет - электронный переводчик
 grapestore.org

Таблица – Расчет арендной ставки нежилого помещения

Нежилое помещение XIII, назначение: нежилое, площадь 228 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, г. Тверь, ул. Маршала Конева, д. 12, корп. 1, пом. XIII				
Показатель	Объект оценки	Аналоги		
		Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Описание объекта	нежилое помещение	нежилое помещение	нежилое помещение	нежилое помещение
Источник информации		https://www.avito.ru/tver/kommercheskaya_nedvizhimost/tts_raduzhnyy_831689039	https://www.avito.ru/tver/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_50_m_888311306	https://www.avito.ru/tver/kommercheskaya_nedvizhimost/ofsnoe_pomeschenie_344_m_836447759
Арендваемая общая площадь, кв. м	228,0	300	от 50 до 300	344
Арендная ставка, руб./кв.м в месяц		367	400	300
Корректировки				
<i>Передаваемые имущественные права</i>		право прямой аренды	право прямой аренды	право прямой аренды
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная арендная ставка		367	400	300
<i>Условия финансирования</i>		рыночные	рыночные	рыночные
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная арендная ставка		367	400	300
<i>Условия продажи</i>		коммерческие	коммерческие	коммерческие
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная арендная ставка		367	400	300
<i>Условия рынка (дата предложения)</i>		январь 2017г.	январь 2017г.	январь 2017г.
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная арендная ставка		367	400	300
<i>Условия рынка (скидка к цене предложения)</i>		торг	торг	торг
Корректирующий коэффициент		0,916	0,916	0,916
Скорректированная арендная ставка		336	366	275
<i>Вид использования</i>	нежилое	нежилое	нежилое	нежилое
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная арендная ставка		336	366	275
<i>Местоположение</i>	Тверская область, г. Тверь, ул. Маршала Конева, д. 12, корп. 1	Тверская область, г. Тверь, ул. 2-я Красина, д. 70	Тверская область, г. Тверь, б-р Молодежный, д. 8, к. 3	Тверская область, г. Тверь, ул. Академика Туполева, д. 123
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная арендная ставка		336	366	275
<i>Арендваемая общая площадь, кв. м</i>	228	300	от 50 до 300	344
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная арендная ставка		336	366	275
<i>Назначение площадей</i>	торговое, вспомогательное	офисно-торговое	офисно-торговое	офисно-торговое
Корректирующий коэффициент		0,71	0,71	0,71
Скорректированная арендная ставка		239	261	195
<i>Этаж расположения</i>	2 этаж	2 этаж	3 этаж	3 этаж
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная арендная ставка		239	261	195

<i>Наличие коммуникаций</i>	присутствует, состояние хорошее	коммуникации присутствуют	коммуникации присутствуют	коммуникации присутствуют
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная арендная ставка		239	261	195
<i>Внутренняя отделка</i>	присутствует, состояние хорошее	присутствует, состояние хорошее	присутствует, состояние хорошее	присутствует, состояние хорошее
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная арендная ставка		239	261	195
<i>Наличие отдельного входа</i>	есть	есть	есть	есть
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная арендная ставка		239	261	300
Доля объекта-аналога в итоговой стоимости, ед.		0,33	0,33	0,33
Доля объекта-аналога в итоговой стоимости, руб.		80	87	100
Арендная ставка, руб./кв. м в месяц		270		

Таблица – Расчет арендной ставки нежилого помещения

Нежилое помещение XXV, назначение: нежилое, площадь 384,9 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, г. Тверь, ул. Маршала Конева, д. 12, корп. 1, пом. XXV				
Показатель	Объект оценки	Аналоги		
		Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Описание объекта	нежилое помещение	нежилое помещение	нежилое помещение	нежилое помещение
Источник информации		https://www.avito.ru/tver/kommercheskaya_nedvizhimost/tts_raduzhnyy_831689039	https://www.avito.ru/tver/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_50_m_888311306	https://www.avito.ru/tver/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_344_m_836447759
Арендуемая общая площадь, кв. м	228,0	300	от 50 до 300	344
Арендная ставка, руб./кв.м в месяц		367	400	300
Корректировки				
<i>Передаваемые имущественные права</i>		право прямой аренды	право прямой аренды	право прямой аренды
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная арендная ставка		367	400	300
<i>Условия финансирования</i>		рыночные	рыночные	рыночные
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная арендная ставка		367	400	300
<i>Условия продажи</i>		коммерческие	коммерческие	коммерческие
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная арендная ставка		367	400	300
<i>Условия рынка (дата предложения)</i>		январь 2017г.	январь 2017г.	январь 2017г.
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная арендная ставка		367	400	300
<i>Условия рынка (скидка к цене предложения)</i>		торг	торг	торг
Корректирующий коэффициент		0,916	0,916	0,916
Скорректированная арендная ставка		336	366	275
<i>Вид использования</i>	нежилое	нежилое	нежилое	нежилое
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00

Скорректированная арендная ставка		336	366	275
<i>Местоположение</i>	Тверская область, г. Тверь, ул. Маршала Конева, д. 12, корп. 1	Тверская область, г. Тверь, ул. 2-я Красина, д. 70	Тверская область, г. Тверь, б-р Молодежный, д. 8, к. 3	Тверская область, г. Тверь, ул. Академика Туполева, д. 123
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная арендная ставка		336	366	275
<i>Арендуемая общая площадь, кв. м</i>	228	300	от 50 до 300	344
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная арендная ставка		336	366	275
<i>Назначение площадей</i>	офисное	офисное	офисное	офисное
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная арендная ставка		336	366	275
<i>Этаж расположения</i>	2 этаж	2 этаж	3 этаж	3 этаж
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная арендная ставка		336	366	275
<i>Наличие коммуникаций</i>	присутствует, состояние хорошее	коммуникации присутствуют	коммуникации присутствуют	коммуникации присутствуют
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная арендная ставка		336	366	275
<i>Внутренняя отделка</i>	присутствует, состояние хорошее	присутствует, состояние хорошее	присутствует, состояние хорошее	присутствует, состояние хорошее
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная арендная ставка		336	366	275
<i>Наличие отдельного входа</i>	есть	есть	есть	есть
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная арендная ставка		336	366	300
Доля объекта-аналога в итоговой стоимости, ед.		0,33	0,33	0,33
Доля объекта-аналога в итоговой стоимости, руб.		112	122	100
Арендная ставка, руб./кв. м в месяц		330		

Арендная ставка аналогичных нежилых помещений принята на уровне 330 руб. в месяц за квадратный метр.

№ п/п	Наименование объекта	Арендная ставка, руб./кв. м в месяц
1	Нежилое помещение VII, назначение: нежилое, площадь 754,6 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, г. Тверь, ул. Маршала Конева, д. 12, корп. 1	330
2	Нежилое помещение XII, назначение: нежилое, площадь 242 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, г. Тверь, ул. Маршала Конева, д. 12, корп. 1	330

Таблица – Расчет арендной ставки нежилого помещения

Нежилое помещение XL, назначение: нежилое, площадь 280,5 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, г. Тверь, ул. Маршала Конева, д. 12, корп. 1				
Показатель	Объект оценки	Аналоги		
		Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Описание объекта	нежилое помещение	нежилое помещение	нежилое помещение	нежилое помещение
Источник информации		https://www.avito.ru/tver/kommercheskaya_nedvizhimost/tts_raduzhnyy_831689039	https://www.avito.ru/tver/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_50_m_888311306	https://www.avito.ru/tver/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_344_m_836447759
Арендуемая общая площадь, кв. м	280,5	300	от 50 до 300	344
Арендная ставка, руб./кв.м в месяц		367	400	300
Корректировки				
<i>Передаваемые имущественные права</i>		право прямой аренды	право прямой аренды	право прямой аренды
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная арендная ставка		367	400	300
<i>Условия финансирования</i>		рыночные	рыночные	рыночные
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная арендная ставка		367	400	300
<i>Условия продажи</i>		коммерческие	коммерческие	коммерческие
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная арендная ставка		367	400	300
<i>Условия рынка (дата предложения)</i>		январь 2017г.	январь 2017г.	январь 2017г.
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная арендная ставка		367	400	300
<i>Условия рынка (скидка к цене предложения)</i>		торг	торг	торг
Корректирующий коэффициент		0,916	0,916	0,916
Скорректированная арендная ставка		336	366	275
<i>Вид использования</i>	нежилое	нежилое	нежилое	нежилое
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная арендная ставка		336	366	275
<i>Местоположение</i>	Тверская область, г. Тверь, ул. Маршала Конева, д. 12, корп. 1	Тверская область, г. Тверь, ул. 2-я Красина, д. 70	Тверская область, г. Тверь, б-р Молодежный, д. 8, к. 3	Тверская область, г. Тверь, ул. Академика Туполева, д. 123
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная арендная ставка		336	366	275
<i>Арендуемая общая площадь, кв. м</i>	280,5	300	от 50 до 300	344
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная арендная ставка		336	366	275
<i>Назначение площадей</i>	вспомогательное	офисное	офисное	офисное

Корректирующий коэффициент		0,68	0,68	0,68
Скорректированная арендная ставка		228	249	187
<i>Этаж расположения</i>	3 этаж	2 этаж	3 этаж	3 этаж
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная арендная ставка		228	249	187
<i>Наличие коммуникаций</i>	присутствует, состояние хорошее	коммуникации присутствуют	коммуникации присутствуют	коммуникации присутствуют
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная арендная ставка		228	249	187
<i>Внутренняя отделка</i>	присутствует, состояние хорошее	присутствует, состояние хорошее	присутствует, состояние хорошее	присутствует, состояние хорошее
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная арендная ставка		228	249	187
<i>Наличие отдельного входа</i>	есть	есть	есть	есть
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная арендная ставка		228	249	300
Доля объекта-аналога в итоговой стоимости, ед.		0,33	0,33	0,33
Доля объекта-аналога в итоговой стоимости, руб.		76	83	100
Арендная ставка, руб./кв. м в месяц		260		

Информация об объектах-аналогах.

Аналог №1

ТЦ Радужный - купить

Свободного назначения

Офисное помещение

Надежный | https://www.avito.ru/tver/kommercheskaya_nedvizhimost/ts_raduzhnyy_831689039

Сервисы | Avito - Орловская | Прайс-листы | ООО | Прайс-лист на оборот | <https://ocenshiki-ri.ru/> | Razum | Введение в множест... | Автостат - Статисти... | Другие закладки

ТЦ Радужный

№ 831689039, размещено 24 января в 08:08 (+1)

110 000 руб./мес.

Залог 110 000 руб.

8 963 222-11-65

Написать сообщение

Нажмите, чтобы перейти в профиль.

Агентство
Ольга не агентство
Подтвержден
На Avito с марта 2015

Контактное лицо
Ольга

Адрес
Тверская область, Тверь р-н
Заволжский, 2-ая Красина Д70

Площадь: 300 м²

Адрес: Тверь, р-н Заволжский, 2-ая Красина Д70 [Посмотреть карту](#)

Сдается помещение 300 м2 на втором этаже ТЦ Радужный. В ТЦ имеется охрана, система кондиционирования, парковка, видеонаблюдение внутри и снаружи. Даются арендные каникулы на время обустройства. Ждем Ваших предложений.

Попаловаться

Domofond.ru
Ищите свое идеальное жилье

Поиск квартир по районам

Начать поиск

Аналог №2

ТЦ Радужный - купить

Свободного назначения

Офисное помещение

Надежный | https://www.avito.ru/tver/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_50_m_888311306

Сервисы | Avito - Орловская | Прайс-листы | ООО | Прайс-лист на оборот | <https://ocenshiki-ri.ru/> | Razum | Введение в множест... | Автостат - Статисти... | Другие закладки

Свободного назначения 50 м²

№ 888311306, размещено 20 января в 16:39 (+3)

20 000 руб./мес.

Без залога

8 930 170-95-95

Написать сообщение

Агентство
Агентство регионального развития
На Avito с сентября 2013

Контактное лицо
Тверь APP

Адрес
Тверская область, Тверь р-н
Заволжский, Молодежный, 8к3

Площадь: 50 м²

Адрес: Тверь, р-н Заволжский, Молодежный, 8к3 [Посмотреть карту](#)

Сдаются в аренду помещения в ТРЦ на 3 этаже от 50 кв м. Льготные условия. Есть площади в сегменте стрит-ритейла. Большое рекламное пространство. Легкий доступ, охватывает сразу несколько больших жилых массивов и прилегающих к нему районов, что способствует высокому пешеходному трафику. Современная инфраструктура и широкие возможности для арендаторов: отделка помещений и создание экспозиции в фирменной стилистике арендатора. Современные энергосистемы и средства видеонаблюдения.

Агентство регионального развития
Федеральная сеть консультантов по коммерческой недвижимости и продаже готового бизнеса. Аренда и продажа от собственника без комиссии.

2208 объявлений агентства

Кредитная карта Тинькофф Платинум

Tinkoff Bank PLATINUM

Аналог №3

Офисное помещение, 344 м² 103 200 Р/мес.

№ 836447759, размещено 18 января в 10:34 385 (+2) Без зала

8 920 153-80-51

Напишите, чтобы перейти в профиль.

Арендодатель: Андрей, Подтвержден, На Avito с июля 2012

Адрес: Тверская область, Тверь р-н Заволжский, ул Академика Туполева, 123

Площадь: 344 м²

Адрес: Тверь, р-н Заволжский, ул Академика Туполева, 123

Офисные помещения общей площадью 344 м², только что после ремонта, третий этаж четырехэтажного административного здания, пластиковые стеклопакеты, грузовой подъемник 350 кг, 3 санузла, пожарная сигнализация.

Кредитная карта Тинькофф Платинум

Tinkoff Bank

До 300 000 Р

0% до 55 дней

Оформить за 5 мин.

Таблица – Расчет арендной ставки нежилого помещения

Нежилое помещение XXXIX, назначение: нежилое, площадь 278,6 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, г. Тверь, ул. Маршала Конева, д. 12, корп. 1				
Нежилое помещение XXXVIII, назначение: нежилое, площадь 506,7 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, г. Тверь, ул. Маршала Конева, д. 12, корп. 1				
Показатель	Объект оценки	Аналоги		
		Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Описание объекта	нежилое помещение	нежилое помещение	нежилое помещение	нежилое помещение
Источник информации		https://www.avito.ru/tver/kommercheskaya_nedvizhimost/tts_raduzhnyy_831689039	https://www.avito.ru/tver/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_50_m_888311306	https://www.avito.ru/tver/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_430_m_860725056
Арендуемая общая площадь, кв. м	785,3	300	от 50 до 300	430
Арендная ставка, руб./кв.м в месяц		367	400	400
Корректировки				
<i>Передаваемые имущественные права</i>		право прямой аренды	право прямой аренды	право прямой аренды
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная арендная ставка		367	400	400
<i>Условия финансирования</i>		рыночные	рыночные	рыночные
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная арендная ставка		367	400	400
<i>Условия продажи</i>		коммерческие	коммерческие	коммерческие

Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная арендная ставка		367	400	400
<i>Условия рынка (дата предложения)</i>		январь 2017г.	январь 2017г.	январь 2017г.
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная арендная ставка		367	400	400
<i>Условия рынка (скидка к цене предложения)</i>		торг	торг	торг
Корректирующий коэффициент		0,916	0,916	0,916
Скорректированная арендная ставка		336	366	366
<i>Вид использования</i>	нежилое	нежилое	нежилое	нежилое
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная арендная ставка		336	366	366
<i>Местоположение</i>	Тверская область, г. Тверь, ул. Маршала Конева, д. 12, корп. 1	Тверская область, г. Тверь, ул. 2-я Красина, д. 70	Тверская область, г. Тверь, б-р Молодежный, д. 8, к. 3	Тверская область, г. Тверь, ул. Орджоникидзе, д. 51
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная арендная ставка		336	366	366
<i>Арендуемая общая площадь, кв. м</i>	785,3	300	от 50 до 300	430
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная арендная ставка		336	366	366
<i>Назначение площадей</i>	свободное	свободное	свободное	свободное
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная арендная ставка		336	366	366
<i>Этаж расположения</i>	2 этаж	2 этаж	3 этаж	3 этаж
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная арендная ставка		336	366	366
<i>Наличие коммуникаций</i>	присутствует, состояние хорошее	коммуникации присутствуют	коммуникации присутствуют	коммуникации присутствуют
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная арендная ставка		336	366	366
<i>Внутренняя отделка</i>	без отделки	присутствует, состояние хорошее	присутствует, состояние хорошее	присутствует, состояние хорошее
Корректирующий коэффициент		0,78	0,78	0,78
Скорректированная арендная ставка		262	286	286
<i>Наличие отдельного входа</i>	есть	есть	есть	есть
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная арендная ставка		262	286	286

ставка				
Доля объекта-аналога в итоговой стоимости, ед.		0,33	0,33	0,33
Доля объекта-аналога в итоговой стоимости, руб.		87	95	95
Арендная ставка, руб./кв. м в месяц		280		

Информация об объектах-аналогах

Аналог №1

ТЦ Радужный № 831689039, размещено 24 января в 08:08 ☎ 892 (+1) 110 000 Р/мес. Залог 110 000 Р

8 963 222-11-65

Напи Нажмите, чтобы перейти в профиль.

