



ЗАО «АССОЦИАЦИЯ «НАЛОГИ РОССИИ»

ОТЧЕТ № 09/1/19

ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ИМУЩЕСТВА:

- **НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, НАЗНАЧЕНИЕ: НЕЖИЛОЕ, ПЛОЩАДЬ: ОБЩАЯ 676,4 КВ. М., ЭТАЖ: ЭТАЖ № 2, ЭТАЖ № 1, КАДАСТРОВЫЙ НОМЕР: 66:59:0102011:763, АДРЕС (МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ): СВЕРДЛОВСКАЯ ОБЛАСТЬ, Г. ПОЛЕВСКОЙ, УЛ. ХОХРЯКОВА, Д. 35.**

ДАТА ОЦЕНКИ: 20 ФЕВРАЛЯ 2019 ГОДА

ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА: 03 ИЮЛЯ 2019 ГОДА

ЗАКАЗЧИК: МУП ПГО «ЖКХ «ПОЛЕВСКОЕ»

АДРЕС: 623391, СВЕРДЛОВСКАЯ ОБЛАСТЬ, Г. ПОЛЕВСКОЙ, УЛ. ТОРОПОВА, 9

ИСПОЛНИТЕЛЬ: ЗАО «АССОЦИАЦИЯ «НАЛОГИ РОССИИ»

АДРЕС: 620014, РФ, СВЕРДЛОВСКАЯ ОБЛАСТЬ, Г. ЕКАТЕРИНБУРГ, ПЕР. ХИМИКОВ, Д. 3

ЕКАТЕРИНБУРГ

2019 г.

Резолютивная часть Отчета № 09/1/19 от 03.07.2019 г.

«Об оценке рыночной стоимости имущества:

- нежилое помещение, назначение: нежилое, площадь: общая 676,4 кв. м., этаж: этаж № 2, этаж № 1, кадастровый номер: 66:59:0102011:763, адрес (местоположение): Свердловская область, г. Полевской, ул. Хохрякова, д. 35».

В соответствии с договором на оказание услуг по оценке имущества № 09/19 от 20.02.2019 г. специалисты ЗАО «Ассоциация «Налоги России» произвели определение рыночной стоимости указанного имущества.

Оценка проведена по состоянию на 20.02.2019 г.

Целью оценки является определение рыночной стоимости имущества для проведения торгов по продаже в рамках процедуры банкротства.

Оценка проведена в соответствии с требованиями Федерального закона «Об оценочной деятельности в РФ», Федеральных стандартов оценки, а так же стандартов и правил оценочной деятельности Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков (СМАО) в действующей на дату составления отчета об оценке редакции.

Обращаем Ваше внимание, что настоящая резолютивная часть не является отчетом об оценке, а только предваряет его. Развернутый анализ и расчеты рыночной стоимости представлены в отчете об оценке. Отдельные части оценки, приведенные в отчете, не могут трактоваться отдельно, а только в совокупности, принимая во внимание все содержащиеся там допущения и ограничения.

На основании информации, представленной и проанализированной в приведенном ниже отчете, мы пришли к заключению, что по состоянию на 20 февраля 2019 г. рыночная стоимость оцениваемых объектов составляет (с округлением до рубля):

2 550 791 (два миллиона пятьсот пятьдесят тысяч семьсот девяносто один) рубль

В соответствии с пп. 15 п. 2 ст. 146 НК РФ операции по реализации имущества и (или) имущественных прав должников, признанных в соответствии с законодательством РФ несостоятельными (банкротами), не являются объектами обложения НДС.

Выводы, содержащиеся в отчете, основаны на расчетах, заключениях и данных, полученных от Заказчика, на нашем опыте и профессиональных знаниях, по итогам деловых встреч, в ходе которых нами была получена определенная информация.

Аудиторская и иная проверка предоставленной и использованной в настоящем отчете информации, не производилась. Оценщики полагаются на достоверность полученной в ходе деловых встреч и бесед информации.

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

Благодарим Вас за возможность оказать Вам услугу.

Генеральный директор

И.Л. Теуцаков

(м.п.)

Содержание

1. Задание на оценку.	11
2. Применяемые стандарты оценки.	12
3. Принятые при проведении оценки допущения.	13
4. Сведения о заказчике оценки и об оценщиках, подписавших отчет об оценке, а так же о юридическом лице, с которым оценщики заключили трудовой договор.	14
4.1. Сведения о заказчике оценки.	14
4.2. Сведения об оценщиках, подписавших отчет об оценке.	14
4.3. Сведения о юридическом лице, с которым оценщики заключили трудовой договор.	14
4.4. Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика.	15
5. Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки.	16
5.1. Наименование привлеченных организаций и степень их участия.	16
5.2. Фамилии, имена и отчества привлеченных специалистов с указанием их квалификации и степени участия.	16
6. Основные факты и выводы.	17
7. Описание объектов оценки.	19
7.1. Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объектов оценки.	19
7.1.1. Выводы о достаточности полученного объема информации.	19
7.2. Реквизиты лиц, которым принадлежат объекты оценки (на праве хозяйственного ведения).	19
7.3. Балансовая стоимость объектов оценки.	19
7.4. Описание оцениваемых объектов. Количественные и качественные характеристики объектов оценки.	19
7.4.1. Объекты оценки.	19
7.4.2. Основные характеристики объектов оценки.	19
7.5. Сведения об имущественных правах и обременениях связанных с объектами оценки.	20
7.6. Информация о текущем использовании объектов оценки.	20
7.7. Осмотр оцениваемых объектов.	20
7.8. Сведения о выявленных несанкционированных перепланировках (модернизациях, реконструкциях) объектов оценки.	20
7.9. Местоположение оцениваемых объектов.	63
7.9.1. Краткая характеристика Полевского.	63
7.9.2. Характеристика ближайшего окружения объектов оценки.	63
7.9.3. Выводы по анализу местоположения.	63
8. Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а так же внешних факторов, влияющих на его стоимость.	64
8.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемых объектов.	64
8.1.1. Анализ социально-экономического положения РФ в ноябре 2018 г.	64
8.1.2. Анализ социально-экономического положения Свердловской области по итогам ноября 2018 года.	65
8.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежат оцениваемые объекты.	68

8.3. Анализ фактических данных о ценах предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым могут быть отнесены оцениваемые объекты при фактическом варианте использования.	69
8.3.1. Анализ основных показателей рынка продажи торгово-офисных помещений Свердловской области.	69
8.3.2. Основные показатели рынка аренды торгово-офисных помещений Свердловской области.	70
8.4. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости.	102
8.5. Анализ степени ликвидности объектов.	106
8.6. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объектов оценки.	108
8.7. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования.	108
9. Описание процесса оценки объектов оценки в части применения подходов к оценке.	111
9.1. Общие положения.	111
9.2. Описание применения подходов, применяемых для оценки объектов недвижимости.	111
9.2.1. Описание применения сравнительного подхода.	111
9.2.2. Описание применения доходного подхода.	112
9.2.3. Описание применения затратного подхода.	113
9.2.3.1. Обоснование отказа от применения затратного подхода к оценке.	115
9.2.4. Итоговое заключение о применимости подходов оценки в настоящем отчете.	115
9.3. Описание последовательности определения стоимости.	116
9.3.1. Описание последовательности определения стоимости сравнительным подходом.	116
9.3.2. Описание последовательности определения стоимости доходным подходом.	132
10. Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам.	149
10.1. Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам.	149
10.2. Итоговое значение рыночной стоимости объектов оценки.	151
Приложение 1. Копии документов, предоставленные заказчиком оценки.	152
Приложение 2. Копии объявлений о продаже объектов аналогов.	163
Приложение 3. Копии данных Справочника оценщика недвижимости.	170
Приложение 4. Копии документов оценщиков.	205

Перечень таблиц, содержащихся в отчете.

Таблица 7.4.2.1. Основные характеристики объектов оценки.	21
Таблица 7.4.2.2. Описание структуры площадей объектов оценки (начало).	21
Таблица 7.4.2.3. Описание структуры площадей объектов оценки (окончание).	22
Таблица 7.4.2.4. Описание конструктивных элементов здания, в котором располагаются объекты оценки.	22
Таблица 7.4.2.5. Описание инженерных сетей и коммуникаций здания, в котором располагаются объекты оценки.	22
Таблица 7.4.2.6. Классификация оцениваемых объектов.	23
Таблица 7.5.1. Сведения об имущественных правах и обременениях объектов оценки.	24
Таблица 7.7.1. Фотографии объектов оценки.	25
Таблица 7.9.2.1. Характеристика ближайшего окружения объекта оценки.	61
Таблица 8.2.1. Идентификация объекта по классификационной принадлежности.	72
Таблица 8.3.1.1. Основные показатели распределения предложений о продаже торгово-офисной недвижимости Свердловской области по удаленности от областного центра.	73
Таблица 8.3.1.2. Основные показатели распределения предложений о продаже торгово-офисной недвижимости Свердловской области по численности населения в населенных пунктах.	76
Таблица 8.3.1.3. Основные показатели распределения предложений о продаже торгово-офисной недвижимости Свердловской области по уровню средней месячной заработной платы в населенных пунктах.	79
Таблица 8.3.1.4. Основные показатели рынка продажи торгово-офисных помещений в разрезе населенных пунктов.	82
Таблица 8.3.2.1. Основные показатели распределения предложений по аренде торгово-офисной недвижимости Свердловской области по удаленности от областного центра.	84
Таблица 8.3.2.2. Основные показатели распределения предложений по аренде торгово-офисной недвижимости Свердловской области по численности населения в населенных пунктах.	87
Таблица 8.3.2.3. Основные показатели распределения предложений по аренде торгово-офисной недвижимости Свердловской области по уровню средней месячной заработной платы в населенных пунктах.	90
Таблица 8.3.2.4. Основные показатели рынка аренды торгово-офисных помещений Свердловской области в разрезе населенных пунктов.	93
Таблица 8.4.1. Значения скидок на торг (активный рынок).	95
Таблица 8.4.2. Значения скидок на торг (неактивный рынок).	95
Таблица 8.4.3. Отношения цен (ставок аренды) торгово-офисных объектов по районам области по отношению к областному центру.	96
Таблица 8.4.4. Значения коэффициентов А и В, определяющих зависимость удельной цены (ставки аренды) от численности населения.	96
Таблица 8.4.5. Значения коэффициентов А и В, определяющих зависимость удельной цены (ставки аренды) от средней заработной платы.	96
Таблица 8.4.6. Отношения цен (ставок аренды) торгово-офисных объектов по районам горда по отношению к самому дорогому району.	97
Таблица 8.4.7. Корректировочные коэффициенты для цен (ставок аренды) торгово-офисных объектов в зависимости от наличия (отсутствия) определенных характеристик недвижимости.	97
Таблица 8.4.8. Значения коэффициентов А и В, определяющих зависимость удельной цены (ставки аренды) от площади объекта.	99
Таблица 8.4.9. Отношения цен (ставок аренды) торгово-офисных объектов по типам состояния объекта к объекту в удовлетворительном состоянии.	99
Таблица 8.4.10. Отношения цен (ставок аренды) торгово-офисных объектов по типам состояния отделки к объекту в удовлетворительном (среднем) состоянии отделки.	100

Таблица 8.4.11. Отношения цен (ставок аренды) торгово-офисных объектов по типам функционального назначения объекта к объекту свободного торгово-офисного назначения.	100
Таблица 8.4.12. Отношения цен (ставок аренды) торгово-офисных объектов по типам имеющейся парковки перед объектом.	101
Таблица 8.5.1. Характеристики ликвидности объектов недвижимости.	107
Таблица 9.3.1.1. Описание объектов аналогов для применения сравнительного подхода к оценке помещений.	118
Таблица 9.3.1.2. Схема расположения объектов-аналогов на карте Полевского и Ревды.	121
Таблица 9.3.1.3. Проведение сравнительного анализа продаж для оценки рыночной стоимости объектов оценки.	122
Таблица 9.3.2.1. Описание объектов аналогов для применения доходного подхода к оценке помещений.	135
Таблица 9.3.2.2. Схема расположения объектов-аналогов на карте Полевского и Ревды.	138
Таблица 9.3.2.3. Проведение сравнительного анализа продаж для оценки рыночной ставки аренды объектов оценки.	140
Таблица 9.3.2.4. Расчет стоимости объектов оценки в рамках доходного подхода.	145
Таблица 9.3.2.5. Процент недозагрузки торгово-офисных объектов по типам функционального назначения объекта, %.	146
Таблица 9.3.2.6. Расходы на содержание (операционные расходы) торгово-офисных объектов по типам функционального назначения объекта, % от потенциального валового дохода.	146
Таблица 9.3.2.7. Текущая доходность торгово-офисных объектов по типам функционального назначения объекта, %.	147
Таблица 10.1.1. Расчет итоговой стоимости объектов оценки.	150

Перечень рисунков, содержащихся в отчете.

Рис. 7.5.1.1. Сведения об объекте оценки с кадастровым номером 66:59:0102011:763 на сайте Росреестра (источник: https://rosreestr.ru/wps/portal/p/cc_ib_portal_services/online_request/).....	24
Рис. 7.9.2.1. Схема расположения объектов оценки на карте Полевского (источник: электронная карта «Яндекс Карты»).....	58
Рис. 7.9.2.2. Схема расположения объектов оценки на карте жилого района (источник: электронная карта «Яндекс-Карты»).....	59
Рис. 7.9.2.3. Схема расположения объектов оценки на карте прилегающих кварталов (источник: электронная карта «Яндекс Карты»).....	60
Рис. 8.3.1.1. Распределение числа предложений торгово-офисной недвижимости Свердловской области по удаленности от Екатеринбурга	73
Рис. 8.3.1.2. Распределение площади предложений торгово-офисной недвижимости Свердловской области по удаленности от Екатеринбурга	73
Рис. 8.3.1.3. Распределение стоимости предложений торгово-офисной недвижимости Свердловской области по удаленности от Екатеринбурга	74
Рис. 8.3.1.4. Распределение общей активности на рынке торгово-офисной недвижимости Свердловской области по удаленности от Екатеринбурга	74
Рис. 8.3.1.5. Изменение средней цены 1 кв. м. на рынке торгово-офисной недвижимости Свердловской области в зависимости от удаленности от Екатеринбурга	74
Рис. 8.3.1.6. Зависимость средней цены недвижимости от средней площади предложения на рынке торгово-офисной недвижимости Свердловской области при группировке наблюдений по удаленности от Екатеринбурга	74
Рис. 8.3.1.7. Изменение средней площади одного предложения на рынке торгово-офисной недвижимости Свердловской области в зависимости от удаленности от Екатеринбурга	75
Рис. 8.3.1.8. Изменение средней стоимости одного предложения на рынке торгово-офисной недвижимости Свердловской области в зависимости от удаленности от Екатеринбурга	75
Рис. 8.3.1.9. Распределение числа предложений торгово-офисной недвижимости Свердловской области по численности населения	76
Рис. 8.3.1.10. Распределение площади предложений торгово-офисной недвижимости Свердловской области по численности населения	76
Рис. 8.3.1.11. Распределение стоимости предложений торгово-офисной недвижимости Свердловской области по численности населения.....	77
Рис. 8.3.1.12. Распределение общей активности на рынке торгово-офисной недвижимости Свердловской области по численности населения.....	77
Рис. 8.3.1.13. Изменение средней цены 1 кв. м. на рынке торгово-офисной недвижимости Свердловской области в зависимости от численности населения	77
Рис. 8.3.1.14. Зависимость средней цены недвижимости от средней площади предложения на рынке торгово-офисной недвижимости Свердловской области при группировке наблюдений по численности населения	77
Рис. 8.3.1.15. Изменение средней площади одного предложения на рынке торгово-офисной недвижимости Свердловской области в зависимости от численности населения	78
Рис. 8.3.1.16. Изменение средней стоимости одного предложения на рынке торгово-офисной недвижимости Свердловской области в зависимости от численности населения	78
Рис. 8.3.1.17. Распределение числа предложений торгово-офисной недвижимости Свердловской области по уровню заработной платы	79
Рис. 8.3.1.18. Распределение площади предложений торгово-офисной недвижимости Свердловской области по уровню заработной платы	79
Рис. 8.3.1.19. Распределение стоимости предложений торгово-офисной недвижимости Свердловской области по уровню заработной платы.....	80
Рис. 8.3.1.20. Распределение общей активности на рынке торгово-офисной недвижимости Свердловской области по уровню заработной платы.....	80

Рис. 8.3.2.22. Зависимость средней ставки аренды недвижимости от средней площади предложения на рынке аренды торгово-офисной недвижимости Свердловской области при группировке наблюдений по уровню заработной платы	91
Рис. 8.3.2.23. Изменение средней площади одного предложения на рынке аренды торгово-офисной недвижимости Свердловской области в зависимости от уровня заработной платы	92
Рис. 8.3.2.24. Изменение средней общей ставки аренды одного предложения на рынке аренды торгово-офисной недвижимости Свердловской области в зависимости от уровня заработной платы	92

1. Задание на оценку.

Объекты оценки, состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ нежилое помещение, назначение: нежилое, площадь: общая 676,4 кв. м., этаж: этаж № 2, этаж № 1, кадастровый номер: 66:59:0102011:763, адрес (местоположение): Свердловская область, г. Полевской, ул. Хохрякова, д. 35
Ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Копия инвентаризационной описи основных средств № 1 от 22.05.2018 г. ▪ Копия части технического паспорта на административное здание по состоянию на 01.02.2002 г. ▪ Копия свидетельства о государственной регистрации права 66 АЖ 620544 от 15.09.2014 г. ▪ Копия кадастрового паспорта помещения от 05.03.2012 г.
Права на объекты оценки, учитываемые при определении стоимости объектов оценки	Право собственности.
Ограничения (обременения) прав на объекты оценки	Не зарегистрировано.
Цель оценки	Определение рыночной стоимости для проведения торгов по продаже в рамках процедуры банкротства.
Предполагаемое использование результатов оценки	Проведение торгов по продаже в рамках процедуры банкротства.
Вид стоимости	Рыночная стоимость.
Дата оценки	20 февраля 2019 г.
Допущения, на которых должна основываться оценка	<ul style="list-style-type: none"> ▪ В процессе проведения оценки Оценщик делает выводы на основе имеющейся по объектам оценки информации, предоставленной Заказчиком в виде заверенных копий и электронных списков. ▪ Оценщик не несет ответственности за юридическое описание права собственности на объект оценки, достоверность которого принимается со слов Заказчика. ▪ Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на объект оценки. ▪ На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению (или в случае обнаружения) подобных факторов. ▪ Прочие ограничительные условия и допущения указываются в тексте Отчета об оценке

2. Применяемые стандарты оценки.

В настоящем отчете применяются следующие стандарты оценочной деятельности:

- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО № 1), утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 297;
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО № 2), утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 298;
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО № 3), утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 299.
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО № 7), утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611.
- Стандарты и правила оценочной деятельности Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков (СМАО) в действующей на дату составления отчета редакции.

Использование указанных стандартов в настоящем отчете обусловлено требованиями законодательства, а так же самих указанных стандартов.

3. Принятые при проведении оценки допущения.

Настоящий отчет основывается на следующих допущениях:

- В процессе подготовки настоящего отчета, мы исходили из достоверности предоставленных Заказчиком документов, устанавливающих качественные и количественные характеристики объекта оценки, а также из достоверности данных, полученных в результате интервью с Заказчиком оценки.
- Оцениваемые имущественные права рассматриваются свободными от каких-либо претензий, обременений или ограничений, кроме оговоренных в отчете. Юридическая экспертиза имущественных прав Оценщиками не проводилась.
- Оценка в настоящем отчете проводится исходя из предположения об отсутствии каких-либо ограничений и обременений права на оцениваемые объекты.
- Чертежи и схемы, приведенные в отчете, являются достоверными, призваны помочь пользователю получить наглядное представление об оцениваемом имуществе и не должны использоваться в каких-либо других целях.
- При составлении отчета об оценке предполагается, что любой действующий кредит или обязательство, в обеспечение исполнения которого объекты оценки обременены или могут быть обременены, будет полностью погашен до совершения новой кредитной сделки с объектами оценки, в целях которой проводится настоящая оценка. В связи с этим оценщики при определении рыночной стоимости не принимают во внимание наличие любого кредитного или любого иного залогового обременения.
- При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению (или в случае обнаружения) подобных факторов.
- Исходные данные, использованные Оценщиком при подготовке отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, оценщики не могут гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где это необходимо и возможно, приводятся ссылки на источник информации.
- Оценщики допускают появление незначительных погрешностей в итоговых и промежуточных результатах вследствие произведенных округлений при расчетах. В рамках данного отчета об оценке расчеты проведены с использованием программного комплекса MS Excel 2010 и вследствие округления результатов промежуточных и итоговых вычислений могут незначительно отличаться при пересчете на других вычислительных устройствах, например, калькуляторе.

4. Сведения о заказчике оценки и об оценщиках, подписавших отчет об оценке, а так же о юридическом лице, с которым оценщики заключили трудовой договор.

4.1. Сведения о заказчике оценки.

Полное наименование организации	Муниципальное унитарное предприятие Полевского городского округа «ЖКХ «Полевское»
Сокращенное наименование организации	МУП ПГО «ЖКХ «Полевское»
Юридический адрес	623391, Свердловская область, г. Полевской, ул. Торопова, 9
Почтовый адрес	620000, г. Екатеринбург, почтамт, а/я 529
ИНН	6679051140
ОГРН и дата государственной регистрации	1146679009806 от 26.05.2014 г.

4.2. Сведения об оценщиках, подписавших отчет об оценке.

ФИО специалиста-оценщика, подписавшего отчет	Бахтин Владислав Борисович
Место нахождения оценщика	620014, г. Екатеринбург, пер. Химиков, д. 3
Почтовый адрес оценщика	620014, г. Екатеринбург, пер. Химиков, д. 3
Номер контактного телефона оценщика	+7-(343)-378-91-39
Адрес электронной почты оценщика	bahtin@anr.ru
Сведения о членстве оценщика в саморегулируемой организации оценщиков	Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков (СМАО), свидетельство № 882 от 16.10.2007 г.
Реквизиты трудового договора оценщика с организацией исполнителем.	№ 89 от 10.07.2006 г.;
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	<ul style="list-style-type: none">▪ Страховая компания Открытое страховое акционерное общество «Ингосстрах», страховой полис: № 433-744-013135/18 от 28.02.2018 г. Срок действия договора страхования с 19.03.2018 г. по 18.03.2019 г. Страховая сумма 3 000 000 (Три миллиона) рублей.▪ Страховая компания Открытое страховое акционерное общество «Ингосстрах», страховой полис: № 433-744-014166/19 от 26.02.2019 г. Срок действия договора страхования с 19.03.2019 г. по 18.03.2020 г. Страховая сумма 3 000 000 (Три миллиона) рублей.
Квалификационные аттестаты	<ul style="list-style-type: none">▪ № 003681-1 от 16.02.2018 г. «Оценка недвижимости»;▪ № 003682-2 от 16.02.2018 г. «Оценка движимого имущества»;▪ № 003683-3 от 16.02.2018 г. «Оценка бизнеса».

4.3. Сведения о юридическом лице, с которым оценщики заключили трудовой договор.

Организационно-правовая форма и полное наименование организации	Закрытое акционерное общество «Ассоциация «Налоги России»
Юридический адрес	620014, г. Екатеринбург, пер. Химиков, д. 3
Почтовый адрес	620014, г. Екатеринбург, пер. Химиков, д. 3

Реквизиты договора обязательного страхования ответственности юридического лица при осуществлении оценочной деятельности	Профессиональная ответственность ЗАО «Ассоциация «Налоги России» застрахована страховой компанией Открытое страховое акционерное общество «Ингосстрах», Договор страхования № 433-744-072277/18 от 17.10.2018 г. Срок действия договора страхования с 07.11.2018 г. по 06.11.2019 г. Общая страховая сумма 30 000 000 (тридцать миллионов) рублей.
Членство в саморегулируемой организации	Некоммерческое Партнерство «СМАО» (НП «СМАО»). Свидетельство № 451 от 27.10.2005 г.
ОГРН и дата государственной регистрации	1026602338069 от 02.12.2002 г.

4.4. Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика.

В соответствии с требованиями ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» оценка объекта оценки не может проводиться оценщиком, если он является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки, либо состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.

Проведение оценки объекта оценки не допускается, если:

- в отношении объекта оценки оценщик имеет вещные или обязательственные права вне договора;
- оценщик является участником (членом) или кредитором юридического лица - заказчика либо такое юридическое лицо является кредитором или страховщиком оценщика.

Не допускается вмешательство заказчика либо иных заинтересованных лиц в деятельность оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, если это может негативно повлиять на достоверность результата проведения оценки объекта оценки, в том числе ограничение круга вопросов, подлежащих выяснению или определению при проведении оценки объекта оценки.

Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не может зависеть от итоговой величины стоимости объекта оценки.

Юридическое лицо не вправе заключать договор на проведение оценки с заказчиком в случаях, если оно имеет имущественный интерес в объекте оценки и (или) является аффилированным лицом заказчика, а также в иных случаях, установленных законодательством Российской Федерации.

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

Юридическое лицо, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщик, выполнивший настоящий отчет, соответствуют требованиям к независимости, установленным ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

5. Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки.

5.1. Наименование привлеченных организаций и степень их участия.

Иные организации, кроме организации, указанной в разделе 4.3. настоящего отчета к подготовке отчета об оценке не привлекались.

5.2. Фамилии, имена и отчества привлеченных специалистов с указанием их квалификации и степени участия.

Фамилия, имя, отчество привлеченного специалиста	Бахтин Владислав Борисович
Квалификация	Специалист-оценщик, образование высшее, стаж работы в оценочной деятельности: 13 лет, номер и дата выдачи документов подтверждающих получение оценщиком профессиональных знаний в области оценочной деятельности: диплом ПП № 106444 (регистрационный № ОД 0790) от 02.07.2006 г. о профессиональной переподготовке по программе «Оценка стоимости предприятия», выдан НОУ «Высшая школа приватизации и предпринимательства - институт», г. Москва.
Степень участия в проведении оценки и подготовке отчета об оценке	100 %

6. Основные факты и выводы.

Основание для проведения оценщиками оценки объекта оценки	Договор на оказание услуг по оценке имущества № 09/19 от 20.02.2019 г.
Общая информация, идентифицирующая объекты оценки	<ul style="list-style-type: none"> ▪ нежилое помещение, назначение: нежилое, площадь: общая 676,4 кв. м., этаж: этаж № 2, этаж № 1, кадастровый номер: 66:59:0102011:763, адрес (местоположение): Свердловская область, г. Полевской, ул. Хохрякова, д. 35
Результаты оценки, полученные при применении затратного подхода к оценке с учетом НДС, руб.	Не применялся.
Результаты оценки, полученные при применении сравнительного подхода к оценке с учетом НДС, руб.	3 232 941 (три миллиона двести тридцать две тысячи девятьсот сорок один) рубль
Результаты оценки, полученные при применении доходного подхода к оценке с учетом НДС, руб.	2 888 956 (два миллиона восемьсот восемьдесят восемь тысяч девятьсот пятьдесят пять) рублей
Итоговая величина стоимости объектов оценки, руб.	2 550 791 (два миллиона пятьсот пятьдесят тысяч семьсот девяносто один) рубль
Учет налога на добавленную стоимость в составе итоговой величины стоимости объектов оценки	В соответствии с пп. 15 п. 2 ст. 146 НК РФ операции по реализации имущества и (или) имущественных прав должников, признанных в соответствии с законодательством РФ несостоятельными (банкротами), не являются объектами обложения НДС.
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	<ul style="list-style-type: none"> ▪ От Оценщиков не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного отчета или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного договора с заказчиком или официального вызова суда. ▪ Заказчик принимает на себя обязательство заранее освободить Оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих лиц к оценщикам, вследствие легального использования результатов настоящего отчета, кроме случаев, когда окончательным судебным порядком определено, что возникшие убытки, потери и задолженности явились следствием мошенничества, халатности или умышленно неправомочных действий со стороны оценщиков в процессе выполнения работ по оценке. ▪ Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке. ▪ Мнение Оценщиков относительно рыночной стоимости действительно на дату оценки. Оценщики не принимают на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на рыночную стоимость оцениваемого имущества. ▪ Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщиков относительно рыночной стоимости оцениваемого имущества и не является гарантией того, что оно перейдет из рук в руки по цене равной указанной в отчете стоимости. ▪ Настоящий отчет достоверен только в приведенном объеме. Использование отдельных положений и выводов отчета вне данного контекста является некорректным и может привести к искажению ситуации. ▪ Согласно действующему законодательству итоговая

	величина стоимости объекта, указанная в отчете об оценке действительна в течение шести месяцев от даты составления отчета об оценке.
Дата составления отчета	03 июля 2019 г.

7. Описание объектов оценки.**7.1. Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объектов оценки.**

- Копия инвентаризационной описи основных средств № 1 от 22.05.2018 г.
- Копия части технического паспорта на административное здание по состоянию на 01.02.2002 г.
- Копия свидетельства о государственной регистрации права 66 АЖ 620544 от 15.09.2014 г.
- Копия кадастрового паспорта помещения от 05.03.2012 г.

7.1.1. Выводы о достаточности полученного объема информации.

Документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объектов оценки достаточно для проведения оценки.

7.2. Реквизиты лиц, которым принадлежат объекты оценки (на праве хозяйственного ведения).

Полное наименование организации	Муниципальное унитарное предприятие Полевского городского округа «ЖКХ «Полевское»
Сокращенное наименование организации	МУП ПГО «ЖКХ «Полевское»
Юридический адрес	623391, Свердловская область, г. Полевской, ул. Торопова, 9
Почтовый адрес	620000, г. Екатеринбург, почтамт, а/я 529
ИНН	6679051140
ОГРН и дата государственной регистрации	1146679009806 от 26.05.2014 г.

7.3. Балансовая стоимость объектов оценки.

Сведения о балансовой стоимости приведены в таблице 7.4.2.1.

7.4. Описание оцениваемых объектов. Количественные и качественные характеристики объектов оценки.**7.4.1. Объекты оценки.**

- нежилое помещение, назначение: нежилое, площадь: общая 676,4 кв. м., этаж: этаж № 2, этаж № 1, кадастровый номер: 66:59:0102011:763, адрес (местоположение): Свердловская область, г. Полевской, ул. Хохрякова, д. 35.

7.4.2. Основные характеристики объектов оценки.

Основные характеристики оцениваемого объекта приведены в таблицах:

- 7.4.2.1 – основные характеристики оцениваемых объектов
- 7.4.2.2. – 7.4.2.3. – описание структуры площадей объектов.
- 7.4.2.4. – описание конструктивных элементов здания, в котором располагаются объекты и оцениваемых помещений.

-
- 7.4.2.5. – описание инженерных сетей и коммуникаций здания и оцениваемых помещений, в котором располагаются объекты.
 - 7.4.2.6. – классификация оцениваемых объектов по классу и типу входящих помещений.

7.5. Сведения об имущественных правах и обременениях связанных с объектами оценки.

Сведения об имущественных правах и обременениях связанных с объектами оценки приведены в таблице 7.5.1.

7.6. Информация о текущем использовании объектов оценки.

Сведения о текущем использовании объектов оценки приведены в таблице 7.4.2.7.

7.7. Осмотр оцениваемых объектов.

Осмотр объектов оценки проведен оценщиками 27.02.2019 г. Фотографии объектов оценки приведены в таблице 7.7.1.

7.8. Сведения о выявленных несанкционированных перепланировках (модернизациях, реконструкциях) объектов оценки.

В ходе проведения осмотра объекта оценки несанкционированные перепланировки (модернизации, реконструкции) объектов оценки, существенным образом влияющие на стоимость, оценщиком не выявлены.

Таблица 7.4.2.1. Основные характеристики объектов оценки.

Наименование объекта	Балансовая стоимость, руб.		Основные характеристики				Структура площади по состоянию здания, кв. м.		
	первоначальная	остаточная	год постройки здания	этажи, на которых располагаются помещения	общая площадь помещений, кв. м.	высота потолков в помещениях, м.	хорошее (новое здание)	удовлетворительное	неудовлетворительное (требует капитального ремонта)
нежилое помещение, назначение: нежилое, площадь: общая 676,4 кв. м., этаж: этаж № 2, этаж № 1, кадастровый номер: 66:59:0102011:763, адрес (местоположение): Свердловская область, г. Полевской, ул. Хохрякова, д. 35	149609,23	0	1950	1, 2	676,4	3,2	0	676,4	0

Таблица 7.4.2.2. Описание структуры площадей объектов оценки (начало).

Наименование объекта	Структура площади по этажу расположения, кв. м.				Структура площади по материалу стен, кв. м.			Структура площади по функциональному назначению, кв. м.			
	подвал	цоколь	1 этаж	выше 1-го этажа	кирпич/бетон /иные капитальные материалы	профлист (сэндвич-панели)	дерево	высоко-классная торговая недвижимость	высоко-классные офисы (офисы классов А, В)	объекты общественного питания	офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости
нежилое помещение, назначение: нежилое, площадь: общая 676,4 кв. м., этаж: этаж № 2, этаж № 1, кадастровый номер: 66:59:0102011:763, адрес (местоположение): Свердловская область, г. Полевской, ул. Хохрякова, д. 35	0	0	364,5	311,9	676,4	0	0	0	0	0	676,4

Таблица 7.4.2.3. Описание структуры площадей объектов оценки (окончание).

Наименование объекта	Структура площади по состоянию отделки, кв. м. ¹				Структура площадей по прочим характеристикам, кв. м.	
	"люкс"	удовлетворительное состояние	требует косметического ремонта	неудовлетворительное (отсутствует или требует капитального ремонта)	помещения вспомогательного назначения	помещения, имеющие отдельный вход
нежилое помещение, назначение: нежилое, площадь: общая 676,4 кв. м., этаж: этаж № 2, этаж № 1, кадастровый номер: 66:59:0102011:763, адрес (местоположение): Свердловская область, г. Полевской, ул. Хохрякова, д. 35	0	0	0	676,4	236,74	0

Таблица 7.4.2.4. Описание конструктивных элементов здания, в котором располагаются объекты оценки.

Наименование объекта	Конструктивные элементы зданий											
	фундамент	стены	перегородки	колонны	перекрытия чердачные	перекрытия между этажными	кровля	полы	проемы оконные	проемы дверные	внутренняя отделка	прочие
нежилое помещение, назначение: нежилое, площадь: общая 676,4 кв. м., этаж: этаж № 2, этаж № 1, кадастровый номер: 66:59:0102011:763, адрес (местоположение): Свердловская область, г. Полевской, ул. Хохрякова, д. 35	ж/б	кирпич	кирпич	-	ж/б плиты	ж/б плиты	рулонная	бетонные с покрытием линолеумом и плиткой	2-х створные переплеты в проеме	дощатые, щитовые, металл.	мокрая штукатурка, побелка, покраска, обои, плитка	бетонные отмостки

Таблица 7.4.2.5. Описание инженерных сетей и коммуникаций здания, в котором располагаются объекты оценки.