Агентство
Ольга не агентство
Подтвержден
На Avito с марта 2015

Контактное лицо
Ольга

Адрес
Тверская область, Тверь р-н Заволжский, 2-ая Красина д70

Площадь - 300 м²

Адрес: Тверь, р-н Заволжский, 2-ая Красина д70 [Посмотреть карту](#)

Сдаётся помещение 300 м2 на втором этаже ТЦ Радужный. В ТЦ имеется Охрана, система кондиционирования, парковка, видеонаблюдение внутри и снаружи. Даются арендные каникулы на время обустройства. Ждём Ваших предложений.

Domofond.ru
Найдите свое идеальное жилье

Поиск квартир по районам

Начать поиск

Аналог №2

Тц Радужный - купить, Свободного назначения, Офисное помещение

Надежный | https://www.avito.ru/tver/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_50_m_888311306

Сервисы Avito - Орловская Прайс-листы | ООО | Прайс-лист на оборот | <https://ocenshiki-ri-razum.ru/> Введение в множест | Автостат - Статистик | Другие закладки

Свободного назначения 50 м²

№ 888311306, размещено 20 января в 16:39 • 540 (+3)

20 000 Р/мес. Без залога

8 930 170-95-95

Написать сообщение

Агентство
Агентство регионального развития
На Avito с сентября 2013

Контактное лицо
Тверь APP

Адрес
Тверская область, Тверь р-н Заволжский, Молодежный, 8к3

Агентство регионального развития
Федеральная сеть консультантов по коммерческой недвижимости и продаже готового бизнеса. Аренда и продажа от собственника без комиссии.

2208 объявлений агентства

Кредитная карта Тинькофф Платинум

Tinkoff Bank PLATINUM

Площадь: 50 м²

Адрес: Тверь, р-н Заволжский, Молодежный, 8к3 [Посмотреть карту](#)

Сдаются в аренду помещения в ТРЦ на 3 этаже от 50 кв м. Льготные условия. Есть площади в сегменте стрит-ритейла. Большое рекламное пространство. Легкий доступ, охватывает сразу несколько больших жилых массивов и прилегающих к нему районов, что способствует высокому пешеходному трафику. Современная инфраструктура и широкие возможности для арендаторов: отделка помещений и создание экспозиции в фирменной стилистике арендатора. Современные энергосистемы и средства коммуникации. Круглосуточное видеонаблюдение. Напиши

Аналог №3

Тц Радужный - купить, Свободного назначения, Свободного назначения

Надежный | https://www.avito.ru/tver/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_430_m_860725056

Сервисы Avito - Орловская Прайс-листы | ООО | Прайс-лист на оборот | <https://ocenshiki-ri-razum.ru/> Введение в множест | Автостат - Статистик | Другие закладки

Свободного назначения 430 м²

№ 860725056, размещено 13 января в 18:21 • 395 (+1)

172 000 Р/мес. Без залога

8 910 069-11-11

Напишите, чтобы перейти в профиль.

Агентство
Classica
Подтвержден
На Avito с сентября 2016

Контактное лицо
Рожкова Юлия

Адрес
Тверская область, Тверь р-н Московский, Орджоникидзе, 51

УВЕРЕННЫ, ВАМ ПОНРАВИТСЯ

KIA MOHAVE

ПОДРОБНЕЕ

Площадь: 430 м²

Адрес: Тверь, р-н Московский, Орджоникидзе, 51 [Посмотреть карту](#)

Торговый комплекс расположен на первой линии бурлящего микрорайона, вблизи оживленной магистрали. В шаговой доступности остановка, детские сады, школы, рынок и т.д. Отличная транспортная доступность на личном и общественном транспорте, большая парковка. высокая проходимость в торговом центре обусловлена не только отличным местоположением, но и за счёт таких масштабных арендаторов, как гипермаркет «АТАК», популярная сеть «Бивер», Чисельный и второй этаж

Таблица – Расчет арендной ставки нежилого помещения

Нежилое помещение XXXV, назначение: нежилое, площадь 477 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, г. Тверь, ул. Маршала Конева, д. 12, корп. 1				
Нежилое помещение XXXVI, назначение: нежилое, площадь 21,7 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, г. Тверь, ул. Маршала Конева, д. 12, корп. 1				
Показатель	Объект оценки	Аналоги		
		Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Описание объекта	нежилое помещение	нежилое помещение	нежилое помещение	нежилое помещение
Источник информации		https://www.avito.ru/tver/kommercheskaya_nedvizhimost/tts_raduzhnyy_831689039	https://www.avito.ru/tver/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_50_m_888311306	https://www.avito.ru/tver/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_430_m_860725056
Арендуемая общая площадь, кв. м	498,7	300	от 50 до 300	430
Арендная ставка, руб./кв.м в месяц		367	400	400
Корректировки				
<i>Передаваемые имущественные права</i>		право прямой аренды	право прямой аренды	право прямой аренды
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная арендная ставка		367	400	400
<i>Условия финансирования</i>		рыночные	рыночные	рыночные
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная арендная ставка		367	400	400
<i>Условия продажи</i>		коммерческие	коммерческие	коммерческие
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная арендная ставка		367	400	400
<i>Условия рынка (дата предложения)</i>		январь 2017г.	январь 2017г.	январь 2017г.
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная арендная ставка		367	400	400
<i>Условия рынка (скидка к цене предложения)</i>		торг	торг	торг
Корректирующий коэффициент		0,916	0,916	0,916
Скорректированная арендная ставка		336	366	366
<i>Вид использования</i>	нежилое	нежилое	нежилое	нежилое
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная арендная ставка		336	366	366
<i>Местоположение</i>	Тверская область, г. Тверь, ул. Маршала Конева, д. 12, корп. 1	Тверская область, г. Тверь, ул. 2-я Красина, д. 70	Тверская область, г. Тверь, б-р Молодежный, д. 8, к. 3	Тверская область, г. Тверь, ул. Орджоникидзе, д. 51
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная арендная ставка		336	366	366

<i>Арендная общая площадь, кв. м</i>	498,7	300	от 50 до 300	430
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная арендная ставка		336	366	366
<i>Назначение площадей</i>	офисное, вспомогательное	офисное	офисное	офисное
Корректирующий коэффициент		0,99	0,99	0,99
Скорректированная арендная ставка		331	361	361
<i>Этаж расположения</i>	2 этаж	2 этаж	3 этаж	3 этаж
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная арендная ставка		331	361	361
<i>Наличие коммуникаций</i>	присутствует, состояние хорошее	коммуникации присутствуют	коммуникации присутствуют	коммуникации присутствуют
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная арендная ставка		331	361	361
<i>Внутренняя отделка</i>	без отделки	присутствует, состояние хорошее	присутствует, состояние хорошее	присутствует, состояние хорошее
Корректирующий коэффициент		0,78	0,78	0,78
Скорректированная арендная ставка		258	282	282
<i>Наличие отдельного входа</i>	есть	есть	есть	есть
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная арендная ставка		258	282	282
Доля объекта-аналога в итоговой стоимости, ед.		0,33	0,33	0,33
Доля объекта-аналога в итоговой стоимости, руб.		86	94	94
Арендная ставка, руб./кв. м в месяц		270		

Обоснование корректирующих коэффициентов.

Оценщик проанализировал каждый сравниваемый аналог на основании всех приемлемых характеристик, а затем произвел необходимые корректировки арендной ставки каждого объекта-аналога.

Корректировка на имущественные права. Правовой статус одинаков по всем сравниваемым объектам (право аренды) и соответствует оцениваемому объекту. В связи с чем, корректировка на право собственности не применялась.

Корректировка на условия финансирования. Различные условия финансирования сделки (отсрочка платежа, кредит за счет средств банка или продавца) могут привести к отличию цены, уплаченной за недвижимое имущество, от цены, уплаченной за другое идентичное имущество. Условия финансирования по всем объектом стандартные, поэтому корректировка не применялась.

Корректировка на условия продажи (предложения). Условия предложения всех объектов-аналогов типичные. Отклонение от чистоты сделки нет по всем сравниваемым объектам. В связи с этим корректировка отсутствует.

Корректировка на условия рынка (дата предложения). Корректировка по данному элементу сравнения учитывает изменение уровня цен на объекты недвижимости с момента предложения объекта-аналога на рынок до даты оценки. Так как рассматриваемые объекты-аналоги выставлены на открытом рынке в период, равный стандартному сроку экспозиции, нет необходимости проводить корректировку на дату продажи.

Корректировка на условия рынка (скидка на торг). Корректировка на торг учитывает, насколько цена предложения отличается от реальной цены сделки. Корректировка определялась по данным Справочника оценщика недвижимости – 2016. Том II. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, 2016г., под ред. Лейфера Л.А. Скидка на торг составляет 8,4% для активного рынка недвижимости (г. Тверь) и 13,9% для неактивного рынка (г. Осташков)

Приволжский центр
методического и информационного
обеспечения оценки

СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ - 2016

ТОМ II ОФИСНО-ТОРГОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ И СХОДНЫЕ ТИПЫ ОБЪЕКТОВ

Издание четвертое
Актуализированное
и расширенное

Таблицы
Графики
Гистограммы

Нижний Новгород 2016

9.1.1. Активный рынок
Значения скидки на торг, усредненные по
городам России, и границы доверительных интервалов
Таблица 90

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	10,2%	9,8%	10,7%
2. Высоко классные офисы (Офисы классов А, В)	9,7%	9,2%	10,1%
3. Высококлассная торговая недвижимость	9,2%	8,8%	9,7%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	12,7%	12,0%	13,3%
Арендные ставки объектов			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	8,4%	7,9%	8,9%
2. Высоко классные офисы (Офисы классов А, В)	8,2%	7,6%	8,7%
3. Высококлассная торговая недвижимость	7,8%	7,3%	8,4%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	10,7%	10,1%	11,3%

299

9.1.2. Неактивный рынок

Значения скидки на торг, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 92

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	16,9%	16,2%	17,7%
2. Высоко классные офисы (Офисы классов А, В)	16,3%	15,5%	17,1%
3. Высококласная торговая недвижимость	15,9%	15,2%	16,6%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	19,6%	18,6%	20,6%
Арендные ставки объектов			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	13,9%	13,2%	14,7%
2. Высоко классные офисы (Офисы классов А, В)	13,5%	12,8%	14,3%
3. Высококласная торговая недвижимость	13,2%	12,4%	14,0%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	16,9%	16,0%	17,9%

313

Для нежилых помещений под номером 119 и XXXII корректировка на уторговывание определялась о данным Справочника оценщика недвижимости – 2016. Том I. Часть II. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов, 2016г., под ред. Лейфера Л.А. Скидка на торг составляет 15%.

Приволжский центр
методического и информационного
обеспечения оценки

СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ - 2016

**ТОМ I ЧАСТЬ II
ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКАЯ
НЕДВИЖИМОСТЬ И СХОДНЫЕ ТИПЫ
ОБЪЕКТОВ**

Издание четвертое
Актуализированное
и расширенное

Таблицы
Графики
Гистограммы

Нижний Новгород, 2016

9.1.2. Неактивный рынок

Значения скидки на торг, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 29

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1.1 Универсальные производственно-складские объекты	18%	17%	19%
1.2 Специализированные высококлассные складские объекты	18%	17%	19%
1.3 Объекты, предназначенные для пищевого производства	18%	17%	19%
1.4 Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	22%	21%	23%
1.5 Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	17%	16%	18%
Арендные ставки объектов			
1.1 Универсальные производственно-складские объекты	15%	14%	16%
1.2 Специализированные высококлассные складские объекты	15%	14%	16%
1.3 Объекты, предназначенные для пищевого производства	16%	15%	17%
1.4 Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	21%	19%	22%
1.5 Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	16%	15%	17%

175

Корректировка на вид использования. Корректировка не применялась, так как все рассматриваемые объекты обладают одинаковым видом использования – нежилые помещения нежилом здании.

Корректировка на местоположение. Данная поправка складывается из района местоположения объекта, расстоянием до ближайшей транспортной магистрали, от центра

города и т.д. В данном случае корректировка не применялась.

Корректировка на масштаб (площадь). Корректировка не применялась, так как рассчитывается величина арендной ставки за 1 кв. м рассматриваемых помещений в месяц.

Корректировка на текущее использование (назначение). Поправка учитывает наличие в составе объекта помещений разного функционального назначения. Корректировка применялась к помещениям (части помещения), обладающим вспомогательным назначением – коридор. Значение корректировки (0,68) установлено по данным Справочника оценщика недвижимости. Том 1. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода, 2014г., под. Ред. Л.А. Лейфера

Приволжский центр
финансового консалтинга и оценки

СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ.

ТОМ 1. КОРРЕКТИРУЮЩИЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ ДЛЯ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА.

Издание третье
Актуализированное
И расширенное

Таблицы.
Графики.
Гистограммы.

Нижний Новгород, 2014

Наименование коэффициента	Арендная ставка		
	Среднее	Доверительный интервал	
Тип площади			
Отношение ставок за вспомогательные помещения и места общего пользования к ставкам за основные площади	0,68	0,65	0,71
Отношение ставок за площади под терминалы, банкоматы, вендинговые аппараты к ставкам за основные площади	2,38	2,12	2,64

Таблица 8.2.3.

Наименование коэффициента	Арендная ставка		
	Среднее	Расширенный интервал	
Общая площадь (фактор масштаба)			
Отношение удельной ставки аренды объекта площадью 500 кв. м к удельной ставке аренды такого же объекта площадью 100 кв. м	0,86	0,74	0,95
Материал стен			
Отношение удельной ставки аренды объекта из сэндвич-панелей, профлиста к удельной ставке аренды такого же кирпичного/бетонного (капитального) объекта	0,89	0,75	1,00
Отношение удельной ставки аренды деревянного объекта к удельной ставке аренды такого же кирпичного/бетонного (капитального) объекта	0,80	0,66	1,00
Физическое состояние здания			
Отношение удельной ставки аренды объекта в удовлетворительном состоянии к удельной ставке аренды такого же объекта в хорошем состоянии (новом здании)	0,83	0,75	0,90

128

Корректировка на этаж расположения. Наиболее востребованными для офисно-торгово недвижимости являются помещения, расположенные на первом этаже, менее востребованными – на втором этаже и в подвале/цоколе. Корректировка определялась по данным Справочника оценщика недвижимости – 2016. Том II. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, 2016г., под ред. Лейфера Л.А.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта в подвале к удельной арендной ставке такого же объекта на 1 этаже	0,72	0,70	0,73
Отношение удельной арендной ставки объекта в цоколе к удельной арендной ставке такого же объекта на 1 этаже	0,82	0,81	0,83
Отношение удельной арендной ставки объекта на 2 этаже и выше к удельной арендной ставке такого же объекта на 1 этаже	0,86	0,85	0,87

Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов

Таблица 49

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта в подвале к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,71	0,63	0,79
Отношение удельной цены объекта в цоколе к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,82	0,75	0,89
Отношение удельной цены объекта на 2 этаже и выше к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,87	0,81	0,93
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта в подвале к удельной арендной ставке такого же объекта на 1 этаже	0,72	0,63	0,80
Отношение удельной арендной ставки объекта в цоколе к удельной арендной ставке такого же объекта на 1 этаже	0,82	0,75	0,89
Отношение удельной арендной ставки объекта на 2 этаже и выше к удельной арендной ставке такого же объекта на 1 этаже	0,86	0,80	0,92

163

Корректировка на состояние отделки. Поправка учитывает наличие отделки нежилого помещения, а также необходимость проведения ремонта. Корректировка определялась по данным Справочника оценщика недвижимости – 2016. Том II. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, 2016г., под ред. Лейфера Л.А.

5.7. Элемент сравнения – состояние отделки

Обращаем внимание, что корректирующие коэффициенты, приведенные в данном разделе, относятся к состоянию отделки объектов, а не их долгоживущих конструктивных элементов.

Значения корректировок, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов.

Таблица 56.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта без отделки, к удельной цене такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	0,79	0,78	0,81
Отношение удельной цены объекта с отделкой, требующей косметического ремонта, к удельной цене такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	0,86	0,85	0,87
Отношение удельной цены объекта с отделкой "люкс", к удельной цене такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	1,22	1,21	1,24
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта без отделки, к удельной арендной ставке такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	0,78	0,77	0,80
Отношение удельной арендной ставки объекта с отделкой, требующей косметического ремонта, к удельной арендной ставке такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	0,86	0,85	0,87
Отношение удельной цены объекта с отделкой "люкс", к удельной цене такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	1,23	1,21	1,24

183

Корректировки на наличие / отсутствие инженерных коммуникаций. Корректировка учитывает дополнительное наличие или отсутствие коммуникаций у объектов-аналогов и объекта оценки. В данном случае корректировка не применялась

Расчет стоимости объектов оценки доходным подходом представлен в нижеследующих таблицах.