Наименование объекта	Инженерные сети и коммуникации зданий							
	отопление	водопровод	электроснабжение	телефон	горячее водоснабжение	вентиляция	канализация	сигнализация
нежилое помещение, назначение: нежилое, площадь: общая 676,4 кв. м., этаж: этаж № 2, этаж № 1, кадастровый номер: 66:59:0102011:763, адрес (местоположение): Свердловская область, г. Полевской, ул. Хохрякова, д. 35	центральное	центральный	скрытая проводка	открытая проводка	центральное	вытяжная	центральная	-

¹ По оценке оценщика, составленной на основании проведенного осмотра зданий.

Таблица 7.4.2.6. Классификация оцениваемых объектов.

Показатель	Значение показателя	Примечание
1. Характеристики здания, в котором расположены объекты	-	-
1.1. Общая площадь здания, кв.м. (ориентировочно)	от 1000 до 1500 кв.м.	По данным технического паспорта здания.
1.2. Год постройки здания	до 2000 года	По данным технического паспорта здания.
1.3. Назначение здания	Административно-офисное	По данным технического паспорта здания и проведенного осмотра.
1.4. Наличие единой управляющей организации	нет	По данным проведенного осмотра.
1.5. Количество этажей в здании	2	По данным технического паспорта здания.
1.6. Наличие лифта	нет	По данным технического паспорта здания.
1.7. Наличие охраны/ системы контроля доступа	нет	По данным проведенного осмотра.
1.8. Наличие системы отопления	есть	По данным технического паспорта здания.
1.9. Наличие системы приточно-вытяжной вентиляции	нет	По данным технического паспорта здания.
1.10. Наличие системы кондиционирования воздуха	нет	В оцениваемых помещениях, по данным проведенного осмотра.
1.11. Наличие современной системы пожарной безопасности	нет	В оцениваемых помещениях, по данным проведенного осмотра.
1.12. Высота потолка, м.	выше 2,7 м.	В оцениваемых помещениях. По данным технического паспорта здания.
1.14. Наличие организованной парковки	нет	По данным проведенного осмотра.
2. Характеристики помещений объекта	-	-
2.1. Пешеходный трафик вокруг места расположения объекта	средний	Вход в оцениваемое помещение выходит на красную линию ул. Хохрякова.
2.2. Транспортный трафик вокруг места расположения объекта	средний	Вход в оцениваемое помещение выходит на красную линию ул. Хохрякова.
2.3. Общая площадь помещений объектов, кв.м.	676,4	По данным правоподтверждающих документов.
2.4. Преобладающий этаж расположения объектов	выше 1 этажа	По данным правоподтверждающих документов.
2.5. Наличие отдельного входа	нет	По данным правоподтверждающих документов и проведенного осмотра.
2.6. Наличие витринных окон	нет	По данным проведенного осмотра.
3. Соответствие сегменту "Бизнес-центры"	нет	По формальным критериям оценки.
4. Соответствие сегменту "Торговые центры"	нет	По формальным критериям оценки.
5. Соответствие сегменту "Street retail"	да	По формальным критериям оценки.
6. Класс назначения объектов	Торгово-офисные объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	По фактическому использованию объектов.
7. Фактическое использование объектов	На момент проведения осмотра помещения частично использовались в качестве административно-офисных помещений, а большей частью пустовали. Все помещения требовали капитального ремонта.	По данным проведенного осмотра.
8. Количество помещения в составе объекта	1	По фактическому составу объектов.
9. Тип объекта	встроенное помещение	По фактическому составу объектов.

Таблица 7.5.1. Сведения об имущественных правах и обременениях объектов оценки.

Наименование объекта	права и обременения прав на улучшения	
	вид права	существующие ограничения и обременения права
нежилое помещение, назначение: нежилое, площадь: общая 676,4 кв. м., этаж: этаж № 2, этаж № 1, кадастровый номер: 66:59:0102011:763, адрес (местоположение): Свердловская область, г. Полевской, ул. Хохрякова, д. 35	для МУП ПГО «ЖКХ «Полевское» - право хозяйственного ведения	аренда, запрещение (в настоящем отчете стоимость объекта определяется исходя из отсутствия ограничений и обременений права)

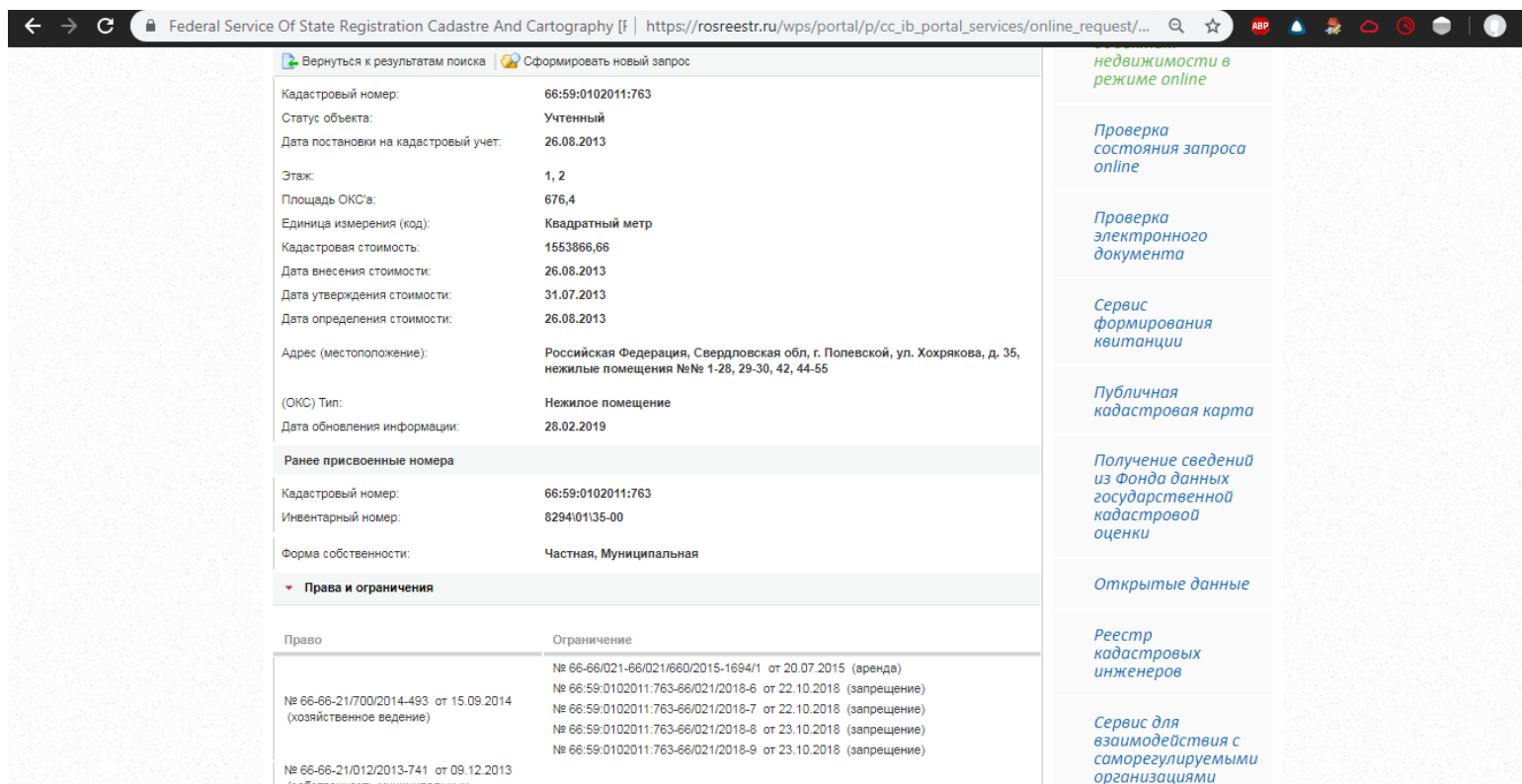






Рис. 7.5.1.1. Сведения об объекте оценки с кадастровым номером 66:59:0102011:763 на сайте Росреестра (источник: https://rosreestr.ru/wps/portal/p/cc_ib_portal_services/online_request/).

Таблица 7.7.1. Фотографии объектов оценки.

	
<p>Фасад здания, в котором расположены объекты оценки.</p>	<p>Фасад здания, в котором расположены объекты оценки.</p>
	
<p>Фасад здания, в котором расположены объекты оценки.</p>	<p>Фасад здания, в котором расположены объекты оценки.</p>

			
<p>Прилегающая территория.</p>		<p>Фасад здания, в котором расположены объекты оценки.</p>	
			
<p>Прилегающая территория.</p>		<p>Входная группа в здание.</p>	

				
<p>Помещения 1-го этажа.</p>			<p>Помещения 1-го этажа.</p>	
				
<p>Помещения 1-го этажа.</p>			<p>Помещения 1-го этажа.</p>	

	
<p>Помещения 1-го этажа.</p>	<p>Помещения 1-го этажа.</p>
	
<p>Помещения 1-го этажа.</p>	<p>Помещения 1-го этажа.</p>

 <p>27 02 2019</p>			 <p>27 02 2019</p>	
<p>Помещения 1-го этажа.</p>		<p>Помещения 1-го этажа.</p>		
 <p>27 02 2019</p>			 <p>27 02 2019</p>	
<p>Помещения 1-го этажа.</p>		<p>Помещения 1-го этажа.</p>		



Помещения 1-го этажа.



Помещения 1-го этажа.



Помещения 1-го этажа.



Помещения 1-го этажа.



Помещения 1-го этажа.



Помещения 1-го этажа.



Помещения 1-го этажа.



Помещения 1-го этажа.



Помещения 1-го этажа.



Помещения 1-го этажа.



Помещения 1-го этажа.



Помещения 1-го этажа.

 <p>27 02 2019</p>			 <p>27 02 2019</p>	
<p>Помещения 1-го этажа.</p>			<p>Помещения 1-го этажа.</p>	
 <p>27 02 2019</p>			 <p>27 02 2019</p>	
<p>Помещения 1-го этажа.</p>			<p>Помещения 1-го этажа.</p>	

	
<p>Помещения 1-го этажа.</p>	<p>Помещения 1-го этажа.</p>
	
<p>Помещения 1-го этажа.</p>	<p>Помещения 1-го этажа.</p>



Помещения 1-го этажа.



Помещения 1-го этажа.



Помещения 1-го этажа.



Помещения 1-го этажа.



Помещения 1-го этажа.



Помещения 1-го этажа.



Помещения 1-го этажа.



Помещения 1-го этажа.



Помещения 1-го этажа.



Помещения 1-го этажа.



Помещения 1-го этажа.



Помещения 1-го этажа.



Помещения 1-го этажа.



Помещения 1-го этажа.



Помещения 1-го этажа.



Помещения 1-го этажа.



Помещения 1-го этажа.



Помещения 1-го этажа.



Помещения 1-го этажа.



Помещения 1-го этажа.



Помещения 1-го этажа.



Помещения 1-го этажа.



Помещения 1-го этажа.



Помещения 1-го этажа.

					
<p>Помещения 1-го этажа.</p>		<p>Помещения 1-го этажа.</p>			
					
<p>Помещения 1-го этажа.</p>		<p>Помещения 1-го этажа.</p>			

				
<p>Помещения 1-го этажа.</p>			<p>Помещения 1-го этажа.</p>	
				
<p>Помещения 1-го этажа.</p>			<p>Помещения 1-го этажа.</p>	



Помещения 1-го этажа.



Помещения 1-го этажа.



Помещения 1-го этажа.

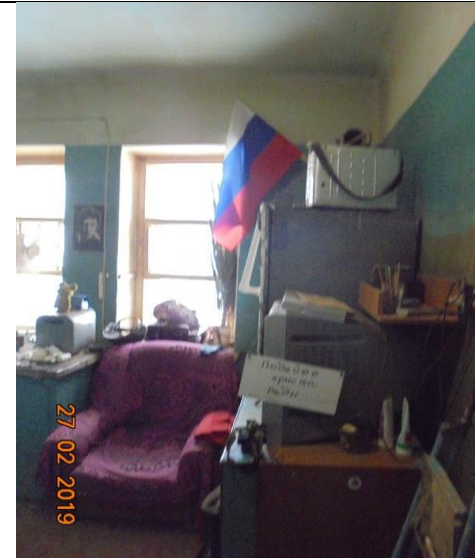


Помещения 1-го этажа.

				
<p>Помещения 1-го этажа.</p>			<p>Помещения 1-го этажа.</p>	
				
<p>Помещения 1-го этажа.</p>			<p>Помещения 1-го этажа.</p>	



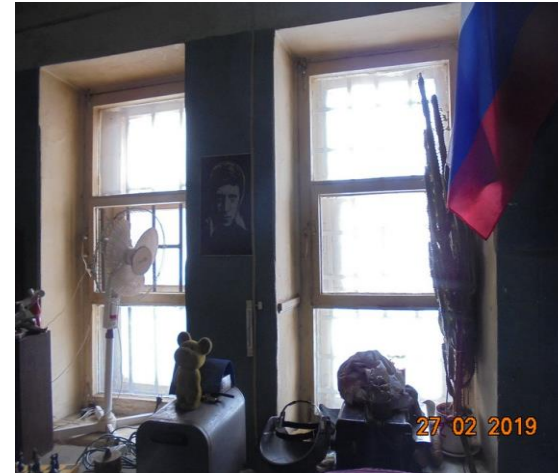
Помещения 1-го этажа.



Помещения 1-го этажа.

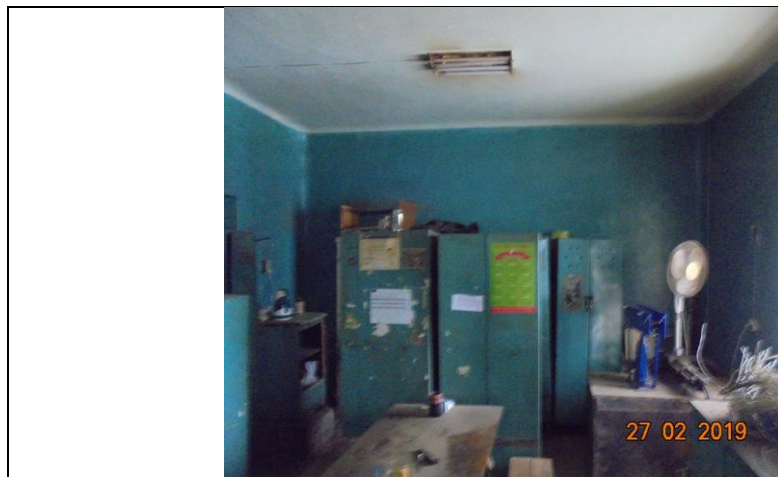


Помещения 1-го этажа.



Помещения 1-го этажа.

		
<p>Помещения 1-го этажа.</p>		<p>Помещения 1-го этажа.</p>
		
<p>Помещения 1-го этажа.</p>		<p>Помещения 1-го этажа.</p>



Помещения 1-го этажа.



Лестница на второй этаж.



Лестница на второй этаж.



Лестница на второй этаж.



Лестница на второй этаж.



Лестница на второй этаж.



Лестница на второй этаж.



Помещения 2-го этажа.

				
<p>Помещения 2-го этажа.</p>			<p>Помещения 2-го этажа.</p>	
				
<p>Помещения 2-го этажа.</p>			<p>Помещения 2-го этажа.</p>	

				
<p>Помещения 2-го этажа.</p>			<p>Помещения 2-го этажа.</p>	
				
<p>Помещения 2-го этажа.</p>			<p>Помещения 2-го этажа.</p>	



Помещения 2-го этажа.



Помещения 2-го этажа.



Помещения 2-го этажа.



Помещения 2-го этажа.



Помещения 2-го этажа.



Помещения 2-го этажа.



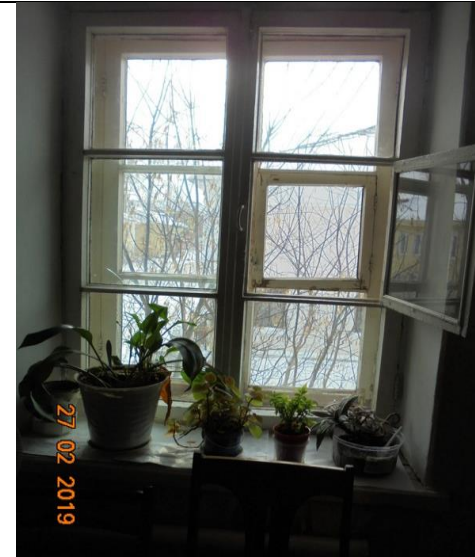
Помещения 2-го этажа.



Помещения 2-го этажа.



Помещения 2-го этажа.



Помещения 2-го этажа.



Помещения 2-го этажа.



Помещения 2-го этажа.

 <p>27 02 2019</p>	 <p>27 02 2019</p>
<p>Помещения 2-го этажа.</p>	<p>Помещения 2-го этажа.</p>
 <p>27 02 2019</p>	 <p>27 02 2019</p>
<p>Помещения 2-го этажа.</p>	<p>Помещения 2-го этажа.</p>



Помещения 2-го этажа.



Помещения 2-го этажа.




Помещения 2-го этажа.



Помещения 2-го этажа.

				
<p>Помещения 2-го этажа.</p>				
				
<p>Помещения 2-го этажа.</p>				

	 <p>27 02 2019</p>			 <p>27 02 2019</p>	
<p>Помещения 2-го этажа.</p>			<p>Помещения 2-го этажа.</p>		

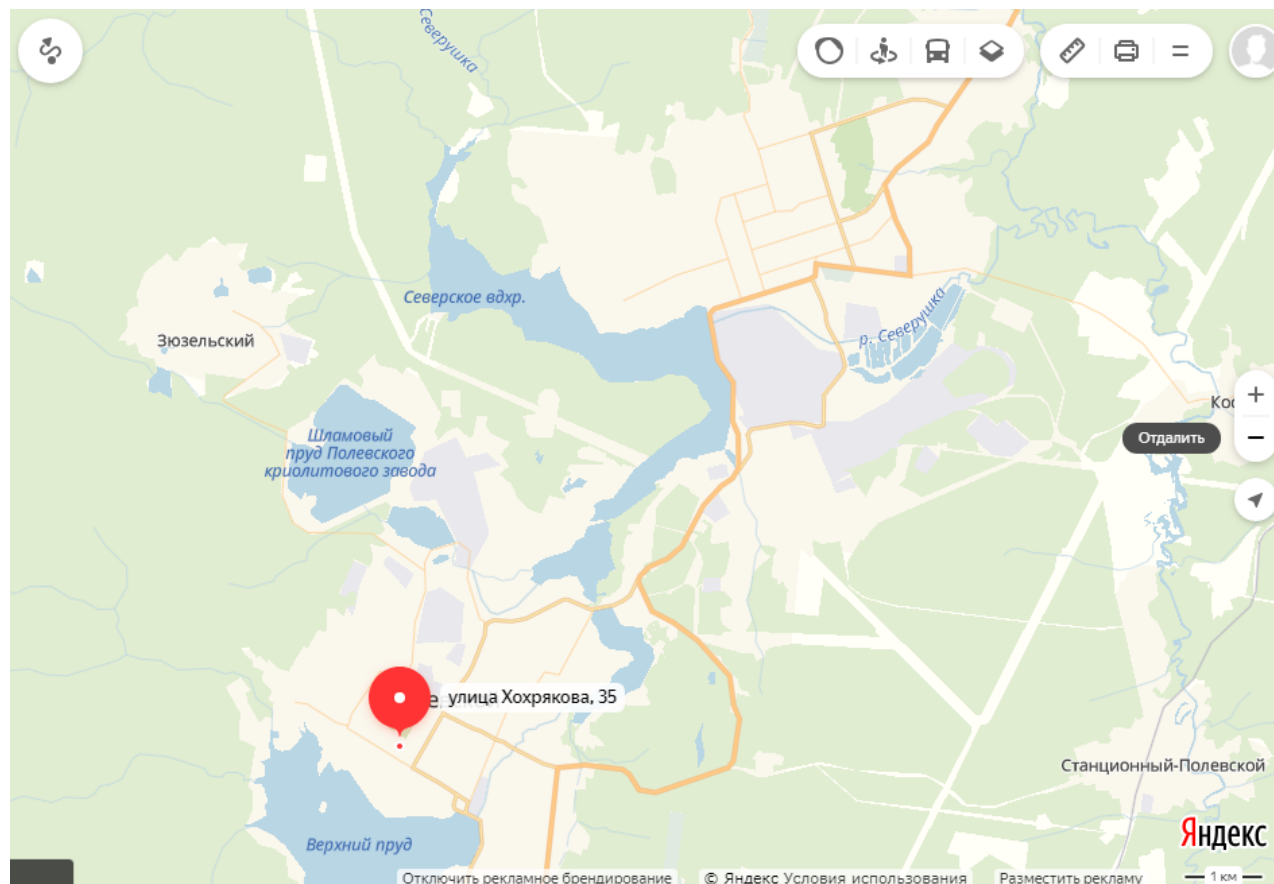


Рис. 7.9.2.1. Схема расположения объектов оценки на карте Полевского (источник: электронная карта «Яндекс Карты»).

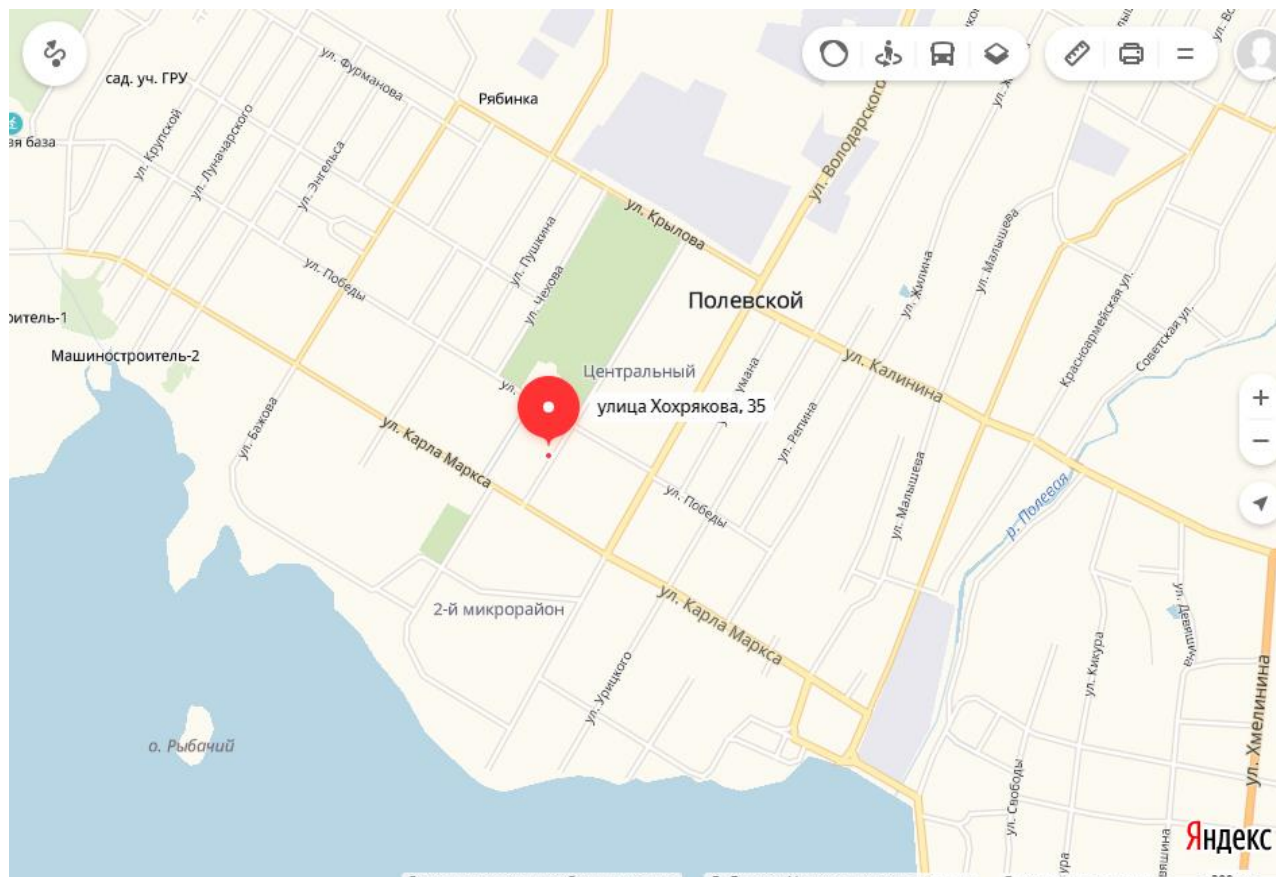


Рис. 7.9.2.2. Схема расположения объектов оценки на карте жилого района (источник: электронная карте «Яндекс-Карты»).

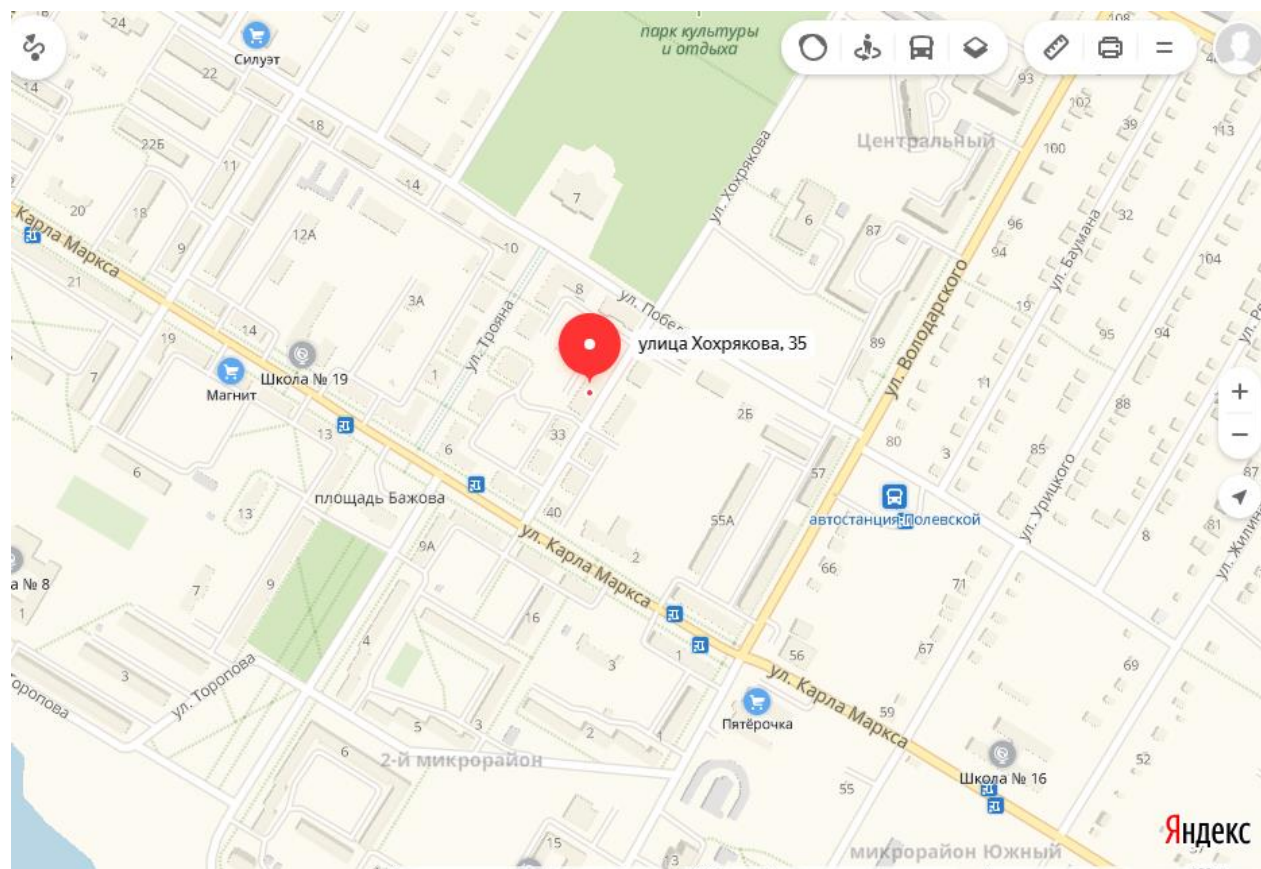


Рис. 7.9.2.3. Схема расположения объектов оценки на карте прилегающих кварталов (источник: электронная карте «Яндекс Карты»).

Таблица 7.9.2.1. Характеристика ближайшего окружения объекта оценки².

Фактор оценки местоположения	Значение фактора	Примечание
1. Общие характеристики местоположения	-	-
1.1. Адрес (местоположение) объектов	Свердловская область, г. Полевской, ул. Хохрякова, д. 35	-
1.2. Статус населенного пункта, в котором располагается объект	Райцентры с развитой промышленностью	г. Полевской располагается в 54 км. от границ областного центра - Екатеринбурга и относится к городам с развитой промышленностью.
1.3. Расстояние до областного центра, км.	54,0	По данным электронной карты "Свердловская область на блюдечке".
1.4. Численность населения в населенном пункте, тыс. чел.	70,0	По данным Росстата Свердловской области (http://sverdl.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_ts/sverdl/ru/municipal_statistcs/sverdlMstat/main_indicators/).
1.5. Уровень средней заработной платы в населенном пункте, руб.	35 025,0	По данным Росстата Свердловской области (http://sverdl.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_ts/sverdl/ru/municipal_statistcs/sverdlMstat/main_indicators/).
2. Характеристики местоположения в пределах города	-	-
2.1. Тип района города, в котором располагается объект	Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	Объекты оценки располагаются в жилой зоне города на удалении от центральных районов.
2.2. Престижность района	средняя	Объекты оценки располагаются в жилой зоне населенного пункта.
2.3. Ценовой пояс города	-	Ценовые пояса для г. Полевской не установлены.
3. Характеристики местоположения в пределах прилегающего района	-	-
3.1. Ближайшая станция метро	-	Метро в г. Полевской отсутствует.
3.2. Удаленность от станции метро, м.	-	Метро в г. Полевской отсутствует.
3.3. Ближайшая остановка общественного транспорта	Площадь Бажова	По данным электронной карты: Яндекс.Карты, https://yandex.ru/maps/
3.4. Расстояние до ближайшей остановки общественного транспорта, м.	130-150	По данным электронной карты: Яндекс.Карты, https://yandex.ru/maps/
3.5. Доступные виды общественного транспорта	Автобус, маршрутное такси.	По данным электронной карты: Яндекс.Карты, https://yandex.ru/maps/
3.6. Характеристика доступности общественным транспортом	средняя	Остановки общественного транспорта располагаются вблизи от объектов оценки.
3.7. Экологическая обстановка в районе	удовлетворительная	Объекты располагаются в жилой зоне города вблизи от опасных производственных объектов.
3.8. Интенсивность движения транспорта мимо здания	средняя	Объекты располагаются на улице, которая относится к улицам квартального значения.
3.9. Прилегающие улицы	Хохрякова	-
3.10. Транспортная загруженность прилегающих улиц.	ниже средней	Объекты располагаются на улице, которая относится к улицам квартального значения.
3.11. Ближайшие крупные транспортные магистрали	Карла Маркса	ул. Карла Маркса - относится к улицам городского значения и является центральной улицей для южной части г. Полевского.
3.12. Расстояние до крупных транспортных магистралей, м.	130-150	По данным электронной карты: Яндекс.Карты, https://yandex.ru/maps/
3.13. Характеристика доступности личным транспортом	средняя	Объекты располагаются на удалении от крупных транспортных магистралей в жилой зоне города.
4. Характеристики локального местоположения	-	-

² Источник данных: электронная карта «Нижний Тагил-ДубльГис».

Фактор оценки местоположения	Значение фактора	Примечание
4.1. Расположение здания относительно "красной линии"	на красной линии	По данным электронной карты: Яндекс.Карты, https://yandex.ru/maps/
4.2. Ограничение доступа к территории	нет	Ограничений на проезд или проход к территории объектов не имеется.
4.3. Расположение здания относительно остановок общественного транспорта	в непосредственной близости	В шаговой доступности от объекта оценки располагается остановка общественного транспорта.
4.3. Наличие и тип парковки	стихийная парковка	Перед зданием располагается стихийная парковка на 10-15 машиномест.
5. Общая характеристика типа рынка недвижимости	неактивный	По данным анализа рынка (см. раздел 8 отчета).

7.9. Местоположение оцениваемых объектов.

Оцениваемый объект располагается по адресу:

- Свердловская область, г. Полевской, ул. Хохрякова, д. 35.

7.9.1. Краткая характеристика Полевского.

Полевской - город в Свердловской области России, административный центр Полевского городского округа.

Город расположен в 8 км от одноимённой железнодорожной станции (на линии Екатеринбург — Верхний Уфалей — Челябинск), в 40 км к юго-западу от Екатеринбурга на восточных склонах Среднего Урала.

С Екатеринбургом соединён автомобильной дорогой регионального значения «Екатеринбург-Полевской»: Р355 (Полевской тракт).

Климат умеренно-континентальный. Среднегодовая температура воздуха составляет + 0,48 °С при максимуме + 33,8 °С (в июне) и абсолютном минимуме — 50,1 °С (в декабре). Средняя дата первого мороза — 16 сентября, последнего — 30 мая. Снеговой покров устанавливается в ноябре и сохраняется до апреля. Появление снега отмечается в среднем 15 октября, таяние снега заканчивается в среднем 21 апреля. Глубина промерзания грунта — 1,25 м. Господствующими ветрами являются западный и юго-западный.

Численность населения Полевского городского округа составляет 70 тыс. чел., непосредственно г. Полевского – 62,3 тыс. чел.

В Полевском развита металлургическая промышленность. Градообразующий Северский трубный завод (входит в состав ОАО «Трубная металлургическая компания»). Крупными промышленными предприятиями Полевского городского округа являются: ЗАО "Управляющая компания «Северский завод ЖБИ», ОАО «Полевской металлофурнитурный завод», ЗАО «Полевской машиностроительный завод», ЗАО "Компания «Пиастрелла», ПАО «Уралгидромедь», ООО "ЭВЕРЕСТ" (Ново-Ивановский мраморный карьер).

7.9.2. Характеристика ближайшего окружения объектов оценки.

Схематичное расположение объекта оценки на карте Полевского приведено на рис. 7.9.2.1. – 7.9.2.3. Характеристика ближайшего окружения объекта оценки приведена в таблице 7.9.2.1.

7.9.3. Выводы по анализу местоположения.

Местоположение оцениваемых объектов можно охарактеризовать, как привлекательное для размещения коммерческих объектов. Существенных недостатков местоположения не выявлено.

8. Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а так же внешних факторов, влияющих на его стоимость.

8.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемых объектов.

8.1.1. Анализ социально-экономического положения РФ в ноябре 2018 г³.

По оценке Минэкономразвития России, в октябре рост ВВП ускорился до 2,5 % г/г с 1,1 % г/г в сентябре. В целом за первые 10 месяцев 2018 г. ВВП, по оценке, вырос на 1,7 % г/г.

Ускорение роста ВВП в октябре было обусловлено в первую очередь разворотом годовой динамики производства в сельском хозяйстве, которое показало существенное падение в предыдущие два месяца. Вклад в улучшение динамики ВВП в октябре также внесло ускорение роста промышленного производства и объема строительных работ.

Темпы роста заработных плат постепенно нормализуются. В сентябре реальные заработные платы выросли на 4,9 % г/г по сравнению с 6,8 % г/г месяцем ранее. В октябре, по предварительной оценке Росстата, наблюдалось дальнейшее замедление их роста. Вклад в снижение темпов роста заработных плат вносит нормализация динамики оплаты труда в социальном секторе, а также ускорение потребительской инфляции. При этом безработица остается на рекордно низких уровнях.

Данные Росстата указывают на дальнейшее охлаждение потребительской активности в октябре. Темп роста оборота розничной торговли продолжил снижение (до 1,9 % г/г в октябре по сравнению с 2,2 % г/г в сентябре), достигнув минимального уровня с августа 2017 года. Рост оборота организаций общественного питания также замедлился.

Вместе с тем «жесткие» индикаторы потребительского спроса демонстрируют более позитивную динамику. В октябре и ноябре наблюдалось улучшение динамики продаж новых легковых автомобилей, а также индекса потребительских настроений, рассчитываемого инфОМ по заказу Банка России (при этом оба показателя остаются существенно ниже уровней начала года).

Ускоряется рост пассажирских авиаперевозок как на внутренних, так и на международных направлениях.

Рост инвестиций в основной капитал в 3кв18 ускорился до 5,2 % г/г по сравнению с 2,8 % г/г во 2кв18. Отчетные данные Росстата по инвестициям в основной капитал за июль-сентябрь существенно превзошли как оценки Минэкономразвития России на основе оперативных данных (1,8-2,3 % г/г), так и консенсус-прогноз Блумберг на 3кв18 (2,9 % г/г по состоянию на начало ноября).

В ноябре инфляция ускорилась до 3,8 % г/г с 3,5 % г/г в октябре. По оценке Минэкономразвития России, в декабре темпы роста потребительских цен составят 0,5-0,6 % м/м.

³ Источник: <http://economy.gov.ru/minec/about/structure/depmacro/201812124>.

Годовые темпы инфляции по итогам 2018 года ожидаются на уровне 3,9-4,0 %. Совокупный вклад курсовой динамики в темп годовой инфляции оценивается на уровне 0,5-0,6 п.п.

В октябре ускорился рост депозитной базы банков. Рублевые вклады населения в октябре показали уверенный рост (в помесечном выражении с устранением сезонности) после слабой динамики в предыдущие два месяца. Отток розничных валютных вкладов (с устранением сезонности и валютной переоценки) в октябре сократился. Корпоративные депозиты в октябре по-прежнему демонстрировали позитивную динамику.

Ускорение роста кредитования продолжается как в корпоративном, так и в розничном сегменте. Темп роста кредитов компаниям, рассчитанный по сопоставимому кругу банков, в октябре достиг 6,8 % г/г (по сравнению с 6,5 % г/г в сентябре). При этом задолженность по розничным кредитам по-прежнему растет опережающими темпами.

Российский рубль, несмотря на волатильность мировых финансовых рынков и падение цен на нефть, в ноябре оставался достаточно стабильным. Наблюдаемая динамика говорит о возросшей устойчивости российской валюты к колебаниям внешнеэкономической конъюнктуры.

8.1.2. Анализ социально-экономического положения Свердловской области по итогам ноября 2018 года⁴.

Промышленность.

Индекс промышленного производства по полному кругу организаций, по данным Свердловскстата, в январе-ноябре 2018 года составил 108,9% к уровню января-ноября 2017 года.

По видам деятельности индексы производства в январе-ноябре 2018 года к уровню января-ноября 2017 года составили:

- обрабатывающие производства – 110,2%,
- обеспечение электрической энергией, газом и паром – 99,2%,
- добыча полезных ископаемых – 93,9%.

Значительный рост физических объемов производства отмечен в отдельных подотраслях машиностроительного комплекса: в производстве машин и оборудования в 1,5 раза к уровню января-ноября 2017 года; автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов – в 1,3 раза; транспортных средств и оборудования – на 13,7%.

Кроме того, высокие темпы роста производственных показателей наблюдаются в деревообработке - 106,5% к уровню января-ноября 2017 года, производстве пищевых продуктов – 106,1%, готовых металлических изделий – 105,4%, прочей неметаллической минеральной продукции – 104,6%, напитков – 103,8%.

⁴ Источник: <http://economy.midural.ru/content/osnovnye-itogi-socialno-ekonomicheskogo-razvitiya-sverdlovskoy-oblasti-v-yanvare-noyabre-0>.

В металлургическом производстве объемы производства продукции выросли на 2,3% к уровню января-ноября 2017 года.

Объем отгруженной промышленной продукции по полному кругу организаций Свердловской области в январе-ноябре 2018 года составил 2082,2 млрд. рублей, или 113,9% к уровню января-ноября 2017 года в действующих ценах, в том числе:

- обрабатывающие производства – 1748,1 млрд. рублей, или 114,8% к уровню января-ноября 2017 года,
- обеспечение электрической энергией, газом и паром – 207,6 млрд. рублей, или 106,6%,
- добыча полезных ископаемых – 69,0 млрд. рублей, или 112,6%.

Сельское хозяйство.

Объем продукции сельского хозяйства, произведенной хозяйствами всех категорий, в январе-ноябре 2018 года в действующих ценах составил 69,6 млрд. рублей, или 103,1% к уровню января-ноября 2017 года в сопоставимых ценах.

В январе-ноябре 2018 года в хозяйствах всех категорий увеличилось производство мяса скота и птицы на убой (в живом весе) на 1,3% к уровню января-ноября 2017 года, производство молока - на 2,2%, производство яиц – на 0,2%.

Строительство.

Объем работ, выполненных собственными силами по виду деятельности «строительство», в январе-ноябре 2018 года составил 167,1 млрд. рублей, или 116,9% к уровню января-ноября 2017 года в сопоставимых ценах.

Жилищное строительство.

По данным Свердловскстата, в январе-ноябре 2018 года за счет всех источников финансирования введены в эксплуатацию жилые дома общей площадью 1496,3 тыс. кв. метров, или 93,1% к уровню января-ноября

2017 года.

Индивидуальными застройщиками построено 48,3% введенного жилья (723,3 тыс. кв. метров), что 104,3% к уровню января-ноября 2017 года.

Автомобильный транспорт.

Грузооборот автомобильного транспорта (по кругу крупных и средних организаций) в январе-ноябре 2018 года составил 3550,0 млн. тонно-км, что в сопоставимых ценах на 21,7% выше уровня соответствующего периода 2017 года.

Объем грузовых перевозок автомобильным транспортом (по кругу крупных и средних организаций) в январе-ноябре 2018 года составил 29,3 млн. тонн грузов, что на 2,6% выше уровня соответствующего периода предыдущего года.

Потребительский рынок.

Оборот розничной торговли в Свердловской области в январе–ноябре 2018 года составил, по данным Свердловскстата, 1010,7 млрд. рублей, что в сопоставимых ценах составляет 102,2% к уровню соответствующего периода 2017 года.

Оборот общественного питания в январе–ноябре 2018 года сложился в сумме 47,4 млрд. рублей, что в сопоставимых ценах составляет 103,0% к уровню соответствующего периода 2017 года.

Рынок труда.

Численность безработных, официально зарегистрированных в органах службы занятости, на 01 декабря 2018 года составила 20 786 человек (на 01.12.2017 – 25 089 человек).

Уровень регистрируемой безработицы на 01 декабря 2018 года составил 0,93% (на 01.12.2017 – 1,13%).

По статистическим данным за январь-октябрь 2018 года:

Заработная плата.

В январе-октябре 2018 года среднемесячная заработная плата одного работника по полному кругу организаций Свердловской области, по данным Свердловскстата, составила 36558,3 рубля (108,6% к уровню января-октября 2017 года).

Заработная плата работников крупных и средних организаций Свердловской области в указанном периоде составила 41 401,5 рубля.

Традиционно высокий уровень оплаты труда в организациях, осуществляющих деятельность в области информации и связи (превышение среднеобластного значения на 34%), по производству компьютеров, электронных и оптических изделий и в металлургическом производстве (на 31%), в организациях по обеспечению электрической энергией, газом и паром (на 22%), производству готовых металлических изделий (на 19%), транспортировке и хранению (на 14%) и ряд других.

Наиболее высокие темпы роста заработной платы в Свердловской области отмечаются в организациях по производству бумаги и бумажных изделий (117,1% к уровню января-октября 2017 года), гостиницах и ресторанах (112,6%), организациях по водоснабжению и строительных организациях (111,3%), организациях по производству машин и оборудования (111,1%) и др.

Финансы.

Крупными и средними организациями Свердловской области в январе-октябре 2018 года получен положительный финансовый результат (прибыль за минусом убытков) в размере 284,5 млрд. рублей, или 131,9% к уровню января-октября 2017 года.

Прибыль прибыльных крупных и средних организаций в январе-октябре 2018 года составила 317,8 млрд. рублей, или 132,2% к уровню января-октября 2017 года.

По отдельным видам деятельности отмечен значительный рост прибыли к уровню соответствующего периода предыдущего года, среди них: производство прочих транспортных средств и оборудования (в 6 раз), деревообработка (в 2,4 раза), производство бумаги и бумажных изделий (в 2 раза), металлургическое производство и производство химических веществ (в 1,6 раза), добыча полезных ископаемых и деятельность гостиниц и предприятий общественного питания (в 1,5 раза), производство машин и оборудования (в 1,3 раза).

По статистическим данным за январь-сентябрь 2018 года:

Инвестиции в основной капитал.

В январе-сентябре 2018 года объем инвестиций в основной капитал по полному кругу организаций (с учетом малых предприятий и оценки неформальной деятельности) составил 190,8 млрд. рублей, или 88,3% к уровню января-сентября 2017 года в сопоставимых ценах.

В общем объеме инвестиций 70,6% освоено крупными и средними организациями Свердловской области – 134,8 млрд. рублей, или 94,0% к уровню января-сентября 2017 года в действующих ценах по сопоставимому кругу организаций.

Наибольшую долю инвестиций в основной капитал крупных и средних организаций Свердловской области обеспечила промышленность – 44,5%, или 60,0 млрд. рублей.

Наибольший рост объема инвестиций в основной капитал отмечен в производстве резиновых и пластмассовых изделий – в 2,5 раза в действующих ценах к уровню января-сентября 2017 года, в производстве машин и оборудования – в 1,9 раза, в производстве электрического оборудования – в 1,7 раза, в производстве напитков и деревообработке – в 1,3 раза.

Демографическая ситуация.

В январе–сентябре 2018 года в Свердловской области:

- родилось 38,1 тыс. детей (94,8% к уровню января–сентября 2017 года);
- умерло 44,2 тыс. человек (101,1% к уровню января–сентября 2017 года).

Естественная убыль населения составила 6,1 тыс. человек..

8.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежат оцениваемые объекты.

Проведенный в разделе 7 настоящего отчета анализ объектов оценки показал, что по назначению и фактическому использованию объекты оценки относятся к объектам административно-офисной недвижимости. Каких-либо фактов, препятствующих продолжению использования объектов по прямому назначению, не выявлено.

Анализ местоположения, проведенный в разделе 7 настоящего отчета, показал, что объекты оценки располагаются в жилом районе населенного пункта. Существенных недостатков местоположения не выявлено.

В соответствии с анализом, проведенным в разделе 7, оцениваемые объекты можно отнести к сегменту: торгово-офисные объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости.

8.3. Анализ фактических данных о ценах предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым могут быть отнесены оцениваемые объекты при фактическом варианте использования.

8.3.1. Анализ основных показателей рынка продажи торгово-офисных помещений Свердловской области⁵.

Оценщик провел анализ рынка торгово-офисной недвижимости Свердловской области⁶ по итогам 2018 г. Всего в этот период на продажу было выставлено 559 торгово-офисных объектов, общей площадью 379 тыс. кв. м., на сумму 7 765 млн. руб. Оценщик провел анализ рынка продажи торгово-офисной недвижимости в следующих разрезах:

- По удаленности от областного центра г. Екатеринбурга.
Основные характеристики распределения предложений по продаже торгово-офисной недвижимости по данному фактору приведены в таблице 8.3.1.1. Графические материалы, иллюстрирующие основные тенденции распределения по данному фактору, приведены на рис. 8.3.1.1. – 8.3.1.8.
- По численности населения в населенных пунктах.
Основные характеристики распределения предложений по продаже торгово-офисной недвижимости по данному фактору приведены в таблице 8.3.1.2. Графические материалы, иллюстрирующие основные тенденции распределения по данному фактору, приведены на рис. 8.3.1.9. – 8.3.1.16.
- По средней заработной плате в населенных пунктах.
Основные характеристики распределения предложений по продаже торгово-офисной недвижимости по данному фактору приведены в таблице 8.3.1.3. Графические материалы, иллюстрирующие основные тенденции распределения по данному фактору, приведены на рис. 8.3.1.17. – 8.3.1.24.

В результате проведенного анализа установлено, что основными факторами, влияющими на стоимость торгово-офисной недвижимости в населенных пунктах Свердловской области, являются:

- Удалённость населенного пункта от Екатеринбурга: чем дальше от областного центра находится объект, тем меньше в среднем оказывается его удельная стоимость.
- Численность населения в населенном пункте: чем выше численность населения в месте расположения объекта, тем выше в среднем оказывается его удельная стоимость.

⁵ Источник данных: база данных Уральской Палаты Недвижимости (<http://upn.ru/realty.htm>) и сайта <http://kn.e1.ru/>, расчеты оценщика (по итогам 2018 г.).

⁶ Без учета областного центра – Екатеринбурга, рынок которого представляет собой отдельный обособленный сегмент рынка торгово-офисной недвижимости.

- Уровень средней заработной платы: чем выше средняя заработная плата в месте расположения объекта, тем выше в среднем оказывается его удельная стоимость.
- Средняя площадь предложения: чем больше средняя площадь предложения по продаже торгово-офисной недвижимости в населенном пункте, тем ниже в среднем оказывается удельная цена объектов.

Показатели предложения по всем населенным пунктам области, в которых выставлены на продажу объекты торгово-офисной недвижимости, приведены в таблице 8.3.1.4.

8.3.2. Основные показатели рынка аренды торгово-офисных помещений Свердловской области⁷.

Оценщик провел анализ рынка аренды торгово-офисной недвижимости Свердловской области по итогам 2018 г. Всего в этот период в аренду было выставлено 356 торгово-офисных объектов, общей площадью 100 тыс. кв. м., на сумму 35,83 млн. руб. в годовом исчислении по арендной плате. Оценщик провел анализ аренды торгово-офисной недвижимости в следующих разрезах:

- По удаленности от областного центра г. Екатеринбурга.
Основные характеристики распределения предложений по аренде торгово-офисной недвижимости по данному фактору приведены в таблице 8.3.2.1. Графические материалы, иллюстрирующие основные тенденции распределения по данному фактору, приведены на рис. 8.3.2.1. – 8.3.2.8.
- По численности населения в населенных пунктах.
Основные характеристики распределения предложений по аренде торгово-офисной недвижимости по данному фактору приведены в таблице 8.3.2.2. Графические материалы, иллюстрирующие основные тенденции распределения по данному фактору, приведены на рис. 8.3.2.9. – 8.3.2.16.
- По средней заработной плате в населенных пунктах.
Основные характеристики распределения предложений по аренде торгово-офисной недвижимости по данному фактору приведены в таблице 8.3.2.3. Графические материалы, иллюстрирующие основные тенденции распределения по данному фактору, приведены на рис. 8.3.2.17. – 8.3.2.24.

В результате проведенного анализа установлено, что основными факторами, влияющими на ставку аренды торгово-офисной недвижимости в населенных пунктах Свердловской области, являются:

- Удалённость населенного пункта от Екатеринбурга: чем дальше от областного центра находится объект, тем меньше в среднем оказывается его удельная ставка аренды.
- Численность населения в населенном пункте: чем выше численность населения в месте расположения объекта, тем выше в среднем оказывается его удельная ставка аренды.

⁷ Источник данных: база данных Уральской Палаты Недвижимости (<http://upn.ru/realty.htm>) и сайта <http://kn.e1.ru/>, расчеты оценщика (по итогам 2018 г.).

-
- Уровень средней заработной платы: чем выше средняя заработная плата в месте расположения объекта, тем выше в среднем оказывается его удельная ставка аренды.
 - Средняя площадь предложения: чем больше средняя площадь предложения по аренде торгово-офисной недвижимости в населенном пункте, тем ниже в среднем оказывается удельная ставка аренды объектов.

Показатели предложения по всем населенным пунктам области, в которых выставлены в аренду объекты торгово-офисной недвижимости, приведены в таблице 8.3.2.4..

Таблица 8.2.1. Идентификация объекта по классификационной принадлежности⁸.

№ п/п	Характеристика	Классы								По оцениваемому объекту
		А		В		С		D		
1	Местоположение, транспортная доступность	на главных площадях и магистралях, вблизи ост. общественного транспорта, с удобным подъездом и подходом	5	на транспортных артериях, вблизи ост. общественного транспорта, с удобным подъездом и подходом	4	на улицах и площадях, с не совсем удобным подъездом	3	внутри микрорайона, двора	2	3
2	Состояние	новое строительство; высококачественная отделка в отличном состоянии	5	срок эксплуатации 5-7 лет, высококачественная отделка в отличном или хорошем состоянии	4	устаревшие офисные или реконструированные здания иного назначения; стандартный ремонт, отделка в отличном или хорошем состоянии	3	изначально помещения иного назначения; в удовлетворительном состоянии или требующие ремонта	2	2
3	Конструктивно-планировочные решения	высота помещения не менее 3,3м; вспомогательная площадь не более 10%	5	помещения не менее 3,0м; вспомогательная площадь не более 20%	4	высота помещения не менее 3,0м; коридорная система; различные планировочные решения в рамках одного здания	3	размещение в подвальных, полуподвальных помещениях, в производственных корпусах	2	3
4	Парковка	подземная парковка или многоуровневая наземная парковка с крытым переходом в здание	5	организованная наземная парковка с достаточным количеством мест; удобный подъезд к территории парковки	4	недостаточное количество мест на неохраямой наземной автопарковке, стесненность, неудобный подъезд	3	отсутствие парковки	2	3
5	Инфраструктура	развернутая инфраструктура централизованного обеспечения арендаторов оргтехникой, средствами связи и телекоммуникации, конференц-залы, средства бытового обслуживания, питания и отдыха	5	развернутая инфраструктура централизованного обеспечения арендаторов оргтехникой, средствами связи и телекоммуникации, конференц-залы, средства бытового обслуживания, питания и отдыха	4	недостаточная инфраструктура обслуживания бизнеса и отдыха	3	отсутствие инфраструктуры	2	2
	Интервал класса	20-25		16-19		12-15		8-12		13

⁸ «О краткой классификации недвижимости», А. Вольнова, <http://www.ocenchik.ru/docs/163.html>

Таблица 8.3.1.1. Основные показатели распределения предложений о продаже торгово-офисной недвижимости Свердловской области по удаленности от областного центра.

Наименование показателя	до 20 км.	от 20 до 40 км.	от 40 до 80 км.	от 80 до 160 км.	от 160 до 320 км.	от 320 км.	Итого/ в среднем
Количество предложений, шт.	118	61	172	155	31	22	559
Площадь предложений, тыс. кв. м.	60	27	93	159	22	19	379
Стоимость предложения, млн. руб.	2036	546	1727	2796	356	304	7765
Средняя цена за 1 кв. м., руб.	33910	20022	18581	17594	16377	16394	20463
Средняя площадь 1 предложения о продаже, кв. м.	509	447	540	1025	702	843	679
Средняя стоимость одного предложения о продаже, тыс. руб.	17254	8952	10041	18037	11495	13815	13891

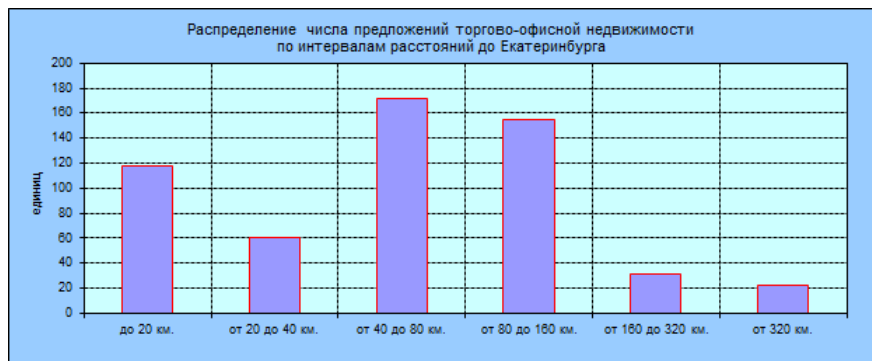


Рис. 8.3.1.1. Распределение числа предложений торгово-офисной недвижимости Свердловской области по удаленности от Екатеринбурга

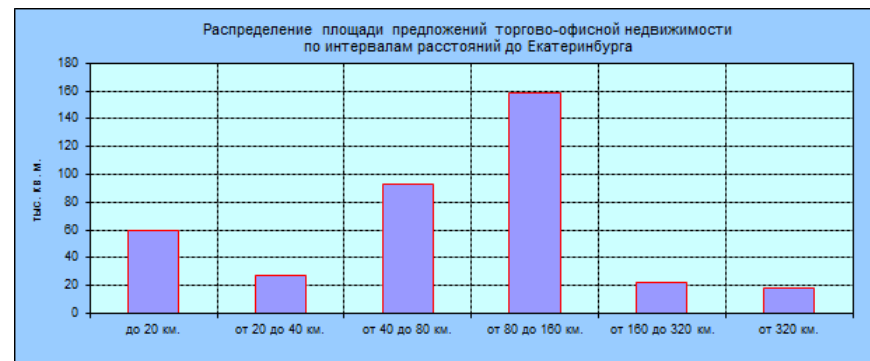


Рис. 8.3.1.2. Распределение площади предложений торгово-офисной недвижимости Свердловской области по удаленности от Екатеринбурга

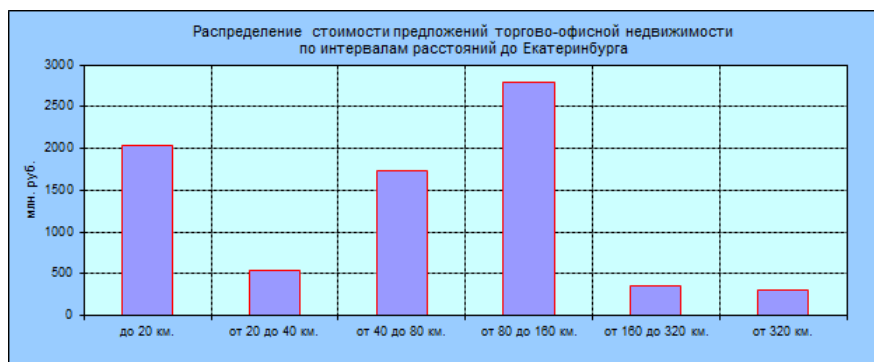


Рис. 8.3.1.3. Распределение стоимости предложений торгово-офисной недвижимости Свердловской области по удаленности от Екатеринбурга

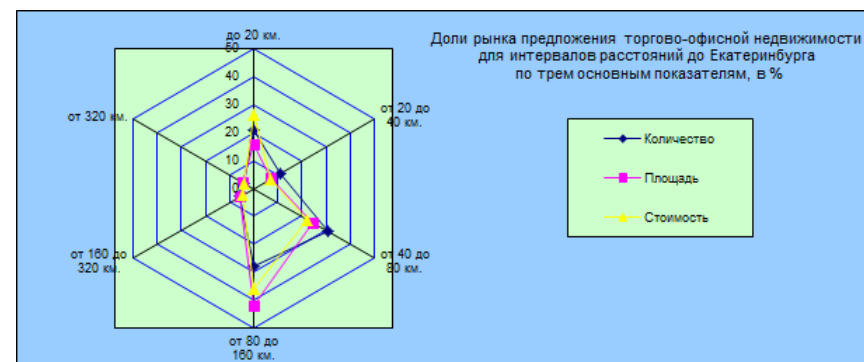


Рис. 8.3.1.4. Распределение общей активности на рынке торгово-офисной недвижимости Свердловской области по удаленности от Екатеринбурга



Рис. 8.3.1.5. Изменение средней цены 1 кв. м. на рынке торгово-офисной недвижимости Свердловской области в зависимости от удаленности от Екатеринбурга

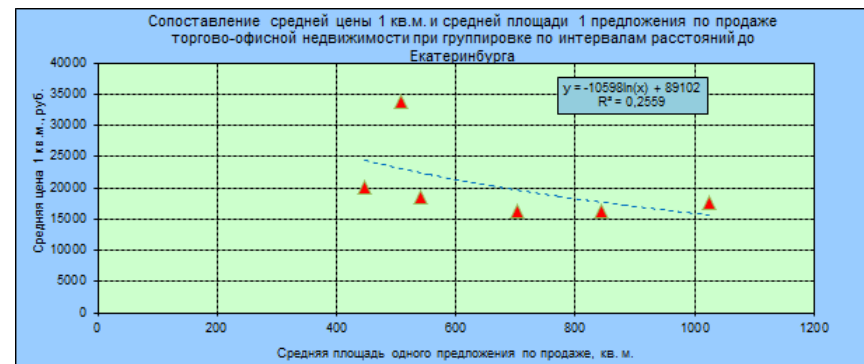


Рис. 8.3.1.6. Зависимость средней цены недвижимости от средней площади предложения на рынке торгово-офисной недвижимости Свердловской области при группировке наблюдений по удаленности от Екатеринбурга

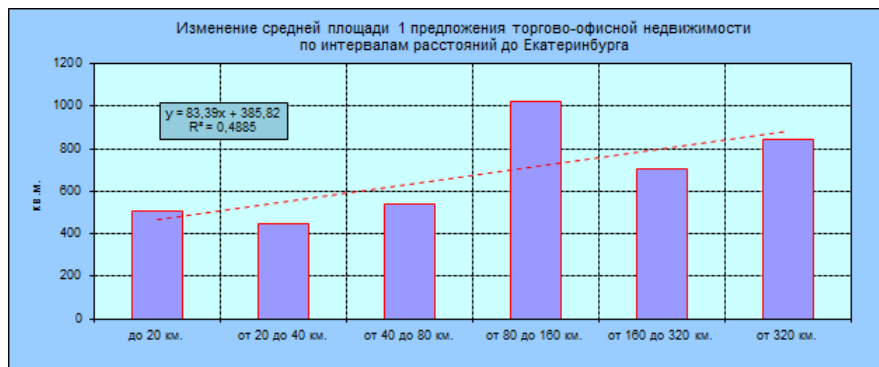


Рис. 8.3.1.7. Изменение средней площади одного предложения на рынке торгово-офисной недвижимости Свердловской области в зависимости от удаленности от Екатеринбурга

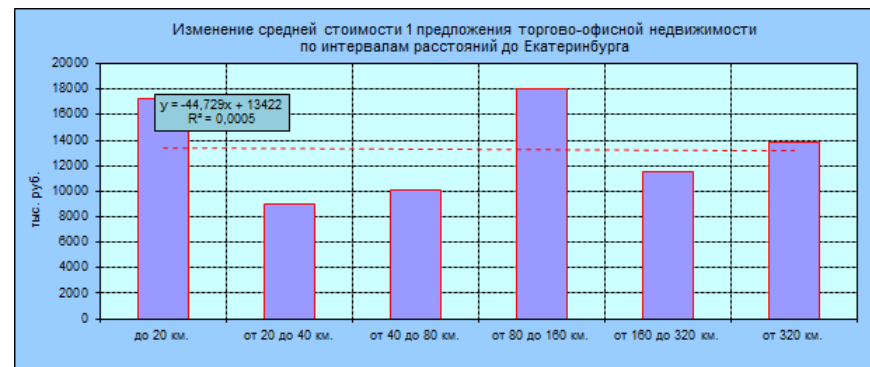


Рис. 8.3.1.8. Изменение средней стоимости одного предложения на рынке торгово-офисной недвижимости Свердловской области в зависимости от удаленности от Екатеринбурга

Таблица 8.3.1.2. Основные показатели распределения предложений о продаже торгово-офисной недвижимости Свердловской области по численности населения в населенных пунктах.

Наименование показателя	до 5 тыс. чел.	от 5 до 10 тыс. чел.	от 10 до 20 тыс. чел.	от 20 до 40 тыс. чел.	от 40 до 80 тыс. чел.	от 80 до 160 тыс. чел.	от 160 до 320 тыс. чел.	от 320 тыс. чел.	Итого/ в среднем
Количество предложений, шт.	47	14	48	62	246	91	18	33	559
Площадь предложений, тыс. кв. м.	54	4	18	41	155	36	12	58	379
Стоимость предложения, млн. руб.	1136	162	257	602	3566	925	184	933	7765
Средняя цена за 1 кв. м., руб.	20864	38958	13933	14644	22954	25881	15362	16026	20463
Средняя площадь 1 предложения о продаже, кв. м.	1159	298	385	663	631	393	666	1764	679
Средняя стоимость одного предложения о продаже, тыс. руб.	24171	11590	5363	9706	14494	10161	10232	28273	13891



Рис. 8.3.1.9. Распределение числа предложений торгово-офисной недвижимости Свердловской области по численности населения

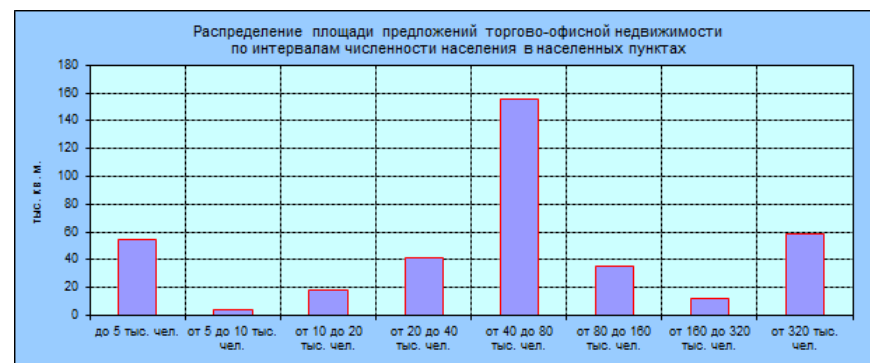


Рис. 8.3.1.10. Распределение площади предложений торгово-офисной недвижимости Свердловской области по численности населения

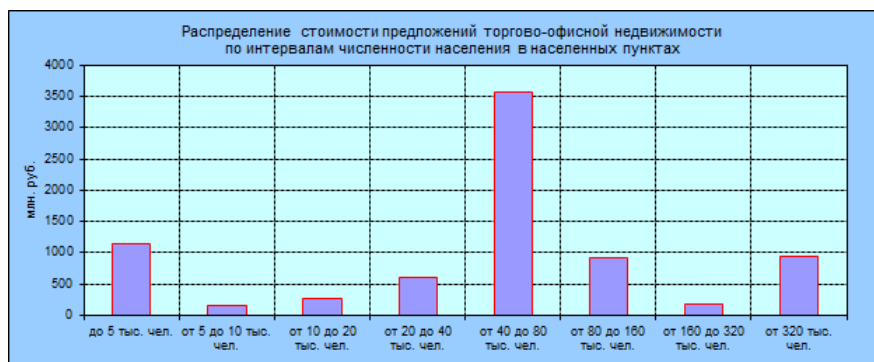


Рис. 8.3.1.11. Распределение стоимости предложений торгово-офисной недвижимости Свердловской области по численности населения

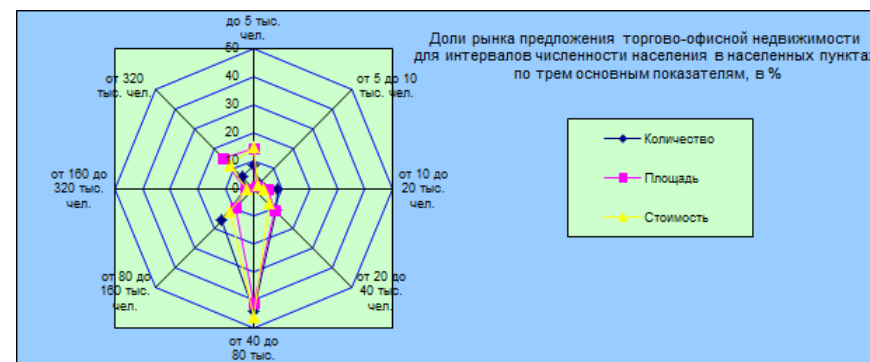


Рис. 8.3.1.12. Распределение общей активности на рынке торгово-офисной недвижимости Свердловской области по численности населения



Рис. 8.3.1.13. Изменение средней цены 1 кв. м. на рынке торгово-офисной недвижимости Свердловской области в зависимости от численности населения

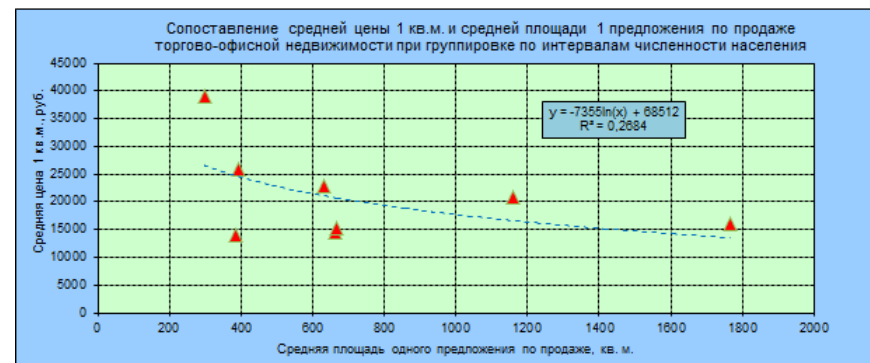


Рис. 8.3.1.14. Зависимость средней цены недвижимости от средней площади предложения на рынке торгово-офисной недвижимости Свердловской области при группировке наблюдений по численности населения

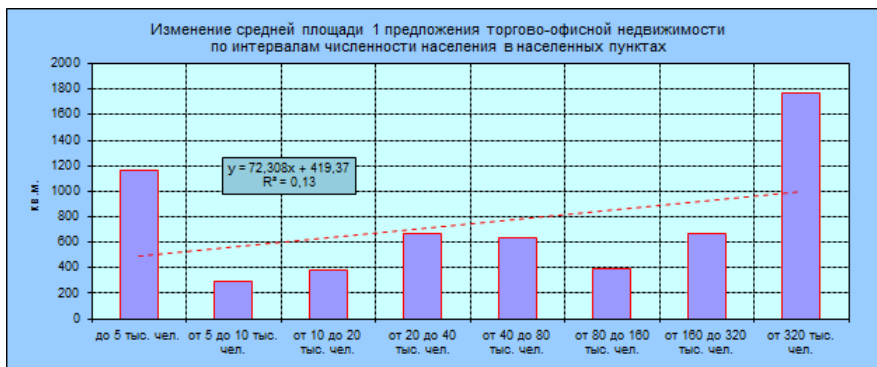


Рис. 8.3.1.15. Изменение средней площади одного предложения на рынке торгово-офисной недвижимости Свердловской области в зависимости от численности населения

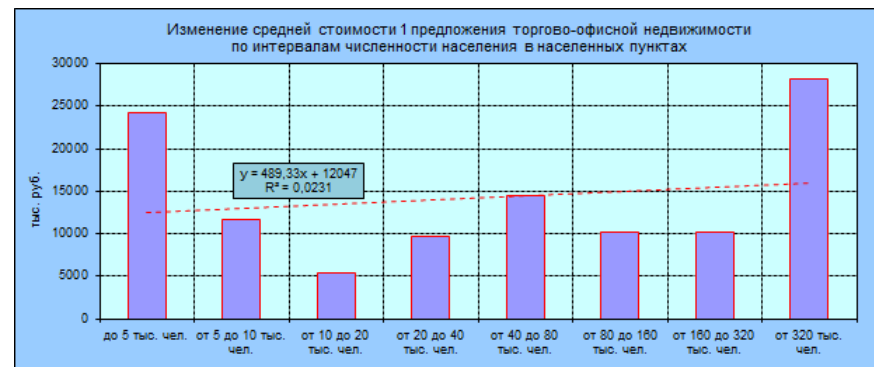


Рис. 8.3.1.16. Изменение средней стоимости одного предложения на рынке торгово-офисной недвижимости Свердловской области в зависимости от численности населения

Таблица 8.3.1.3. Основные показатели распределения предложений о продаже торгово-офисной недвижимости Свердловской области по уровню средней месячной заработной платы в населенных пунктах.