Таблица – Расчет стоимости объекта оценки доходным подходом

Нежилое помещение офиса №2, назначение: нежилое помещение, площадь 51,1 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, г. Осташков, ул. Тарасова д. 54	
Наименование показателей	Значение показателей
Общая площадь сдаваемых помещений, кв. м	51,1
Арендная плата за 1 кв. м, руб. в месяц	350
Средневзвешенная арендная плата в год, руб.	4 200
Потенциальный валовый доход, руб.	214 620
Потери от недозагрузки, руб.	26 398
Эффективный доход, руб.	188 222
Операционные расходы, руб.	38 417
Чистый операционный доход, руб.	149 805
Коэффициент капитализации, ед.	0,1138
Стоимость объекта оценки по доходному подходу (с НДС), руб.	1 317 000

Таблица – Расчет стоимости объекта оценки доходным подходом

Нежилое помещение VI, назначение: нежилое, площадь 63,1 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, г. Осташков, ул. Тарасова д. 54, пом. VI	
Наименование показателей	Значение показателей
Общая площадь сдаваемых помещений, кв. м	63,1
Арендная плата за 1 кв. м, руб. в месяц	240
Средневзвешенная арендная плата в год, руб.	2 880
Потенциальный валовый доход, руб.	181 728
Потери от недозагрузки, руб.	22 353
Эффективный доход, руб.	159 375
Операционные расходы, руб.	32 529
Чистый операционный доход, руб.	126 846
Коэффициент капитализации, ед.	0,1138
Стоимость объекта оценки по доходному подходу (с НДС), руб.	1 115 000

Таблица – Расчет стоимости объекта оценки доходным подходом

Нежилое помещение IV, назначение: нежилое, площадь 58,4 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, г. Осташков, ул. Тарасова д. 54/1, нежилое помещение IV	
Наименование показателей	Значение показателей
Общая площадь сдаваемых помещений, кв. м	58,4
Арендная плата за 1 кв. м, руб. в месяц	200
Средневзвешенная арендная плата в год, руб.	2 400
Потенциальный валовый доход, руб.	140 160
Потери от недозагрузки, руб.	17 240
Эффективный доход, руб.	122 920
Операционные расходы, руб.	25 089
Чистый операционный доход, руб.	97 832
Коэффициент капитализации, ед.	0,1138
Стоимость объекта оценки по доходному подходу (с НДС), руб.	860 000

Таблица – Расчет стоимости объекта оценки доходным подходом

Нежилое помещение V, назначение: нежилое, площадь 37,4 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, г. Осташков, ул. Тарасова д. 54/1, нежилое помещение V	
Наименование показателей	Значение показателей
Общая площадь сдаваемых помещений, кв. м	37,4
Арендная плата за 1 кв. м, руб. в месяц	200
Средневзвешенная арендная плата в год, руб.	2 400
Потенциальный валовый доход, руб.	89 760
Потери от недозагрузки, руб.	11 040
Эффективный доход, руб.	78 720
Операционные расходы, руб.	16 067
Чистый операционный доход, руб.	62 652
Коэффициент капитализации, ед.	0,1138
Стоимость объекта оценки по доходному подходу (с НДС), руб.	551 000

Таблица – Расчет стоимости объекта оценки доходным подходом

Нежилое помещение VI, назначение: нежилое, площадь 58,3 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, г. Осташков, ул. Тарасова д. 54/1, нежилое помещение VI	
Наименование показателей	Значение показателей
Общая площадь сдаваемых помещений, кв. м	58,3
Арендная плата за 1 кв. м, руб. в месяц	200
Средневзвешенная арендная плата в год, руб.	2 400
Потенциальный валовый доход, руб.	139 920
Потери от недозагрузки, руб.	17 210
Эффективный доход, руб.	122 710
Операционные расходы, руб.	25 046
Чистый операционный доход, руб.	97 664
Коэффициент капитализации, ед.	0,1138
Стоимость объекта оценки по доходному подходу (с НДС), руб.	858 000

Таблица – Расчет стоимости объекта оценки доходным подходом

Нежилое помещение VII, назначение: нежилое, площадь 38,7 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, г. Осташков, ул. Тарасова д. 54/1, нежилое помещение VII	
Наименование показателей	Значение показателей
Общая площадь сдаваемых помещений, кв. м	38,7
Арендная плата за 1 кв. м, руб. в месяц	200
Средневзвешенная арендная плата в год, руб.	2 400
Потенциальный валовый доход, руб.	92 880
Потери от недозагрузки, руб.	11 424
Эффективный доход, руб.	81 456
Операционные расходы, руб.	16 626
Чистый операционный доход, руб.	64 830
Коэффициент капитализации, ед.	0,1138
Стоимость объекта оценки по доходному подходу (с НДС), руб.	570 000

Таблица – Расчет стоимости объекта оценки доходным подходом

Нежилое помещение VIII, назначение: нежилое, площадь 47,4 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, г. Осташков, ул. Тарасова д. 54/1, нежилое помещение VIII	
Наименование показателей	Значение показателей
Общая площадь сдаваемых помещений, кв. м	47,4
Арендная плата за 1 кв. м, руб. в месяц	200
Средневзвешенная арендная плата в год, руб.	2 400
Потенциальный валовый доход, руб.	113 760
Потери от недозагрузки, руб.	13 992
Эффективный доход, руб.	99 768
Операционные расходы, руб.	20 363
Чистый операционный доход, руб.	79 404
Коэффициент капитализации, ед.	0,1138
Стоимость объекта оценки по доходному подходу (с НДС), руб.	698 000

Таблица – Расчет стоимости объекта оценки доходным подходом

Нежилое помещение III, назначение: нежилое, площадь 33,2 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, г. Осташков, ул. Тарасова д. 54/1, нежилое помещение III	
Наименование показателей	Значение показателей
Общая площадь сдаваемых помещений, кв. м	33,2
Арендная плата за 1 кв. м, руб. в месяц	200
Средневзвешенная арендная плата в год, руб.	2 400
Потенциальный валовый доход, руб.	79 680
Потери от недозагрузки, руб.	9 801
Эффективный доход, руб.	69 879
Операционные расходы, руб.	14 263
Чистый операционный доход, руб.	55 617
Коэффициент капитализации, ед.	0,1138
Стоимость объекта оценки по доходному подходу (с НДС), руб.	489 000

Таблица – Расчет стоимости объекта оценки доходным подходом

Нежилое помещение 110, назначение: нежилое, площадь 89,9 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, г. Тверь, ул. Маршала Конева, д. 12, корп. 1, пом. 110	
Наименование показателей	Значение показателей
Общая площадь сдаваемых помещений, кв. м	89,9
Арендная плата за 1 кв. м, руб. в месяц	440
Средневзвешенная арендная плата в год, руб.	5 280
Потенциальный валовый доход, руб.	474 672
Потери от недозагрузки, руб.	58 385
Эффективный доход, руб.	416 287
Операционные расходы, руб.	59 334
Чистый операционный доход, руб.	356 953
Коэффициент капитализации, ед.	0,1128
Стоимость объекта оценки по доходному подходу (с НДС), руб.	3 165 000

Таблица – Расчет стоимости объекта оценки доходным подходом

Нежилое помещение 111, назначение: нежилое, площадь 99,3 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, г. Тверь, ул. Маршала Конева, д. 12, корп. 1, пом. 111	
Наименование показателей	Значение показателей
Общая площадь сдаваемых помещений, кв. м	99,3
Арендная плата за 1 кв. м, руб. в месяц	350
Средневзвешенная арендная плата в год, руб.	4 200
Потенциальный валовый доход, руб.	417 060
Потери от недозагрузки, руб.	51 298
Эффективный доход, руб.	365 762
Операционные расходы, руб.	52 133
Чистый операционный доход, руб.	313 629
Коэффициент капитализации, ед.	0,1128
Стоимость объекта оценки по доходному подходу (с НДС), руб.	2 781 000

Таблица – Расчет стоимости объекта оценки доходным подходом

Нежилое помещение 112 назначение: нежилое, площадь 14,1 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, г. Тверь, ул. Маршала Конева, д. 12, корп. 1, пом. 112	
Наименование показателей	Значение показателей
Общая площадь сдаваемых помещений, кв. м	14,1
Арендная плата за 1 кв. м, руб. в месяц	250
Средневзвешенная арендная плата в год, руб.	3 000
Потенциальный валовый доход, руб.	42 300
Потери от недозагрузки, руб.	7 572
Эффективный доход, руб.	34 728
Операционные расходы, руб.	5 288
Чистый операционный доход, руб.	29 441
Коэффициент капитализации, ед.	0,1128
Стоимость объекта оценки по доходному подходу (с НДС), руб.	261 000

Таблица – Расчет стоимости объекта оценки доходным подходом

Нежилое помещение 113, назначение: нежилое, площадь 12,3 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, г. Тверь, ул. Маршала Конева, д. 12, корп. 1, пом. 113	
Наименование показателей	Значение показателей
Общая площадь сдаваемых помещений, кв. м	12,3
Арендная плата за 1 кв. м, руб. в месяц	250
Средневзвешенная арендная плата в год, руб.	3 000
Потенциальный валовый доход, руб.	36 900
Потери от недозагрузки, руб.	6 605
Эффективный доход, руб.	30 295
Операционные расходы, руб.	4 613
Чистый операционный доход, руб.	25 682
Коэффициент капитализации, ед.	0,1128
Стоимость объекта оценки по доходному подходу (с НДС), руб.	228 000

Таблица – Расчет стоимости объекта оценки доходным подходом

Нежилое помещение 115, назначение: нежилое, площадь 13 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, г. Тверь, ул. Маршала Конева, д. 12, корп. 1, пом. 115	
Наименование показателей	Значение показателей
Общая площадь сдаваемых помещений, кв. м	13,0
Арендная плата за 1 кв. м, руб. в месяц	230
Средневзвешенная арендная плата в год, руб.	2 760
Потенциальный валовый доход, руб.	35 880
Потери от недозагрузки, руб.	6 423
Эффективный доход, руб.	29 457
Операционные расходы, руб.	4 485
Чистый операционный доход, руб.	24 972
Коэффициент капитализации, ед.	0,1128
Стоимость объекта оценки по доходному подходу (с НДС), руб.	221 000

Таблица – Расчет стоимости объекта оценки доходным подходом

Нежилое помещение 116, назначение: нежилое, площадь 49,2 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, г. Тверь, ул. Маршала Конева, д. 12, корп. 1, пом. 116	
Наименование показателей	Значение показателей
Общая площадь сдаваемых помещений, кв. м	49,2
Арендная плата за 1 кв. м, руб. в месяц	230
Средневзвешенная арендная плата в год, руб.	2 760
Потенциальный валовый доход, руб.	135 792
Потери от недозагрузки, руб.	24 307
Эффективный доход, руб.	111 485
Операционные расходы, руб.	16 974
Чистый операционный доход, руб.	94 511
Коэффициент капитализации, ед.	0,1128
Стоимость объекта оценки по доходному подходу (с НДС), руб.	838 000

Таблица – Расчет стоимости объекта оценки доходным подходом

Нежилое помещение 117, назначение: нежилое, площадь 30,2 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, г. Тверь, ул. Маршала Конева, д. 12, корп. 1, пом. 117	
Наименование показателей	Значение показателей
Общая площадь сдаваемых помещений, кв. м	30,2
Арендная плата за 1 кв. м, руб. в месяц	150
Средневзвешенная арендная плата в год, руб.	1 800
Потенциальный валовый доход, руб.	54 360
Потери от недозагрузки, руб.	9 730
Эффективный доход, руб.	44 630
Операционные расходы, руб.	6 795
Чистый операционный доход, руб.	37 835
Коэффициент капитализации, ед.	0,1128
Стоимость объекта оценки по доходному подходу (с НДС), руб.	335 000

Таблица – Расчет стоимости объекта оценки доходным подходом

Нежилое помещение 119, назначение: нежилое, площадь 1094 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, г. Тверь, ул. Маршала Конева, д. 12, корп. 1, пом. 119	
Наименование показателей	Значение показателей
Общая площадь сдаваемых помещений, кв. м	1 094,0
Арендная плата за 1 кв. м, руб. в месяц	130
Средневзвешенная арендная плата в год, руб.	1 560
Потенциальный валовый доход, руб.	1 706 640
Потери от недозагрузки, руб.	204 797
Эффективный доход, руб.	1 501 843
Операционные расходы, руб.	204 797
Чистый операционный доход, руб.	1 297 046
Коэффициент капитализации, ед.	0,1228
Стоимость объекта оценки по доходному подходу (с НДС), руб.	10 564 000

Таблица – Расчет стоимости объекта оценки доходным подходом

Нежилое помещение XXXII, назначение: нежилое, площадь 439,7 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, г. Тверь, ул. Маршала Конева, д. 12, корп. 1, пом. XXXII	
Наименование показателей	Значение показателей
Общая площадь сдаваемых помещений, кв. м	439,7
Арендная плата за 1 кв. м, руб. в месяц	130
Средневзвешенная арендная плата в год, руб.	1 560
Потенциальный валовый доход, руб.	685 932
Потери от недозагрузки, руб.	82 312
Эффективный доход, руб.	603 620
Операционные расходы, руб.	82 312
Чистый операционный доход, руб.	521 308
Коэффициент капитализации, ед.	0,1178
Стоимость объекта оценки по доходному подходу (с НДС), руб.	4 426 000

Таблица – Расчет стоимости объекта оценки доходным подходом

Нежилое помещение XIII, назначение: нежилое, площадь 228 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, г. Тверь, ул. Маршала Конева, д. 12, корп. 1, пом. XIII	
Наименование показателей	Значение показателей
Общая площадь сдаваемых помещений, кв. м	228,0
Арендная плата за 1 кв. м, руб. в месяц	270
Средневзвешенная арендная плата в год, руб.	3 240
Потенциальный валовый доход, руб.	738 720
Потери от недозагрузки, руб.	90 863
Эффективный доход, руб.	647 857
Операционные расходы, руб.	92 340
Чистый операционный доход, руб.	555 517
Коэффициент капитализации, ед.	0,1178
Стоимость объекта оценки по доходному подходу (с НДС), руб.	4 716 000

Таблица – Расчет стоимости объекта оценки доходным подходом

Нежилое помещение XXV, назначение: нежилое, площадь 384,9 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, г. Тверь, ул. Маршала Конева, д. 12, корп. 1, пом. XXV	
Наименование показателей	Значение показателей
Общая площадь сдаваемых помещений, кв. м	384,9
Арендная плата за 1 кв. м, руб. в месяц	330
Средневзвешенная арендная плата в год, руб.	3 960
Потенциальный валовый доход, руб.	1 524 204
Потери от недозагрузки, руб.	187 477
Эффективный доход, руб.	1 336 727
Операционные расходы, руб.	190 526
Чистый операционный доход, руб.	1 146 201
Коэффициент капитализации, ед.	0,1178
Стоимость объекта оценки по доходному подходу (с НДС), руб.	9 731 000

Таблица – Расчет стоимости объекта оценки доходным подходом

Нежилое помещение VII, назначение: нежилое, площадь 754,6 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, г. Тверь, ул. Маршала Конева, д. 12, корп. 1	
Наименование показателей	Значение показателей
Общая площадь сдаваемых помещений, кв. м	754,6
Арендная плата за 1 кв. м, руб. в месяц	330
Средневзвешенная арендная плата в год, руб.	3 960
Потенциальный валовый доход, руб.	2 988 216
Потери от недозагрузки, руб.	367 551
Эффективный доход, руб.	2 620 665
Операционные расходы, руб.	373 527
Чистый операционный доход, руб.	2 247 138
Коэффициент капитализации, ед.	0,1228
Стоимость объекта оценки по доходному подходу (с НДС), руб.	18 302 000

Таблица – Расчет стоимости объекта оценки доходным подходом

Нежилое помещение XII, назначение: нежилое, площадь 242 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, г. Тверь, ул. Маршала Конева, д. 12, корп. 1	
Наименование показателей	Значение показателей
Общая площадь сдаваемых помещений, кв. м	242,0
Арендная плата за 1 кв. м, руб. в месяц	330
Средневзвешенная арендная плата в год, руб.	3 960
Потенциальный валовый доход, руб.	958 320
Потери от недозагрузки, руб.	117 873
Эффективный доход, руб.	840 447
Операционные расходы, руб.	119 790
Чистый операционный доход, руб.	720 657
Коэффициент капитализации, ед.	0,1178
Стоимость объекта оценки по доходному подходу (с НДС), руб.	6 118 000