Наименование показателя	до 20 тыс. руб.	от 20 до 22,5 тыс. руб.	от 22,5 до 25 тыс. руб.	от 25 до 27,5 тыс. руб.	от 27,5 до 30 тыс. руб.	от 30 до 32,5 тыс. руб.	от 32,5 тыс. руб.	Итого/ в среднем
Количество предложений, шт.	33	50	111	172	89	25	79	559
Площадь предложений, тыс. кв. м.	22	41	73	110	89	17	26	379
Стоимость предложения, млн. руб.	239	1180	1176	2477	1510	351	831	7765
Средняя цена за 1 кв. м., руб.	10734	28500	16041	22515	16901	20764	31766	20463
Средняя площадь 1 предложения о продаже, кв. м.	675	828	661	640	1004	675	331	679
Средняя стоимость одного предложения о продаже, тыс. руб.	7250	23608	10599	14400	16968	14023	10524	13891

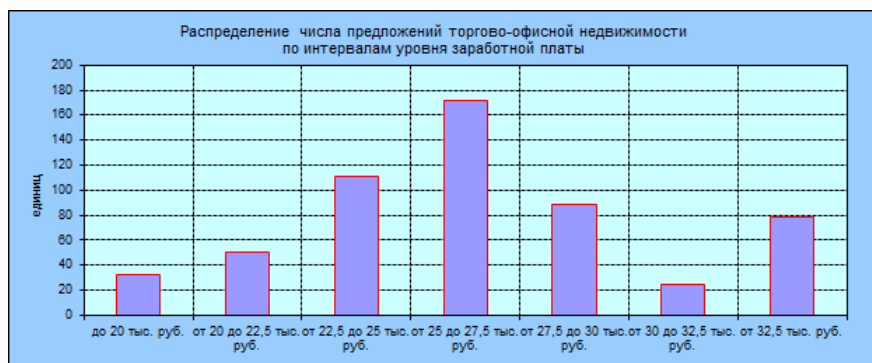


Рис. 8.3.1.17. Распределение числа предложений торгово-офисной недвижимости Свердловской области по уровню заработной платы



Рис. 8.3.1.18. Распределение площади предложений торгово-офисной недвижимости Свердловской области по уровню заработной платы



Рис. 8.3.1.19. Распределение стоимости предложений торгово-офисной недвижимости Свердловской области по уровню заработной платы

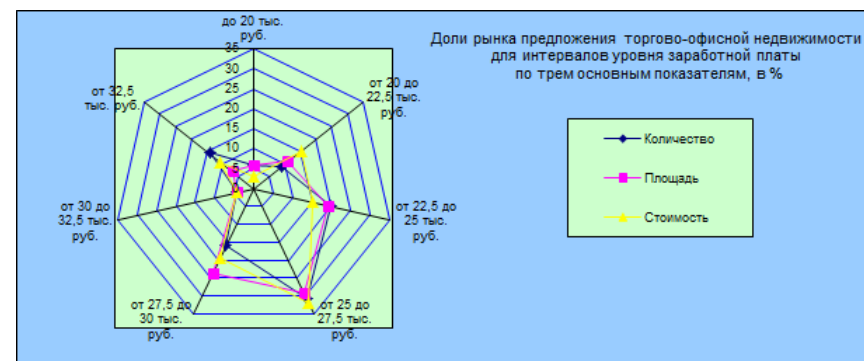


Рис. 8.3.1.20. Распределение общей активности на рынке торгово-офисной недвижимости Свердловской области по уровню заработной платы



Рис. 8.3.1.21. Изменение средней цены 1 кв. м. на рынке торгово-офисной недвижимости Свердловской области в зависимости от уровня заработной платы

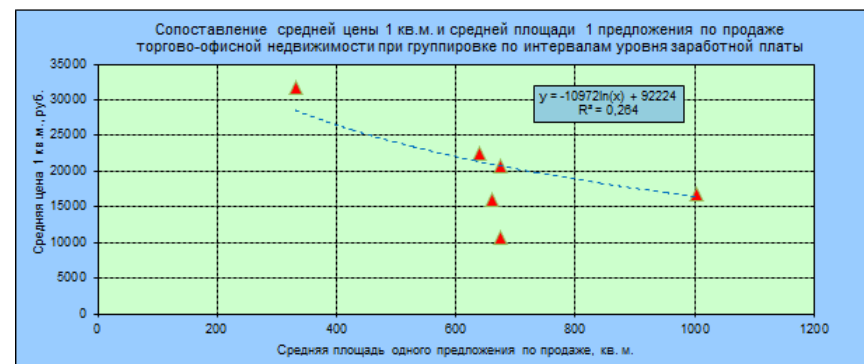


Рис. 8.3.1.22. Зависимость средней цены недвижимости от средней площади предложения на рынке торгово-офисной недвижимости Свердловской области при группировке наблюдений по уровню заработной платы

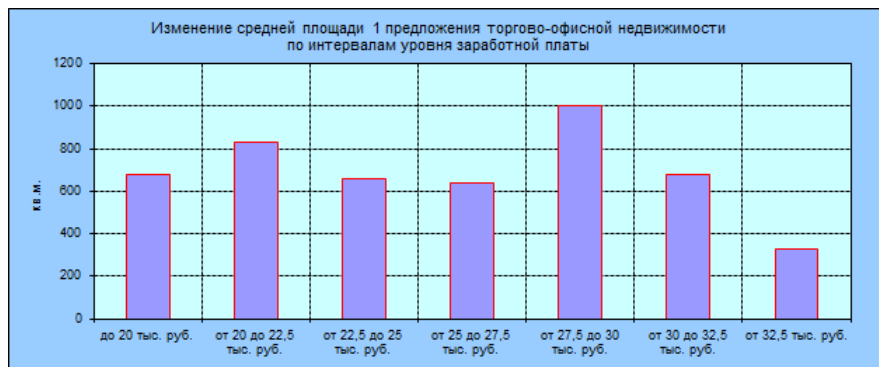


Рис. 8.3.1.23. Изменение средней площади одного предложения на рынке торгово-офисной недвижимости Свердловской области в зависимости от уровня заработной платы



Рис. 8.3.1.24. Изменение средней стоимости одного предложения на рынке торгово-офисной недвижимости Свердловской области в зависимости от уровня заработной платы

Таблица 8.3.1.4. Основные показатели рынка продажи торгово-офисных помещений в разрезе населенных пунктов.

Населенный пункт	Количество предложений, шт.	Площадь предложений, кв. м.	Стоимость предложения, тыс. руб.	Средняя цена за 1 кв. м., руб.	Средняя площадь 1 предложения о продаже, кв. м.	Средняя стоимость одного предложения о продаже, тыс. руб.
Алапаевск	5	1 542	43 670	28 313	308	8 734
Арамиль	27	8 146	134 062	16 457	302	4 965
Артемовский	2	6 457	4 300	666	3 229	2 150
Арти	1	337	1 750	5 190	337	1 750
Асбест	15	7 998	223 800	27 983	533	14 920
Атиг	1	6 508	21 480	3 301	6 508	21 480
Байкалово	1	4 600	9 150	1 989	4 600	9 150
Березовский	52	44 243	1 292 070	29 204	851	24 847
Билимбай	1	100	2 000	20 000	100	2 000
Бобровский	2	384	11 800	30 729	192	5 900
Богданович	3	1 413	32 650	23 112	471	10 883
Большебруснянское	4	354	16 100	45 493	88	4 025
Большой Исток	5	1 709	58 710	34 353	342	11 742
Буланаш	2	451	3 000	6 652	226	1 500
Валериановск	1	183	1 500	8 215	183	1 500
Верхняя Сысерть	2	2 277	99 990	43 913	1 139	49 995
Верхнее Дуброво	1	163	5 150	31 595	163	5 150
Верхний Тагил	8	3 117	67 732	21 730	390	8 467
Верхняя Пышма	62	15 038	729 045	48 482	243	11 759
Верхняя Салда	5	11 264	227 600	20 206	2 253	45 520
Гагарский	1	12	300	25 000	12	300
Горноуральский	1	7 038	24 000	3 410	7 038	24 000
Двуреченск	3	824	20 800	25 249	275	6 933
Дегтярск	5	572	16 684	29 193	114	3 337
Дружинино	6	10 200	780 000	76 471	1 700	130 000
Заречный	12	9 754	74 734	7 662	813	6 228
Ирбит	1	40	1 300	32 500	40	1 300
Каменск-Уральский	18	11 989	184 168	15 362	666	10 232
Камышлов	4	363	9 537	26 252	91	2 384
Карпинск	1	1 709	12 744	7 457	1 709	12 744
Качканар	3	1 106	24 200	21 881	369	8 067
Кировград	5	3 194	74 890	23 447	639	14 978
Колюткино	1	400	1 600	4 000	400	1 600
Косулино	5	1 104	32 080	29 058	221	6 416
Краснотурьинск	1	469	14 800	31 536	469	14 800

Населенный пункт	Количество предложений, шт.	Площадь предложений, кв. м.	Стоимость предложения, тыс. руб.	Средняя цена за 1 кв. м., руб.	Средняя площадь 1 предложения о продаже, кв. м.	Средняя стоимость одного предложения о продаже, тыс. руб.
Красноуфимск	6	1 700	37 100	21 830	283	6 183
Курганово	1	200	4 600	23 000	200	4 600
Кушва	2	383	6 500	16 980	191	3 250
Лесной	1	83	5 500	66 026	83	5 500
Логиново	3	267	2 620	9 813	89	873
Лосиный	2	1 496	14 000	9 358	748	7 000
Монетный	3	817	34 749	42 532	272	11 583
Невьянск	5	8 425	39 200	4 653	1 685	7 840
Нижние Серги	5	6 234	23 800	3 818	1 247	4 760
Нижний Тагил	33	58 218	933 013	16 026	1 764	28 273
Нижняя Тура	3	512	10 000	19 531	171	3 333
Николо-Павловское	3	1 155	55 000	47 619	385	18 333
Новоалексеевское	1	17 000	20 000	1 176	17 000	20 000
Новоуральск	5	775	21 800	28 147	155	4 360
Первоуральск	71	20 747	664 794	32 043	292	9 363
Полевской	18	11 238	200 350	17 827	624	11 131
Пышма	3	769	12 850	16 717	256	4 283
Ревда	24	11 723	215 449	18 378	488	8 977
Реж	15	7 881	98 055	12 442	525	6 537
Рефтинский	1	93	1 940	20 838	93	1 940
Светлый	2	375	3 040	8 107	188	1 520
Североуральск	2	1 236	20 430	16 536	618	10 215
Серов	15	14 206	238 090	16 759	947	15 873
Сосьва	1	728	12 000	16 484	728	12 000
Среднеуральск	17	13 767	282 847	20 545	810	16 638
Староуткинск	6	4 513	37 400	8 287	752	6 233
Сухой Лог	11	6 208	76 239	12 280	564	6 931
Сысерть	20	14 104	336 072	23 828	705	16 804
Таватуй	1	5 130	40 000	7 797	5 130	40 000
Тавда	2	191	5 873	30 766	95	2 937
Талица	1	112	1 709	15 324	112	1 709
Туринск	3	673	17 200	25 576	224	5 733
Хрустальная	2	470	24 800	52 766	235	12 400
Черданцево	2	1 360	7 800	5 735	680	3 900
Щелкун	2	1 617	2 800	1 732	808	1 400
Итого	559	379 461	7 765 016	20 463	679	13 891

Таблица 8.3.2.1. Основные показатели распределения предложений по аренде торгово-офисной недвижимости Свердловской области по удаленности от областного центра.

Наименование показателя	до 20 км.	от 20 до 40 км.	от 40 до 80 км.	от 80 до 160 км.	от 160 до 320 км.	от 320 км.	Итого/ в среднем
Количество предложений, шт.	95	48	97	90	9	17	356
Площадь предложений, тыс. кв. м.	13593	9409	25210	43620	1712	6935	100480
Месячная ставка на рынке аренды, млн. руб.	6442	3807	9961	12880	721	2018	35829
Средняя месячная ставка за 1 кв. м., руб.	474	405	395	295	421	291	357
Средняя площадь 1 предложения по аренде, кв. м.	143	196	260	485	190	408	282
Средняя месячная ставка одного предложения по аренде, тыс. руб.	67811	79316	102687	143112	80121	118687	100643



Рис. 8.3.2.1. Распределение числа предложений по аренде торгово-офисной недвижимости Свердловской области по удаленности от Екатеринбурга

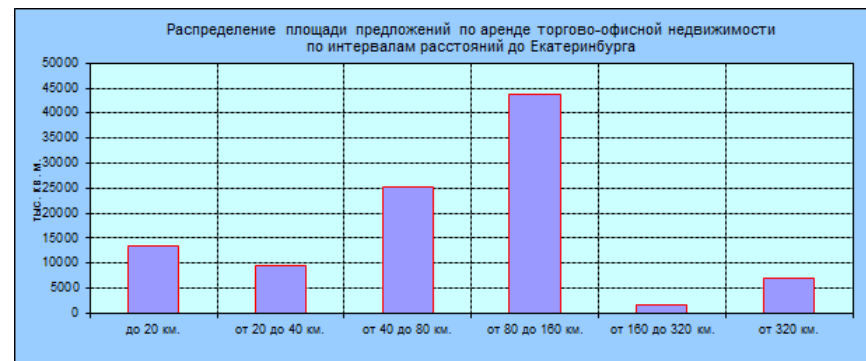


Рис. 8.3.2.2. Распределение площади предложений по аренде торгово-офисной недвижимости Свердловской области по удаленности от Екатеринбурга

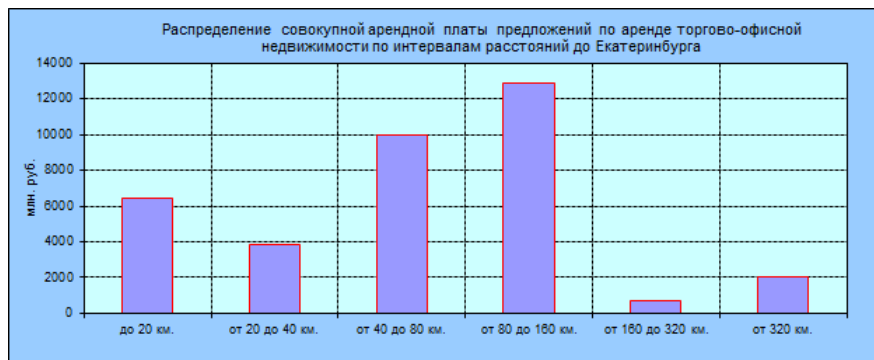


Рис. 8.3.2.3. Распределение общей ставки аренды предложений по аренде торгово-офисной недвижимости Свердловской области по удаленности от Екатеринбурга

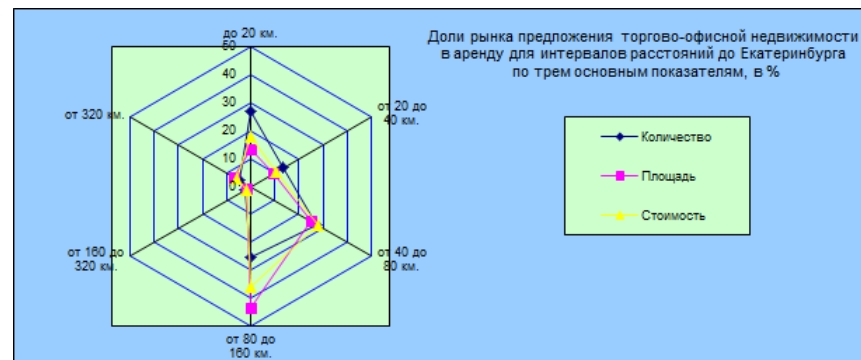


Рис. 8.3.2.4. Распределение общей активности на рынке аренды торгово-офисной недвижимости Свердловской области по удаленности от Екатеринбурга

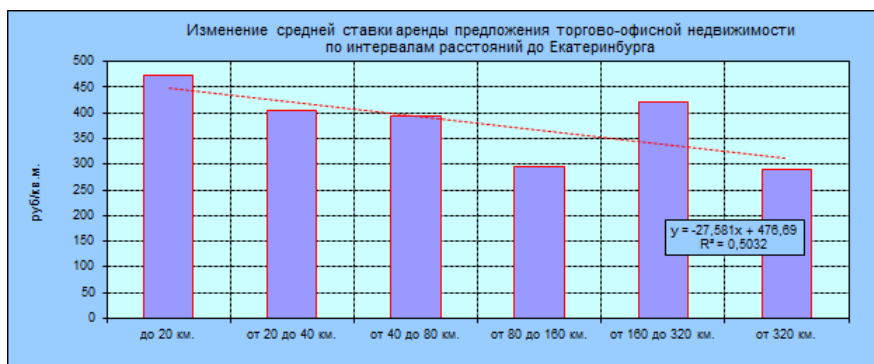


Рис. 8.3.2.5. Изменение средней ставки аренды 1 кв. м. на рынке аренды торгово-офисной недвижимости Свердловской области в зависимости от удаленности от Екатеринбурга

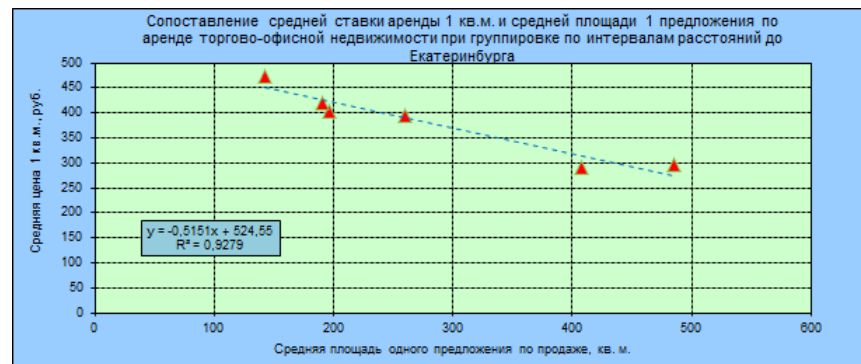


Рис. 8.3.2.6. Зависимость средней ставки аренды недвижимости от средней площади предложения на рынке аренды торгово-офисной недвижимости Свердловской области при группировке наблюдений по удаленности от Екатеринбурга

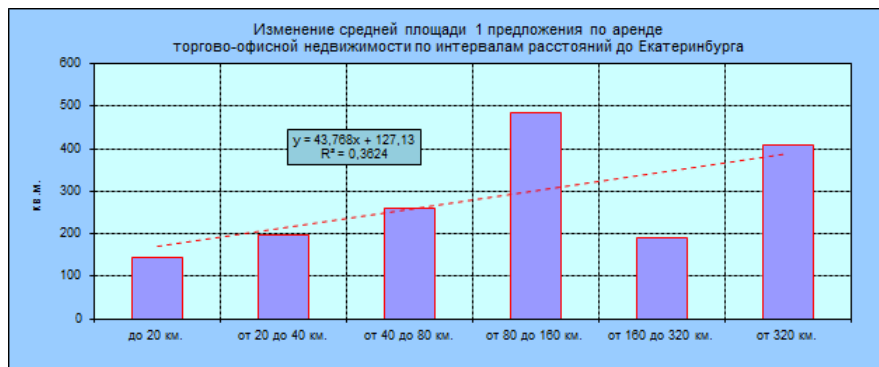


Рис. 8.3.2.7. Изменение средней площади одного предложения на рынке аренды торгово-офисной недвижимости Свердловской области в зависимости от удаленности от Екатеринбурга

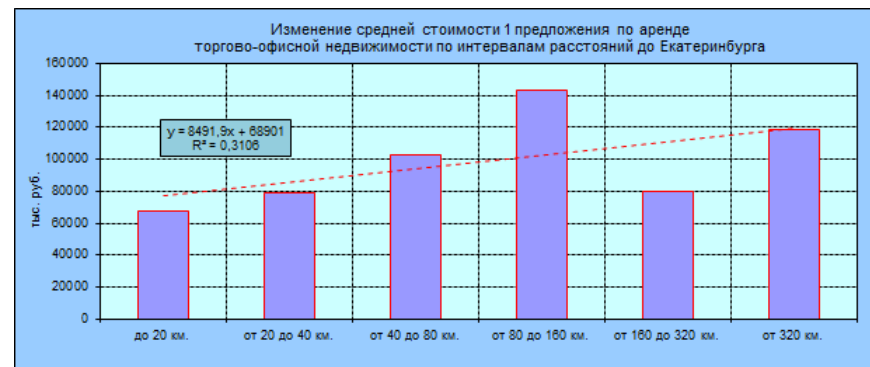


Рис. 8.3.2.8. Изменение средней месячной ставки аренды одного предложения на рынке торгово-офисной недвижимости Свердловской области в зависимости от удаленности от Екатеринбурга

Таблица 8.3.2.2. Основные показатели распределения предложений по аренде торгово-офисной недвижимости Свердловской области по численности населения в населенных пунктах.

Наименование показателя	до 5 тыс. чел.	от 5 до 10 тыс. чел.	от 10 до 20 тыс. чел.	от 20 до 40 тыс. чел.	от 40 до 80 тыс. чел.	от 80 до 160 тыс. чел.	от 160 до 320 тыс. чел.	от 320 тыс. чел.	Итого/ в среднем
Количество предложений, шт.	5	5	32	42	170	53	36	13	356
Площадь предложений, тыс. кв. м.	560	2419	4322	10540	46284	16311	15975	4069	100480
Месячная ставка на рынке аренды, млн. руб.	167	292	2001	4159	15248	5575	6394	1993	35829
Средняя месячная ставка за 1 кв. м., руб.	298	121	463	395	329	342	400	490	357
Средняя площадь 1 предложения по аренде, кв. м.	112	484	135	251	272	308	444	313	282
Средняя месячная ставка одного предложения по аренде, тыс. руб.	33386	58400	62516	99031	89693	105191	177601	153338	100643



Рис. 8.3.2.9. Распределение числа предложений по аренде торгово-офисной недвижимости Свердловской области по численности населения



Рис. 8.3.2.10. Распределение площади предложений по аренде торгово-офисной недвижимости Свердловской области по численности населения



Рис. 8.3.2.11. Распределение общей ставки аренды предложений по аренде торгово-офисной недвижимости Свердловской области по численности населения

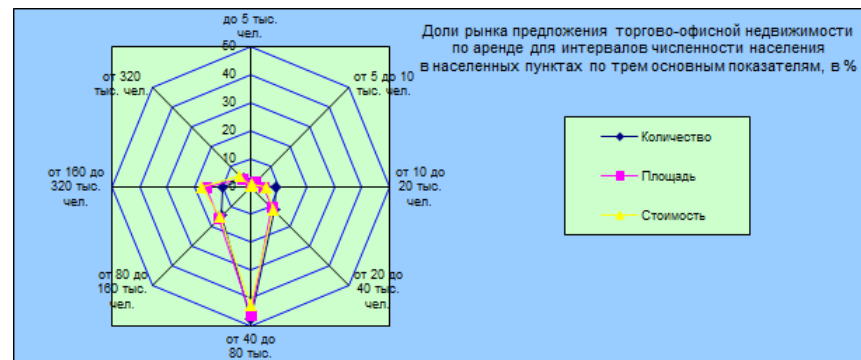


Рис. 8.3.2.12. Распределение общей активности на рынке аренды торгово-офисной недвижимости Свердловской области по численности населения

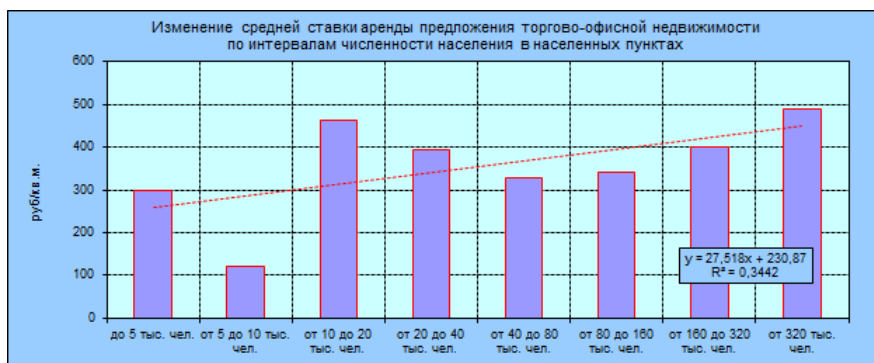


Рис. 8.3.2.13. Изменение средней ставки аренды 1 кв. м. на рынке аренды торгово-офисной недвижимости Свердловской области в зависимости от численности населения

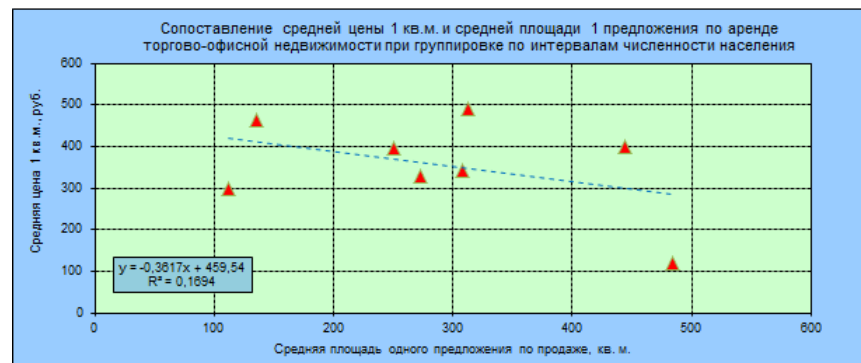


Рис. 8.3.2.14. Зависимость средней ставки аренды недвижимости от средней площади предложения на рынке аренды торгово-офисной недвижимости Свердловской области при группировке наблюдений по численности населения

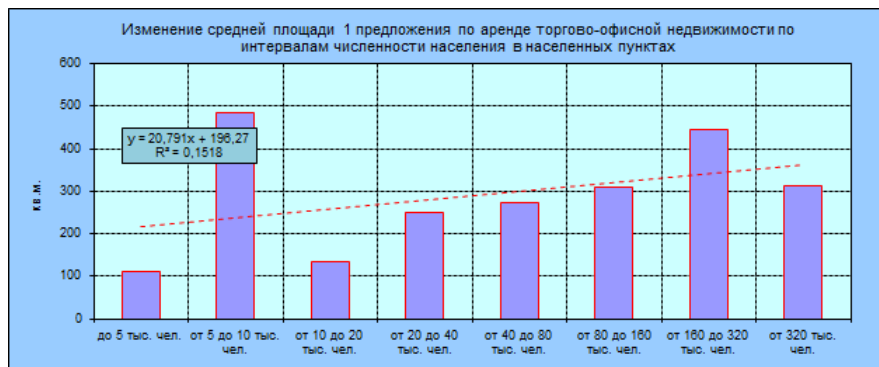


Рис. 8.3.2.15. Изменение средней площади одного предложения на рынке аренды торгово-офисной недвижимости Свердловской области в зависимости от численности населения



Рис. 8.3.2.16. Изменение средней месячной ставки аренды одного предложения на рынке аренды торгово-офисной недвижимости Свердловской области в зависимости от численности населения

Таблица 8.3.2.3. Основные показатели распределения предложений по аренде торгово-офисной недвижимости Свердловской области по уровню средней месячной заработной платы в населенных пунктах.

Наименование показателя	до 20 тыс. руб.	от 20 до 22,5 тыс. руб.	от 22,5 до 25 тыс. руб.	от 25 до 27,5 тыс. руб.	от 27,5 до 30 тыс. руб.	от 30 до 32,5 тыс. руб.	от 32,5 тыс. руб.	Итого/ в среднем
Количество предложений, шт.	9	26	46	146	64	18	47	356
Площадь предложений, тыс. кв. м.	1	9	25	38	15	6	7	100
Месячная ставка на рынке аренды, млн. руб.	0	2	6	15	6	2	4	36
Средняя месячная ставка за 1 кв. м., руб.	321	274	236	395	412	376	557	357
Средняя площадь 1 предложения по аренде, кв. м.	131	344	542	260	231	317	148	282
Средняя месячная ставка одного предложения по аренде, тыс. руб.	42	94	128	103	95	119	82	101

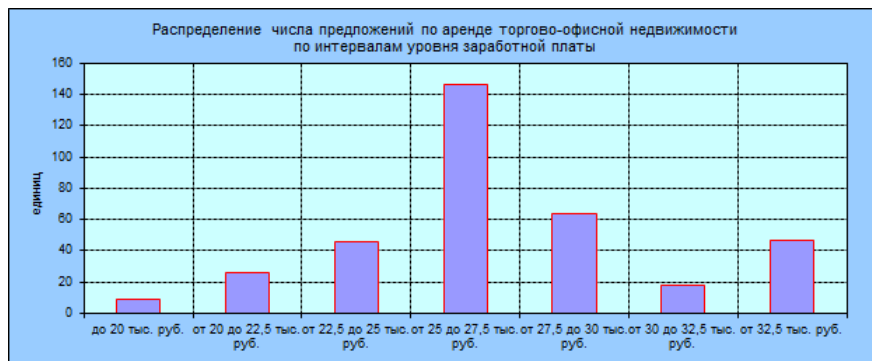


Рис. 8.3.2.17. Распределение числа предложений по аренде торгово-офисной недвижимости Свердловской области по уровню заработной платы



Рис. 8.3.2.18. Распределение площади предложений по аренде торгово-офисной недвижимости Свердловской области по уровню заработной платы



Рис. 8.3.2.19. Распределение общей ставки аренды предложений по аренде торгово-офисной недвижимости Свердловской области по уровню заработной платы

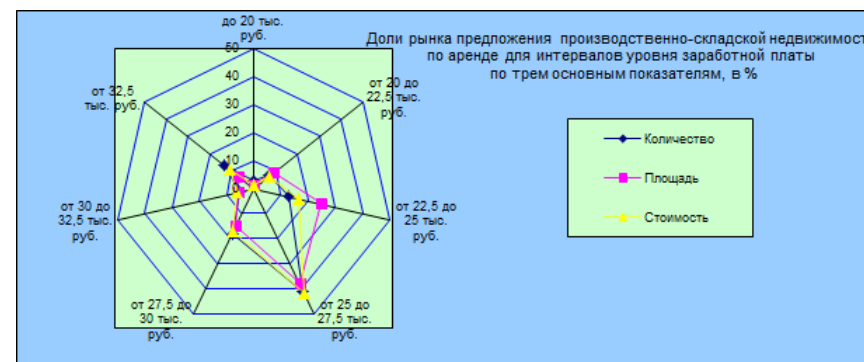


Рис. 8.3.2.20. Распределение общей активности на рынке аренды торгово-офисной недвижимости Свердловской области по уровню заработной платы



Рис. 8.3.2.21. Изменение средней ставки аренды 1 кв. м. на рынке аренды торгово-офисной недвижимости Свердловской области в зависимости от уровня заработной платы

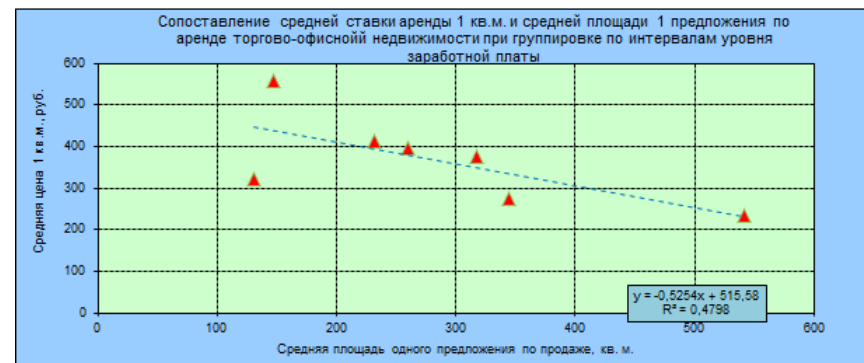


Рис. 8.3.2.22. Зависимость средней ставки аренды недвижимости от средней площади предложения на рынке аренды торгово-офисной недвижимости Свердловской области при группировке наблюдений по уровню заработной платы

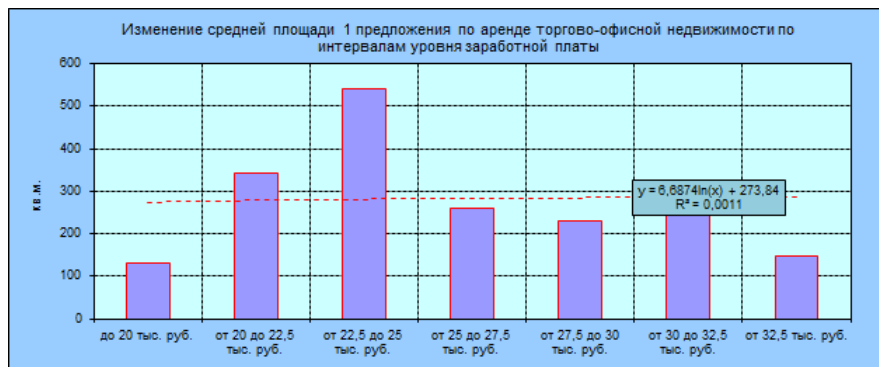


Рис. 8.3.2.23. Изменение средней площади одного предложения на рынке аренды торгово-офисной недвижимости Свердловской области в зависимости от уровня заработной платы

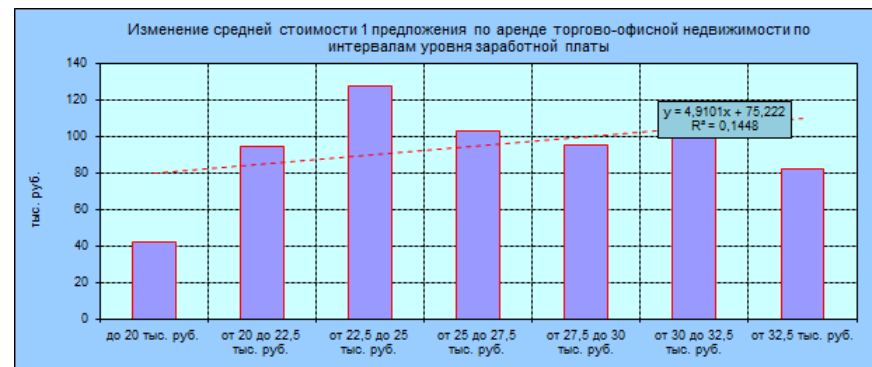


Рис. 8.3.2.24. Изменение средней общей ставки аренды одного предложения на рынке аренды торгово-офисной недвижимости Свердловской области в зависимости от уровня заработной платы

Таблица 8.3.2.4. Основные показатели рынка аренды торгово-офисных помещений Свердловской области в разрезе населенных пунктов.