Таблица – Расчет стоимости объекта оценки доходным подходом

Нежилое помещение XL, назначение: нежилое, площадь 280,5 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, г. Тверь, ул. Маршала Конева, д. 12, корп. 1	
Наименование показателей	Значение показателей
Общая площадь сдаваемых помещений, кв. м	280,5
Арендная плата за 1 кв. м, руб. в месяц	260
Средневзвешенная арендная плата в год, руб.	3 120
Потенциальный валовый доход, руб.	875 160
Потери от недозагрузки, руб.	107 645
Эффективный доход, руб.	767 515
Операционные расходы, руб.	109 395
Чистый операционный доход, руб.	658 120
Коэффициент капитализации, ед.	0,1178
Стоимость объекта оценки по доходному подходу (с НДС), руб.	5 588 000

Таблица – Расчет стоимости объекта оценки доходным подходом

Нежилое помещение XXXIX, назначение: нежилое, площадь 278,6 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, г. Тверь, ул. Маршала Конева, д. 12, корп. 1	
Нежилое помещение XXXVIII, назначение: нежилое, площадь 506,7 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, г. Тверь, ул. Маршала Конева, д. 12, корп. 1	
Наименование показателей	Значение показателей
Общая площадь сдаваемых помещений, кв. м	785,3
Арендная плата за 1 кв. м, руб. в месяц	280
Средневзвешенная арендная плата в год, руб.	3 360
Потенциальный валовый доход, руб.	2 638 608
Потери от недозагрузки, руб.	324 549
Эффективный доход, руб.	2 314 059
Операционные расходы, руб.	329 826
Чистый операционный доход, руб.	1 984 233
Коэффициент капитализации, ед.	0,1228
Стоимость объекта оценки по доходному подходу (с НДС), руб.	16 160 000

Рыночная стоимость отдельных помещений рассчитывалась исходя из удельной стоимости помещений и площади каждого объекта:

Таблица – Итог определения стоимости помещений по доходному подходу

Наименование объекта	Общая площадь, кв. м	Стоимость по доходному подходу, руб./кв. м	Стоимость объекта, руб.
Нежилое помещение XXXIX, назначение: нежилое, площадь 278,6 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, г. Тверь, ул. Маршала Конева, д. 12, корп. 1	278,6	20 578	5 733 000
Нежилое помещение XXXVIII, назначение: нежилое, площадь 506,7 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, г. Тверь, ул. Маршала Конева, д. 12, корп. 1	506,7	20 578	10 427 000

Таблица – Расчет стоимости объекта оценки доходным подходом

Нежилое помещение XXXV, назначение: нежилое, площадь 477 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, г. Тверь, ул. Маршала Конева, д. 12, корп. 1	
Нежилое помещение XXXVI, назначение: нежилое, площадь 21,7 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, г. Тверь, ул. Маршала Конева, д. 12, корп. 1	
Наименование показателей	Значение показателей
Общая площадь сдаваемых помещений, кв. м	498,7
Арендная плата за 1 кв. м, руб. в месяц	270
Средневзвешенная арендная плата в год, руб.	3 240
Потенциальный валовый доход, руб.	1 615 788
Потери от недозагрузки, руб.	198 742
Эффективный доход, руб.	1 417 046
Операционные расходы, руб.	201 974
Чистый операционный доход, руб.	1 215 073
Коэффициент капитализации, ед.	0,1178
Стоимость объекта оценки по доходному подходу (с НДС), руб.	10 316 000

Рыночная стоимость отдельных помещений рассчитывалась исходя из удельной стоимости помещений и площади каждого объекта:

Таблица – Итог определения стоимости помещений по доходному подходу

Наименование объекта	Общая площадь, кв. м	Стоимость по доходному подходу, руб./кв. м	Стоимость объекта, руб.
Нежилое помещение XXXV, назначение: нежилое, площадь 477 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, г. Тверь, ул. Маршала Конева, д. 12, корп. 1	477,0	20 686	9 867 000
Нежилое помещение XXXVI, назначение: нежилое, площадь 21,7 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, г. Тверь, ул. Маршала Конева, д. 12, корп. 1	21,7	20 686	449 000

Согласно Справочник оценщика недвижимости – 2016. Том II. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, 2016г., под ред. Лейфера Л.А. средний процент недозагрузки при сдаче в аренду составляет 12,3%. Для нежилых помещений, расположенных в подвале торгово-офисного центра по ул. Маршал Конева в г. Тверь, применялся больший процент недозагрузки ввиду низкой ликвидности и низкого спроса потенциальных арендаторов на данные помещения. Операционные расходы составляют 17,9% от потенциального валового дохода для неактивного рынка (г. Осташков) и 12,5% для активного рынка (г. Тверь).

7.2.1. Активный рынок

Значения процента недозагрузки при сдаче в аренду, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 68

Класс объектов	Активный рынок	
	Среднее	Доверительный интервал
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	12,3%	11,7% - 13,0%
2. Высококлассные офисы (Офисы классов А, В)	12,6%	11,8% - 13,3%
3. Высококлассная торговая недвижимость	11,7%	10,9% - 12,4%

Границы расширенного интервала значений процента недозагрузки при сдаче в аренду

Таблица 69

Класс объектов	Активный рынок	
	Среднее	Расширенный интервал
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	12,3%	6,8% - 17,9%
2. Высококлассные офисы (Офисы классов А, В)	12,6%	7,0% - 18,1%
3. Высококлассная торговая недвижимость	11,7%	6,3% - 17,0%

215

7.3.1. Активный рынок

Значения процента операционных расходов от потенциального валового дохода, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 72

Класс объектов	Активный рынок	
	Среднее	Доверительный интервал
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	17,9%	17,1% - 18,8%
2. Высококлассные офисы (Офисы классов А, В)	17,8%	17,0% - 18,6%
3. Высококлассная торговая недвижимость	18,4%	17,5% - 19,2%

Границы расширенного интервала значений процента операционных расходов от потенциального валового дохода

Таблица 73

Класс объектов	Активный рынок	
	Среднее	Расширенный интервал
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	17,9%	12,5% - 23,4%
2. Высококлассные офисы (Офисы классов А, В)	17,8%	12,4% - 23,3%
3. Высококлассная торговая недвижимость	18,4%	12,6% - 24,1%

229

Для нежилых помещений под номером 119 и XXXII согласно Справочник оценщика недвижимости – 2016. Том I. Часть II. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов, 2016г., под ред. Лейфера Л.А. средний процент недозагрузки при сдаче в аренду составляет 12%. Операционные доходы составляют 12% от потенциального валового дохода (большая часть расходов оплачивается арендатором сверх установленной договорной арендной платы).

7.1.1. Активный рынок

Значения процента недозагрузки при сдаче в аренду, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 1

Класс объектов	Активный рынок	
	Среднее	Доверительный интервал
1.1 Универсальные производственно-складские объекты	12%	11% - 13%
1.2 Специализированные высококлассные складские объекты	14%	13% - 15%
1.3 Объекты, предназначенные для пищевого производства	14%	13% - 15%
1.4 Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	19%	18% - 21%
1.5 Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	13%	12% - 14%

7

Границы расширенного интервала значений процента операционных расходов от потенциального валового дохода

Таблица 6

Класс объектов	Активный рынок	
	Среднее	Расширенный интервал
1.1 Универсальные производственно-складские объекты	18%	12% - 23%
1.2 Специализированные высококлассные складские объекты	18%	12% - 23%
1.3 Объекты, предназначенные для пищевого производства	20%	14% - 26%
1.4 Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	18%	12% - 24%
1.5 Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	18%	12% - 23%

Коммунальные расходы согласно договоров аренды оплачиваются арендатором дополнительно к установленным арендным платежам.

Против использования доходного подхода для оценки жилых помещений у Оценщика имелось несколько аргументов. Прежде всего – это тип объекта недвижимости: жилая квартира (комната) не является объектом коммерческой недвижимости, предназначенной для извлечения дохода, квартиры используются для целей проживания.

Несмотря на существующий в регионе развитый рынок аренды жилья, он продолжает в основном оставаться «черным». Договора аренды в подавляющем количестве случаев нигде не регистрируются, а оплата производится в виде не облагаемой налогом наличной суммы. Это обстоятельство не позволяет собрать достаточное количество достоверной информации о размере арендной платы и ставок аренды по объектам-аналогам. Использовать же информацию, не имеющую документального подтверждения и обоснования невозможно. Поэтому доходный подход был исключен из расчетов при определении рыночной стоимости жилых помещений.

Иные сведения, существенно важные для полноты отражения применения данного подхода оценщиком выявлены не были.

Иные сведения, необходимые для полного и недвусмысленного толкования результатов применения данного подхода, оценщиком выявлены не были.

10.2.4 Оценка стоимости прав на земельный участок

В соответствии с «Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости земельных участков», утвержденными распоряжением Минимущества России от 07.03.2002 № 568-р, на выбор оценщика предлагается к использованию при оценке земельных участков (с полным правом собственности) 6 методов оценки. Два метода из шести являются прямыми (метод сравнения продаж, метод капитализации земельной ренты), четыре метода - косвенных.

Если рассматривать методы с точки зрения трех известных подходов к оценке, то их можно разделить на следующие группы:

А. Элементы затратного подхода используются оценщиками в части расчета стоимости воспроизводства или замещения улучшений земельного участка в методе остатка и методе выделения.

Б. На сравнительном подходе основаны метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения.

В. На доходном подходе основаны метод капитализации земельной ренты, метод остатка, метод предполагаемого использования.



Сравнительный подход

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

В рамках сравнительного подхода применяются: метод сравнения (продаж), метод выделения, метод распределения. Рассмотрим подробнее каждый из методов.

Метод сравнения продаж

Метод используется для оценки земельных участков, занятых строениями и сооружениями (далее – застроенных участков), и земельных участков, не занятых строениями и сооружениями (далее – незастроенных земельных участков). Условие применения метода — наличие информации о ценах сделок с незастроенными земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого. При отсутствии достоверной информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложений (спроса).

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- выбор основных факторов стоимости земельного участка;
- определение цен продаж земельных участков — аналогов;
- определение характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка по каждому из выбранных факторов стоимости;
- определение корректировок цен аналогов, исходя из характера и степени отличий каждого аналога от земельного участка;
- корректировка цен каждого аналога, сглаживающая отличия от оцениваемого земельного участка;
- обоснование и расчет стоимости земельного участка как средневзвешенного значения скорректированных цен аналогов.

В качестве наиболее важных факторов стоимости земельного участка, как правило, выступают:

- местоположение и окружение;
- целевое назначение, разрешенное использование, права иных лиц на земельный участок;
- физические характеристики: рельеф, размер, форма и др.;
- транспортная доступность;
- доступная инфраструктура (наличие или близость инженерных сетей, условия подключения к ним и т.п.).

Подбор аналогов земельного участка должен обеспечивать достоверность отчета об оценке рыночной стоимости земельного участка как документа, содержащего сведения доказательственного значения.

Характер и степень отличий аналога от оцениваемого земельного участка устанавливается в разрезе факторов стоимости путем прямого сопоставления каждого аналога с объектом оценки.

При корректировке цен аналогов, в том числе, учитываются:

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

Корректировки цен аналогов по факторам стоимости могут быть определены как для цены единицы измерения аналога (например, гектар, квадратный метр) так и для цены аналога в целом. Корректировки цен по факторам стоимости могут рассчитываться в абсолютном или процентном выражении.

Величины корректировок цен, как правило, определяются следующими способами:

- прямым попарным сопоставлением цен аналогов, отличающихся друг от друга только по одному фактору стоимости и определением на базе полученной таким образом информации корректировки по данному фактору стоимости;
- сопоставление дохода двух аналогов, отличающихся друг от друга только по одному

фактору стоимости и определения путем капитализации разницы в доходах корректировки по данному фактору стоимости;

- корреляционно-регрессионным анализом связи между изменением фактора стоимости и изменением цен аналогов и определения уравнения связи между значением фактора стоимости и величиной рыночной стоимости земельного участка;

- оценкой затрат, связанных с изменением характеристики фактора стоимости, по которому аналог отличается от объекта оценки;

- экспертным определением корректировок цен аналогов.

В случае если объект оценки имеет относительно лучшие характеристики, то цена объекта аналога корректируется в сторону повышения и наоборот.

По факторам стоимости, один из которых является определяющим корректировки цен аналогов, вносятся последовательно: сначала цена аналога корректируется по определяющему фактору, затем в скорректированную по определяющему фактору цену аналога вносится корректировка по зависимому фактору.

По факторам стоимости, между которыми нет зависимости, корректировка в цену объекта аналога вносится путем расчета суммарной корректировки в абсолютном или процентном выражении.

При правильном определении и внесении корректировок сглаженные цены аналогов должны, как правило, быть близки друг к другу. В случае значительных различий скорректированных цен аналогов целесообразно выбрать: другие аналоги; факторы стоимости, выбранные для сравнения; значения корректировок.

Величины корректировок цен, как правило, определяются следующими способами:

1. прямым попарным сопоставлением цен аналогов, отличающихся друг от друга только по одному фактору стоимости и определением на базе полученной таким образом информации корректировки по данному фактору стоимости;

2. прямым попарным сопоставлением дохода двух аналогов, отличающихся друг от друга только по одному фактору стоимости и определения путем капитализации разницы в доходах корректировки по данному фактору стоимости;

3. корреляционно-регрессионным анализом связи между изменением фактора стоимости и изменением цен аналогов и определения уравнения связи между значением фактора стоимости и величиной рыночной стоимости земельного участка;

4. оценкой затрат, связанных с изменением характеристики фактора стоимости, по которому аналог отличается от объекта оценки;

5. экспертным обоснованным определением корректировок цен аналогов.

По результатам внесения корректировок проводится анализ цен и определяется рыночная стоимость оцениваемого земельного участка.

Рыночная стоимость земельного участка может быть определена как среднее значение или как средневзвешенное значение.

В случае значительных различий скорректированных цен аналогов целесообразно выбрать: другие аналоги; факторы стоимости, выбранные для сравнения; значения корректировок.

Следует отметить, что использование в сравнительном подходе цен по совершенным сделкам – это идеальный вариант. На данный момент информация по сделкам засекречивается; базы данных нотариусов, регистрационной службы представляют собой коммерческую тайну. Зачастую и в договорах купли-продажи указывается заниженная цена для ухода от налогов. В данной ситуации наибольшую достоверность представляют открытые предложения о продаже объекта недвижимости (специализированные издания, сайты риэлторов) с учетом корректировки на торг.

Согласно п. 22 ФСО №7 «Оценка недвижимости» для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения:

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;

- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- вид использования и (или) зонирование;
- местоположение объекта;
- физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;
- экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

Расчет сравнительным подходом стоимости права собственности на земельный участок представлен в нижеследующей таблице.

Таблица – Расчет стоимости права собственности на земельный участок сравнительным подходом

Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для строительства торгово-офисных и производственно-складских зданий и сооружений, площадь 16 000 кв. м, адрес (местоположение) объекта: Тверская область, г. Осташков, пер. 1-й Путейский, д. 36				
Показатель	Объект оценки	Аналоги		
		Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Общая площадь, кв. м	16 000,0	28 000,0	6 000,0	3 000,0
Источник информации		https://www.avito.ru/ostashkov/zemelnye_uchastki/uchastok_2.8_ga_izhs_66880824	https://www.avito.ru/ostashkov/zemelnye_uchastki/uchastok_60_sot_izhs_655218231	http://www.domofond.ru/uchastokzemlina-prodazhu-ostashkov-153014645
Цена предложения, руб.		29 800 000	7 000 000	3 000 000
Цена предложения за единицу общей площади, руб./кв. м		1 064	1 167	1 000
<i>Корректировки</i>				
<i>Состав передаваемых прав</i>	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная арендная ставка		1 064	1 167	1 000
<i>Условия финансирования</i>		рыночные	рыночные	рыночные
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная арендная ставка		1 064	1 167	1 000
<i>Условия продажи</i>		коммерческие	коммерческие	коммерческие
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная арендная ставка		1 064	1 167	1 000
<i>Условия рынка (дата предложения)</i>		январь 2017г.	январь 2017г.	январь 2017г.
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная арендная ставка		1 064	1 167	1 000
<i>Условия рынка (скидка к цене предложения)</i>		торг	торг	торг
Корректирующий коэффициент		0,83	0,83	0,83
Скорректированная арендная ставка		880	965	827
<i>Местоположение</i>	Тверская область, г. Осташков, пер. 1-й Путейский, д. 36	Тверская область, г. Осташков, ул. Нижнерудинская	Тверская область, Осташковский р-н, д. Нижние Рудины	Тверская область, Осташковский р-н, пос. Сиговка
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная арендная ставка		880	965	827
<i>Площадь, кв. м</i>	16 000	28 000	6 000	3 000
Корректирующий коэффициент		1,05	0,91	0,85
Скорректированная арендная ставка		928	880	707
<i>Удобство подъездных дорог и подходов</i>	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная арендная ставка		928	880	707

ставка				
<i>Категория земель</i>	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная арендная ставка		928	880	707
<i>Разрешенное использование</i>	коммерческое строительство	ИЖС	ИЖС	ИЖС
Корректирующий коэффициент		1,19	1,19	1,19
Скорректированная арендная ставка		1 104	1 047	841
<i>Наличие инженерных коммуникаций</i>	имеются	имеются	имеются	имеются
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная арендная ставка		1 104	1 047	841
Доля объекта-аналога в итоговой стоимости, ед.		0,33	0,33	0,33
Доля объекта-аналога в итоговой стоимости, руб.		368	349	280
Скорректированная цена продажи за единицу общей площади, руб.		997		
Стоимость объекта оценки, полученная сравнительным подходом, руб.		15 956 000		

Информация об объектах-аналогах.

Аналог №1

Участок 60 сот. (ИЖС)
№ 655218231, размещено 10 января в 11:40 • 112 (+3)

7 000 000 ₽
Купить в кредит >>

8 915 737-57-00

Написать
Нажмите, чтобы перейти в профиль.

Агентство
Елена
Подтвержден
На Avito с февраля 2012
Контактное лицо
Елена
Адрес
Тверская область, Осташков

Расстояние до города: 1 км; Площадь: 60 сот.

Предлагается к продаже для семейного домовладения, курортно-туристического комплекса, рекреационно-спортивных услуг с использованием водно-моторных средств земельный участок с оптимальными характеристиками:

- Участок 60 соток, размежеван на 4 отдельных участка по 15 соток (категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: индивидуальное жилищное строительство, вид права: собственность,) вблизи д. Нижние Рудины, в 5 км от г.Осташков; 350 км от Москвы и С.Петербурга;
- 1-я линия озера Селигер, около 150 метров береговой линии, пригодной для пляжа и причала, входит в границы владения;
- Высокое сухое место, покрытое луговыми травами, прекрасный панорамный

Туроператор TUI Andorra
ТУРЫ В АНДОРРУ
от 27 900 руб./чел.
ВЫБРАТЬ ТУР

Яндекс Директ
Коворкинг / аренда рабочего

Аналог №2

Участок 2.8 га (ИЖС)
№ 66880824, размещено 7 января в 20:55 • 2858 (+4)

29 800 000 ₽
Купить в кредит >>

8 988 245-66-51

Написать
Нажмите, чтобы перейти в профиль.

Продавец
Собственник
Подтвержден
На Avito с февраля 2012
Адрес
Тверская область, Осташков,
Нижнерудинская ул

Кадастровый номер 69:45:008****00** проверен Посмотреть отчет

Назначение участка: для жилищного строительства; Площадь: 280 сот.

Адрес: Тверская область, Осташков, Нижнерудинская ул Посмотреть карту

Земельный участок 2,8 га для жилищного строительства, оформлен в собственность, первая линия озера Селигер (отдельно стоящий полуостров). Высокое сухое место покрытое луговыми травами и деревьями. электроснабжение от деревни Нижние Рудины. Поселковая линия газопровода с отводами на личные хозяйства спроектирована на границе участка. В 50-ти метрах от участка асфальтированная крытая опочивная дорожка.

Туроператор TUI Andorra
ТУРЫ В АНДОРРУ
от 27 900 руб./чел.
ВЫБРАТЬ ТУР

Яндекс Директ
3д заборы от 310р. логонный метр!

Аналог №3

Яндекс.Карты — подро... X Тверская область — В... X Земли поселений на пр... X Купить земельный уча... X

www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-ostashkov-153014645

3 000 000 РУБ. Земли поселений на продажу
Сиговка, Осташков, Тверская область
Осташков

Рассчитать ипотеку

В избранное

Частное лицо: ?
Юрий
Размещает объявления: 1 год 2 мес.
Открыть другие объекты на продажу: 2
Всего за 3 месяца: 0

8 911 602-70-06

Пожалуйста, скажите, что Вы нашли это объявление на Domofond.ru

Не соглашайтесь на предоплату, если не уверены в надежности продавца или арендодателя.

Написать владельцу объявления

Ваше имя

Ваш e-mail

Ваш телефон

Меня интересует этот объект, пожалуйста, расскажите о нем подробнее.

Запомнить меня

Я хочу получать на почту похожие объявления от Domofond.ru

Введите символы с картинки:

98885

Связаться с владельцем 8 911 602-70-06

Участок 30 сот. (ИЖС)

продан участок 30 соток возможно деление 2х15 соток ИЖС, вид на озеро Селигер (можно купаться с крыльца будущего дома) первая линия. Электричество рядом, поселок газифицирован.

Яндекс.Карты — подро... X Тверская область — В... X Земли поселений на пр... X Купить земельный уча... X

www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-ostashkov-153014645

3 000 000 РУБ. Земли поселений на продажу
Сиговка, Осташков, Тверская область
Осташков

Показать номер

В избранное

Ваш e-mail

Ваш телефон

Меня интересует этот объект, пожалуйста, расскажите о нем подробнее.

Запомнить меня

Я хочу получать на почту похожие объявления от Domofond.ru

Введите символы с картинки:

98885

Отправить

Отправляя это сообщение, вы принимаете условия Пользовательского соглашения

Связаться с владельцем 8 911 602-70-06

Участок 30 сот. (ИЖС)

продан участок 30 соток возможно деление 2х15 соток ИЖС, вид на озеро Селигер (можно купаться с крыльца будущего дома) первая линия. Электричество рядом, поселок газифицирован. Отличный вариант для строительства семейной базы отдыха. Рядом гавань для катеров, лес, шикарный вид на сосновый бор. Любые формы обмена на недвижимость или автомобиль.

Создать заметку Распечатать Пожаловаться

Информация о предложении

Цена: 3 000 000 РУБ.
Цена за сотку: 100 000 РУБ.
Тип: Участок
Тип объекта: Земли поселений

Площадь: 30 Соток
Дата обновления объявления: 07/01/2017
Дата публикации объявления: 23/03/2016
Номер в каталоге: 153014645

Расположение

Сиговка, Осташков, Тверская область

Яндекс Директ

Брусовые дома по бросовым ценам!
sk-plotnik.ru

Обоснование корректирующих коэффициентов.

Оценщик проанализировал каждый сравниваемый аналог на основании всех приемлемых характеристик, а затем произвел необходимые корректировки стоимости каждого объекта-аналога.

Корректировка на состав передаваемых прав. Правовой статус объекта оценки и объектов-аналогов идентичен (собственность). В связи с этим корректировка не применялась.

Корректировка на условия финансирования. Различные условия финансирования сделки (отсрочка платежа, кредит за счет средств банка или продавца) могут привести к отличию цены, уплаченной за недвижимое имущество, от цены, уплаченной за другое идентичное имущество. Условия финансирования по всем объектам стандартные, поэтому корректировка не применялась.

Корректировка на условия продажи. Условия продажи всех объектов-аналогов типичные. Отклонение от чистоты сделки нет по всем сравниваемым объектам. В связи с этим корректировка отсутствует.

Корректировка на условия рынка (дата предложения). Так как рассматриваемые объекты-аналоги выставлены на открытом рынке в период, равный стандартному сроку экспозиции, нет необходимости проводить корректировку на дату продажи. В течение текущего года изменения цен на земельные участки промышленного назначения оценщиком не выявлено.

Корректировка на условия рынка (скидка на торг). Корректировка на торг учитывает, насколько цена предложения отличается от реальной цены сделки. Корректировка определялась по данным, представленным в Справочнике оценщика недвижимости – 2016. Том III. Земельные участки / под ред. Лейфера Л.А. Скидка на торг составляет 17,3%. (среднее значение 18,6% и 16%)

Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки		9.1.2. Неактивный рынок	
СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ - 2016		Значения скидки на торг, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов	
		Таблица 79	
		Неактивный рынок	
		Среднее	Доверительный интервал
Цены предложений объектов			
Класс объектов	18,6%	17,9%	19,4%
1. Земельные участки под индустриальную застройку	16,0%	15,4%	16,6%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	23,1%	22,2%	24,1%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	16,5%	15,8%	17,2%
4.1. Земельные участки под МЖС	14,8%	14,1%	15,5%
4.2. Земельные участки под ИЖС	21,2%	20,2%	22,1%
5. Земельные участки под объекты рекреации	18,0%	17,3%	18,7%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса			
Издание четвертое Актуализированное и расширенное		Таблицы Графики Гистограммы	
Нижний Новгород 2016		292	

Корректировка на местоположение. Данная поправка складывается из района местоположения объекта, расстоянием до ближайшей транспортной магистрали, от центра города и т.д. В данном случае корректировка не применялась.

Корректировка на площадь земельного участка. Корректировка определялась по данным, представленным в Справочнике оценщика недвижимости – 2016. Том III. Земельные участки / под ред. Лейфера Л.А.

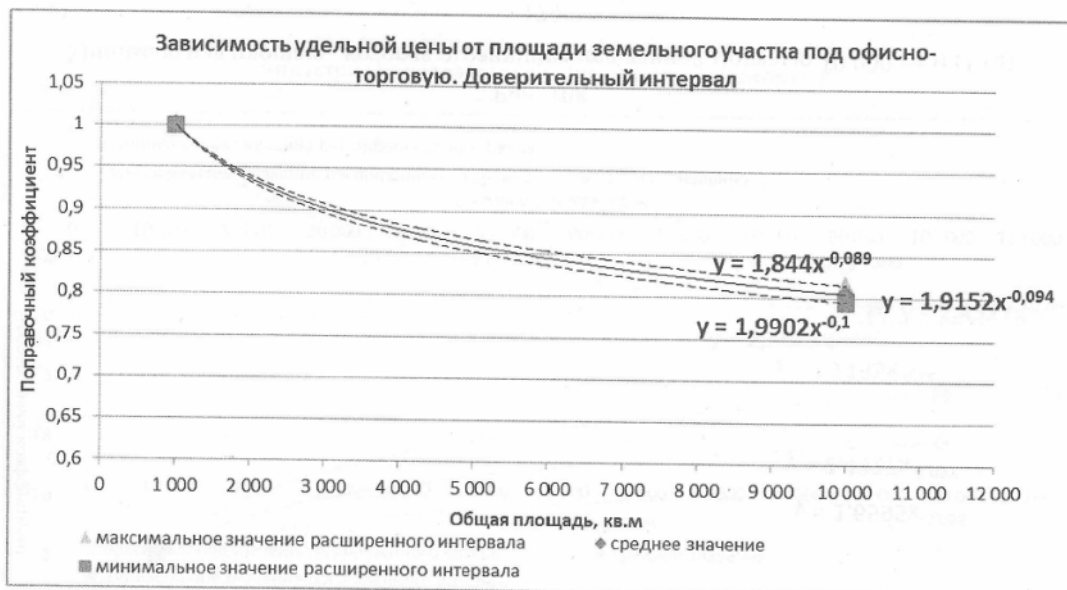


Рис. 109

Минимальная площадь, которая ограничивается данной моделью 1 000 кв.м (0,1 га)

На основании приведенной зависимости рассчитаны корректировки.

Таблица – Расчет корректировки на площадь

Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Общая площадь	16 000,00	28 000,00	6 000,00	3 000,00
Стоимость 1 кв. м рассчитанная по уравнению, руб.	0,77	0,73	0,85	0,90
Корректирующий коэффициент на площадь (коэффициент объекта оценки / коэффициент объекта-аналога), ед.		1,05	0,91	0,85

Корректировка на удобство подъездных путей. Данная поправка учитывает возможность удобного подъезда к сооружению, близость к транспортной магистрали и т.д. Данная корректировка не вносилась, так как объект оценки и объекты-аналоги имеют выход к автодороге (состояние подъездных путей хорошее).

Корректировка на категорию земель и разрешенное использование. Рассматриваемые объекты-аналоги и объект оценки имеют идентичную категорию земель, но разное разрешенное использование. Корректировка определялась по данным Электронного справочника оценщика (режим доступа: https://ocenschiki-i-eksperty.ru/indicators-2/97-korrektirovka-na-vid-razreshennogo-ispolzovaniya-perehod-ot-cen-zu-prednaznachennyh-dlya-administrativnyh-i-ofisnyh-zdanij-k-cenam-zu-prednaznachennyh-dlya-razmesheniya-domov-individualnoj-zhiloj-zast?history_id=-1).



Корректировки на наличие коммуникаций. Корректировка не применялась в связи с одинаковым составом доступных коммуникаций у объекта оценки и у объектов-аналогов.

Метод выделения

Метод выделения используется для оценки застроенных земельных участков. Условия применения метода - наличие информации о ценах сделок или предложения (спроса) с объектами недвижимости, включающими в себя аналогичные земельные участки.

Данный метод применяется, как правило, при определении стоимости земельного участка, имеющего типовую застройку (дачные домики, коттеджные поселки). Земельные участки должны иметь одинаковый размер.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- выбор основных факторов стоимости объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- определение цен продаж или предложения (спроса) единых объектов недвижимости, включающих в себя земельные участки, аналогичные оцениваемому земельному участку;
- определение характера и степени отличий каждого аналога от объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, по каждому из выбранных факторов стоимости;
- определение корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- корректировка цен каждого аналога, сглаживающая отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- обоснование и расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, как средневзвешенного значения скорректированных цен аналогов;
- расчет стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений земельного

участка;

- расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений земельного участка.

В связи с отсутствием в свободном доступе информации о объемно-планировочных и конструктивных особенностях объектов капитального строительства на аналогичных земельных участках и как следствие невозможность определения достоверной восстановительной стоимости улучшений, данный метод в расчетах не применялся.

Метод распределения

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса);

наличие информации о наиболее вероятной доле земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости;

соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, с объектами - аналогами;

определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;

определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;

корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;

расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов;

расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем умножения рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, на наиболее вероятное значение доли земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости.

В связи с отсутствием в свободном доступе информации о сделках купли – продажи застроенных земельных участков с разбивкой цены на здания и земельные участки, В связи с невозможность выделить доход, приносимый земельным участком из совокупного дохода данная методика в расчетах не использовалась.

Затратный подход

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

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

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

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

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

- местоположение участка по отношению к источникам водоснабжения и энергоснабжения, другим населенным пунктам, объектам социальной и транспортной инфраструктуры;

- инженерно-строительные условия: характеристика грунтов, уровень грунтовых вод, рельеф и др. При оценке плодородного слоя, местоположения и его инженерно-строительных факторов учитывают естественные условия территории;

- внесенные удобрения, многолетние насаждения, постройки;

- социальные факторы ценности земли (социально-экономические условия проживания, особенности почв и растительности, прочие);

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

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

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

- Элементы затратного подхода в части расчета стоимости воспроизводства или замещения улучшений земельного участка используются в методе остатка для земли, методе выделения, описанных выше.

В процессе оценки, наряду с традиционными подходами и методами, в частности, подходом сравнения продаж, методом предполагаемого использования, методом оценки рыночной стоимости земельных участков по ставке земельного налога с учетом и без учета естественного плодородия почв, оценщики вынуждены "изобретать" и использовать такие специфические методы оценки, как метод оценки рыночной стоимости земли путем корректировки нормативной цены и метод оценки рыночной стоимости земли путем корректировки кадастровой стоимости земли и некоторые другие.

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

качеству здания в некоторый период времени.

Затратный подход является наименее эффективным и целесообразным, поскольку опирается на реальные затраты (услуги посредников, транзакционные затраты с учетом реального рынка), которые требует рынок для приобретения оцениваемых активов, а это не полностью информирует инвестора о его перспективах. Второе состоит в том, что к отдельным элементам объекта оценки не применяется принцип наилучшего наиболее эффективного использования, как это делается при самостоятельной оценке различного рода имущества. А это значит, что получаемый результат уже не полностью соответствует определению рыночной стоимости.

Доходный подход

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

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

Метод капитализации земельной ренты

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода — возможность получения земельной ренты от оцениваемого земельного участка.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- расчет земельной ренты, создаваемой земельным участком;
- определение величины коэффициента капитализации земельной ренты;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем деления земельной ренты на коэффициент капитализации.

Для земельных участков застроенных или предназначенных под застройку величина ренты может рассчитываться как доход от сдачи в аренду земельного участка. Для сельскохозяйственных угодий величина ренты может рассчитываться как доход от сельскохозяйственного использования земельного участка или доход от его сдачи в аренду.

Величина коэффициента капитализации определяется на основе анализа норм отдачи на капитал аналогичных по уровню рисков инвестиций. Основными способами определения коэффициента капитализации являются:

- деление величины ренты по аналогичным земельным участкам на цену их продажи;
- увеличение безрисковой ставки отдачи на капитал на величину премии за риски, связанный с инвестированием капитала в оцениваемый земельный участок.