Населенный пункт	Количество предложений, шт.	Площадь предложений, кв. м.	Месячная ставка аренды предложения, тыс. руб.	Средняя ставка аренды за 1 кв. м., руб. в месяц	Средняя площадь 1 предложения по аренде, кв. м.	Средняя ставка аренды в месяц одного предложения по аренде, руб.
Алапаевск	1	52	15	287	52	15
Арамилъ	26	3 360	1 582	471	129	61
Артемовский	2	165	92	557	83	46
Асбест	9	2 443	1 108	453	271	123
Березовский	56	7 619	3 499	459	136	62
Бобровский	1	800	38	48	800	38
Богданович	1	9 875	296	30	9 875	296
Большой Исток	2	234	34	145	117	17
Верхняя Пышма	35	4 715	2 783	590	135	80
Детярск	4	532	195	365	133	49
Заречный	9	1 616	771	477	180	86
Ирбит	4	462	194	421	115	49
Каменск-Уральский	36	15 975	6 394	400	444	178
Камышлов	3	213	51	238	71	17
Карпинск	1	628	72	115	628	72
Качканар	1	182	91	500	182	91
Кашино	1	25	25	1 000	25	25
Кировград	3	897	497	553	299	166
Лесной	2	752	321	427	376	161
Невьянск	1	1 441	548	380	1 441	548
Нижние Серги	1	550	10	18	550	10
Нижний Тагил	13	4 069	1 993	490	313	153
Нижняя Тура	1	205	92	450	205	92
Николо-Павловское	1	385	120	312	385	120
Новоуральск	8	1 833	720	393	229	90
Обуховское	1	1 000	100	100	1 000	100
Первоуральск	35	8 929	3 375	378	255	96
Поварня	2	284	22	77	142	11
Полевской	16	4 200	1 511	360	263	94
Прохладный	1	76	20	263	76	20
Ревда	25	7 369	2 528	343	295	101
Реж	6	4 236	702	166	706	117
Рефтинский	2	430	224	521	215	112
Североуральск	2	242	120	496	121	60
Серов	10	5 550	1 480	267	555	148

Населенный пункт	Количество предложений, шт.	Площадь предложений, кв. м.	Месячная ставка аренды предложения, тыс. руб.	Средняя ставка аренды за 1 кв. м., руб. в месяц	Средняя площадь 1 предложения по аренде, кв. м.	Средняя ставка аренды в месяц одного предложения по аренде, руб.
Среднеуральск	18	5 714	2 146	376	317	119
Сухой Лог	2	54	12	217	27	6
Сысерть	8	2 565	1 581	616	321	198
Тавда	4	516	346	670	129	86
Талица	1	112	22	198	112	22
Итого	355	100 305	35 729	356	283	101

Таблица 8.4.1. Значения скидок на торг (активный рынок).

Тип функционального назначения объекта	Рынок продажи					Рынок аренды				
	Минимальное значение расширен. интервала	Минимальное значение доверит. интервала	Среднее значение	Максимальное значение доверит. интервала	Максимальное значения расширен. интервала	Минимальное значение расширен. интервала	Минимальное значение доверит. интервала	Среднее значение	Максимальное значение доверит. интервала	Максимальное значения расширен. интервала
Торгово-офисные объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	6,20	9,90	10,30	10,80	14,50	5,10	8,60	9,20	9,70	13,20
Высококласные офисы (офисы классов А, В)	5,80	9,10	9,80	10,40	13,70	4,80	7,80	8,40	9,00	12,00
Высококласная торговая недвижимость	5,80	9,10	9,70	10,40	13,70	4,80	7,80	8,40	9,00	12,00
Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	8,10	12,20	13,10	13,90	18,10	6,70	10,40	11,00	11,70	15,40

Таблица 8.4.2. Значения скидок на торг (неактивный рынок).

Тип функционального назначения объекта	Рынок продажи					Рынок аренды				
	Минимальное значение расширен. интервала	Минимальное значение доверит. интервала	Среднее значение	Максимальное значение доверит. интервала	Максимальное значения расширен. интервала	Минимальное значение расширен. интервала	Минимальное значение доверит. интервала	Среднее значение	Максимальное значение доверит. интервала	Максимальное значения расширен. интервала
Торгово-офисные объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	10,20	15,80	16,50	17,20	22,70	8,80	13,60	14,30	15,00	19,90
Высококласные офисы (офисы классов А, В)	10,40	15,30	16,30	17,30	22,10	8,90	13,10	14,00	14,90	19,10
Высококласная торговая недвижимость	10,30	15,00	15,90	16,80	21,50	8,90	13,00	13,90	14,80	18,90
Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	12,20	18,20	19,30	20,30	26,30	10,70	15,90	16,90	17,90	23,10

Таблица 8.4.3. Отношения цен (ставок аренды) торгово-офисных объектов по районам области по отношению к областному центру.

Тип населенного пункта	Рынок продажи					Рынок аренды				
	Минимальное значение расширен. интервала	Минимальное значение доверит. интервала	Среднее значение	Максимальное значение доверит. интервала	Максимальное значения расширен. интервала	Минимальное значение расширен. интервала	Минимальное значение доверит. интервала	Среднее значение	Максимальное значение доверит. интервала	Максимальное значения расширен. интервала
Областной центр	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,73	0,79	0,80	0,82	0,88	0,72	0,78	0,80	0,81	0,87
Райцентры с развитой промышленностью	0,65	0,71	0,72	0,74	0,80	0,64	0,70	0,72	0,73	0,79
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,52	0,58	0,60	0,62	0,68	0,51	0,58	0,60	0,61	0,68
Прочие населенные пункты	0,39	0,46	0,48	0,50	0,57	0,39	0,46	0,48	0,50	0,57

Таблица 8.4.4. Значения коэффициентов А и В, определяющих зависимость удельной цены (ставки аренды) от численности населения.

Коэффициент	Рынок продажи				Рынок аренды			
	Торгово-офисные объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	Высококласные офисы (офисы классов А, В)	Высококласная торговая недвижимость	Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	Торгово-офисные объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	Высококласные офисы (офисы классов А, В)	Высококласная торговая недвижимость	Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса
Коэффициент А	0,46	0,60	0,43	0,46	0,49	0,44	0,47	0,49
Коэффициент В	0,11	0,06	0,12	0,11	0,11	0,12	0,12	0,11

Таблица 8.4.5. Значения коэффициентов А и В, определяющих зависимость удельной цены (ставки аренды) от средней заработной платы.

Коэффициент	Рынок продажи				Рынок аренды			
	Торгово-офисные объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	Высококласные офисы (офисы классов А, В)	Высококласная торговая недвижимость	Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	Торгово-офисные объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	Высококласные офисы (офисы классов А, В)	Высококласная торговая недвижимость	Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса
Коэффициент А	1,02	1,00	1,03	1,02	0,98	1,01	1,03	0,98
Коэффициент В	0,86	0,93	0,83	0,86	0,90	0,95	0,87	0,90

Таблица 8.4.6. Отношения цен (ставок аренды) торгово-офисных объектов по районам горда по отношению к самому дорогому району.

Тип района города	Рынок продажи					Рынок аренды				
	Минимальное значение расширен. интервала	Минимальное значение доверит. интервала	Среднее значение	Максимальное значение доверит. интервала	Максимальное значения расширен. интервала	Минимальное значение расширен. интервала	Минимальное значение доверит. интервала	Среднее значение	Максимальное значение доверит. интервала	Максимальное значения расширен. интервала
Культурный и исторический центр	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Центры административных районов города	0,83	0,87	0,88	0,89	0,94	0,83	0,88	0,88	0,89	0,94
Спальные микрорайоны высотной застройки	0,75	0,80	0,81	0,82	0,87	0,75	0,80	0,81	0,82	0,87
Районы крупных автомагистралей города	0,68	0,73	0,74	0,76	0,81	0,68	0,73	0,74	0,76	0,81
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,66	0,73	0,74	0,76	0,82	0,66	0,72	0,74	0,76	0,82
Районы вокруг крупных промпредприятий и окраинные районы города	0,56	0,62	0,64	0,66	0,72	0,56	0,62	0,63	0,65	0,71

Таблица 8.4.7. Корректировочные коэффициенты для цен (ставок аренды) торгово-офисных объектов в зависимости от наличия (отсутствия) определенных характеристик недвижимости.

Корректировочный коэффициент	Рынок продажи					Рынок аренды				
	Минимальное значение расширен. интервала	Минимальное значение доверит. интервала	Среднее значение	Максимальное значение доверит. интервала	Максимальное значения расширен. интервала	Минимальное значение расширен. интервала	Минимальное значение доверит. интервала	Среднее значение	Максимальное значение доверит. интервала	Максимальное значения расширен. интервала
Отношение удельной цены (ставки аренды) объекта, расположенного внутри квартала к удельной цене (ставке аренды) такого же объекта, расположенного на красной линии	0,73	0,79	0,80	0,81	0,87	0,72	0,79	0,80	0,81	0,87
Отношение удельной цены (ставки аренды) объекта, расположенного на закрытой территории, к удельной цене (ставке аренды) такого же объекта со свободным доступом	0,73	0,79	0,80	0,82	0,87	0,73	0,78	0,80	0,81	0,87
Отношение удельной цены (ставки аренды) объекта, расположенного непосредственно у остановки общественного транспорта, к удельной цене (ставке аренды) такого же объекта, расположенного на удалении от остановок	1,09	1,14	1,16	1,17	1,23	1,09	1,15	1,17	1,18	1,24

Корректировочный коэффициент	Рынок продажи					Рынок аренды				
	Минимальное значение расширен. интервала	Минимальное значение доверит. интервала	Среднее значение	Максимальное значение доверит. интервала	Максимальное значения расширен. интервала	Минимальное значение расширен. интервала	Минимальное значение доверит. интервала	Среднее значение	Максимальное значение доверит. интервала	Максимальное значения расширен. интервала
Отношение удельной цены (ставки аренды) встроенного помещения к удельной цене (ставке аренды) такого же отдельностоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,83	0,88	0,89	0,90	0,95	0,86	0,91	0,92	0,92	0,97
Отношение удельной цены (ставки аренды) за вспомогательные помещения и места общего пользования к ставкам за основные площади	0,50	0,65	0,68	0,71	0,88	0,50	0,65	0,68	0,71	0,88
Отношение удельной цены (ставки аренды) объекта в подвале к удельной цене (ставке аренды) такого же объекта на 1 этаже	0,62	0,72	0,73	0,74	0,81	0,62	0,72	0,73	0,74	0,81
Отношение удельной цены (ставки аренды) объекта в цоколе к удельной цене (ставке аренды) такого же объекта на 1 этаже	0,72	0,79	0,80	0,81	0,87	0,72	0,79	0,80	0,81	0,87
Отношение удельной цены (ставки аренды) объекта на 2 этаже и выше к удельной цене (ставке аренды) такого же объекта на 1 этаже	0,78	0,84	0,85	0,86	0,91	0,78	0,84	0,85	0,86	0,91
Отношение удельной цены (ставки аренды) объекта из сэндвич-панелей к удельной цене (ставке аренды) такого же кирпичного/бетонного (капитального) объекта ⁹	0,76	0,81	0,83	0,84	0,89	0,81	0,86	0,87	0,88	0,93
Отношение удельной цены (ставки аренды) объекта из дерева к удельной цене (ставке аренды) такого же кирпичного/бетонного (капитального) объекта ¹⁰	0,64	0,70	0,71	0,73	0,79	0,69	0,75	0,76	0,77	0,83
Отношение удельной цены (ставки аренды) объекта, без отдельного входа, к удельной цене (ставке аренды) такого же объекта, с отдельным входом	0,79	0,84	0,85	0,86	0,90	0,78	0,84	0,85	0,86	0,91

⁹ Данные из «Справочника оценщика недвижимости» 2017 года.

¹⁰ Данные из «Справочника оценщика недвижимости» 2017 года.

Корректировочный коэффициент	Рынок продажи					Рынок аренды				
	Минимальное значение расширен. интервала	Минимальное значение доверит. интервала	Среднее значение	Максимальное значение доверит. интервала	Максимальное значения расширен. интервала	Минимальное значение расширен. интервала	Минимальное значение доверит. интервала	Среднее значение	Максимальное значение доверит. интервала	Максимальное значения расширен. интервала
Отношение удельной ставки аренды объекта с учетом коммунальных платежей к удельной ставке аренды такого же объекта без учета коммунальных платежей ¹¹	-	-	-	-	-	1,12	1,19	1,19	1,22	1,26

Таблица 8.4.8. Значения коэффициентов А и В, определяющих зависимость удельной цены (ставки аренды) от площади объекта.

Коэффициент	Рынок продажи					Рынок аренды				
	Минимальное значение расширен. интервала	Минимальное значение доверит. интервала	Среднее значение	Максимальное значение доверит. интервала	Максимальное значения расширен. интервала	Минимальное значение расширен. интервала	Минимальное значение доверит. интервала	Среднее значение	Максимальное значение доверит. интервала	Максимальное значения расширен. интервала
Коэффициент А	1,5883	1,7304	1,7316	1,7328	1,7360	1,3255	1,3927	1,3937	1,3947	1,3973
Коэффициент В	- 0,1040	- 0,1260	- 0,1290	- 0,1320	- 0,1400	- 0,0650	- 0,0810	- 0,0840	- 0,0870	- 0,0950

Таблица 8.4.9. Отношения цен (ставок аренды) торгово-офисных объектов по типам состояния объекта к объекту в удовлетворительном состоянии.

Тип состояния объекта	Рынок продажи					Рынок аренды				
	Минимальное значение расширен. интервала	Минимальное значение доверит. интервала	Среднее значение	Максимальное значение доверит. интервала	Максимальное значения расширен. интервала	Минимальное значение расширен. интервала	Минимальное значение доверит. интервала	Среднее значение	Максимальное значение доверит. интервала	Максимальное значения расширен. интервала
Хорошее (новое здание)	1,14	1,21	1,22	1,23	1,30	1,12	1,19	1,20	1,21	1,28
Удовлетворительное	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Неудовлетворительное (требуется капитальный ремонт)	0,63	0,69	0,71	0,72	0,79	0,64	0,70	0,72	0,74	0,80

¹¹ Данные из «Справочника оценщика недвижимости» 2017 года.

Таблица 8.4.10. Отношения цен (ставок аренды) торгово-офисных объектов по типам состояния отделки к объекту в удовлетворительном (среднем) состоянии отделки.

Тип состояния отделки объекта	Рынок продажи					Рынок аренды				
	Минимальное значение расширен. интервала	Минимальное значение доверит. интервала	Среднее значение	Максимальное значение доверит. интервала	Максимальное значения расширен. интервала	Минимальное значение расширен. интервала	Минимальное значение доверит. интервала	Среднее значение	Максимальное значение доверит. интервала	Максимальное значения расширен. интервала
Отделка "люкс"	1,14	1,21	1,23	1,24	1,31	1,14	1,21	1,22	1,24	1,31
Отделка среднего состояния	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Отделка, требующая косметического ремонта	0,80	0,85	0,86	0,86	0,91	0,80	0,85	0,86	0,86	0,91
Отделка, требующая капитального ремонта или без отделки	0,73	0,78	0,79	0,80	0,85	0,72	0,77	0,78	0,79	0,84

Таблица 8.4.11. Отношения цен (ставок аренды) торгово-офисных объектов по типам функционального назначения объекта к объекту свободного торгово-офисного назначения.

Тип функционального назначения объекта	Рынок продажи					Рынок аренды				
	Минимальное значение расширен. интервала	Минимальное значение доверит. интервала	Среднее значение	Максимальное значение доверит. интервала	Максимальное значения расширен. интервала	Минимальное значение расширен. интервала	Минимальное значение доверит. интервала	Среднее значение	Максимальное значение доверит. интервала	Максимальное значения расширен. интервала
Объекты, расположенные в высокочеловеческой торговой недвижимости	1,16	1,24	1,26	1,28	1,37	1,17	1,27	1,30	1,33	1,43
Объекты, расположенные в высокочеловеческих офисах (классов А, В)	1,14	1,22	1,24	1,27	1,35	1,15	1,23	1,27	1,31	1,39
Объекты общественного питания	1,06	1,12	1,14	1,16	1,22	1,06	1,13	1,15	1,17	1,24
Торгово-офисные объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00

Таблица 8.4.12. Отношения цен (ставок аренды) торгово-офисных объектов по типам имеющейся парковки перед объектом.

Тип назначения для части объекта	Рынок продажи					Рынок аренды				
	Минимальное значение расширен. интервала	Минимальное значение доверит. интервала	Среднее значение	Максимальное значение доверит. интервала	Максимальное значения расширен. интервала	Минимальное значение расширен. интервала	Минимальное значение доверит. интервала	Среднее значение	Максимальное значение доверит. интервала	Максимальное значения расширен. интервала
организованная парковка	1,06	1,10	1,11	1,12	1,16	1,06	1,10	1,11	1,12	1,16
стихийная парковка	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
парковка отсутствует	0,85	0,90	0,91	0,91	0,95	0,85	0,90	0,91	0,91	0,95

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

Анализ основных факторов, влияющих на спрос и предложение в сегменте рынка, к которому относятся оцениваемые объекты, проведен в разделе 8.3. настоящего отчета.

Далее дается анализ основных факторов, влияющих на цены сопоставимых объектов недвижимости.

Передаваемые права.

Фактор учитывает юридический статус оцениваемого объекта недвижимости (набор прав на недвижимость: владение, пользование и распоряжение) – разный объем прав имеет разную стоимость. При прочих равных условиях рыночная стоимость объекта недвижимости, на которую оформлено право собственности, выше стоимости объектов недвижимости, отчуждаемых на праве аренды, праве требования и др.

Финансовые условия.

Фактор учитывает условия финансирования возможной сделки по продаже оцениваемого объекта и разницу в условиях финансирования для объекта оценки и объектов-аналогов, а именно сроки финансирования, процентные ставки, порядок перехода прав на недвижимость – все эти факторы оказывают значительное влияние на стоимость оцениваемой недвижимости.

Условия продажи.

Фактор учитывает отличия условий продажи объектов-аналогов от рыночных условий: ограниченность в сроках продажи, аффилированность покупателя и продавца, приобретение объектов с целью их комплексного использования с близлежащими объектами и др. – все эти факторы также существенно влияют на стоимость недвижимости.

Далее в настоящем отчете основным источником сведений об основных ценообразующих факторах, определяющих стоимость и величину ставки аренды на рынке торгово-офисной недвижимости, выступает «Справочник оценщика недвижимости - 2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов»¹² (далее Справочник). Указанный справочник составляется путем опроса специалистов рынка недвижимости.

Копии страниц Справочника с таблицами и графиками, использованные в настоящем отчете, приведены в Приложении 3 к Отчету.

Снижение цен в процессе торгов.

Характерной особенностью рынка недвижимости является тенденция к снижению цен на предлагаемые к продаже (аренде) объекты. Как правило, объекты продажи выставляются на рынок с премией к рыночной цене аналогичных объектов. При осуществлении реализации

¹² Два тома: «Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» и «Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода», под редакцией Лейфера Л.А., Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Н. Новгород, 2018 год.

объекта его цена может снизиться, что подтверждается консультациями с продавцами и их агентами. Сведения о скидках на торг для различных типов недвижимости и рынков продажи и аренды приведены в таблицах 8.4.1. (активный рынок) и 8.4.2. (неактивный рынок).

Дата предложения (дата публичной оферты).

Цены объектов недвижимости подвержены изменению во времени. При использовании информации по аналогу, дата предложения которого значительно отличается от даты оценки, требуется учет этого обстоятельства. Данный параметр может быть учтен по индексам, публикуемым на аналитических сайтах (например, www.urp.ru).

Местоположение объекта в пределах региона (области).

Согласно данным приведенным в Справочнике на региональном рынке торгово-офисной недвижимости можно выделить пять основных типовых зон расположения объектов, стоимость внутри которых для сопоставимых объектов примерно совпадает. Выделенные типовые зоны приведены в таблице 8.4.3. Различия в стоимости и ставках аренды для объектов торгово-офисной недвижимости, расположенных в указанных зонах приведены в таблице 8.4.3.

Численность населения в населенном пункте.

По данным Справочника существенное влияние на стоимость торгово-офисной недвижимости оказывает численность населения в населенном пункте, при этом зависимость относительной удельной цены (ставки аренды) от численности описывается следующим уравнением:

$$Y = A \times X^B.$$

где:

Y – относительная удельная цена (ставка аренды).

X – численность населения в населенном пункте, тыс. чел.

A, B – коэффициенты, определяющие зависимость удельной цены (ставки аренды) от численности населения (значения коэффициентов для различных видов недвижимости приведены в таблице 8.4.4.).

Средний уровень заработной платы в населенном пункте.

По данным Справочника существенное влияние на стоимость торгово-офисной недвижимости оказывает уровень средней заработной платы в населенном пункте, при этом зависимость относительной удельной цены (ставки аренды) от уровня заработной платы описывается следующим уравнением:

$$Y = A \times X^B.$$

где:

Y – относительная удельная цена (ставка аренды).

X – относительная средняя заработная плата в населенном пункте, руб. в месяц.

А, В – коэффициенты, определяющие зависимость удельной цены (ставки аренды) от уровня заработной платы (значения коэффициентов для различных видов недвижимости приведены в таблице 8.4.5.).

Местоположение объекта в города.

Согласно данным приведенным в Справочнике на городском (локальном) рынке торгово-офисной недвижимости можно выделить шесть основных типовых зон расположения объектов, стоимость внутри которых для сопоставимых объектов примерно совпадает. Выделенные типовые зоны приведены в таблице 8.4.6. Различия в стоимости и ставках аренды для объектов торгово-офисной недвижимости, расположенных в указанных зонах приведены в таблице 8.4.6.

Расположение относительно «красной» линии.

Согласно данным приведенным в Справочнике расположение объекта торгово-офисной недвижимости на «красной» линии оказывает существенное влияние на его стоимость (ставку аренды). Размеры корректирующих коэффициентов учитывающих это влияние приведены в таблице 8.4.7.

Наличие свободного доступа к объекту недвижимости.

Согласно данным приведенным в Справочнике наличие свободного неограниченного доступа к объекту торгово-офисной недвижимости оказывает существенное влияние на его стоимость (ставку аренды). Размеры корректирующих коэффициентов учитывающих это влияние приведены в таблице 8.4.7.

Расположение относительно остановок общественного транспорта.

Согласно данным приведенным в Справочнике близость объекта торгово-офисной недвижимости к остановкам общественного транспорта оказывает существенное влияние на его стоимость (ставку аренды). Размеры корректирующих коэффициентов учитывающих это влияние приведены в таблице 8.4.7.

Масштаб объекта.

По данным Справочника существенное влияние на стоимость торгово-офисной недвижимости оказывает масштаб (площадь) объекта, при этом зависимость относительной удельной цены (ставки аренды) от площади объекта описывается следующим уравнением:

$$Y = A \times X^B.$$

где:

Y – относительная удельная цена (ставка аренды).

X – площадь объекта, кв. м.

А, В – коэффициенты, определяющие зависимость удельной цены (ставки аренды) от площади (значения коэффициентов приведены в таблице 8.4.8.).

Тип объекта недвижимости.

Согласно данным приведенным в Справочнике тип объекта торгово-офисной недвижимости (отдельно стоящее здание с земельным участком или встроенное помещение) оказывает существенное влияние на его стоимость (ставку аренды). Размеры корректирующих коэффициентов учитывающих это влияние приведены в таблице 8.4.7.

Тип площади.

Согласно данным приведенным в Справочнике структура сдаваемых площадей (основные/ вспомогательные и обслуживающие) на объекте торгово-офисной недвижимости оказывает существенное влияние на его стоимость (ставку аренды). Размеры корректирующих коэффициентов учитывающих это влияние приведены в таблице 8.4.7.

Этаж расположения.

Согласно данным приведенным в Справочнике этаж расположения объекта торгово-офисной недвижимости оказывает существенное влияние на его стоимость (ставку аренды). Размеры корректирующих коэффициентов учитывающих это влияние приведены в таблице 8.4.7.

Материал стен.

Согласно данным приведенным в Справочнике¹³ материал стен объекта торгово-офисной недвижимости оказывает существенное влияние на его стоимость (ставку аренды). Размеры корректирующих коэффициентов учитывающих это влияние приведены в таблице 8.4.7.

Наличие отдельного входа.

Согласно данным приведенным в Справочнике наличие отдельного входа в объект торгово-офисной недвижимости оказывает существенное влияние на его стоимость (ставку аренды). Размеры корректирующих коэффициентов учитывающих это влияние приведены в таблице 8.4.7.

Наличие парковки.

Согласно данным приведенным в Справочнике наличие и тип парковки перед объектом торгово-офисной недвижимости оказывает существенное влияние на его стоимость (ставку аренды). Размеры корректирующих коэффициентов учитывающих это влияние приведены в таблице 8.4.12.

Состояние объекта недвижимости (здания).

Согласно данным приведенным в Справочнике общее состояние объекта торгово-офисной недвижимости оказывает существенное влияние на его стоимость (ставку аренды). Размеры корректирующих коэффициентов учитывающих это влияние приведены в таблице 8.4.9.

Состояние отделки объекта недвижимости.

Согласно данным приведенным в Справочнике общее состояние отделки объекта торгово-офисной недвижимости оказывает существенное влияние на его стоимость (ставку аренды).

¹³ Данные сведения приведены в «Справочнике оценщика недвижимости» 2017 года. В настоящем отчете указанные данные используются при наличии различия в материале стен у объекта оценки и объекта аналога.

Размеры корректирующих коэффициентов учитывающих это влияние приведены в таблице 8.4.10.

Функциональное назначение объектов недвижимости.

Согласно данным приведенным в Справочнике функциональное назначение объекта торгово-офисной недвижимости оказывает существенное влияние на его стоимость (ставку аренды). Размеры корректирующих коэффициентов учитывающих это влияние приведены в таблице 8.4.11.

Состав арендной ставки.

Согласно данным приведенным в Справочнике учет или не учет в составе арендной платы коммунальных платежей по торгово-офисной недвижимости оказывает существенное влияние на его ставку аренды. Размеры корректирующих коэффициентов учитывающих это влияние приведены в таблице 8.4.7.

Износ (срок жизни) здания.

Этот фактор определяется по году постройки здания. Как показывают проведенные исследования¹⁴, на рынке коммерческих помещений срок жизни здания оказывает влияние на его стоимость по следующей приближенной формуле:

$$y = 0,4 - 0,357x^{0,044} / e^{0,0305x},$$

где y – величина физического износа;
 x – хронологический возраст здания.

8.5. Анализ степени ликвидности объектов¹⁵.

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. Предполагается, что в срок экспозиции не включается время, необходимое для формального закрепления (оформление, регистрация) сделки купли-продажи, т.е. срок экспозиции это типичное время с момента размещения публичного предложения о продаже объекта до принятия продавцом и покупателем решения о совершении сделки. Рекомендуется характеризовать ликвидность, подразделяя ее на отдельные группы в зависимости от возможности реализации и прогнозируемого срока продажи. Предлагается следующая градация ликвидности имущества в зависимости от сроков реализации и от величины ликвидационной скидки.

¹⁴ А.В. Белых «Методика определения физического износа нежилых зданий» (www.avg.ru/pressa/pdf/019_belyh_a.v-1.pdf).

¹⁵ «Оценка для целей залога. Теория. Практика. Рекомендации», М.А. Федотова и др., М, Финансы и статистика, 2008.

Таблица 8.5.1. Характеристики ликвидности объектов недвижимости.

Показатель ликвидности	Высокая	Выше средней	Средняя	Ниже средней	Низкая
Примерный срок реализации, мес.	Менее 1	1-2	2-4	4-6	От 6
Ликвидационная скидка, %	5-10	10-15	15-20	20-30	30 и более

Функциональная полезность такой градации заключается, прежде всего, в возможности сопоставления определенной степени ликвидности со значением ликвидационной скидки и последующим включением ее, как составляющей, в залоговый дисконт. Более высокая степень ликвидности соответствует меньшему размеру скидки и дисконта.

По данным объявлений о продаже объектов торгово-офисной недвижимости средний срок реализации коммерческих (торгово-офисных) объектов на рынке Свердловской области составляет ~ 4 - 6 месяцев. Таким образом, оцениваемые объекты можно отнести к объектам со средней или ниже средней ликвидностью.

Ликвидность зависит, прежде всего, от наличия и величины спроса на имущество. 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.

Иными факторами, влияющими на ликвидность, являются:

Состояние имущества. Как правило, старое и изношенное имущество в меньшей степени ликвидно, нежели относительно новое, не требующее больших затрат на восстановление. Оцениваемые объекты находятся в неудовлетворительном состоянии (требуют проведения капитального ремонта), следовательно, по этому критерию объекты могут быть охарактеризованы как низко ликвидные.

Масштабность. Данным фактором характеризуется снижение ликвидности имущества, обладающего характеристиками, существенно отличающимися в большую сторону от средних значений. Подобные активы могут быть востребованы очень ограниченным кругом покупателей и в этой связи срок экспозиции для таких объектов достаточно велик. Оцениваемые объекты относятся к крупным по масштабу объектам. Следовательно, с этой точки зрения их ликвидность может быть оценена как ниже средней.

Местоположение. Если имущество расположено на главных площадях и магистралях, вблизи остановок общественного транспорта, с удобным подъездом и подходом не внутри дворов и вдали от дорог, то такое имущество пользуется большим спросом на рынке, ликвидность такого имущества будет весьма высокой. Местоположение оцениваемых объектов можно охарактеризовать как достаточно привлекательное для коммерческих объектов (см. описание

местоположения выше). Следовательно, объект по этому критерию можно отнести к средне ликвидным объектам.

По результатам проведенного анализа можно заключить, что объекты оценки имеют низкую степень ликвидности.

На основании проведенного анализа ликвидности можно заключить, что примерный срок экспозиции оцениваемых объектов на рынке недвижимости составит от 6 - 12 мес.

8.6. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объектов оценки.

На основании проведенного анализа в сегменте рынка торгово-офисной недвижимости Свердловской области можно сделать следующие выводы:

- Общий социально-экономический фон для рынка оцениваемых объектов можно охарактеризовать как нейтральный.
- Общий региональный социально-экономический фон для рынка оцениваемых объектов можно охарактеризовать как умеренно-благоприятный.
- Оцениваемые объекты относятся к сегменту рынка универсальной торгово-офисной недвижимости Свердловской области.
- Основными факторами, влияющим на спрос и предложение на рынке продажи торгово-офисной недвижимости Свердловской – являются факторы местоположения (удаленность от областного центра, численность жителей, уровень социально-экономического развития).
- Эксперты рынка недвижимости выделяют более 20 ценообразующих факторов на рынке торгово-офисной недвижимости.
- Оцениваемые объекты имеют низкую степень ликвидности.
- Локальный рынок недвижимости оцениваемых объектов можно классифицировать как неактивный из-за незначительного числа предложений по продаже и аренде недвижимости в населенном пункте.
- С учетом выше сказанного, поправочные коэффициенты при определении стоимости объекта оценки в сравнительном и доходном подходах будут определяться на основе данных для неактивного рынка недвижимости.
- В связи с низкой ликвидностью объекта оценки, связанной с неактивным рынком недвижимости населенного пункта, крупным масштабом объекта, тем, что значительная часть объекта на дату проведения оценки не использовалась по прямому назначению, а так же его неудовлетворительным состоянием поправочные коэффициенты, связанные с оценкой величины скидки на торг будут приняты оценщиком на уровне максимального значения из расширенного интервала значений коэффициента.

8.7. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования.

Анализ наиболее эффективного использования лежит в основе оценок рыночной стоимости недвижимости.

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.

Наиболее эффективное использование объекта недвижимости может соответствовать его фактическому использованию или предполагать иное использование, например ремонт (или реконструкцию) имеющихся на земельном участке объектов капитального строительства.

Анализ наиболее эффективного использования позволяет выявить наиболее прибыльное использование объекта недвижимости, на который ориентируются участники рынка (покупатели и продавцы) при формировании цены сделки. При определении рыночной стоимости оценщик руководствуется результатами этого анализа для выбора подходов и методов оценки объекта оценки и выбора сопоставимых объектов недвижимости при применении каждого подхода.

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.

Анализ наиболее эффективного использования частей объекта недвижимости, например встроенных жилых и нежилых помещений, проводится с учетом фактического использования других частей этого объекта.

Анализ наиболее эффективного использования части реконструируемого или подлежащего реконструкции объекта недвижимости проводится с учетом наиболее эффективного использования всего реконструируемого объекта недвижимости.

Наиболее эффективное использование объекта недвижимости, оцениваемого в отдельности, может отличаться от его наиболее эффективного использования в составе оцениваемого комплекса объектов недвижимости.

Рыночная стоимость земельного участка, застроенного объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства для внесения этой стоимости в государственный кадастр недвижимости оценивается исходя из вида фактического использования оцениваемого объекта.

При этом застроенный земельный участок оценивается как незастроенный, предназначенный для использования в соответствии с видом его фактического использования.

Анализ наиболее эффективного использования объекта недвижимости для сдачи в аренду выполняется с учетом условий использования этого объекта, устанавливаемых договором аренды или проектом такого договора.

Опираясь на анализ рынка недвижимости Свердловской области, анализ спроса и предложения в сегменте рынка торгово-офисной недвижимости, расположение и конструктивные особенности оцениваемых объектов, Оценщик считает, что наилучшим и наиболее эффективным использованием объектов оценки будет их использование по прямому назначению.

Оценка произведена в соответствии с данным положением, что нашло отражение в контексте представленного отчета.

9. Описание процесса оценки объектов оценки в части применения подходов к оценке.

9.1. Общие положения.

В соответствии с Федеральным стандартом оценки №1 при определении стоимости оцениваемых объектов используются следующие подходы:

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

Каждый подход содержит в себе набор методов, которые могут быть использованы для определения того или иного вида стоимости.

В результате, применение этих подходов приводит к получению различных ценовых характеристик оцениваемого объекта. Дальнейший сравнительный анализ позволяет взвесить достоинства и недостатки каждого из них и установить окончательную стоимость объекта собственности.

9.2. Описание применения подходов, применяемых для оценки объектов недвижимости.

9.2.1. Описание применения сравнительного подхода.

Сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений.

В качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным;

При проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке.

Для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена или арендная плата за единицу площади или единицу объема.

В зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы), количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания.