Метод остатка для земли

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода — возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход или возможность коммерческого использования земельного участка, приносящего доход. В случае если доход рассчитан от коммерческого использования земельного участка, необходимо из этого дохода вычесть доход не относящихся к земельному участку или из капитализированного дохода вычесть рыночную стоимость активов, не относящихся к земельному участку.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- расчет стоимости воспроизводства или замещения существующих или прогнозируемых на оцениваемом участке улучшений;
- расчет общего чистого дохода от единого объекта недвижимости на основе рыночных ставок арендной платы и существующих правовых ограничений использования объекта недвижимости;

- расчет чистого дохода, приходящегося на улучшения, как произведения их стоимости воспроизводства или замещения на коэффициент капитализации доходов для улучшений;

- расчет чистого дохода, приходящегося на земельный участок, как разности общего чистого дохода и чистого дохода, приходящегося на улучшения;

- расчет стоимости земельного участка путем деления чистого дохода, приходящегося на земельный участок, на коэффициент капитализации доходов для земли.

В связи с невозможность выделить доход, приносимый земельным участком из совокупного дохода данная методика в расчетах не использовалась.

Метод предполагаемого использования

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков.

Условие применения метода — возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход. Метод может применяться при оценке любого земельного участка, у которого имеется перспектива развития (обустройства).

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- анализ наиболее эффективного варианта застройки и доходного использования застроенного земельного участка;

- расчет затрат на создание, обоснование временной структуры затрат на создание выбранного варианта застройки земельного участка;

- прогнозирование доходов от использования застроенного земельного участка

- расчет издержек, необходимых для получения доходов от использования застроенного земельного участка

- оценка стоимости земельного участка путем дисконтирования всех денежных потоков, связанных с реализацией проекта наиболее эффективного использования земельного участка.

Для оценки текущей стоимости будущих доходов и расходов должны использоваться ставки дисконтирования, получаемые на основе анализа норм отдачи на капитал альтернативных по уровню рисков инвестиций.

Применение данного подхода ограничивается отсутствием развитого рынка аренды объектов-аналогов, сопоставимых по своим основным ценообразующим характеристикам с земельным участком, право собственности на который оценивается. В связи с чем доходный подход для определения стоимости земельного участка не применялся.

11. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В настоящем разделе представлен анализ результатов оценки различными подходами.

Целью сведения результатов всех используемых подходов является определение преимуществ и недостатков каждого из них, и, тем самым, выработка единой стоимостной оценки. Преимущества каждого метода в оценке рассматриваемых объектов, определяются по следующим критериям:

1. Возможность отразить действительные намерения потенциального покупателя или продавца.
2. Тип, качество и обширность информации, на основе которых проводится 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 технические характеристики, специфика осуществляемых производственных функций, потенциальная доходность.

Для оценки имущества применялись три подхода к оценке. Следовательно, для определения итоговой рыночной стоимости необходимо согласование стоимостей, полученных различными подходами.

Итоговая оценка стоимости движимого имущества может быть определена с помощью следующего выражения:

$$V = V_3 \cdot \frac{d_3}{d_3 + d_c + d_d} + V_c \cdot \frac{d_c}{d_3 + d_c + d_d} + V_d \cdot \frac{d_d}{d_3 + d_c + d_d};$$

где:

V_3 – стоимость, полученная затратным подходом;

V_c – стоимость, полученная сравнительным подходом;

V_d – стоимость, полученная доходным подходом;

d_3 – весовой коэффициент (в долях единицы), отражающий надежность, достоверность и значимость результатов оценки затратным подходом;

d_c – весовой коэффициент (в долях единицы), отражающий надежность, достоверность и значимость результатов оценки сравнительным подходом;

d_d – весовой коэффициент (в долях единицы), отражающий надежность, достоверность и значимость результатов оценки доходным подходом.

Для определения рыночной стоимости объектов недвижимости (улучшения земельного участка) применялся сравнительный подход к оценке. Доля подхода составляет 1,0 ед. Затратный подход применялся индикативно (справочно).

Для оценки земельного участка использовался только сравнительный подход, удельный вес которого составляет 1,0 ед.

Согласование результатов оценки, полученных в рамках каждого из подходов к оценке, и вывод итоговой стоимости имущества представлены в нижеследующей таблице.

Таблица – Согласование результатов расчетов

№ п/п	Наименование объекта	Кадастровый (условный) номер	Стоимость в рамках подхода к оценке, руб.		Удельный вес подхода в итоговой стоимости, ед.		Согласованная рыночная стоимость (с НДС), руб.	В том числе НДС, руб.	Рыночная стоимость (без НДС), руб.
			сравнительный	доходный	сравнительный	доходный			
1	Нежилое помещение (гаражный бокс) №1, назначение: нежилое, площадь 15,7 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, г. Тверь, ул. Маршала Конева, д. 12, корп. 1, нежилое помещение (гаражный бокс) №1	69:40:0300052:163	487 000	не применялся	1,0	-	487 000	74 288	412 712
2	Нежилое помещение (гаражный бокс) №2, назначение: нежилое, площадь 14,5 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, г. Тверь, ул. Маршала Конева, д. 12, корп. 1, нежилое помещение (гаражный бокс) №2	69:40:0300052:154	450 000	не применялся	1,0	-	450 000	68 644	381 356
3	Нежилое помещение (гаражный бокс) №23, назначение: нежилое, площадь 13,8 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, г. Тверь, ул. Маршала Конева, д. 12, корп. 1, бокс 23	69:40:0300052:134	428 000	не применялся	1,0	-	428 000	65 288	362 712
4	Нежилое помещение (гаражный бокс) №24, назначение: нежилое, площадь 13,7 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, г. Тверь, ул. Маршала Конева, д. 12, корп. 1, бокс 24	69:40:0300052:144	425 000	не применялся	1,0	-	425 000	64 831	360 169
5	Нежилое помещение (гаражный бокс) №26, назначение: нежилое, площадь 13,8 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, г. Тверь, ул. Маршала Конева, д. 12, корп. 1, бокс 26	69:40:0300052:159	428 000	не применялся	1,0	-	428 000	65 288	362 712
6	Нежилое помещение (гаражный бокс) №27, назначение: нежилое, площадь 13,8 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, г. Тверь, ул. Маршала Конева, д. 12, корп. 1, бокс 27	69:40:0300052:158	428 000	не применялся	1,0	-	428 000	65 288	362 712
7	Нежилое помещение (гаражный бокс) №3, назначение: нежилое, площадь 14,3 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, г. Тверь, ул. Маршала	69:40:0300052:155	443 000	не применялся	1,0	-	443 000	67 576	375 424

	Конева, д. 12, корп. 1, бокс 3								
8	Нежилое помещение (гаражный бокс) №30 назначение: нежилое, площадь 15 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, г. Тверь, ул. Маршала Конева, д. 12, корп. 1, бокс 30	69:40:0300052: 140	465 000	не применялся	1,0	-	465 000	70 932	394 068
9	Нежилое помещение (гаражный бокс) №31 назначение: нежилое, площадь 14,7 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, г. Тверь, ул. Маршала Конева, д. 12, корп. 1, бокс 31	69:40:0300052: 151	456 000	не применялся	1,0	-	456 000	69 559	386 441
10	Нежилое помещение (гаражный бокс) №32 назначение: нежилое, площадь 13,2 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, г. Тверь, ул. Маршала Конева, д. 12, корп. 1, бокс 32	69:40:0300052: 169	409 000	не применялся	1,0	-	409 000	62 390	346 610
11	Нежилое помещение (гаражный бокс) №41 назначение: нежилое, площадь 16,5 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, г. Тверь, ул. Маршала Конева, д. 12, корп. 1, бокс 41	69:40:0300052: 149	512 000	не применялся	1,0	-	512 000	78 102	433 898
12	Нежилое помещение (гаражный бокс) №42 назначение: нежилое, площадь 20,8 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, г. Тверь, ул. Маршала Конева, д. 12, корп. 1, бокс 42	69:40:0300052: 150	645 000	не применялся	1,0	-	645 000	98 390	546 610
13	Нежилое помещение (гаражный бокс) №43 назначение: нежилое, площадь 13,1 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, г. Тверь, ул. Маршала Конева, д. 12, корп. 1, бокс 43	69:40:0300052: 146	406 000	не применялся	1,0	-	406 000	61 932	344 068
14	Нежилое помещение (гаражный бокс) №7 назначение: нежилое, площадь 14,3 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, г. Тверь, ул. Маршала Конева, д. 12, корп. 1, бокс 7	69:40:0300052: 164	443 000	не применялся	1,0	-	443 000	67 576	375 424
15	Нежилое помещение 110, назначение: нежилое, площадь 89,9 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, г. Тверь, ул. Маршала Конева, д. 12, корп. 1, пом. 110	69:40:0300052: 203	3 721 000	3 165 000	0,5	0,5	3 443 000	525 203	2 917 797

16	Нежилое помещение 111, назначение: нежилое, площадь 99,3 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, г. Тверь, ул. Маршала Конева, д. 12, корп. 1, пом. 111	69:40:0300052:204	3 208 000	2 781 000	0,5	0,5	2 995 000	456 864	2 538 136
17	Нежилое помещение 112 назначение: нежилое, площадь 14,1 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, г. Тверь, ул. Маршала Конева, д. 12, корп. 1, пом. 112	69:40:0300052:179	336 000	261 000	0,5	0,5	299 000	45 610	253 390
18	Нежилое помещение 113, назначение: нежилое, площадь 12,3 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, г. Тверь, ул. Маршала Конева, д. 12, корп. 1, пом. 113	69:40:0300052:178	298 000	228 000	0,5	0,5	263 000	40 119	222 881
19	Нежилое помещение 115, назначение: нежилое, площадь 13 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, г. Тверь, ул. Маршала Конева, д. 12, корп. 1, пом. 115	69:40:0300052:180	287 000	221 000	0,5	0,5	254 000	38 746	215 254
20	Нежилое помещение 116, назначение: нежилое, площадь 49,2 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, г. Тверь, ул. Маршала Конева, д. 12, корп. 1, пом. 116	69:40:0300052:182	925 000	838 000	0,5	0,5	882 000	134 542	747 458
21	Нежилое помещение 117, назначение: нежилое, площадь 30,2 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, г. Тверь, ул. Маршала Конева, д. 12, корп. 1, пом. 117	69:40:0300052:183	410 000	335 000	0,5	0,5	373 000	56 898	316 102
22	Нежилое помещение 119, назначение: нежилое, площадь 1094 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, г. Тверь, ул. Маршала Конева, д. 12, корп. 1, пом. 119	69:40:0300052:177	13 541 000	10 564 000	0,5	0,5	12 053 000	1 838 593	10 214 407
23	Нежилое помещение XIII, назначение: нежилое, площадь 228 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, г. Тверь, ул. Маршала Конева, д. 12, корп. 1, пом. XIII	69:40:0300052:400	4 605 000	4 716 000	0,5	0,5	4 661 000	711 000	3 950 000

24	Нежилое помещение XXV, назначение: нежилое, площадь 384,9 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, г. Тверь, ул. Маршала Конева, д. 12, корп. 1, пом. XXV	69:40:0300052:389	10 259 000	9 731 000	0,5	0,5	9 995 000	1 524 661	8 470 339
25	Нежилое помещение XXXII, назначение: нежилое, площадь 439,7 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, г. Тверь, ул. Маршала Конева, д. 12, корп. 1, пом. XXXII	69:40:0300052:406	6 077 000	4 426 000	0,5	0,5	5 252 000	801 153	4 450 847
26	Нежилое помещение VII, назначение: нежилое, площадь 754,6 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, г. Тверь, ул. Маршала Конева, д. 12, корп. 1	69:40:0300052:17:5/106	18 539 000	18 302 000	0,5	0,5	18 421 000	2 809 983	15 611 017
27	Нежилое помещение XII, назначение: нежилое, площадь 242 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, г. Тверь, ул. Маршала Конева, д. 12, корп. 1	69:40:0300052:385	6 823 000	6 118 000	0,5	0,5	6 471 000	987 102	5 483 898
28	Нежилое помещение XL, назначение: нежилое, площадь 280,5 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, г. Тверь, ул. Маршала Конева, д. 12, корп. 1	69:40:0300052:427	5 282 000	5 588 000	0,5	0,5	5 435 000	829 068	4 605 932
29	Нежилое помещение XXXIX, назначение: нежилое, площадь 278,6 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, г. Тверь, ул. Маршала Конева, д. 12, корп. 1	69:40:0300052:425	7 211 000	5 733 000	0,5	0,5	6 472 000	987 254	5 484 746
30	Нежилое помещение XXXV, назначение: нежилое, площадь 477 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, г. Тверь, ул. Маршала Конева, д. 12, корп. 1	69:40:0300052:428	14 572 000	9 867 000	0,5	0,5	12 220 000	1 864 068	10 355 932
31	Нежилое помещение XXXVI, назначение: нежилое, площадь 21,7 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, г. Тверь, ул. Маршала Конева, д. 12, корп. 1	69:40:0300052:426	663 000	449 000	0,5	0,5	556 000	84 814	471 186

32	Нежилое помещение XXXVIII, назначение: нежилое, площадь 506,7 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, г. Тверь, ул. Маршала Конева, д. 12, корп. 1	69:40:0300052:429	13 116 000	10 427 000	0,5	0,5	11 772 000	1 795 729	9 976 271
33	Нежилое помещение IV, назначение: нежилое, площадь 58,4 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, г. Осташков, ул. Тарасова д. 54/1, нежилое помещение IV	69:45:0080222:321	935 000	860 000	0,5	0,5	898 000	136 983	761 017
34	Нежилое помещение V, назначение: нежилое, площадь 37,4 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, г. Осташков, ул. Тарасова д. 54/1, нежилое помещение V	69:45:0080222:330	632 000	551 000	0,5	0,5	592 000	90 305	501 695
35	Нежилое помещение VI, назначение: нежилое, площадь 58,3 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, г. Осташков, ул. Тарасова д. 54/1, нежилое помещение VI	69:45:0080222:343	934 000	858 000	0,5	0,5	896 000	136 678	759 322
36	Нежилое помещение VII, назначение: нежилое, площадь 38,7 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, г. Осташков, ул. Тарасова д. 54/1, нежилое помещение VII	69:45:0080222:337	651 000	570 000	0,5	0,5	611 000	93 203	517 797
37	Нежилое помещение VIII, назначение: нежилое, площадь 47,4 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, г. Осташков, ул. Тарасова д. 54/1, нежилое помещение VIII	69:45:0080222:307	779 000	698 000	0,5	0,5	739 000	112 729	626 271
38	Нежилое помещение III, назначение: нежилое, площадь 33,2 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, г. Осташков, ул. Тарасова д. 54/1, нежилое помещение III	69:45:0080222:313	569 000	489 000	0,5	0,5	529 000	80 695	448 305
39	Квартира, назначение: жилое, общая площадь 41,4 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, г. Осташков, ул. Тарасова, д. 54, кв. 48	69:45:0080222:473	1 267 000	не применялся	1,0	-	1 267 000	НДС не облагается	1 267 000

40	Нежилое помещение офиса №2, назначение: нежилое помещение, площадь 51,1 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, г. Осташков, ул. Тарасова д. 54	69:45:0080222:578	1 388 000	1 317 000	0,5	0,5	1 353 000	206 390	1 146 610
41	Нежилое помещение VI, назначение: нежилое, площадь 63,1 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, г. Осташков, ул. Тарасова д. 54, пом. VI	69:45:0080222:109	1 449 000	1 115 000	0,5	0,5	1 287 000	196 322	1 090 678
42	Квартира, назначение: жилое, общая площадь 31,1 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, Лихославский р-н, г. Лихославль, ул. Комсомольская, д. 46, кв. 33	69:19:0070125:219	1 297 000	не применялся	1,0	-	1 297 000	НДС не облагается	1 297 000
43	Комната, назначение: жилое, общая площадь 11,5 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, Лихославский р-н, г. Лихославль, ул. Комсомольская, д. 46, кв. 32, ком. 5	69:19:0070125:226	430 000	не применялся	1,0	-	430 000	НДС не облагается	430 000
44	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для строительства торгово-офисных и производственно-складских зданий и сооружений, площадь 16 000 кв. м, адрес (местоположение) объекта: Тверская область, г. Осташков, пер. 1-й Путейский, д. 36	69:45:0080243:9	15 956 000	не применялся	1,0	-	15 956 000	НДС не облагается	15 956 000
ИТОГО							134 097 000	17 564 797	116 532 203

Рыночная стоимость оцениваемого имущества, представленного в п. 2.1 на стр. 18 настоящего отчета, принадлежащего ЗАО «Строительная компания «СОЮЗ» на праве собственности, по состоянию на 16 января 2017 года составляет с учетом округления:

134 097 000 руб. 00 коп.

Сто тридцать четыре миллиона девяносто семь тысяч рублей 00 коп.*

* Для сторон (стороны) сделки, являющихся плательщиками налога на добавленную стоимость (НДС), по операциям, подлежащим налогообложению, указанная выше рыночная стоимость оцениваемого имущества включает в себя сумму НДС.

12. РАСЧЕТ ЛИКВИДАЦИОННОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Выступая залоговым обеспечением кредита, оцениваемое имущество в целях минимизации кредитных рисков банка должно быть дополнительно оценено по стандарту ликвидационной стоимости.

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 (п. 8 ФСО №2)

В данном случае определение ликвидационной стоимости необходимо для обоснования нижней границы кредита, обеспечением которого является закладываемое имущество.

Ликвидационная стоимость объекта оценки связана с его рыночной стоимостью, причем всегда ниже последней. Различие значений этих величин обусловлено, в основном, двумя факторами:

- фактором времени – различием периодов экспозиции объекта на рынке, соответствующих его рыночной и ликвидационной стоимости;
- фактором ликвидности, учитывающим текущую конъюнктуру рынка и уровень полезности объекта.

Для учета фактора времени рассчитывается понижающий коэффициент на время экспозиции:

$$K_{\text{эксп}} = \frac{I}{\left[I + \left(\frac{i}{m} \right) \right]^{n \times m}}$$

где:

- n– разница между сроками экспозиции при продаже по рыночной и ликвидационной стоимости;
- m– количество периодов начисления процентов в течение года;
- i– годовая процентная ставка доходности;

В качестве ставки доходности i принимается ставка рефинансирования Центробанка РФ, составившая на дату оценки 10%. Начисление процентов – ежемесячное, по формуле сложных процентов.

Сроки реализации оцениваемых объектов по рыночной стоимости ($t_{\text{рын}}$) и ликвидационной стоимости ($t_{\text{ликв}}$) принимаются в соответствии с рыночными данными по продажам имущества и стандартными требованиями продавцов при вынужденной ликвидации имущества.

Определение ликвидационной стоимости в настоящем Отчете осуществляется исходя из срока экспозиции объекта в условиях вынужденной продажи, который не должен превышать 270 (двести семьдесят) дней.

Для учета фактора ликвидности коэффициент определяется в зависимости от назначения оцениваемых объектов в размере от 0,7 до 0,9:

Таблица – Интервальные значения коэффициента ликвидности по типам имущества

Группа ликвидности	Тип оборудования	Коэффициент ликвидности
1	Электронная техника	0,95 – 0,90
2	Электрическая бытовая техника	0,95 – 0,85
3	Предметы интерьера, мебель	0,90 – 0,80
4	Строительные материалы	0,90 – 0,70
5	Автотранспорт	0,95 – 0,70
6	Объекты недвижимости	0,95 – 0,70
7	Предметы производства	0,95 – 0,70

Расчет совокупного понижающего коэффициента с учетом времени экспозиции, а также коэффициента ликвидности, соответствующего оцениваемому имуществу, представлен в следующей таблице.

Таблица – Расчет совокупного понижающего коэффициента

Тип имущества	Время экспозиции по рыночной стоимости, мес.	Время экспозиции по ликвидационной стоимости, мес.	Понижающий коэффициент на время экспозиции	Коэффициент ликвидности по типу имущества	Совокупный понижающий коэффициент
Объекты недвижимости:					
- жилые	9	9	1,00	0,85	0,85
- специального назначения	12	9	0,98	0,75	0,73
- производственно-складского назначения	12	9	0,98	0,70	0,68
- торгово-административного	12	9	0,98	0,75	0,73
-земельные участки	12	9	0,98	0,70	0,68
Предметы производства (технологическое оборудование)	12	9	0,98	0,70	0,68
Предметы производства (станки, торговое оборудование)	12	9	0,98	0,80	0,78
Автотранспорт:					
- с/х техника	9	9	1,00	0,70	0,70
- грузовой, автобусы	9	9	1,00	0,70	0,70
- легковой	9	9	1,00	0,90	0,90

Расчет ликвидационной стоимости объектов оценки представлен в нижеследующей таблице.

Таблица – Расчет ликвидационной стоимости объектов оценки

№ п/п	Наименование объекта	Кадастровый номер	Рыночная стоимость (с НДС), руб.	Совокупный понижающий коэффициент	Ликвидационная стоимость (с НДС), руб.	В том числе НДС, руб.	Ликвидационная стоимость (без НДС), руб.
1	Нежилое помещение (гаражный бокс) №1, назначение: нежилое, площадь 15,7 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, г. Тверь, ул. Маршала Конева, д. 12, корп. 1, нежилое помещение (гаражный бокс) №1	69:40:0300052:163	487 000	0,73	356 000	54 305	301 695
2	Нежилое помещение (гаражный бокс) №2, назначение: нежилое, площадь 14,5 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, г. Тверь, ул. Маршала Конева, д. 12, корп. 1, нежилое помещение (гаражный бокс) №2	69:40:0300052:154	450 000	0,73	329 000	50 186	278 814
3	Нежилое помещение (гаражный бокс) №23 назначение: нежилое, площадь 13,8 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, г. Тверь, ул. Маршала Конева, д. 12, корп. 1, бокс 23	69:40:0300052:134	428 000	0,73	313 000	47 746	265 254
4	Нежилое помещение (гаражный бокс) №24 назначение: нежилое, площадь 13,7 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, г. Тверь, ул. Маршала Конева, д. 12, корп. 1, бокс 24	69:40:0300052:144	425 000	0,73	311 000	47 441	263 559
5	Нежилое помещение (гаражный бокс) №26 назначение: нежилое, площадь 13,8 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, г. Тверь, ул. Маршала Конева, д. 12, корп. 1, бокс 26	69:40:0300052:159	428 000	0,73	313 000	47 746	265 254
6	Нежилое помещение (гаражный бокс) №27 назначение: нежилое, площадь 13,8 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, г. Тверь, ул. Маршала Конева, д. 12, корп. 1, бокс 27	69:40:0300052:158	428 000	0,73	313 000	47 746	265 254
7	Нежилое помещение (гаражный бокс) №3 назначение: нежилое, площадь 14,3 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, г. Тверь, ул. Маршала Конева, д. 12, корп. 1, бокс 3	69:40:0300052:155	443 000	0,73	324 000	49 424	274 576
8	Нежилое помещение (гаражный бокс) №30 назначение: нежилое, площадь 15 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, г. Тверь, ул. Маршала Конева, д. 12, корп. 1, бокс 30	69:40:0300052:140	465 000	0,73	340 000	51 864	288 136
9	Нежилое помещение (гаражный бокс) №31 назначение: нежилое, площадь 14,7 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, г. Тверь, ул. Маршала Конева, д. 12, корп. 1, бокс 31	69:40:0300052:151	456 000	0,73	334 000	50 949	283 051
10	Нежилое помещение (гаражный бокс) №32 назначение: нежилое, площадь 13,2 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, г. Тверь, ул. Маршала Конева, д. 12, корп. 1, бокс 32	69:40:0300052:169	409 000	0,73	299 000	45 610	253 390
11	Нежилое помещение (гаражный бокс) №41 назначение: нежилое, площадь 16,5 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, г. Тверь, ул. Маршала Конева, д. 12, корп. 1, бокс 41	69:40:0300052:149	512 000	0,73	375 000	57 203	317 797

12	Нежилое помещение (гаражный бокс) №42 назначение: нежилое, площадь 20,8 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, г. Тверь, ул. Маршала Конева, д. 12, корп. 1, бокс 42	69:40:0300052:150	645 000	0,73	472 000	72 000	400 000
13	Нежилое помещение (гаражный бокс) №43 назначение: нежилое, площадь 13,1 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, г. Тверь, ул. Маршала Конева, д. 12, корп. 1, бокс 43	69:40:0300052:146	406 000	0,73	297 000	45 305	251 695
14	Нежилое помещение (гаражный бокс) №7 назначение: нежилое, площадь 14,3 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, г. Тверь, ул. Маршала Конева, д. 12, корп. 1, бокс 7	69:40:0300052:164	443 000	0,73	324 000	49 424	274 576
15	Нежилое помещение 110, назначение: нежилое, площадь 89,9 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, г. Тверь, ул. Маршала Конева, д. 12, корп. 1, пом. 110	69:40:0300052:203	3 443 000	0,73	2 519 000	384 254	2 134 746
16	Нежилое помещение 111, назначение: нежилое, площадь 99,3 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, г. Тверь, ул. Маршала Конева, д. 12, корп. 1, пом. 111	69:40:0300052:204	2 995 000	0,73	2 191 000	334 220	1 856 780
17	Нежилое помещение 112 назначение: нежилое, площадь 14,1 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, г. Тверь, ул. Маршала Конева, д. 12, корп. 1, пом. 112	69:40:0300052:179	299 000	0,73	219 000	33 407	185 593
18	Нежилое помещение 113, назначение: нежилое, площадь 12,3 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, г. Тверь, ул. Маршала Конева, д. 12, корп. 1, пом. 113	69:40:0300052:178	263 000	0,73	192 000	29 288	162 712
19	Нежилое помещение 115, назначение: нежилое, площадь 13 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, г. Тверь, ул. Маршала Конева, д. 12, корп. 1, пом. 115	69:40:0300052:180	254 000	0,73	186 000	28 373	157 627
20	Нежилое помещение 116, назначение: нежилое, площадь 49,2 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, г. Тверь, ул. Маршала Конева, д. 12, корп. 1, пом. 116	69:40:0300052:182	882 000	0,73	645 000	98 390	546 610
21	Нежилое помещение 117, назначение: нежилое, площадь 30,2 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, г. Тверь, ул. Маршала Конева, д. 12, корп. 1, пом. 117	69:40:0300052:183	373 000	0,73	273 000	41 644	231 356
22	Нежилое помещение 119, назначение: нежилое, площадь 1094 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, г. Тверь, ул. Маршала Конева, д. 12, корп. 1, пом. 119	69:40:0300052:177	12 053 000	0,73	8 817 000	1 344 966	7 472 034
23	Нежилое помещение XIII, назначение: нежилое, площадь 228 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, г. Тверь, ул. Маршала Конева, д. 12, корп. 1, пом. XIII	69:40:0300052:400	4 661 000	0,73	3 410 000	520 169	2 889 831
24	Нежилое помещение XXV, назначение: нежилое, площадь 384,9 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, г. Тверь, ул. Маршала Конева, д. 12, корп. 1, пом. XXV	69:40:0300052:389	9 995 000	0,73	7 312 000	1 115 390	6 196 610
25	Нежилое помещение XXXII, назначение: нежилое, площадь 439,7 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, г. Тверь, ул. Маршала	69:40:0300052:406	5 252 000	0,73	3 842 000	586 068	3 255 932

	Конева, д. 12, корп. 1, пом. XXXII						
26	Нежилое помещение VII, назначение: нежилое, площадь 754,6 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, г. Тверь, ул. Маршала Конева, д. 12, корп. 1	69:40:0300052 :17:5/106	18 421 000	0,73	13 476 000	2 055 661	11 420 339
27	Нежилое помещение XII, назначение: нежилое, площадь 242 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, г. Тверь, ул. Маршала Конева, д. 12, корп. 1	69:40:0300052 :385	6 471 000	0,73	4 734 000	722 136	4 011 864
28	Нежилое помещение XL, назначение: нежилое, площадь 280,5 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, г. Тверь, ул. Маршала Конева, д. 12, корп. 1	69:40:0300052 :427	5 435 000	0,73	3 976 000	606 508	3 369 492
29	Нежилое помещение XXXIX, назначение: нежилое, площадь 278,6 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, г. Тверь, ул. Маршала Конева, д. 12, корп. 1	69:40:0300052 :425	6 472 000	0,73	4 735 000	722 288	4 012 712
30	Нежилое помещение XXXV, назначение: нежилое, площадь 477 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, г. Тверь, ул. Маршала Конева, д. 12, корп. 1	69:40:0300052 :428	12 220 000	0,73	8 940 000	1 363 729	7 576 271
31	Нежилое помещение XXXVI, назначение: нежилое, площадь 21,7 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, г. Тверь, ул. Маршала Конева, д. 12, корп. 1	69:40:0300052 :426	556 000	0,73	407 000	62 085	344 915
32	Нежилое помещение XXXVIII, назначение: нежилое, площадь 506,7 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, г. Тверь, ул. Маршала Конева, д. 12, корп. 1	69:40:0300052 :429	11 772 000	0,73	8 612 000	1 313 695	7 298 305
33	Нежилое помещение IV, назначение: нежилое, площадь 58,4 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, г. Осташков, ул. Тарасова д. 54/1, нежилое помещение IV	69:45:0080222 :321	898 000	0,73	657 000	100 220	556 780
34	Нежилое помещение V, назначение: нежилое, площадь 37,4 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, г. Осташков, ул. Тарасова д. 54/1, нежилое помещение V	69:45:0080222 :330	592 000	0,73	433 000	66 051	366 949
35	Нежилое помещение VI, назначение: нежилое, площадь 58,3 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, г. Осташков, ул. Тарасова д. 54/1, нежилое помещение VI	69:45:0080222 :343	896 000	0,73	655 000	99 915	555 085
36	Нежилое помещение VII, назначение: нежилое, площадь 38,7 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, г. Осташков, ул. Тарасова д. 54/1, нежилое помещение VII	69:45:0080222 :337	611 000	0,73	447 000	68 186	378 814
37	Нежилое помещение VIII, назначение: нежилое, площадь 47,4 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, г. Осташков, ул. Тарасова д. 54/1, нежилое помещение VIII	69:45:0080222 :307	739 000	0,73	541 000	82 525	458 475
38	Нежилое помещение III, назначение: нежилое, площадь 33,2 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, г. Осташков, ул. Тарасова д. 54/1, нежилое помещение III	69:45:0080222 :313	529 000	0,73	387 000	59 034	327 966

39	Квартира, назначение: жилое, общая площадь 41,4 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, г. Осташков, ул. Тарасова, д. 54, кв. 48	69:45:0080222:473	1 267 000	0,85	1 077 000	164 288	912 712
40	Нежилое помещение офиса №2, назначение: нежилое помещение, площадь 51,1 в. м, адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, г. Осташков, ул. Тарасова д. 54	69:45:0080222:578	1 353 000	0,73	990 000	151 017	838 983
41	Нежилое помещение VI, назначение: нежилое, площадь 63,1 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, г. Осташков, ул. Тарасова д. 54, пом. VI	69:45:0080222:109	1 287 000	0,73	942 000	143 695	798 305
42	Квартира, назначение: жилое, общая площадь 31,1 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, Лихославский р-н, г. Лихославль, ул. Комсомольская, д. 46, кв. 33	69:19:0070125:219	1 297 000	0,85	1 102 000	168 102	933 898
43	Комната, назначение: жилое, общая площадь 11,5 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, Лихославский р-н, г. Лихославль, ул. Комсомольская, д. 46, кв. 32, ком. 5	69:19:0070125:226	430 000	0,85	366 000	55 831	310 169
44	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для строительства торгово-офисных и производственно-складских зданий и сооружений, площадь 16 000 кв. м, адрес (местоположение) объекта: Тверская область, г. Осташков, пер. 1-й Путейский, д. 36	69:45:0080243:9	15 956 000	0,68	10 895 000	1 661 949	9 233 051
ИТОГО			134 097 000		97 678 000	14 900 034	82 777 966

Ликвидационная стоимость оцениваемого имущества составляет с учетом округления:

97 678 000 руб. 00 коп.

Девяносто семь миллионов шестьсот семьдесят восемь тысяч рублей 00 коп.*

* Для сторон (стороны) сделки, являющихся плательщиками налога на добавленную стоимость (НДС), по операциям, подлежащим налогообложению, указанная выше ликвидационная стоимость оцениваемого имущества **включает** в себя сумму НДС.

13. ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Основываясь на доступной информации, опыте и профессиональных знаниях, в результате проведенного анализа и расчетов Оценщик пришел к следующему заключению:

Рыночная стоимость оцениваемого Имущества, представленного в п. 2.1 на стр. 18 настоящего Отчета, принадлежащего ЗАО «Строительная компания «СОЮЗ» на праве собственности, по состоянию на 16 января 2017 года составляет с учетом округления:

134 097 000 руб. 00 коп.