При применении качественных методов оценка недвижимости выполняется путем изучения взаимосвязей, выявляемых на основе анализа цен сделок и (или) предложений с объектами-

аналогами или соответствующей информации, полученной от экспертов, и использования этих взаимосвязей для проведения оценки в соответствии с технологией выбранного для оценки метода.

При применении метода корректировок каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки. При этом корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта.

При применении методов регрессионного анализа оценщик, используя данные сегмента рынка оцениваемого объекта, конструирует модель ценообразования, соответствующую рынку этого объекта, по которой определяет расчетное значение искомой стоимости.

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;

Помимо стоимости, сравнительный подход может использоваться для определения других расчетных показателей, например арендных ставок, износа и устареваний, ставок капитализации и дисконтирования.

9.2.2. Описание применения доходного подхода.

Доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов.

В рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям.

Метод прямой капитализации применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию.

Определение стоимости объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления соответствующего рынку годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при этом определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту.

Метод дисконтирования денежных потоков применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов с произвольной динамикой их изменения во времени путем дисконтирования их по ставке, соответствующей доходности инвестиций в аналогичную недвижимость.

Метод капитализации по расчетным моделям применяется для оценки недвижимости, генерирующей регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения. Капитализация таких доходов проводится по общей ставке капитализации, конструируемой на основе ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, способов и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем.

Структура (учет налогов, возврата капитала, темпов изменения доходов и стоимости актива) используемых ставок дисконтирования и (или) капитализации должна соответствовать структуре дисконтируемого (капитализируемого) дохода.

Для недвижимости, которую можно сдавать в аренду, в качестве источника доходов следует рассматривать арендные платежи.

Оценка недвижимости, предназначенной для ведения определенного вида бизнеса (например, гостиницы, рестораны, автозаправочные станции), может проводиться на основании информации об операционной деятельности этого бизнеса путем выделения из его стоимости составляющих, не относящихся к оцениваемой недвижимости.

9.2.3. Описание применения затратного подхода.

Затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости - земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например жилых и нежилых помещений.

Затратный подход целесообразно применять для оценки недвижимости, если она соответствует наиболее эффективному использованию земельного участка как незастроенного и есть возможность корректной оценки физического износа, а также

функционального и внешнего (экономического) устареваний объектов капитального строительства.

Затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют).

В общем случае стоимость объекта недвижимости, определяемая с использованием затратного подхода, рассчитывается в следующей последовательности:

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

Для целей определения рыночной стоимости объекта недвижимости с использованием затратного подхода земельный участок оценивается как незастроенный в предположении его наиболее эффективного использования.

Расчет затрат на создание объектов капитального строительства производится на основании:

- данных о строительных контрактах (договорах) на возведение аналогичных объектов;
- данных о затратах на строительство аналогичных объектов из специализированных справочников;
- сметных расчетов;
- информации о рыночных ценах на строительные материалы;
- других данных;

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

Для целей оценки рыночной стоимости недвижимости величина прибыли предпринимателя определяется на основе рыночной информации методами экстракции, экспертных оценок или аналитических моделей с учетом прямых, косвенных и вмененных издержек, связанных с

созданием объектов капитального строительства и приобретением прав на земельный участок.

Величина износа и устареваний определяется как потеря стоимости недвижимости в результате физического износа, функционального и внешнего (экономического) устареваний. При этом износ и устаревания относятся к объектам капитального строительства, относящимся к оцениваемой недвижимости.

9.2.3.1. Обоснование отказа от применения затратного подхода к оценке.

В настоящей работе затратный подход не применялся, что Оценщики объясняют следующим.

В соответствии с пп. в) п. 24 ФСО № 7 затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке.

По мнению экспертов¹⁶ при оценке недвижимости для целей залога использование затратного подхода допускается только в том случае, если отсутствует развитый рынок недвижимости и затратный подход может оказаться единственным способом оценки рыночной стоимости. При этом от применения затратного подхода следует однозначно отказываться в случае, если имеется достаточное количество рыночной информации, а так же если возраст объекта превышает 5-10 лет.

Как показал проведенный в разделе 8 настоящего отчета анализ, на рынке недвижимости Свердловской области присутствует достаточное количество объектов, относящихся к сегменту рынка объектов оценки, на основании которых можно сделать однозначный вывод о рыночной стоимости оцениваемого объекта как в рамках сравнительного, так и в рамках доходного подходов.

Рынок торгово-офисных помещений Полевского является относительно развитым, на нем обращается достаточное количество однородных объектов. Вследствие этого, наилучшим образом для определения рыночной стоимости объекта оценки подходят сравнительный и доходный подход, как наиболее точно отражающие ситуацию на рынке.

В связи с этим оценщик отказывается от использования затратного подхода в настоящем отчете.

9.2.4. Итоговое заключение о применимости подходов оценки в настоящем отчете.

Для целей настоящей оценки применяются два подхода к определению рыночной стоимости объектов оценки – доходный и сравнительный. На основании этого вывода определена методология и процесс настоящей оценки.

¹⁶ «Оценка для целей залога. Теория. Практика. Рекомендации», М.А. Федотова и др., М, Финансы и статистика, 2008.

9.3. Описание последовательности определения стоимости.

9.3.1. Описание последовательности определения стоимости сравнительным подходом.

Основным методом сравнительного подхода при оценке недвижимости является метод сравнения продаж¹⁷ (в оценочной литературе данный метод носит множество наименований в числе которых - рыночный метод, метод сравнительного анализа рыночных данных, метод рыночных сравнения).

В основе данного метода лежит анализ рыночных цен сделок или предложений по продаже объектов сопоставимых с оцениваемым объектом – аналогов, имевших место на рынке оцениваемого объекта до даты оценки.

Обоснование выбора метода оценки сравнительным подходом.

С учетом того, что в рамках оценки недвижимости сравнительным подходом существует основной метод оценки – метод сравнения продаж оценщиком принято решение использовать в рамках сравнительного подхода метод сравнения продаж.

Единицы сравнения.

Объектами оценки по настоящему отчету являются – объект административно-офисной недвижимости.

В качестве единиц сравнения при оценке улучшений (т.е. в данном случае зданий и помещений) обычно используют следующие:

- Цена за 1 кв. м общей площади здания или сооружения;
- Цена за 1 кв. м чистой площади зданий или сооружений подлежащих аренде;
- Цена за 1 кв. м без учета стоимости земли;
- Цена за единицу недвижимости целиком;
- Цена за 1 куб. м здания или сооружения;
- Цена за единицу приносящую доход.

Типичной для рынка и, следовательно, наиболее приемлемой единицей сравнения для коммерческих помещений является цена 1 кв. м. общей площади. Выберем указанную единицу в качестве единицы сравнения для проведения оценки в настоящем отчете.

Элементы сравнения.

Основными элементами сравнения для недвижимости являются:

- состав передаваемых прав;
- условия финансирования состоявшейся (или предполагаемой) сделки купли-продажи;
- условия продажи (предложения);
- время продажи (предложения);
- месторасположение объекта;

¹⁷ См. например «Оценка недвижимости», Е.И. Тарасевич, С. Петербург, 1997; «Оценка стоимости недвижимости», С.В. Грибовский и др., Москва, 2003 г. и др.

- физические характеристики объекта;
- экономические характеристики объекта;
- характер использования объекта;
- компоненты стоимости, не связанные с недвижимостью.

Выбор аналогов.

Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования показал, что юридически обоснованно, физически осуществимо, финансово целесообразно и приводит к наивысшей стоимости использование объектов оценки по прямому назначению.

Выбор аналогов будем осуществлять следующим образом. Источником для выбора анализа будет базы данных по продаже недвижимости в сети Интернет на дату оценки.

Количество отбираемых аналогов – не менее 3-х.

В качестве аналогов подберем объекты торгово-офисного назначения, которые удовлетворяют следующим критериям (в порядке убывания значимости):

- город расположения объекта (объекты торгово-офисной недвижимости свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости, расположенные в г. Полевской Свердловской области);
- тип предполагаемого использования и назначение объекта (объекты торгово-офисной недвижимости свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости);
- класс объекта (типовые объекты торгово-офисной недвижимости свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости).

Описание выбранных аналогов и их местоположения приведено в таблице 9.3.1.1.

Таблица 9.3.1.1. Описание объектов аналогов для применения сравнительного подхода к оценке помещений.

Наименование показателя	Объекты оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Источник информации об объекте	Данные заказчика оценки	https://www.avito.ru/polevskoy/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_350_m_prodazha_polevskoy_1720680271	https://torgi.gov.ru/restricted/notification/notificationView.html?notificationId=30925603&lotId=30925552&prevPageN=10	https://torgi.gov.ru/restricted/notification/notificationView.html?notificationId=30965511&lotId=30965615&prevPageN=10
Наименование компании, телефон	-	Контактное лицо: Анна, тел. +7-(922)-173-78-22	Контактное лицо: Управление муниципальным имуществом Полевского городского округа, тел. +7-(343)-505-32-06	Контактное лицо: Управление муниципальным имуществом Полевского городского округа, тел. +7-(343)-505-32-06
Цена объекта, руб. с НДС	-	4 717 542	5 209 000	2 023 000
Цена за 1 кв.м. общей площади, руб. с НДС	-	13 479	6 720	10 306
Дата оценки или период к которому относится ценовое предложение	фев.19	фев.19	ноя.18	ноя.19
Характеристики местоположения объекта	-	-	-	-
Адрес объекта	Свердловская область, г. Полевской, ул. Хохрякова, д. 35	Свердловская область, г. Полевской, ул. Декабристов, д. 8	Свердловская область, г. Полевской, ул. Красноармейская, д. 87	Свердловская область, г. Полевской, ул. Нахимова, д. 15
Тип населенного пункта (по классификации)	Райцентры с развитой промышленностью	Райцентры с развитой промышленностью	Райцентры с развитой промышленностью	Райцентры с развитой промышленностью
Численность населения в населенном пункте, тыс. чел.	70,0	70,0	70,0	70,0
Среднемесячная заработная плата в населенном пункте, руб.	35 025	35 025	35 025	35 025
Тип рынка объекта	неактивный	неактивный	неактивный	неактивный
Тип района, в котором располагается объект (по классификации)	Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки
Расположение здания, в котором находится объект, относительно "красной линии"	на красной линии	на красной линии	на красной линии	на красной линии
Объект располагается на закрытой территории доступ к которой ограничен (да/ нет)	нет	нет	нет	нет
Расположение здания относительно остановок общественного транспорта	в непосредственной близости	в непосредственной близости	в непосредственной близости	в непосредственной близости
Наличие и тип парковки	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка
Количественные характеристики объекта	-	-	-	-
Тип объекта (здание/помещение)	помещение	помещение	помещение	помещение
Количество зданий в составе единого объекта недвижимости	1	1	1	1

Наименование показателя	Объекты оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Общая площадь помещений объекта, кв. м	676,4	350,0	775,2	196,3
Доля общей площади объекта, приходящаяся на вспомогательные помещения, %	35,0	22,0	22,0	22,0
Доля общей площади объекта, расположенная выше 1 этажа, %	46,1	-	50,0	-
Доля общей площади объекта, расположенная в цокольном этаже, %	-	-	-	-
Доля общей площади объекта, расположенная в подвальном этаже, %	-	-	-	-
Качественные характеристики объекта	-	-	-	-
Ориентировочный год (десятилетие) постройки здания	1 950	1 985	1 967	1 966
Доля общей площади помещений объекта, имеющих отдельный вход, %	-	100,0	-	-
Доля общей площади объекта, приходящаяся на здания, выполненные из кирпича/бетона/иных капитальных материалы, %	100,0	100,0	100,0	100,0
Доля общей площади объекта, приходящаяся на здания, выполненные из профлиста (сэндвич-панелей), %	-	-	-	-
Доля общей площади объекта, приходящаяся на здания, выполненные из дерева, %	-	-	-	-
Структура площадей по характеристике общего состояния зданий объекта	-	-	-	-
Доля общей площади объекта, расположенной в новом здании или здании находящемся в хорошем состоянии, %	-	-	-	-
Доля общей площади объекта, расположенной в здании находящемся в удовлетворительном состоянии, %	100,0	100,0	100,0	100,0
Доля общей площади объекта, расположенной в здании находящемся в неудовлетворительном состоянии (требующем капитального ремонта), %	-	-	-	-
Структура площадей по характеристике общего состояния отделки помещений объекта	-	-	-	-

Наименование показателя	Объекты оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Доля общей площади объекта, приходящаяся на помещения (части объекта), с отделкой "люкс", %	-	-	-	-
Доля общей площади объекта, приходящаяся на помещения (части объекта), с удовлетворительной отделкой, %	-	100,0	-	100,0
Доля общей площади объекта, приходящаяся на помещения (части объекта), с отделкой требующей косметического ремонта, %	-	-	-	-
Доля общей площади объекта, приходящаяся на помещения (части объекта), с отделкой требующей полного ремонта, %	100,0	-	100,0	-
Структура площадей по функциональному назначению частей объекта	-	-	-	-
Преобладающее функциональное назначение объекта	Торгово-офисные объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	Торгово-офисные объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	Торгово-офисные объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	Торгово-офисные объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости
Доля высоkokлассных торговых помещений в общей площади объекта, %	-	-	-	-
Доля высоkokлассных офисных помещений в общей площади объекта, %	-	-	-	-
Доля помещений, предназначенных для общественного питания, в общей площади объекта, %	-	-	-	-
Доля торговых-офисных помещений свободного назначения в общей площади объекта, %	100,0	100,0	100,0	100,0

Таблица 9.3.1.2. Схема расположения объектов-аналогов на карте Полевского.

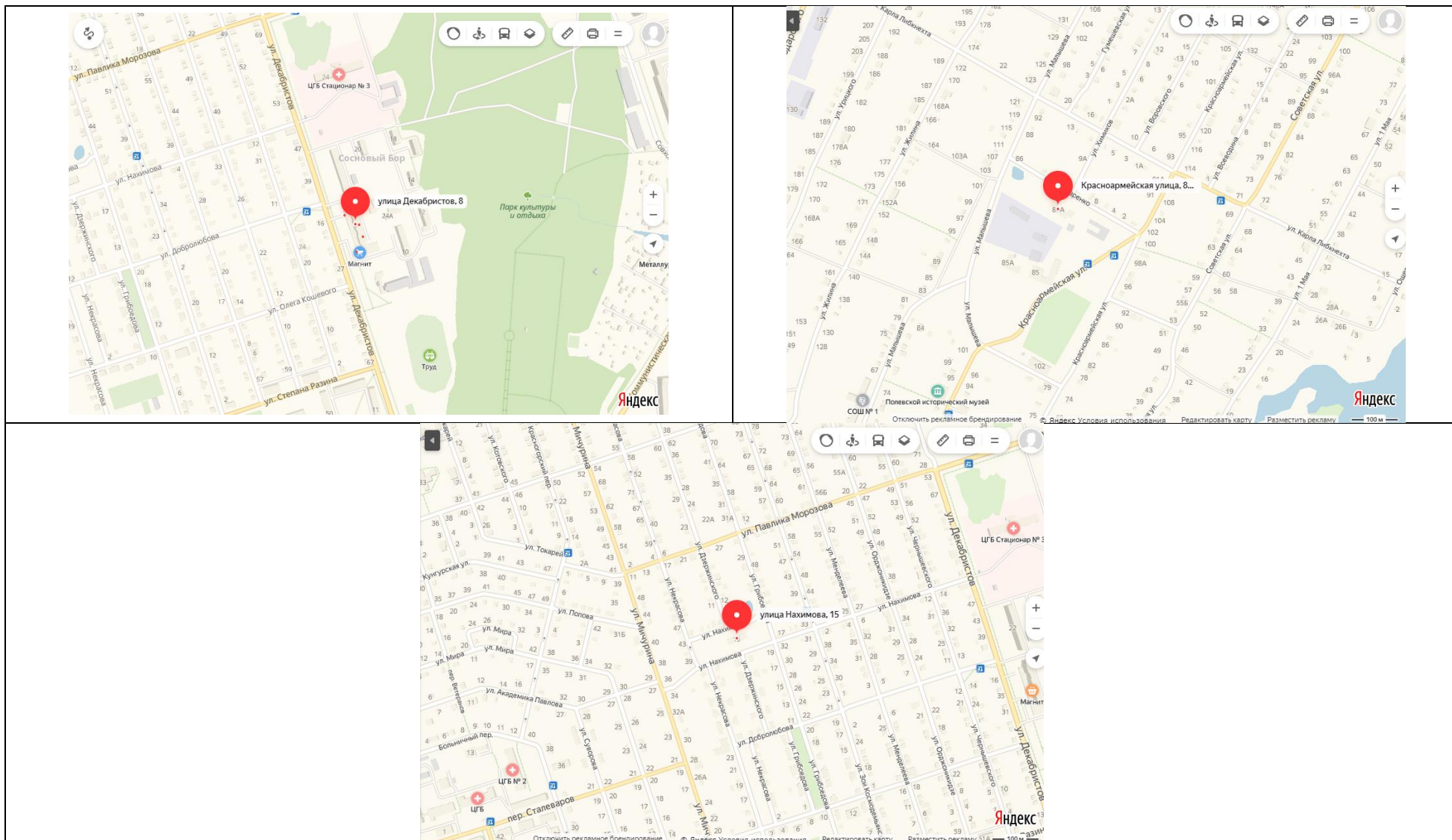


Таблица 9.3.1.3. Проведение сравнительного анализа продаж для оценки рыночной стоимости объектов оценки.

Наименование объекта	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Адрес	Свердловская область, г. Полевской, ул. Хохрякова, д. 35	Свердловская область, г. Полевской, ул. Декабристов, д. 8	Свердловская область, г. Полевской, ул. Красноармейская, д. 87	Свердловская область, г. Полевской, ул. Нахимова, д. 15
Цена объекта, руб.	-	4 717 542	5 209 000	2 023 000
Стоимость 1 кв. м. объекта, руб.	-	13 479	6 720	10 306
Торг по цене объекта	нет	да	да	да
Корректировка, %	-	-22,70	-22,70	-22,70
Корректировка, руб.	-	-3060	-1525	-2339
Скорректированная стоимость, руб.	-	10 419	5 194	7 966
Имущественно-правовой статус недвижимости	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка, %	-	0,00	0,00	0,00
Корректировка, руб.	-	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб.	-	10 419	5 194	7 966
Условия финансирования сделки	собственные средства	собственные средства	собственные средства	собственные средства
Корректировка, %	-	0,00	0,00	0,00
Корректировка, руб.	-	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб.	-	10 419	5 194	7 966
Условия совершения сделки	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка, %	-	0,00	0,00	0,00
Корректировка, руб.	-	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб.	-	10 419	5 194	7 966
Тип населенного пункта, в котором располагается объект	Райцентры с развитой промышленностью	Райцентры с развитой промышленностью	Райцентры с развитой промышленностью	Райцентры с развитой промышленностью
Корректировка, %	-	0,00	0,00	0,00
Корректировка, руб.	-	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб.	-	10 419	5 194	7 966
Численность населения в населенном пункте, тыс. чел.	70	70	70	70
Корректировка, %	-	0,00	0,00	0,00
Корректировка, руб.	-	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб.	-	10 419	5 194	7 966

Наименование объекта	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Среднемесячная заработная плата в населенном пункте, руб.	35025	35025	35025	35025
Корректировка, %	-	0,00	0,00	0,00
Корректировка, руб.	-	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб.	-	10 419	5 194	7 966
Тип района, в котором располагается объект	Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки
Корректировка, %	-	0,00	0,00	0,00
Корректировка, руб.	-	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб.	-	10 419	5 194	7 966
Расположение здания, в котором находится объект, относительно "красной линии"	на красной линии	на красной линии	на красной линии	на красной линии
Корректировка, %	-	0,00	0,00	0,00
Корректировка, руб.	-	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб.	-	10 419	5 194	7 966
Объект располагается на закрытой территории доступ к которой ограничен	нет	нет	нет	нет
Корректировка, %	-	0,00	0,00	0,00
Корректировка, руб.	-	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб.	-	10 419	5 194	7 966
Расположение здания относительно остановок общественного транспорта	в непосредственной близости	в непосредственной близости	в непосредственной близости	в непосредственной близости
Корректировка, %	-	0,00	0,00	0,00
Корректировка, руб.	-	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб.	-	10 419	5 194	7 966
Наличие и тип парковки	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка
Корректировка, %	-	0,00	0,00	0,00
Корректировка, руб.	-	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб.	-	10 419	5 194	7 966
Тип объекта (здание/помещение)	помещение	помещение	помещение	помещение
Корректировка, %	-	0,00	0,00	0,00
Корректировка, руб.	-	0	0	0

Наименование объекта	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Скорректированная стоимость, руб.	-	10 419	5 194	7 966
Доля общей площади объекта, приходящаяся на здания, выполненные из профлиста (сэндвич-панелей), %	0,0	0,0	0,0	0,0
Корректировка, %	-	0,00	0,00	0,00
Корректировка, руб.	-	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб.	-	10 419	5 194	7 966
Доля общей площади объекта, приходящаяся на здания, выполненные из дерева, %	0	0	0	0
Корректировка, %	-	0,00	0,00	0,00
Корректировка, руб.	-	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб.	-	10 419	5 194	7 966
Год постройки	1950	1985	1967	1966
Корректировка, %	-	-12,75	-5,03	-4,68
Корректировка, руб.	-	-1329	-261	-372
Скорректированная стоимость, руб.	-	9 090	4 933	7 594
Численная оценка состояния зданий объекта (100 % - все здания в удовлетворительном состоянии)	100,0	100,0	100,0	100,0
Корректировка, %	-	0,00	0,00	0,00
Корректировка, руб.	-	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб.	-	9 090	4 933	7 594
Численная оценка состояния отделки объекта (100 % - во всех помещениях удовлетворительная отделка)	79,0	100,0	79,0	100,0
Корректировка, %	-	-21,00	0,00	-21,00
Корректировка, руб.	-	-1909	0	-1595
Скорректированная стоимость, руб.	-	7 181	4 933	5 999
Численная оценка функциональной структуры площадей объекта (100 % - все помещения имеют свободное офисно-торговое назначение)	100,0	100,0	100,0	100,0
Корректировка, %	-	0,00	0,00	0,00
Корректировка, руб.	-	0	0	0

Наименование объекта	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Скорректированная стоимость, руб.	-	7 181	4 933	5 999
Доля общей площади объекта, расположенная в подвальном этаже, %	0,0	0,0	0,0	0,0
Корректировка, %	-	0,00	0,00	0,00
Корректировка, руб.	-	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб.	-	7 181	4 933	5 999
Доля общей площади объекта, расположенная в цокольном этаже, %	0	0	0	0
Корректировка, %	-	0,00	0,00	0,00
Корректировка, руб.	-	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб.	-	7 181	4 933	5 999
Доля общей площади объекта, расположенная выше 1 этажа, %	46	-	50	-
Корректировка, %	-	-6,92	0,63	-6,92
Корректировка, руб.	-	-497	31	-415
Скорректированная стоимость, руб.	-	6 685	4 964	5 584
Доля помещений в общей площади объекта, приходящаяся на вспомогательные помещения, %	35	22	22	22
Корректировка, %	-	-4,48	-4,48	-4,48
Корректировка, руб.	-	-299	-222	-250
Скорректированная стоимость, руб.	-	6 385	4 742	5 334
Доля общей площади помещений объекта, имеющих отдельный вход, %	0	100	0	0
Корректировка, %	-	-15,00	0,00	0,00
Корректировка, руб.	-	-958	0	0
Скорректированная стоимость, руб.	-	5 428	4 742	5 334
Площадь объекта, кв. м.	676	350	775	196
Корректировка, %	-	-8,15	1,77	-14,75
Корректировка, руб.	-	-442	84	-787
Скорректированная стоимость, руб.	-	4 985	4 826	4 547
Итоговая скорректированная стоимость, руб.	-	4 985	4 826	4 547

Наименование объекта	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Отклонение от цены предложения, %	-	-52,2	-7,1	-42,9
Количество корректировок	-	7,0	5,0	6,0
Вес аналога	-	0,28	0,39	0,33
Взвешенная стоимость	-	1 397,8	1 894,4	1 487,5
Итого стоимость 1 кв. м. объекта оценки, руб. с НДС	-	4 780		
Итого стоимость объекта оценки, руб. с НДС	-	3 232 941		

Проведение сравнительного анализа объекта оценки и объектов-аналогов по элементам сравнения.

При расчете рыночной стоимости 1 кв. м общей площади объекта оценки, стоимости объектов сравнения корректировались следующими поправками:

▪ *Поправка на имущественные права.*

Данная поправка учитывает различия в имущественных правах на объект оценки и объекты-аналоги. В настоящем отчете применение данной поправки не требуется, так как и объект оценки и объекты аналоги находятся в пользовании владельцев на праве собственности.

▪ *Поправка на условия финансирования.*

Данная поправка учитывает различия в источниках средств, необходимых для совершения сделки купли продажи. Расчет корректировки на условия финансирования зависит от сущности финансовых договоренностей между продавцом и покупателем по вопросам предоставления рассрочки платежа, кредитов в той или иной форме и т.п. финансовых схем, условия которых могут оказывать существенное влияние на цену сделки с недвижимостью. В настоящем отчете для объекта оценки и объектов сравнения предусматриваются одинаковые условия финансирования сделки – расчет покупателя с продавцом за счет собственных средств, поэтому данная поправка не вводится.

▪ *Поправка на условия продажи.*

Корректировка на условия продажи отражает нетипичные для рынка отношения между продавцом и покупателем. В нашем случае условия продажи для объекта оценки и объектов-аналогов являются рыночными, следовательно, введение данной поправки не требуется.

▪ *Поправка на назначение объекта.*

Поправка на назначение объекта предполагает наличие разницы в стоимости объектов различного назначения. В настоящем отчете все объекты относятся к сегменту торгово-офисной недвижимости, поправка на назначение не требуется.

▪ *Поправка на дату продажи.*

Данная поправка учитывает изменение цен на рынке недвижимости. В связи с тем фактом, что датой проведения оценки является 20.02.2019 г. и сопоставимые объекты предложены достаточно близко к дате оценки (в 4 квартале 2018 года и 1 квартале 2019 года), то в данном случае поправка не вводится.

В настоящем отчете для проведения количественных и качественных корректировок цен аналогов, а так же корректировки на торг выбран экспертный метод, основанный на сведениях «Справочника оценщика недвижимости - 2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов»¹⁸. Указанный справочник составляется путем опроса специалистов рынка

¹⁸ Издание четвертое, под редакцией Лейфера Л.А., Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Н. Новгород, 2018 год.

недвижимости. Все использованные в отчете ценообразующие факторы и из значения приведены в разделе 8.4. настоящего отчета.

Значения корректировок, приведенные в «Справочнике оценщика недвижимости», выражены в виде отношения цен (ставок аренды) двух объектов, различающихся по указанной характеристике (элементу сравнения). Поэтому для приведения цены (ставки аренды) объекта-аналога к цене (ставке аренды) объекта оценки достаточно разделить или умножить цену аналога на соответствующий корректирующий коэффициент.

В общем виде процентная корректировка цены (ставки аренды) описывается следующей формулой:

$$K_{\%} = \frac{KK_{oo}}{KK_{oa}} \times 100 - 100$$

где:

$K_{\%}$ - процентная корректировка к цене (ставке аренды) объекта аналога.

KK_{oo} – корректирующий коэффициент из «Справочника оценщика недвижимости» для объекта оценки.

KK_{oa} – корректирующий коэффициент из «Справочника оценщика недвижимости» для объекта аналога.

Для случая, когда элемент сравнения отличается только для части общей площади объектов, расчетная формула процентной корректировки выглядит следующим образом:

$$K_{\%} = \frac{1 + D_{oo} \times (KK_{oo} - 1)}{1 + D_{oa} \times (KK_{oa} - 1)} \times 100 - 100$$

где:

D_{oo} – доля общей площади объекта оценки, для которого действует корректирующий коэффициент.

D_{oa} – доля общей площади объекта аналога, для которого действует корректирующий коэффициент.

Для более сложных случаев, когда один элемент сравнения для объекта включает несколько различных корректирующих коэффициентов для разных значений фактора ценообразования (например, для состояния здания, состояния отделки или функционального назначения частей объекта) расчет производится точно так же, при этом сначала определяется общая численная оценка значения корректирующего коэффициента по данному элементу сравнения для объекта по формуле:

$$KK_{общ} = D_1 \times KK_1 + \dots + D_n \times KK_n$$

где:

$KK_{общ}$ – общий корректирующий коэффициент для объекта.

$D_1 \dots D_n$ – доля общей площади объекта, для которой действует соответствующий корректирующий коэффициент (в сумме 1).

$KK_1 \dots KK_n$ – корректирующий коэффициент по элементу сравнения, соответствующий доле в общей площади объекта.

Затем расчет процентной корректировки проводится по формуле:

$$K_{\%} = \frac{KK_{oo}}{KK_{oa}} \times 100 - 100$$

Для элементов сравнения, корректирующие коэффициенты для которых в «Справочнике оценщика недвижимости» выражены зависимостями, предварительно рассчитывается значение корректирующего коэффициент на основе значения данного фактора, в соответствии с формулами, приведенными в разделе 8.4. (для численности населения в населенном пункте, среднего уровня заработной платы в населенном пункте и масштаба объекта).

Затем расчет процентной корректировки проводится по формуле:

$$K_{\%} = \frac{KK_{oo}}{KK_{oa}} \times 100 - 100$$

Пример расчета корректировок приведен для аналога 1. Для прочих аналогов определение и расчет корректировок идентично и не приводится, так как в соответствии с пп. и) п. 8 ФСО № 3 описание расчетов должно позволять пользователю отчета об оценке понять логику процесса определения стоимости и соответствие выбранного оценщиком метода объекту оценки, определяемому виду стоимости и предполагаемому использованию результатов оценки. Приведенный пример расчета в полной мере позволяет пользователю отчета понять логику процесса определения стоимости.

Скидка на торг по цене объекта.

Данная величина определяется напрямую на основе выводов, сделанных в разделе 8.6. и данных таблицы 8.4.2. и составляет 22,70 %

Корректировка на год постройки.

Корректировка на год постройки определяется на основе формулы для расчета износа, приведенной в разделе 8.4. отчета.

$$K_{\%} = \frac{1 - (0,4 - 0,357 \times (2019 - 1950))^{0,044} \div e^{0,0305 \times (2019 - 1950)}}{1 - (0,4 - 0,357 \times (2019 - 1985))^{0,044} \div e^{0,0305 \times (2019 - 1985)}} \times 100 - 100 = -12,7536 \%$$

Корректировка на состояние отделки объекта.

Корректировка на состояние отделки объекта определяется на основе структуры площадей объектов по состоянию отделки (табл. 9.3.1.1.) и данных таблицы 8.4.10.

Численная оценка состояния отделки объекта оценки:

$$KK_{общ} = 100 \times 0,79 = 79 \%$$

Численная оценка состояния отделки объекта аналога:

$$KK_{\text{общ}} = 100 \times 1 = 100 \%$$

Корректировка на состояние отделки:

$$K_{\%} = \frac{79}{100} \times 100 - 100 = -21\%$$

Корректировка на этаж расположения помещений объекта.

Корректировка на расположения помещений объекта определяется на основе структуры площадей объектов по состоянию отделки (табл. 9.3.1.1.) и данных таблицы 8.4.7.

$$K_{\%} = \frac{53,9 \times 1 + 46,1 \times 0,85}{100 \times 1} \times 100 - 100 = -6,92\%$$

Корректировка на долю вспомогательных помещений объекта.

Корректировка на долю вспомогательных помещений объекта определяется на основе структуры площадей объектов по доле вспомогательных площадей (табл. 9.3.1.1.) и данных таблицы 8.4.7.

$$K_{\%} = \frac{65 \times 1 + 35 \times 0,68}{78 \times 1 + 22 \times 0,68} \times 100 - 100 = -4,475\%$$

Корректировка на долю помещений, имеющих отдельный вход.

Корректировка на долю помещений, имеющих отдельный вход, определяется на основе структуры площадей объектов по доле площадей, имеющих отдельный вход (табл. 9.3.1.1.) и данных таблицы 8.4.7.

$$K_{\%} = \frac{100 \times 0,85}{100 \times 1} \times 100 - 100 = -15\%$$

Корректировка на площадь объекта.

Корректировка на масштаб определяется на основе формулы для относительной цены в зависимости от масштаба объекта, приведенной в разделе 8.4. отчета, а так же данных таблицы 8.4.8.

$$K_{\%} = \frac{1,7316 \times 676,4^{-0,1290}}{1,7316 \times 350^{-0,1290}} \times 100 - 100 = -8,148\%$$

Итоговая рыночная стоимость объекта недвижимости рассчитывается по следующей формуле:

$$V = S \times P,$$

где:

V – рыночная стоимость объекта оценки;

S – общая площадь объекта (кв. м.);

P – средневзвешенное значение скорректированных стоимостей 1 кв. м. общей площади сопоставимых объектов.

Для определения средневзвешенной стоимости 1 кв. м. необходимо придать доли или удельные веса скорректированным ценам объектам-аналогам. Для расчета долей используется формула:

$$d_i = \frac{\frac{1}{k_i}}{\sum_{i=1}^n \frac{1}{k_i}},$$

где:

d_i –доля i -го объекта-аналога,

k_i – количество корректировок, внесенных в первоначальную цену i -го объекта-аналога,

$i=1\dots n$,

n –количество объектов-аналогов.

Средневзвешенное значение скорректированных стоимостей 1 кв. м. общей площади определяется по формуле:

$$P = \sum_{i=1}^i d_i$$

Определение стоимости объектов оценки сравнительным подходом приведено в таблице 9.3.1.3.

На основе проведенных расчетов можно заключить, что стоимость объектов оценки, полученная с применением сравнительного подхода с учетом налога на добавленную стоимость, составляет на дату проведения оценки:

3 232 941 (три миллиона двести тридцать две тысячи девятьсот сорок один) рубль

9.3.2. Описание последовательности определения стоимости доходным подходом.

Обоснование выбора метода оценки при оценке недвижимости доходным подходом.

Принимая во внимание существующие тенденции на рынке торгово-офисной недвижимости Свердловской области, рассмотренные в разделе 8 настоящего отчета, можно прогнозировать плавно изменяющиеся с незначительными темпами потоки дохода от сдачи в аренду объекта оценки, что позволяет применить для пересчета спрогнозированного дохода в текущую стоимость метод прямой капитализации.

В пользу этого выбора говорит так же относительная простота расчетов по данному методу, малое число используемых в данном методе предположений и допущений, отражение в расчетах состояния рынка, а так же возможность получения достаточно надежных результатов оценки для стабильно функционирующего объекта недвижимости с малыми рисками.

Метод прямой капитализации определяет стоимость объекта как частное от деления величины годового дохода на общий коэффициент капитализации (коэффициента текущей отдачи). При расчете стоимости недвижимости методом прямой капитализации используется формула:

$$RV = \frac{NOI}{K},$$

где:

RV – рыночная стоимость объекта недвижимости;

NOI – денежный поток от объекта недвижимости;

K – коэффициент капитализации (коэффициент текущей отдачи).

Определение периода прогнозирования.

Для проведения оценки доходным подходом оценщик обоснованно выбрал метод прямой капитализации. Одной из особенностей данного метода является то, что стоимость недвижимости определяется на основе типичного дохода первого года эксплуатации недвижимости. Таким образом, в данном случае сам факт выбора метода оценки недвижимости определил необходимую продолжительность прогнозного периода – один год. С учетом того, что на региональном рынке Екатеринбурга и Свердловской области ставки арендной платы определяются в расчете на один месяц, прогноз годового дохода построим путем определения типичного для оцениваемого объекта месячного дохода. После этого, исходя из предположения об относительном постоянстве величины арендной платы, на основе которой был сделан выбор метода оценки, определим величину годового дохода.

Анализ способности объекта оценки приносить поток доходов.

Определим типичный потенциальный валовый доход, который может быть получен после выставления объекта оценки на рынок аренды.

Для этого будем использовать метод сравнения продаж.

Описание, последовательность и алгоритм применения данного метода приведен в разделе 9.3.1. настоящего отчета.

Оценщиком принято решение, использовать в рамках определения величины потенциального дохода от сдачи объекта недвижимости в аренду метод сравнения продаж.

Объектами оценки по настоящему отчету является – объект административно-офисной недвижимости.

Ставку аренды будем определять очищенную от коммунальных платежей.

В качестве единиц сравнения при оценке дохода от сдачи в аренду улучшений (т.е. в данном случае зданий или сооружений) обычно используют следующие:

- Ставка аренды за 1 кв. м общей площади здания или сооружения;
- Ставка аренды за 1 кв. м арендуемой площади зданий или сооружений подлежащих аренде;
- Ставка аренды за 1 кв. м без учета стоимости земли;
- Ставка аренды а за единицу недвижимости целиком;
- Ставка аренды за 1 куб. м здания или сооружения;
- Ставка аренды за единицу приносящую доход.

Как уже было отмечено в разделе 9.3.1. настоящего отчета типичной для регионального рынка Свердловской области единицей сравнения является ставка (цена) за 1 кв. м. арендуемой площади помещений. На этом основании при определении величины дохода от сдачи в аренду объекта недвижимости будем использовать в качестве единицы сравнения – ставку аренды за 1 кв. м. арендуемой площади помещений.

Основными элементами сравнения для недвижимости являются:

- состав передаваемых прав;
- условия финансирования состоявшейся (или предполагаемой) сделки купли-продажи;
- условия продажи (предложения);
- время продажи (предложения);
- месторасположение объекта;
- физические характеристики объекта;
- экономические характеристики объекта;
- характер использования объекта;
- компоненты стоимости, не связанные с недвижимостью.

Последовательность и порядок проведения расчетов описаны в разделе в разделе 9.3.1. настоящего отчета.

Выбор аналогов.

Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования показал, что юридически обоснованно, физически осуществимо, финансово целесообразно и приводит к наивысшей стоимости использование объекта оценки в качестве торгово-офисных помещений.

Выбор аналогов будем осуществлять следующим образом. Источником для выбора анализа будет базы данных по продаже недвижимости в сети Интернет на дату оценки.

Количество отбираемых аналогов – не менее 3-х.

В качестве критериев для определения ставки аренды для оцениваемых помещений подберем помещения коммерческого назначения, которые удовлетворяют следующим критериям (в порядке убывания значимости):

- город расположения объекта (объекты торгово-офисной недвижимости свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости, расположенные в г. Полевской Свердловской области);
- тип предполагаемого использования и назначение объекта (объекты торгово-офисной недвижимости свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости);
- класс объекта (типовые объекты торгово-офисной недвижимости свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости).

Описание выбранных аналогов и их местоположения, а так же сопоставление с объектами оценки приведено в таблицах 9.3.2.1.

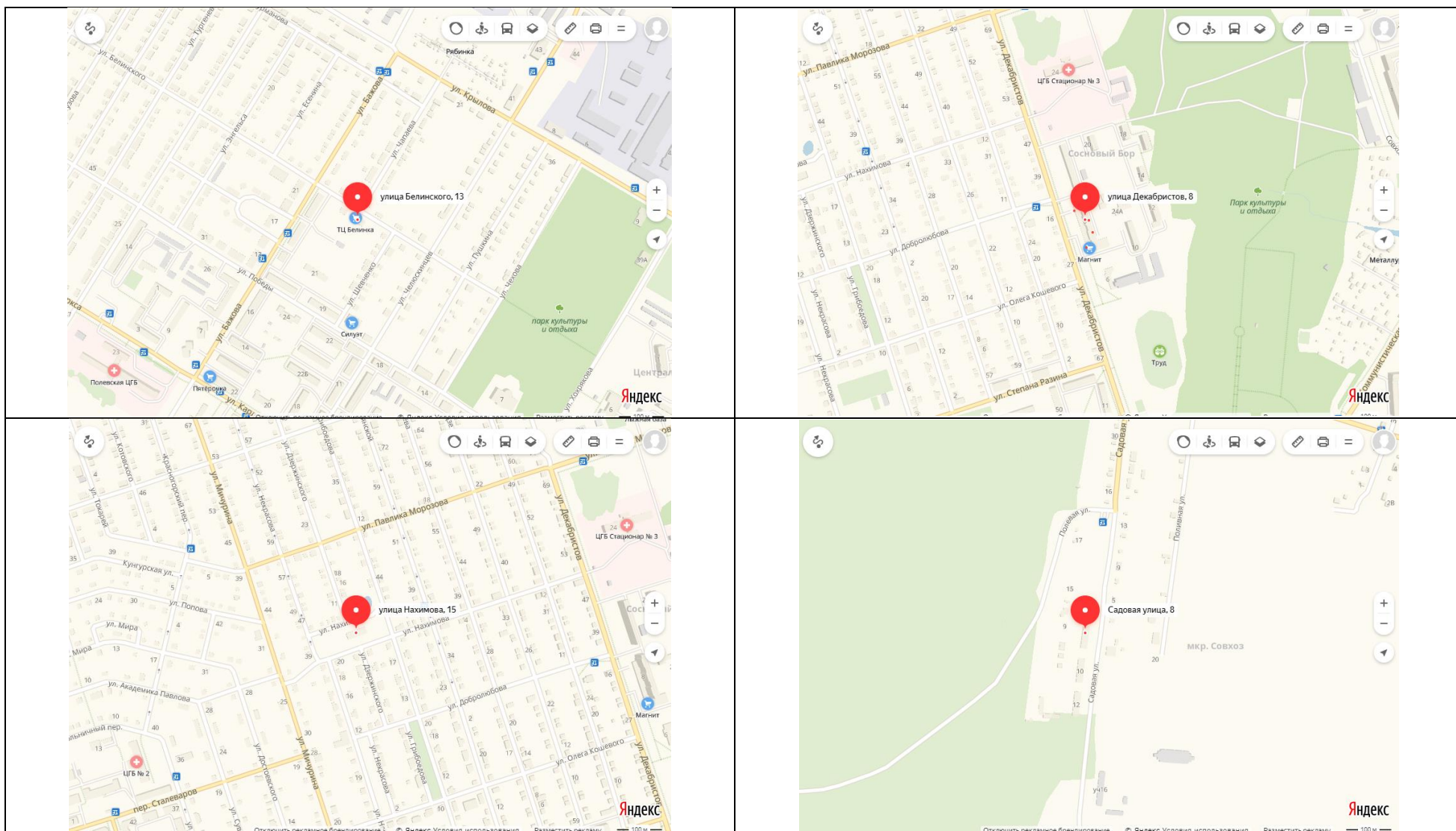
Таблица 9.3.2.1. Описание объектов аналогов для применения доходного подхода к оценке помещений.

Наименование показателя	Объекты оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Аналог № 5
Источник информации об объекте	Данные заказчика оценки	https://kn.e1.ru/view/41747822/	https://www.avito.ru/polevskoy/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_omeschenie_350_m_pro_dazha_polevskoy_1720680271	https://kn.e1.ru/view/35766901/	https://kn.e1.ru/view/42138802/	https://www.avito.ru/polevskoy/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_omeschenie_18_m_924032217
Наименование компании, телефон	-	Контактное лицо: Михаил, тел. +7-(912)-633-38-88	Контактное лицо: Анна, тел. +7-(922)-173-78-22	Контактное лицо: Андрей, +7-(952)-742-11-77	Контактное лицо: Алексей, тел. +7-(909)-001-20-29	Контактное лицо: Алексей, тел. +7-(950)-194-25-23
Месячная ставка аренды, руб. с НДС	-	6 000	61 646	11 050	19 968	5 400
Ставка аренды за 1 кв.м. общей площади, руб. с НДС	-	300	176	170	195	300
Коммунальные платежи в ставке аренды	не включены	включены	не включены	не включены	не включены	включены
Дата оценки или период к которому относится ценовое предложение по аренде	фев.19	фев.19	фев.19	фев.19	фев.19	фев.19
Характеристики местоположения объекта	-	-	-	-	-	-
Адрес объекта	Свердловская область, г. Полевской, ул. Хохрякова, д. 35	Свердловская область, г. Полевской, ул. Белинского, д. 13	Свердловская область, г. Полевской, ул. Декабристов, д. 8	Свердловская область, г. Полевской, ул. Нахимова, д. 15	Свердловская область, г. Полевской, ул. Садовая, д. 8	Свердловская область, г. Полевской, ул. Трубишников, д. 1
Тип населенного пункта (по классификации)	Райцентры с развитой промышленностью	Райцентры с развитой промышленностью	Райцентры с развитой промышленностью	Райцентры с развитой промышленностью	Райцентры с развитой промышленностью	Райцентры с развитой промышленностью
Численность населения в населенном пункте, тыс. чел.	70,0	70,0	70,0	70,0	70,0	70,0
Среднемесячная заработная плата в населенном пункте, руб.	35 025	35 025	35 025	35 025	35 025	35 025
Тип рынка объекта	неактивный	неактивный	неактивный	неактивный	неактивный	неактивный
Тип района, в котором располагается объект (по классификации)	Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	Районы вокруг крупных промпредприятий и окраинные районы города	Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки
Расположение здания, в котором находится объект, относительно "красной линии"	на красной линии	на красной линии	на красной линии	на красной линии	на красной линии	на красной линии
Объект располагается на закрытой территории доступ к которой ограничен (да/ нет)	нет	нет	нет	нет	нет	нет
Расположение здания относительно остановок общественного транспорта	в непосредственной близости	в непосредственной близости	в непосредственной близости	в непосредственной близости	в непосредственной близости	в непосредственной близости
Наличие и тип парковки	стихийная парковка	организованная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка
Количественные характеристики объекта	-	-	-	-	-	-
Тип объекта (здание/помещение)	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение

Наименование показателя	Объекты оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Аналог № 5
Количество зданий в составе единого объекта недвижимости	1	1	1	1	1	1
Общая площадь помещений объекта, кв. м	676,4	20,0	350,0	65,0	102,4	18,0
Доля общей площади объекта, приходящаяся на вспомогательные помещения, %	35,0	22,0	22,0	22,0	22,0	22,0
Доля общей площади объекта, расположенная выше 1 этажа, %	46,1	-	-	100,0	-	100,0
Доля общей площади объекта, расположенная в цокольном этаже, %	-	-	-	-	-	-
Доля общей площади объекта, расположенная в подвальном этаже, %	-	-	-	-	-	-
Качественные характеристики объекта	-	-	-	-	-	-
Ориентировочный год (десятилетие) постройки здания	1 950	1 960	1 985	1 975	1 985	1 985
Доля общей площади помещений объекта, имеющих отдельный вход, %	-	-	-	-	100,0	-
Доля общей площади объекта, приходящаяся на здания, выполненные из кирпича/бетона/иных капитальных материалы, %	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
Доля общей площади объекта, приходящаяся на здания, выполненные из профлиста (сэндвич-панелей), %	-	-	-	-	-	-
Доля общей площади объекта, приходящаяся на здания, выполненные из дерева, %	-	-	-	-	-	-
Структура площадей по характеристике общего состояния зданий объекта	-	-	-	-	-	-
Доля общей площади объекта, расположенной в новом здании или здании находящемся в хорошем состоянии, %	-	-	-	-	-	-
Доля общей площади объекта, расположенной в здании находящемся в удовлетворительном состоянии, %	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
Доля общей площади объекта, расположенной в здании находящемся в неудовлетворительном состоянии (требующем капитального ремонта), %	-	-	-	-	-	-

Наименование показателя	Объекты оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Аналог № 5
Структура площадей по характеристике общего состояния отделки помещений объекта	-	-	-	-	-	-
Доля общей площади объекта, приходящаяся на помещения (части объекта), с отделкой "люкс", %	-	-	-	-	-	-
Доля общей площади объекта, приходящаяся на помещения (части объекта), с удовлетворительной отделкой, %	-	100,0	100,0	100,0	-	100,0
Доля общей площади объекта, приходящаяся на помещения (части объекта), с отделкой требующей косметического ремонта, %	-	-	-	-	100,0	-
Доля общей площади объекта, приходящаяся на помещения (части объекта), с отделкой требующей полного ремонта, %	100,0	-	-	-	-	-
Структура площадей по функциональному назначению частей объекта	-	-	-	-	-	-
Преобладающее функциональное назначение объекта	Торгово-офисные объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	Торгово-офисные объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	Торгово-офисные объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	Торгово-офисные объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	Торгово-офисные объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	Торгово-офисные объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости
Доля высококласных торговых помещений в общей площади объекта, %	-	-	-	-	-	-
Доля высококласных офисных помещений в общей площади объекта, %	-	-	-	-	-	-
Доля помещений, предназначенных для общественного питания, в общей площади объекта, %	-	-	-	-	-	-
Доля торговых помещений свободного назначения в общей площади объекта, %	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

Таблица 9.3.2.2. Схема расположения объектов-аналогов на карте Полевского и Ревды.



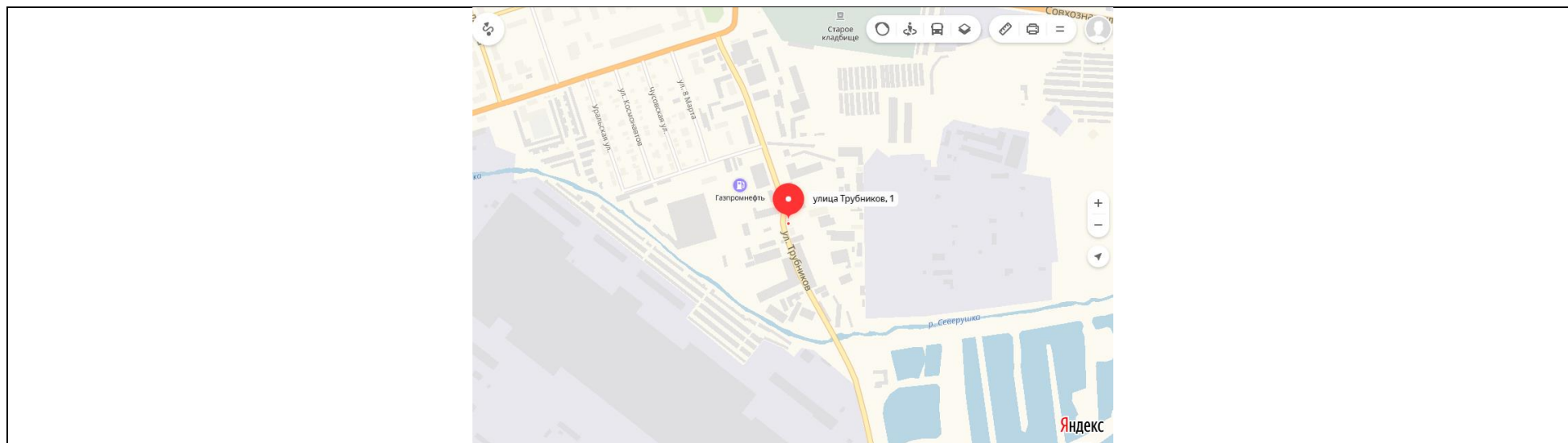


Таблица 9.3.2.3. Проведение сравнительного анализа продаж для оценки рыночной ставки аренды объектов оценки.

Наименование объекта	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Аналог № 5
Адрес	Свердловская область, г. Полевской, ул. Хохрякова, д. 35	Свердловская область, г. Полевской, ул. Белинского, д. 13	Свердловская область, г. Полевской, ул. Декабристов, д. 8	Свердловская область, г. Полевской, ул. Нахимова, д. 15	Свердловская область, г. Полевской, ул. Садовая, д. 8	Свердловская область, г. Полевской, ул. Трубников, д. 1
Месячная ставка аренды объекта, руб.	-	6 000	61 646	11 050	19 968	5 400
Ставка аренды за 1 кв. м. объекта, руб.	-	300	176	170	195	300
Торг по ставке аренды объекта	нет	да	да	да	да	да
Корректировка, %	-	-19,90	-19,90	-19,90	-19,90	-19,90
Корректировка, руб.	-	-60	-35	-34	-39	-60
Скорректированная ставка аренды, руб.	-	240	141	136	156	240
Имущественно-правовой статус недвижимости	аренда	аренда	аренда	аренда	аренда	аренда
Корректировка, %	-	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Корректировка, руб.	-	0	0	0	0	0
Скорректированная ставка аренды, руб.	-	240	141	136	156	240
Условия финансирования сделки	собственные средства	собственные средства	собственные средства	собственные средства	собственные средства	собственные средства
Корректировка, %	-	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Корректировка, руб.	-	0	0	0	0	0
Скорректированная ставка аренды, руб.	-	240	141	136	156	240
Условия совершения сделки	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка, %	-	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Корректировка, руб.	-	0	0	0	0	0
Скорректированная ставка аренды, руб.	-	240	141	136	156	240
Коммунальные платежи	не включены	включены	не включены	не включены	не включены	включены
Корректировка, %	-	-15,97	0,00	0,00	0,00	-15,97
Корректировка, руб.	-	-38	0	0	0	-38
Скорректированная ставка аренды, руб.	-	202	141	136	156	202
Тип населенного пункта, в котором располагается объект	Райцентры с развитой промышленностью	Райцентры с развитой промышленностью	Райцентры с развитой промышленностью	Райцентры с развитой промышленностью	Райцентры с развитой промышленностью	Райцентры с развитой промышленностью
Корректировка, %	-	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Корректировка, руб.	-	0	0	0	0	0
Скорректированная ставка аренды, руб.	-	202	141	136	156	202

Наименование объекта	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Аналог № 5
Численность населения в населенном пункте, тыс. чел.	70	70	70	70	70	70
Корректировка, %	-	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Корректировка, руб.	-	0	0	0	0	0
Скорректированная ставка аренды, руб.	-	202	141	136	156	202
Среднемесячная заработная плата в населенном пункте, руб.	35025	35025	35025	35025	35025	35025
Корректировка, %	-	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Корректировка, руб.	-	0	0	0	0	0
Скорректированная ставка аренды, руб.	-	202	141	136	156	202
Тип района, в котором располагается объект	Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	Районы вокруг крупных промпредприятий и окраинные районы города	Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки
Корректировка, %	-	17,74	0,00	0,00	0,00	0,00
Корректировка, руб.	-	36	0	0	0	0
Скорректированная ставка аренды, руб.	-	238	141	136	156	202
Расположение здания, в котором находится объект, относительно "красной линии"	на красной линии	на красной линии	на красной линии	на красной линии	на красной линии	на красной линии
Корректировка, %	-	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Корректировка, руб.	-	0	0	0	0	0
Скорректированная ставка аренды, руб.	-	238	141	136	156	202
Объект располагается на закрытой территории доступ к которой ограничен	нет	нет	нет	нет	нет	нет
Корректировка, %	-	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Корректировка, руб.	-	0	0	0	0	0
Скорректированная ставка аренды, руб.	-	238	141	136	156	202
Расположение здания относительно остановок общественного транспорта	в непосредственной близости	в непосредственной близости	в непосредственной близости	в непосредственной близости	в непосредственной близости	в непосредственной близости
Корректировка, %	-	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Корректировка, руб.	-	0	0	0	0	0
Скорректированная ставка аренды, руб.	-	238	141	136	156	202
Наличие и тип парковки	стихийная парковка	организованная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка
Корректировка, %	-	-9,91	0,00	0,00	0,00	0,00

Наименование объекта	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Аналог № 5
Корректировка, руб.	-	-24	0	0	0	0
Скорректированная ставка аренды, руб.	-	214	141	136	156	202
Тип объекта (здание/помещение)	помещение	помещение	помещение	помещение	помещение	помещение
Корректировка, %	-	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Корректировка, руб.	-	0	0	0	0	0
Скорректированная ставка аренды, руб.	-	214	141	136	156	202
Доля общей площади объекта, приходящаяся на здания, выполненные из профлиста (сэндвич-панелей), %	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Корректировка, %	-	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Корректировка, руб.	-	0	0	0	0	0
Скорректированная ставка аренды, руб.	-	214	141	136	156	202
Доля общей площади объекта, приходящаяся на здания, выполненные из дерева, %	0	0	0	0	0	0
Корректировка, %	-	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Корректировка, руб.	-	0	0	0	0	0
Скорректированная ставка аренды, руб.	-	214	141	136	156	202
Год постройки	1950	1960	1985	1975	1985	1985
Корректировка, %	-	-2,72	-12,75	-8,13	-12,75	-12,75
Корректировка, руб.	-	-6	-18	-11	-20	-26
Скорректированная ставка аренды, руб.	-	208	123	125	136	176
Численная оценка состояния зданий объекта (100 % - все здания в удовлетворительном состоянии)	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
Корректировка, %	-	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Корректировка, руб.	-	0	0	0	0	0
Скорректированная ставка аренды, руб.	-	208	123	125	136	176
Численная оценка состояния отделки объекта (100 % - во всех помещениях удовлетворительная отделка)	78,0	100,0	100,0	100,0	86,0	100,0
Корректировка, %	-	-22,00	-22,00	-22,00	-9,30	-22,00
Корректировка, руб.	-	-46	-27	-28	-13	-39

Наименование объекта	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Аналог № 5
Скорректированная ставка аренды, руб.	-	163	96	98	124	137
Численная оценка функциональной структуры площадей объекта (100 % - все помещения имеют свободное офисно-торговое назначение)	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
Корректировка, %	-	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Корректировка, руб.	-	0	0	0	0	0
Скорректированная ставка аренды, руб.	-	163	96	98	124	137
Доля общей площади объекта, расположенная в подвальном этаже, %	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Корректировка, %	-	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Корректировка, руб.	-	0	0	0	0	0
Скорректированная ставка аренды, руб.	-	163	96	98	124	137
Доля общей площади объекта, расположенная в цокольном этаже, %	0	0	0	0	0	0
Корректировка, %	-	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Корректировка, руб.	-	0	0	0	0	0
Скорректированная ставка аренды, руб.	-	163	96	98	124	137
Доля общей площади объекта, расположенная выше 1 этажа, %	46	-	-	100	-	100
Корректировка, %	-	-6,92	-6,92	9,51	-6,92	9,51
Корректировка, руб.	-	-11	-7	9	-9	13
Скорректированная ставка аренды, руб.	-	151	89	107	115	150
Доля помещений в общей площади объекта, приходящаяся на вспомогательные помещения, %	35	22	22	22	22	22
Корректировка, %	-	-4,48	-4,48	-4,48	-4,48	-4,48
Корректировка, руб.	-	-7	-4	-5	-5	-7
Скорректированная ставка аренды, руб.	-	145	85	102	110	144
Доля общей площади помещений объекта, имеющих отдельный вход, %	0	0	0	0	100	0
Корректировка, %	-	0,00	0,00	0,00	-15,00	0,00
Корректировка, руб.	-	0	0	0	-16	0

Наименование объекта	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Аналог № 5
Скорректированная ставка аренды, руб.	-	145	85	102	93	144
Площадь объекта, кв. м.	676	20	350	65	102	18
Корректировка, %	-	-25,60	-5,38	-17,86	-14,66	-26,26
Корректировка, руб.	-	-37	-5	-18	-14	-38
Скорректированная ставка аренды, руб.	-	108	81	84	80	106
Итоговая скорректированная ставка аренды, руб.	-	108	81	84	80	106
Отклонение от ставки предложения, %	-	-55,3	-42,7	-38,4	-49,0	-55,9
Количество корректировок	-	9,0	6,0	6,0	7,0	7,0
Вес аналога	-	0,15	0,23	0,23	0,20	0,20
Взвешенная ставка аренды	-	16,4	18,4	19,1	15,6	20,7
Итого ставка аренды 1 кв. м. объекта оценки, руб. с НДС	-	90				
Итого месячная ставка аренды объекта оценки, руб. с НДС	-	61 061				

Таблица 9.3.2.4. Расчет стоимости объектов оценки в рамках доходного подхода.

№ п/п	Показатель	Объект оценки	Примечание
1	Потенциальный годовой валовый доход, руб. без НДС	610 607	Ставка аренды x Арендопригодную площадь / 1,2 x 12
2	Процент недозагрузки, %	19,8	Экспертная оценка ¹⁹ .
3	Действительный годовой валовый доход, руб. без НДС	489 707	Расчет. Стр. 1 x (100 – стр. 2) / 100
4	Операционные расходы, %	23,8	Экспертная оценка ²⁰ . В связи с низкой ликвидностью объекта оценки, связанной с неактивным рынком недвижимости населенного пункта, крупным масштабом объекта, а так же его неудовлетворительным состоянием величина операционных расходов принята оценщиком на уровне максимального значения из расширенного интервала значений.
5	Коммунальные расходы, %	-	Ставка аренды определена без учета коммунальных платежей.
6	Годовой чистый операционный доход, руб. без НДС	373 157	Расчет. Стр. 3 – стр. 1 x стр.4 / 100
7	Коэффициент капитализации, %	15,5	Экспертная оценка ²¹ . В связи с низкой ликвидностью объекта оценки, связанной с неактивным рынком недвижимости населенного пункта, крупным масштабом объекта, а так же его неудовлетворительным состоянием величина ставки доходности принята оценщиком на уровне максимального значения из расширенного интервала значений.
8	Рыночная стоимость помещений в рамках доходного подхода, руб. без НДС.	2 407 463	Расчет. Стр. 6 / стр. 7 x 100
9	Рыночная стоимость помещений в рамках доходного подхода, руб. с НДС.	2 888 956	Расчет. Стр. 8 x 1,2

¹⁹ Источник данных: «Справочник оценщика недвижимости».

²⁰ Источник данных: «Справочник оценщика недвижимости».

²¹ Источник данных: «Справочник оценщика недвижимости».

Таблица 9.3.2.5. Процент недозагрузки торгово-офисных объектов по типам функционального назначения объекта, %.

Тип функционального назначения объекта	Активный рынок					Неактивный рынок				
	Минимальное значение расширен. интервала	Минимальное значение доверит. интервала	Среднее значение	Максимальное значение доверит. интервала	Максимальное значения расширен. интервала	Минимальное значение расширен. интервала	Минимальное значение доверит. интервала	Среднее значение	Максимальное значение доверит. интервала	Максимальное значения расширен. интервала
Торгово-офисные объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	6,40	11,50	12,10	12,70	17,80	12,10	18,90	19,80	20,70	27,40
Высококласные офисы (офисы классов А, В)	6,90	12,00	12,60	13,10	18,20	13,00	19,40	20,30	21,20	27,60
Высококласная торговая недвижимость	6,20	11,00	11,60	12,10	16,90	12,40	18,90	19,80	20,80	27,30
Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	6,40	11,50	12,10	12,70	17,80	12,10	18,90	19,80	20,70	27,40

Таблица 9.3.2.6. Расходы на содержание (операционные расходы) торгово-офисных объектов по типам функционального назначения объекта, % от потенциального валового дохода.

Тип функционального назначения объекта	Активный рынок					Неактивный рынок				
	Минимальное значение расширен. интервала	Минимальное значение доверит. интервала	Среднее значение	Максимальное значение доверит. интервала	Максимальное значения расширен. интервала	Минимальное значение расширен. интервала	Минимальное значение доверит. интервала	Среднее значение	Максимальное значение доверит. интервала	Максимальное значения расширен. интервала
Торгово-офисные объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	12,00	17,00	17,90	18,80	23,80	12,00	17,00	17,90	18,80	23,80
Высококласные офисы (офисы классов А, В)	12,40	17,70	18,80	19,80	25,20	12,40	17,70	18,80	19,80	25,20
Высококласная торговая недвижимость	12,80	18,30	19,40	20,60	26,10	12,80	18,30	19,40	20,60	26,10
Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	12,00	17,00	17,90	18,80	23,80	12,00	17,00	17,90	18,80	23,80

Таблица 9.3.2.7. Текущая доходность торгово-офисных объектов по типам функционального назначения объекта, %.

Тип функционального назначения объекта	Активный рынок					Неактивный рынок				
	Минимальное значение расширен. интервала	Минимальное значение доверит. интервала	Среднее значение	Максимальное значение доверит. интервала	Максимальное значения расширен. интервала	Минимальное значение расширен. интервала	Минимальное значение доверит. интервала	Среднее значение	Максимальное значение доверит. интервала	Максимальное значения расширен. интервала
Торгово-офисные объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	7,60	10,50	11,50	12,50	15,40	8,00	11,10	11,80	12,40	15,50
Высококласные офисы (офисы классов А, В)	7,80	10,70	11,30	11,90	14,80	7,90	10,70	11,50	12,30	15,10
Высококласная торговая недвижимость	8,30	11,50	12,10	12,80	16,00	8,30	11,50	12,20	12,90	16,00
Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	7,60	10,50	11,50	12,50	15,40	8,00	11,10	11,80	12,40	15,50

Последовательность и порядок введения корректировок описаны в разделе 9.3.2. настоящего отчета.

В настоящем отчете для проведения количественных и качественных корректировок ставок аренды аналогов, а так же корректировки на торг выбран экспертный метод, основанный на сведениях «Справочника оценщика недвижимости - 2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов»²⁶ (далее – Справочник). Указанный справочник составляется путем опроса специалистов рынка недвижимости. Все использованные в отчете ценообразующие факторы и их значения приведены в разделе 8.4. настоящего отчета.

Расчет величины рыночной ставки аренды для оцениваемых объектов приведен в таблице 9.3.2.3.

Дополнительно для проведения расчетов в рамках доходного подхода из указанного Справочника взяты следующие данные:

- Процент недозагрузки помещений (данные приведены в таблице 9.3.2.5).
- Процент операционных расходов (данные приведены в таблице 9.3.2.6.)
- Коэффициент капитализации (текущая доходность) (данные приведены в таблице 9.3.2.7.).

Копии страниц Справочника с экспертными таблицами и графиками, использованные в настоящем отчете, приведены в Приложении 3 к Отчету.

Расчет рыночной стоимости объектов оценки доходным подходом приведен в таблице 9.3.2.4.

На основе проведенных расчетов можно заключить, что стоимость объектов оценки, полученная с применением доходного подхода с учетом налога на добавленную стоимость, составляет на дату проведения оценки:

2 888 956 (два миллиона восемьсот восемьдесят восемь тысяч девятьсот пятьдесят пять) рублей

²⁶ Под редакцией Лейфера Л.А., Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Н. Новгород, 2018 год.

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

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

В настоящем разделе сводятся воедино все данные (оценочные стоимости, полученные с использованием трех общепринятых подходов к оценке), полученные в ходе оценки, и делается окончательный вывод или заключение относительно наиболее вероятной рыночной стоимости. В результате анализа применимости каждого подхода для оценки рассматриваемого объекта можно сделать следующие выводы.

В зависимости от объема и достоверности информации, использованной в рамках каждого из методов, результаты этих методов могут в большей или меньшей степени отличаться друг от друга. Таким образом, выбор итоговой величины стоимости происходит на основе нескольких промежуточных результатов.

Целью сведения результатов всех используемых методов является определение преимуществ и недостатков каждого из них применительно к объекту оценки и, тем самым, выработка единой стоимостной оценки. Конечная величина стоимости не выводится путем простого усреднения результатов полученных различными методами оценки.

Как правило, какой-то из подходов является менее важным или вообще малоприменимым для оцениваемого имущества, а другой – более важным. Согласно этому, между результатами подходов распределяются весовые коэффициенты их итогового вклада в величину рыночной стоимости.

Преимущества каждого метода в оценке рассматриваемого имущества определяются по следующим критериям:

- возможность отразить действительные намерения потенциального покупателя;
- тип, качество и обширность информации, на основе которой проводится анализ;
- способность параметров используемых методов учитывать конъюнктурные колебания и стоимость денежных средств;
- способность учитывать специфические особенности имущества, влияющие на формирование цены.

Выведение итоговой величины рыночной стоимости объекта недвижимости базировалось на установке весов. Чем выше вес, тем в большей степени выбранный подход соответствует действительности, происходящей на рынке.

Затратный подход к оценке стоимости объекта недвижимости в настоящем отчете не применялся.

Сравнительный подход наиболее объективно отражает состояние рынка недвижимости, однако, он является несколько умозрительным вследствие невозможности нахождения на рынке абсолютно идентичных объектов и требует применения экспертных суждений.

Доходный подход отражает стоимость объекта как источника получения дохода, расходов по содержанию и эксплуатации объекта. Стоимость, полученная доходным подходом, характеризует ситуацию, которая сложилась на рынке арендных отношений. Данная стоимость отражает реальные рыночные потоки доходов, получение которых возможно при использовании объектов наилучшим и наиболее эффективным образом. Но следует иметь в виду, что прогнозирование требует определенных допущений и сопровождается определенными трудностями, связанными с неопределенностью событий.

Таким образом, при определении итогового результата рыночной стоимости объектов оценки, оценщики считают возможным назначить результатам трех подходов следующие веса:

- Затратный подход - не применялся.
- Сравнительный подход - 0,5.
- Доходный подход - 0,5.

Для расчета итогового заключения о стоимости объекта согласование полученных результатов производится по следующей формуле:

$$PC = \sum_{i=1}^N Ci \times ki$$

где:

PC – рыночная стоимость объекта;

Ci – стоимость объекта, установленная в результате использования i-го подхода оценки;

ki – весовой коэффициент, учитывающий достоверность (значимость) оценки i-ым подходом,

$$\sum_{i=1}^N ki = 1$$

Таблица 10.1.1. Расчет итоговой стоимости объектов оценки.

Наименование объекта оценки	Стоимость с позиции затратного подхода с НДС, руб.	Вес подхода	Стоимость с позиции сравнительного подхода с НДС, руб.	Вес подхода	Стоимость с позиции доходного подхода с НДС, руб.	Вес подхода	Итоговая рыночная стоимость с НДС, руб.
нежилое помещение, назначение: нежилое, площадь: общая 676,4 кв. м., этаж: этаж № 2, этаж № 1, кадастровый номер: 66:59:0102011:763, адрес (местоположение): Свердловская область, г. Полевской, ул. Хохрякова, д. 35	-	-	3 232 941	0,50	2 888 956	0,50	3 060 949

10.2. Итоговое значение рыночной стоимости объектов оценки.

В данном отчете произведено обоснованное определение рыночной стоимости имущества:

- нежилое помещение, назначение: нежилое, площадь: общая 676,4 кв. м., этаж: этаж № 2, этаж № 1, кадастровый номер: 66:59:0102011:763, адрес (местоположение): Свердловская область, г. Полевской, ул. Хохрякова, д. 35.