Сто тридцать четыре миллиона девяносто семь тысяч рублей 00 коп*

В том числе:

№ п/п	Наименование объекта	Кадастровый (условный) номер	Рыночная стоимость (с НДС), руб.	В том числе НДС, руб.	Рыночная стоимость (без НДС), руб.
1	Нежилое помещение (гаражный бокс) №1, назначение: нежилое, площадь 15,7 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, г. Тверь, ул. Маршала Конева, д. 12, корп. 1, нежилое помещение (гаражный бокс) №1	69:40:030005 2:163	487 000	74 288	412 712
2	Нежилое помещение (гаражный бокс) №2, назначение: нежилое, площадь 14,5 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, г. Тверь, ул. Маршала Конева, д. 12, корп. 1, нежилое помещение (гаражный бокс) №2	69:40:030005 2:154	450 000	68 644	381 356
3	Нежилое помещение (гаражный бокс) №23, назначение: нежилое, площадь 13,8 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, г. Тверь, ул. Маршала Конева, д. 12, корп. 1, бокс 23	69:40:030005 2:134	428 000	65 288	362 712
4	Нежилое помещение (гаражный бокс) №24, назначение: нежилое, площадь 13,7 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, г. Тверь, ул. Маршала Конева, д. 12, корп. 1, бокс 24	69:40:030005 2:144	425 000	64 831	360 169
5	Нежилое помещение (гаражный бокс) №26, назначение: нежилое, площадь 13,8 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, г. Тверь, ул. Маршала Конева, д. 12, корп. 1, бокс 26	69:40:030005 2:159	428 000	65 288	362 712
6	Нежилое помещение (гаражный бокс) №27, назначение: нежилое, площадь 13,8 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, г. Тверь, ул. Маршала Конева, д. 12, корп. 1, бокс 27	69:40:030005 2:158	428 000	65 288	362 712
7	Нежилое помещение (гаражный бокс) №3, назначение: нежилое, площадь 14,3 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, г. Тверь, ул. Маршала Конева, д. 12, корп. 1, бокс 3	69:40:030005 2:155	443 000	67 576	375 424
8	Нежилое помещение (гаражный бокс) №30, назначение: нежилое, площадь 15 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, г. Тверь, ул. Маршала Конева, д. 12, корп. 1, бокс 30	69:40:030005 2:140	465 000	70 932	394 068
9	Нежилое помещение (гаражный бокс) №31, назначение: нежилое, площадь 14,7 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, г. Тверь, ул. Маршала Конева, д. 12, корп. 1, бокс	69:40:030005 2:151	456 000	69 559	386 441

	31				
10	Нежилое помещение (гаражный бокс) №32 назначение: нежилое, площадь 13,2 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, г. Тверь, ул. Маршала Конева, д. 12, корп. 1, бокс 32	69:40:030005 2:169	409 000	62 390	346 610
11	Нежилое помещение (гаражный бокс) №41 назначение: нежилое, площадь 16,5 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, г. Тверь, ул. Маршала Конева, д. 12, корп. 1, бокс 41	69:40:030005 2:149	512 000	78 102	433 898
12	Нежилое помещение (гаражный бокс) №42 назначение: нежилое, площадь 20,8 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, г. Тверь, ул. Маршала Конева, д. 12, корп. 1, бокс 42	69:40:030005 2:150	645 000	98 390	546 610
13	Нежилое помещение (гаражный бокс) №43 назначение: нежилое, площадь 13,1 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, г. Тверь, ул. Маршала Конева, д. 12, корп. 1, бокс 43	69:40:030005 2:146	406 000	61 932	344 068
14	Нежилое помещение (гаражный бокс) №7 назначение: нежилое, площадь 14,3 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, г. Тверь, ул. Маршала Конева, д. 12, корп. 1, бокс 7	69:40:030005 2:164	443 000	67 576	375 424
15	Нежилое помещение 110, назначение: нежилое, площадь 89,9 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, г. Тверь, ул. Маршала Конева, д. 12, корп. 1, пом. 110	69:40:030005 2:203	3 443 000	525 203	2 917 797
16	Нежилое помещение 111, назначение: нежилое, площадь 99,3 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, г. Тверь, ул. Маршала Конева, д. 12, корп. 1, пом. 111	69:40:030005 2:204	2 995 000	456 864	2 538 136
17	Нежилое помещение 112 назначение: нежилое, площадь 14,1 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, г. Тверь, ул. Маршала Конева, д. 12, корп. 1, пом. 112	69:40:030005 2:179	299 000	45 610	253 390
18	Нежилое помещение 113, назначение: нежилое, площадь 12,3 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, г. Тверь, ул. Маршала Конева, д. 12, корп. 1, пом. 113	69:40:030005 2:178	263 000	40 119	222 881
19	Нежилое помещение 115, назначение: нежилое, площадь 13 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, г. Тверь, ул. Маршала Конева, д. 12, корп. 1, пом. 115	69:40:030005 2:180	254 000	38 746	215 254
20	Нежилое помещение 116, назначение: нежилое, площадь 49,2 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, г. Тверь, ул. Маршала Конева, д. 12, корп. 1, пом. 116	69:40:030005 2:182	882 000	134 542	747 458
21	Нежилое помещение 117, назначение: нежилое, площадь 30,2 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, г. Тверь, ул. Маршала Конева, д. 12, корп. 1, пом. 117	69:40:030005 2:183	373 000	56 898	316 102
22	Нежилое помещение 119, назначение: нежилое, площадь 1094 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, г. Тверь, ул. Маршала Конева, д. 12, корп. 1, пом. 119	69:40:030005 2:177	12 053 000	1 838 593	10 214 407
23	Нежилое помещение XIII, назначение: нежилое, площадь 228 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, г. Тверь, ул. Маршала Конева, д. 12, корп. 1, пом. XIII	69:40:030005 2:400	4 661 000	711 000	3 950 000

24	Нежилое помещение XXV, назначение: нежилое, площадь 384,9 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, г. Тверь, ул. Маршала Конева, д. 12, корп. 1, пом. XXV	69:40:030005 2:389	9 995 000	1 524 661	8 470 339
25	Нежилое помещение XXXII, назначение: нежилое, площадь 439,7 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, г. Тверь, ул. Маршала Конева, д. 12, корп. 1, пом. XXXII	69:40:030005 2:406	5 252 000	801 153	4 450 847
26	Нежилое помещение VII, назначение: нежилое, площадь 754,6 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, г. Тверь, ул. Маршала Конева, д. 12, корп. 1	69:40:030005 2:17:5/106	18 421 000	2 809 983	15 611 017
27	Нежилое помещение XII, назначение: нежилое, площадь 242 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, г. Тверь, ул. Маршала Конева, д. 12, корп. 1	69:40:030005 2:385	6 471 000	987 102	5 483 898
28	Нежилое помещение XL, назначение: нежилое, площадь 280,5 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, г. Тверь, ул. Маршала Конева, д. 12, корп. 1	69:40:030005 2:427	5 435 000	829 068	4 605 932
29	Нежилое помещение XXXIX, назначение: нежилое, площадь 278,6 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, г. Тверь, ул. Маршала Конева, д. 12, корп. 1	69:40:030005 2:425	6 472 000	987 254	5 484 746
30	Нежилое помещение XXXV, назначение: нежилое, площадь 477 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, г. Тверь, ул. Маршала Конева, д. 12, корп. 1	69:40:030005 2:428	12 220 000	1 864 068	10 355 932
31	Нежилое помещение XXXVI, назначение: нежилое, площадь 21,7 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, г. Тверь, ул. Маршала Конева, д. 12, корп. 1	69:40:030005 2:426	556 000	84 814	471 186
32	Нежилое помещение XXXVIII, назначение: нежилое, площадь 506,7 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, г. Тверь, ул. Маршала Конева, д. 12, корп. 1	69:40:030005 2:429	11 772 000	1 795 729	9 976 271
33	Нежилое помещение IV, назначение: нежилое, площадь 58,4 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, г. Осташков, ул. Тарасова д. 54/1, нежилое помещение IV	69:45:008022 2:321	898 000	136 983	761 017
34	Нежилое помещение V, назначение: нежилое, площадь 37,4 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, г. Осташков, ул. Тарасова д. 54/1, нежилое помещение V	69:45:008022 2:330	592 000	90 305	501 695
35	Нежилое помещение VI, назначение: нежилое, площадь 58,3 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, г. Осташков, ул. Тарасова д. 54/1, нежилое помещение VI	69:45:008022 2:343	896 000	136 678	759 322
36	Нежилое помещение VII, назначение: нежилое, площадь 38,7 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, г. Осташков, ул. Тарасова д. 54/1, нежилое помещение VII	69:45:008022 2:337	611 000	93 203	517 797
37	Нежилое помещение VIII, назначение: нежилое, площадь 47,4 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, г. Осташков, ул. Тарасова д. 54/1, нежилое помещение VIII	69:45:008022 2:307	739 000	112 729	626 271
38	Нежилое помещение III, назначение: нежилое, площадь 33,2 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, г. Осташков, ул. Тарасова д. 54/1, нежилое помещение III	69:45:008022 2:313	529 000	80 695	448 305

39	Квартира, назначение: жилое, общая площадь 41,4 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, г. Осташков, ул. Тарасова, д. 54, кв. 48	69:45:008022 2:473	1 267 000	НДС не облагается	1 267 000
40	Нежилое помещение офиса №2, назначение: нежилое помещение, площадь 51,1 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, г. Осташков, ул. Тарасова д. 54	69:45:008022 2:578	1 353 000	206 390	1 146 610
41	Нежилое помещение VI, назначение: нежилое, площадь 63,1 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, г. Осташков, ул. Тарасова д. 54, пом. VI	69:45:008022 2:109	1 287 000	196 322	1 090 678
42	Квартира, назначение: жилое, общая площадь 31,1 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, Лихославский р-н, г. Лихославль, ул. Комсомольская, д. 46, кв. 33	69:19:007012 5:219	1 297 000	НДС не облагается	1 297 000
43	Комната, назначение: жилое, общая площадь 11,5 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, Лихославский р-н, г. Лихославль, ул. Комсомольская, д. 46, кв. 32, ком. 5	69:19:007012 5:226	430 000	НДС не облагается	430 000
44	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для строительства торгово-офисных и производственно-складских зданий и сооружений, площадь 16 000 кв. м, адрес (местоположение) объекта: Тверская область, г. Осташков, пер. 1-й Путейский, д. 36	69:45:008024 3:9	15 956 000	НДС не облагается	15 956 000
ИТОГО			134 097 000	17 564 797	116 532 203

* Для сторон (стороны) сделки, являющихся плательщиками налога на добавленную стоимость (НДС), по операциям, подлежащим налогообложению, указанная выше рыночная стоимость оцениваемого имущества включает в себя сумму НДС.

Настоящая оценка рекомендуется для целей совершения сделки объектом оценки в течение периода не более 6 месяцев с даты составления отчета.

С уважением,

Специалист – оценщик



Струков А.В.

14. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ЛИТЕРАТУРНЫХ ИСТОЧНИКОВ И НОРМАТИВНО – МЕТОДИЧЕСКИХ МАТЕРИАЛОВ

1. Федеральный Закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ, Принят Государственной Думой 16 июля 1998 года, одобрен Советом Федерации 17 июля 1998 года.
2. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО № 1), утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297,
3. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО № 2), утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 298,
4. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО № 3), утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 299.
5. Федеральный Стандарт Оценки №7 «Оценка недвижимости», утвержден приказом Минэкономразвития России №611 от 25 сентября 2014 года.
6. Федеральный стандарт оценки «Определение ликвидационной стоимости» (ФСО № 12), утвержденный приказом Минэкономразвития России от 17 ноября 2016 г. № 721.
7. Стандарты и правила оценочной деятельности Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет», утвержденные решением Совета НП «СРО «ЭС» от 31 августа 2010г., протокол №4/2010.
8. Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков (в ред. распоряжения Минимущества РФ от 31.07.2002 г. №2314-р).
9. Методические рекомендации по определению рыночной стоимости права аренды земельных участков, утвержденные распоряжением Минимущества России №1102-р от 10.04.2003 г.
10. Ведомственные Строительные Нормы ВСН 53-86(р) «Правила оценки физического износа жилых зданий», дата введения: 01.07.1987г.
11. Ведомственные строительные нормы ВСН 58-88 (р) «Положение об организации и проведении реконструкции, ремонта и технического обслуживания зданий, объектов коммунального и социально-культурного назначения» (утверждены приказом Госкомархитектуры РФ при Госстрое СССР от 23 ноября 1988 г. №312).
12. Сборники укрупненных показателей восстановительной стоимости (УПВС) (по состоянию на 1 января 1972г.). Электронная версия сборников УПВС. Автор: Самойлов А.Г.
13. Артеменков И.Л. Оценка недвижимости. – 11-е изд. / Пер. с англ. Под общ. Ред. И.Л. Артеменкова. – 2-е изд., испр. и доп. – М. ОО «РОО», 2007. – 944 с.
14. Грибовский С.В. Математические методы оценки стоимости недвижимого имущества: учеб. Пособие / С.В. Грибовский, С.А. Сивец; под ред. С.В. Грибовского, М.А. Федотовой. – М.: Финансы и статистика, 2008. – 368 с.
15. Грибовский С.В. Оценка доходной недвижимости: учебное пособие для вузов / С.В. Грибовский. – СПб.: Питер, 2001. – 334с.
16. Грибовский С.В. Оценка стоимости недвижимости / С.В. Грибовский, Е.Н. Иванова, Д.С. Львов, О.Е. Медведева. – М.: ИНТЕРРЕКЛАМА, 2003. – 704 с.
17. Грязнова А.Г. Оценка бизнеса: учебник / под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. – 2-е изд., перераб. и доп. – М.: Финансы и статистика, 2009. – 736 с.
18. Грязнова А.Г., Федотова М.А. Оценка недвижимости Учебник – 2-е изд., переработанное и доп. – М.: 2008. – 560 с.
19. Драпиковский А.И. Оценка недвижимости: Учебник. Второе издание / Драпиковский А.И., Игнатенко Н.С., Исаев Н.Б., Лукашова И.В., Мокроусов Н.В., Романенко Л.В. / под ред. Драпиковского, И.Б. Ивановой – изд. 2-е – Б.: «Ега-Басма», 2007. – 480 с.
20. Касьяненко Т.Г. Оценка недвижимости: учеб. Пособие / Т.Г. Касьяненко, Г.А. Маховикова, В.Е. Есипов, С.К. Мирзажанов. – М.: КНОРУС, 2010. – 752 с.
21. Лейфер. Л.А. Справочник оценщика недвижимости. Том 1. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода. Изд. 3-е, актуализированное и дополненное. –

Н. Новгород, 2014. – 257 с.

22. Петров В.И. Оценка земельных участков: учебное пособие / В.И. Петров, под ред. доктора экономических наук профессора М.А. Федотовой. – М.: КНОРУС, 2007. – 208 с.

23. Справочник оценщика недвижимости-2016. Том I. Часть I. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов / Л.А. Лейфер, Т.В. Крайникова. Изд. 4-е, актуализированное и расширенное. – Н. Новгород: Растр, 2016. – 254 с.

24. Справочник оценщика недвижимости-2016. Том I. Часть II. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов / Л.А. Лейфер, Т.В. Крайникова. Изд. 4-е, актуализированное и расширенное. – Н. Новгород: Растр, 2016. – 223 с.

25. Справочник оценщика недвижимости-2016. Том II. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов / Л.А. Лейфер, Т.В. Крайникова. Изд. 4-е, актуализированное и расширенное. – Н. Новгород: Растр, 2016. – 362 с.

26. Справочник оценщика недвижимости-2016. Том III. Земельные участки / Л.А. Лейфер, Т.В. Крайникова, под ред. Л.А. Лейфера. Изд. 4-е, актуализированное и расширенное. – Н. Новгород: Растр, 2016. – 352 с.

27. Табакова С.А., Дидковская А.В. Индексы цен в строительстве. Выпуск 76. Июль 2011. – М.: ООО «КО-ИНВЕСТ», 2011. – 172 с.

28. Табакова С.А., Дидковская А.В. ОБЩЕСТВЕННЫЕ ЗДАНИЯ. Укрупненные показатели стоимости строительства. В уровне цен на 01.01.2011г. для условий строительства в Московской области. Серия «Справочник оценщика». – М.: ООО «КО-ИНВЕСТ», 2011. – 464 с.

29. Табакова С.А., Дидковская А.В. ПРОМЫШЛЕННЫЕ ЗДАНИЯ. Укрупненные показатели стоимости строительства. В уровне цен на 01.01.2011г. для условий строительства в Московской области. Серия «Справочник оценщика». – М.: ООО «КО-ИНВЕСТ», 2011. – 736 с.

30. Табакова С.А., Дидковская А.В. СКЛАДСКИЕ ЗДАНИЯ И СООРУЖЕНИЯ. Укрупненные показатели стоимости строительства. В уровне цен на 01.01.2011г. для условий строительства в Московской области. Серия «Справочник оценщика». – М.: ООО «КО-ИНВЕСТ», 2011. – 400 с.

31. Федотова М.А., Рослов В.Ю. «Оценка для целей залога. Теория, практика, рекомендации». – М.: Финансы и статистика, 2008. – 384 с.

32. Щербакова Н.А. Оценка недвижимости: теория и практика: учебное пособие / Н.А. Щербакова. – М.: Изд-во «Омега-Л», 2011. – 269 с.

33. Яскевич Е.Е. Практика оценки недвижимости. – М.: Техносфера, 2011. – 504 с.

15. ПРИЛОЖЕНИЯ

1. Фотографии объекта оценки.
2. Копии необходимых для оценки документов, предоставленные Заказчиком.
3. Копии документов, позволяющих заниматься оценочной деятельностью.