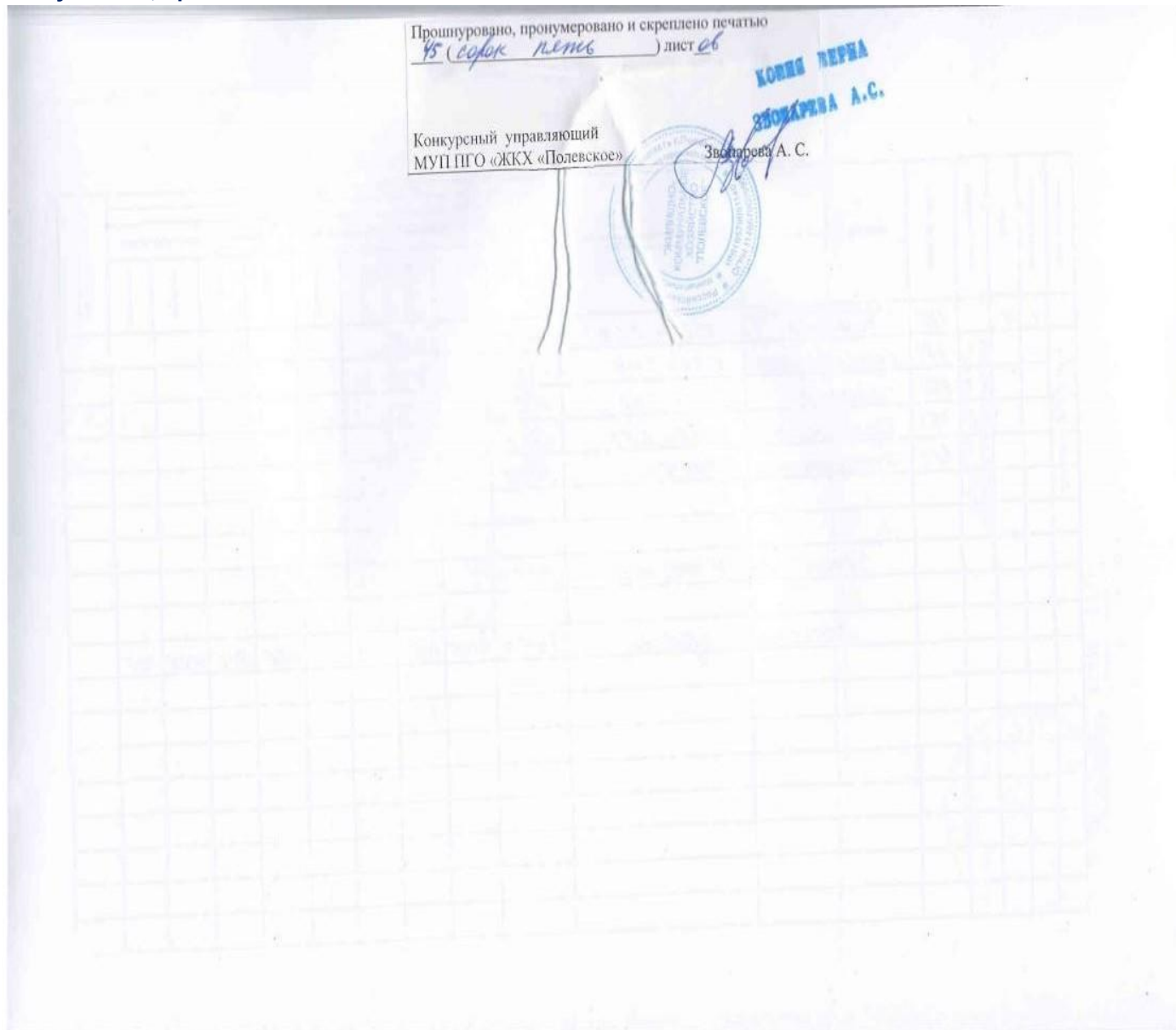
Основываясь на исследованиях, приведенных в отчете, оценщики сделали вывод, что рыночная стоимость оцениваемых объектов по состоянию на 20 февраля 2019 г. составляет (с округлением до рубля):

2 550 791 (два миллиона пятьсот пятьдесят тысяч семьсот девяносто один) рубль

В соответствии с пп. 15 п. 2 ст. 146 НК РФ операции по реализации имущества и (или) имущественных прав должников, признанных в соответствии с законодательством РФ несостоятельными (банкротами), не являются объектами обложения НДС.

Оценщик _____ Бахтин В. Б.

Приложение 1. Копии документов, предоставленные заказчиком оценки.



Унифицированная форма № ИНВ-1
Утверждена постановлением Госкомстата России
от 18.08.1998 № 88

Форма по ОКУД

Код	0317001
	36400844

МУП ПГО "ЖКХ "Полевское", ИНН 6679051140, 623380, Свердловская обл, Полевской г, Торопова ул, дом № 9, р/с 40702810516540008875, в банке УРАЛЬСКИЙ БАНК ПАО СБЕРБАНК, то ОКПО БИК 046577674, ш/с 30101810500000000674

Управление _____ (организация)

Управление _____ (структурное подразделение)

Основание для проведения инвентаризации: Приказ приказ о проведении 15.03.2018 (ненужное зачеркнуть)

Вид деятельности _____

номер	1/11
дата	21.02.2018
Дата начала инвентаризации	21.02.2018
Дата окончания инвентаризации	22.05.2018
Вид операции	

**ИНВЕНТАРИЗАЦИОННАЯ ОПИСЬ
ОСНОВНЫХ СРЕДСТВ**

Номер документа	Дата составления
1	22.05.2018

Основные средства _____

находящиеся в собственности _____

Местонахождение Управление _____ (в собственности организации, на ответственном хранении, в т.ч. арендованные)

Арендодатель * _____

РАСПИСКА

К началу проведения инвентаризации все расходные и приходные документы на основные средства сданы в бухгалтерию, и все основные средства, поступившие на мою (нашу) ответственность, оприходованы, а выбывшие списаны в расход.

Лицо(а), ответственное(ые) за сохранность основных средств:

Исполнительный директор		Усольцев Ю. Г.
(должность)	(подпись)	(расшифровка)
(должность)	(подпись)	(расшифровка)
(должность)	(подпись)	(расшифровка)

* Заполняется по основным средствам, полученным по договору аренды

Номер по порядку	Наименование, назначение и краткая характеристика объекта	Документ, подтверждающий принятие объекта на ответственное хранение (аренду)			Год выпуска (постройки, приобретения)	Номер			Фактическое наличие		Количество, шт.	Стоимость, руб. коп.
		наименование	дата	номер		инвентарный	заводской	паспорта (документа о регистрации)	количество, шт.	стоимость, руб. коп.		
1	Нежилое здание 3120 м2 (г. Полевской, ул. Челюскинцев, 43)				1979	00-000075			1	50289,68	1	50 289,68
2	Нежилое помещение 676,4 м2 (г. Полевской, ул. Хохрякова, 35)				1950	00-000077			1	149609,23	1	149 609,23
Итого									2	199898,91	2	199 898,91

Итого по странице:

- а) количество порядковых номеров Два _____ (прописью)
- б) общее количество единиц фактически Два _____ (прописью)
- в) на сумму фактически Сто девяносто девять тысяч восемьсот девяносто восемь рублей 91копейка _____ (прописью)

Итого по описи:

3я страница формы № ИНВ-1

а) количество порядковых номеров Два _____
 (пропись)
 б) общее количество единиц фактически Два _____
 (пропись)
 в) на сумму фактически Сто девяносто девять тысяч восемьсот девяносто восемь рублей 91 копейка _____
 (пропись)

Все подсчеты итогов по строкам, страницам и в целом по инвентаризационной описи основных средств проверены.

Председатель комиссии	Конкурсный управляющий (должность)	_____ (подпись)	Звонарёва А. С. (расшифровка)
Члены комиссии	Исполнительный директор (должность)	_____ (подпись)	Усольцев Ю. Г. (расшифровка)
	Главный бухгалтер (должность)	_____ (подпись)	Дербенева Т. М. (расшифровка)
	Юрисконсульт (должность)	_____ (подпись)	Фомина Е. В. (расшифровка)

Все основные средства, поименованные в настоящей инвентаризационной описи с № 1 по № 2, комиссией проверены в натуре в моем (нашем) присутствии и внесены в опись, в связи с чем претензий к инвентаризационной комиссии не имею (не имеем). Основные средства, перечисленные в описи, находятся на моем (нашем) ответственном хранении.

Лицо(а), ответственное(ые) за сохранность основных средств:	Исполнительный директор (должность)	_____ (подпись)	Усольцев Ю. Г. (расшифровка)
	_____ (должность)	_____ (подпись)	_____ (расшифровка)
	_____ (должность)	_____ (подпись)	_____ (расшифровка)

22 мая 2018 г.

Указанные в настоящей описи данные и расчеты проверил	_____ (должность)	_____ (подпись)	_____ (расшифровка)
---	-------------------	-----------------	---------------------

" _____ " _____ г.

РСФСР
Министерство жилищно-коммунального хозяйства

Найвская бюро технической инвентаризации

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

На здание административное
(назначение жилого строения)

Составлен по состоянию на 1 февраля 2002 г.

район _____
город (пос.) Найвский
улица (пер.) Хохрякова, 35

Квартал № _____
Инвентарный № _____

Форма технического паспорта утверждена приказом
МЖКХ РСФСР от 20 декабря 1971 г. № 578.

IV. Общие сведения

Назначение административное

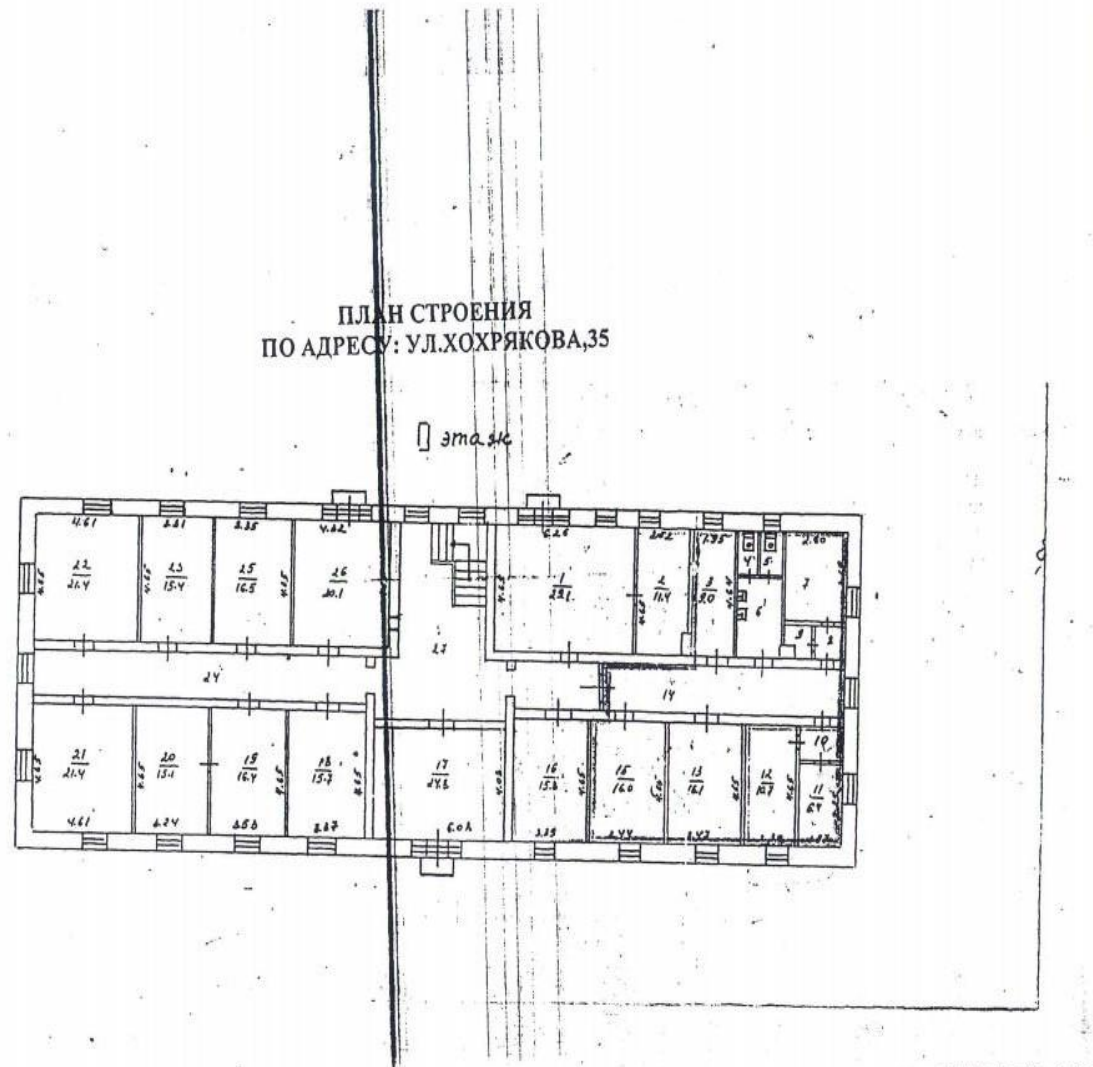
Использование по назначению

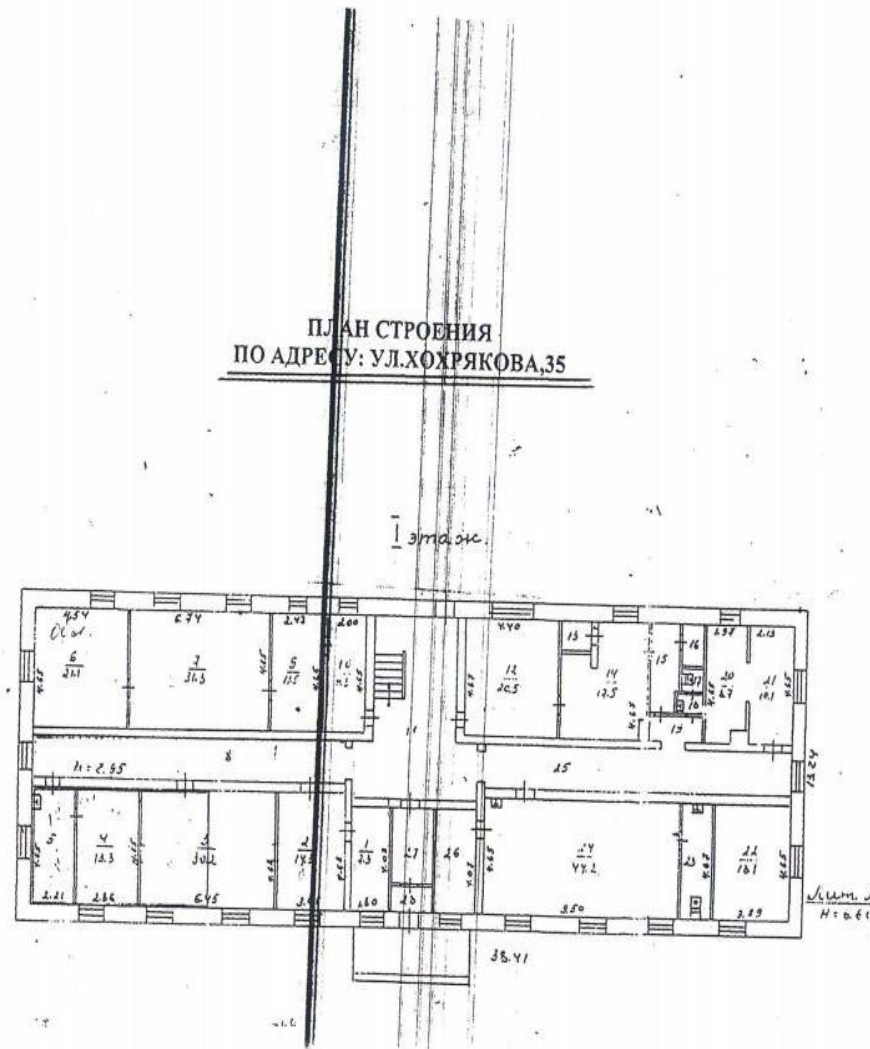
Количество мест (мощность) _____

- а) _____
- б) _____
- в) _____
- г) _____

V. Исчисление площадей и объемов здания и его частей (подвалов, пристроек и т. п.)

Литера по плану	Наименование здания и его частей	Формула для подсчета площадей по наружному обмеру	Площадь (м кв.)	Высота (м)	Объем (м куб.)
1	2	3	4	5	6
А	основная структура	38.41×13.24	508.5	6.60	3356
	Крыльцо	5.70×2.10	12.0		
		Остаточная площадь:	1019.0		
		Застрахованная площадь:	520.5		
				6.60	







КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
ПОМЕЩЕНИЯ

Лист № 1, всего листов 2

Дата 05 марта 2012 г.
Кадастровый номер: -
Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер): 8294\01\0001\35-00.
1. Описание объекта недвижимого имущества:
 1.1. Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение: -
 1.2. **Этаж** (этажи), на котором расположено помещение: 2.
 1.3. **Общая площадь помещения:** 100,3 кв. м.
 1.4. **Адрес (местоположение):**

Субъект Российской Федерации	Свердловская область	
Район		
Муниципальное образование	Тип	Городской округ
	Наименование	Полевской
Населённый пункт	Тип	город
	Наименование	Полевской
Улица (проспект, переулок и т.д.)	Тип	улица
	Наименование	Хохрякова
Номер дома	35	
Номер корпуса		
Номер строения		
Литера	в строении литера А	
Номер помещения (квартиры)		
Иное описание местоположения		

1.5. **Назначение помещения:** нежилое.
 1.6. **Вид жилого помещения** в многоквартирном доме: -
 1.7. Кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната: -
 1.8. **Номер помещения на поэтажном плане:** №№ 31-34, 38-41, 43 по поэтажному плану второго этажа.
 1.9. Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества:-
 1.10. Примечание: *техническая характеристика помещения указана по данным обследования на 02.03.2012 г. Выполнена реконструкция, разрешительная документация в Филиале СОГУП «Областной Центр недвижимости» «Полевское БТИ и РН» отсутствует.*
 1.11. Специализированное областное государственное унитарное предприятие «Областной государственный Центр технической инвентаризации и регистрации недвижимости» Свердловской области филиал «Полевское Бюро технической инвентаризации и регистрации недвижимости» Свидетельство об аккредитации от 30.12.2005 г. № 162.

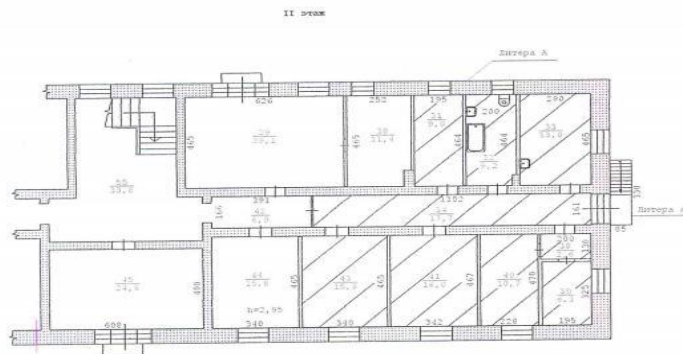
Руководитель группы  А.И. Умнова
 М.П. 

АГ № 830705

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
ПОМЕЩЕНИЯ

Лист № 2, всего листов 2

Кадастровый номер
Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 8294/01/0001/35-00.
2. План расположения помещения на 2 этаже.



УСЛОВИЕ ОБОЗНАЧЕНИИ:
▨ - ОБЪЕКТ УЧЕТА

Масштаб 1:200

Руководитель группы



А.И. Умнова

М.П.

СВИДЕТЕЛЬСТВО 66 АЖ 620544

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА
УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО СВЕРДЛОВСКОЙ ОБЛАСТИ

Дата выдачи: 15.09.2014 г.

Документы-основания:
Постановление Главы Полевского городского округа №1076 от 06.06.2014 г.

Субъект (субъекты) права:
Муниципальное унитарное предприятие Полевского городского округа "Жилищно-коммунальное хозяйство "Полевское". ИНН 6679051140. ОГРН 1146679009806. КПП 667901001. Дата регистрации: 26.05.2014 г., наименование органа регистрации: Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 25 по Свердловской области. Адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа юридического лица: Россия, Свердловская область, г. Полевской, ул. Торопова, д. 9.


Вид права: хозяйственное ведение

Объект права:
Нежилое помещение. Назначение: нежилое. Площадь: общая 676.4 кв.м. Этаж: этаж №2, этаж №1.
Адрес (местоположение):
Россия, Свердловская область, г. Полевской, ул. Хохрякова, д. 35, нежилые помещения №№1-28,29-30,42,44-45 5 5

Кадастровый (или условный) номер:
66:59:0102011:763

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 15.09.2014 г. сделана запись регистрации № 66-66-21/700/2014-493

Государственный регистратор: / Пермякова С. С. /



66 АЖ 620544

Приложение 2. Копии объявлений о продаже объектов аналогов.

04.03.2019 Офисное помещение, 350 м² продажа Полевской - купить, продать, сдать или снять в Свердловской области на Avito — Об...

Объявления Магазины Бизнес Помощь [Вход и регистрация](#) [Постать объявление](#)

[Авто](#) [Недвижимость](#) [Работа](#) [Услуги](#) [ещё...](#)

Коммерческая недвижимость Поиск по объявлениям Полевской Найти

Все объявления в Полевском / Недвижимость / Коммерческая недвижимость / Купить / Офисное помещение [Назад](#) [Следующее](#) --

Офисное помещение, 350 м² продажа Полевской

4 717 542 ₽

№ 1720680271, размещено 6 февраля в 15:13 421 (+4)

[Добавить в избранное](#)

[Добавить заметку](#)



8 922 173-78-22

[Написать сообщение](#)

АО "Российский аукционный дом"

Агентство

На Avito с марта 2016

Завершено 246 объявлений

[31 объявление пользователя](#)

Контактное лицо

Анна

Адрес

Свердловская область, Полевской, улица Декабристов, 8

Площадь: 350 м²

Адрес: Свердловская область, Полевской, улица Декабристов, 8

[Посмотреть карту](#)

Адрес имущества: Свердловская область, г. Полевской, ул. Декабристов, 8

Объект: часть нежилого помещения, назначение: нежилое,

этаж: 1

Площадь помещения: 350,0 кв.м.

Наличие обременений: не зарегистрированы.

Особые условия: является частью нежилого помещения с кадастровым номером 66:59:0101019:5532 общей площадью 836,5 кв.м., не выделен как самостоятельный объект недвижимости. При обособлении помещений возможно допустимое отклонение площади (+/-) 10%. Передача помещений возможна не ранее 01.07.2019г.

https://www.avito.ru/polevskoy/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_350_m_prodzha_polevskoy_1720680271

1/2

04.03.2019 Офисное помещение, 350 м² продажа Полевской - купить, продать, сдать или снять в Свердловской области на Avito — Об...

ВОЗМОЖНА АРЕНДА на 1 этаже 350 кв.м 61646 тыс.руб. в месяц

[Пожаловаться](#)

[Постать объявление](#) [Объявления](#) [Магазины](#) [Помощь](#) [Безопасность](#) [Реклама на сайте](#) [О компании](#) [Карьера](#) [Мобильное приложение](#)

Avito — сайт объявлений. © ООО «ЕХ» 2007-2019. Условия использования Avito. Политика о данных пользователей. Отказывая услуги на Avito, вы принимаете оверру.

https://www.avito.ru/polevskoy/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_350_m_prodzha_polevskoy_1720680271

2/2

04.03.2019	Извещение №051018/0173463/02: Торги - официальный сайт
<ul style="list-style-type: none"> • Общие.(#) • Лоты.(1).(#) • Документы.(1).(#) • Изменения.(2).(#) • Разъяснения.(0).(#) • Жалобы.(0).(#) 	ОРГАН МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ УПРАВЛЕНИЕ МУНИЦИПАЛЬНЫМ ИМУЩЕСТВОМ ПОЛЕВСКОГО ГОРОДСКОГО ОКРУГА (#)
Организатор торгов:	08.10.2018 06:29
Дата и время публикации извещения:	06.11.2018 17:00
Дата и время окончания приема заявок:	Свердловская область, город Полевской, улица Ленина, 2, кабинет 35, 12 ноября 2018 года.
Место и срок подведения итогов:	
<ul style="list-style-type: none"> • Общие сведения.(#) • Изображения лота.(#) • Заявители/участники.(#) • Документы итогов приватизации.(#) 	
Итоги приватизации	
Статус торгов:	Несостоявшийся в связи с отсутствием допущенных участников
Наименование и характеристика имущества:	Нежилое помещение (№№ 20-36 по поэтажному плану 1 этажа, №№ 37-56 по поэтажному плану 2 этажа), расположенное по адресу: Свердловская область, город Полевской, улица Красноармейская, дом 87, помещения 20-56, общей площадью 775,2 кв.м., кадастровый номер: 66:59:0102008:792; год постройки здания – 1967; конструктивные элементы здания: фундамент — бутовый ленточный; стены – кирпичные; перекрытия – железобетонные плиты; перегородки — деревянные; санитарно-технические и электрические устройства: отопление - центральное, водоснабжение, канализация и горячее водоснабжение – централизованное, электроснабжение.
Итоги приватизации/продажи:	-
Тип имущества:	Помещение
Вид собственности:	Муниципальная
Решение собственника о проведении торгов:	Постановление Главы Полевского городского округа от 11.07.2018 № 1097 «Об утверждении условий приватизации нежилого помещения, расположенного по адресу: Свердловская область, город Полевской, улица Красноармейская, дом 87, помещения 20-56».
Валюта лота:	рубли
Наименование и характеристики имущества:	Нежилое помещение (№№ 20-36 по поэтажному плану 1 этажа, №№ 37-56 по поэтажному плану 2 этажа), расположенное по адресу: Свердловская область, город Полевской, улица Красноармейская, дом 87, помещения 20-56, общей площадью 775,2 кв.м., кадастровый номер: 66:59:0102008:792; год постройки здания – 1967; конструктивные элементы здания: фундамент — бутовый ленточный; стены – кирпичные; перекрытия – железобетонные плиты; перегородки — деревянные; санитарно-технические и электрические устройства: отопление - центральное, водоснабжение, канализация и горячее водоснабжение – централизованное, электроснабжение.
Страна размещения:	РОССИЯ
Место нахождения имущества:	Свердловская обл, Полевской г, Свердловская обл, Полевской г, Красноармейская ул
https://torgi.gov.ru/restricted/notification/notificationView.html?notificationId=30925603&lotId=30925552&prevPageN=10	

3/5

04.03.2019	Извещение №051018/0173463/02: Торги - официальный сайт
Детальная местоположение: Начальная цена продажи имущества: Минимальная цена: Шаг аукциона: Шаг понижения:	87, пом. 20-56 5 209 000 руб. 2 604 500 руб. 130 225 руб. 260 450 руб.
	- заявку по установленной форме (приложение № 1); Юридические лица дополнительно предоставляют следующие документы: - заверенные копии учредительных документов; - документ содержащий сведения о доле Российской Федерации, субъекта Российской Федерации или муниципального образования в уставном капитале юридического лица (реестр владельцев акций либо выписка из него или заверенные печатью юридического лица (при наличии печати) и подписанное его руководителем письмо); - документ, который подтверждает полномочия руководителя юридического лица на осуществление действий от имени юридического лица (копия решения о назначении этого лица или о его избрании) и в соответствии с которым руководитель юридического лица обладает правом действовать от имени юридического лица без доверенности; Физические лица предъявляют документ, удостоверяющий личность, или представляют копии всех его листов. В случае если от имени претендента действует его представитель по доверенности, к заявке должна быть приложена доверенность на осуществление действий от имени претендента, оформленная в установленном порядке, или нотариально заверенная копия такой доверенности. В случае, если доверенность на осуществление действий от имени претендента подписана лицом, уполномоченным руководителем юридического лица, заявка должна содержать также документ, подтверждающий полномочия этого лица. Все листы документов, представляемых одновременно с заявкой, либо отдельные тома данных документов должны быть прошиты, пронумерованы, скреплены печатью претендента (при наличии печати) (для юридического лица) и подписаны претендентом или его представителем. К данным документам (в том числе к каждому тому) также прилагается опись. Заявка и такая опись составляются в двух экземплярах, один из которых остается у продавца, другой – у претендента.
Перечень представляемых покупателями документов:	
Обременение:	Нет
Описание обременения:	
Размер задатка:	1 041 800 руб. (#)
Срок и порядок внесения задатка:	Задаток должен поступить на счет ОМС Управление муниципальным имуществом ПГО не позднее 06 ноября 2018 года. Данное сообщение является публичной офертой для заключения договора о задатке в соответствии со статьей 437 Гражданского кодекса Российской Федерации, а подача претендентом заявки и перечисление задатка являются акцептом такой оферты, после чего договор о задатке считается заключенным в письменной форме.
Порядок ознакомления покупателей с условиями договора купли-продажи имущества:	Претендент имеет право ознакомиться с объектом продажи, технической документацией, с условиями договора купли-продажи в рабочие дни с 09 октября 2018 года до 06 ноября 2018 года с 9 часов до 16 часов по адресу приема заявок.
Ограничения участия в приватизации имущества:	в соответствии с действующим законодательством
Порядок определения победителей:	
https://torgi.gov.ru/restricted/notification/notificationView.html?notificationId=30925603&lotId=30925552&prevPageN=10	

4/5

04.03.2019	Извещение №051018/0173463/02: Торги - официальный сайт
	Право приобретения муниципального имущества принадлежит участнику продажи посредством публичного предложения, который подтвердил цену первоначального предложения или цену предложения, сложившуюся на соответствующем этапе понижения, при отсутствии предложений других участников продажи посредством публичного предложения.
Срок заключения договора купли-продажи:	Договор купли-продажи с победителем заключается не позднее чем через пять рабочих дней с даты проведения продажи посредством публичного предложения.
Информация о предстоящих торгах по продаже имущества:	Аукционы, назначенные на 11.07.2017 года и 02.07.2018 года, признаны несостоявшимися, в связи с отсутствием заявок на участие в аукционе. Продажи посредством публичного предложения, назначенные на 13.09.2017, 19.10.2017 года, 21.08.2018 и 28.09.2018 года, признаны несостоявшимися, в связи с отсутствием заявок на участие в продаже имущества.

Обращение в ФАС (#)

Служба поддержки [Скачать \(./../docview/notificationPrintPage.html?id=30925603&prevPageN=11\)](#) [К списку лотов \(#\)](#)
сайта: 8 (800) 100-99-99, info-torgj@rostelecom.ru (<mailto:info-torgj@rostelecom.ru>)

© 2010-2019 Официальный сайт Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов

Действует в соответствии с требованиями постановления Правительства Российской Федерации от 10 сентября 2012 г. № 909 "Об определении официального сайта Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" для размещения информации о проведении торгов и внесении изменений в некоторые акты Правительства Российской Федерации", постановления Правительства Российской Федерации от 30 января 2013 г. № 66 "О правилах направления информации о торгах по продаже заложенного недвижимого и движимого имущества в ходе исполнительного производства, а также о торгах по продаже заложенного движимого имущества во внесудебном порядке для размещения в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет", распоряжения Правительства Российской Федерации от 29 июня 2011 г. № 1076-р и Федерального закона от 21 июля 2005 г. № 115-ФЗ "О концессионных соглашениях"

[\(javascript:\);](#) [\(javascript:\);](#)

<https://torgj.gov.ru/restricted/notification/notificationView.html?notificationId=30925603&lotId=30925552&prevPageN=10>

5/5

04.03.2019	Извещение №081018/0173463/01: Торги - официальный сайт
	<ul style="list-style-type: none"> • Общие (#) • Лоты (1) (#) • Документы (1) (#) • Изменения (2) (#) • Разъяснения (0) (#) • Жалобы (0) (#)
Организатор торгов:	ОРГАН МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ УПРАВЛЕНИЕ МУНИЦИПАЛЬНЫМ ИМУЩЕСТВОМ ПОЛЕВСКОГО ГОРОДСКОГО ОКРУГА (#)
Дата и время публикации извещения:	09.10.2018 06:30
Дата и время окончания приема заявок:	07.11.2018 17:00
Место и срок подведения итогов:	Свердловская область, город Полевской, улица Ленина, 2, кабинет 35, 13 ноября 2018 года.
	<ul style="list-style-type: none"> • Общие сведения (#) • Изображения лота (#) • Заявители/участники (#) • Документы итогов приватизации (#)

Итоги приватизации	
Статус торгов:	Несостоявшийся в связи с отсутствием допущенных участников
Наименование и характеристика имущества:	Нежилое помещение (№№ 24-30, 33-41 по поэтажному плану 1 этажа), расположенное по адресу: Свердловская область, город Полевской, улица Нахимова, 15, общей площадью 196,3 кв.м., кадастровый номер: 66.59.0101005.1469; год постройки здания – 1966; конструктивные элементы здания: фундамент – бетонный ленточный; наружные стены – шлакоблочные; перегородки – кирпичные, дощатые; перекрытия – железобетонные плиты; санитарно-технические и электрические устройства: отопление - центральное, водоснабжение и канализация – централизованное; электроснабжение – проводка скрытая.
Итоги приватизации/продажи:	-

Тип имущества:	Помещение
Вид собственности:	Муниципальная
Решение собственника о проведении торгов:	Постановление Главы Полевского городского округа от 11.07.2018 № 1099 «Об утверждении условий приватизации нежилого помещения, расположенного по адресу: Свердловская область, город Полевской, улица Нахимова, 15».
Валюта лота:	рубли
Наименование и характеристики имущества:	Нежилое помещение (№№ 24-30, 33-41 по поэтажному плану 1 этажа), расположенное по адресу: Свердловская область, город Полевской, улица Нахимова, 15, общей площадью 196,3 кв.м., кадастровый номер: 66.59.0101005.1469; год постройки здания – 1966; конструктивные элементы здания: фундамент – бетонный ленточный; наружные стены – шлакоблочные; перегородки – кирпичные, дощатые; перекрытия – железобетонные плиты; санитарно-технические и электрические устройства: отопление - центральное, водоснабжение и канализация – централизованное; электроснабжение – проводка скрытая.
Страна размещения:	РОССИЯ
Место нахождения имущества:	Свердловская обл, Полевской г, (Свердловская обл, Полевской г, Нахимова ул Нахимова ул)
Детальное местоположение:	15
Начальная цена продажи имущества:	2 023 000 руб.

<https://torgj.gov.ru/restricted/notification/notificationView.html?notificationId=30965511&lotId=30965615&prevPageN=10>

3/5

04.03.2019	Извещение №081018/0173463/01: Торги - официальный сайт
Минимальная цена:	1 011 500 руб.
Шаг аукциона:	50 575 руб.
Шаг понижения:	101 150 руб.
Перечень представляемых покупателями документов:	<p>- заявку по установленной форме (приложение № 1);</p> <p>Юридические лица дополнительно предоставляют следующие документы:</p> <p>- заверенные копии учредительных документов;</p> <p>- документ содержащий сведения о доле Российской Федерации, субъекта Российской Федерации или муниципального образования в уставном капитале юридического лица (реестр владельцев акций либо выписка из него или заверенные печатью юридического лица (при наличии печати) и подписанное его руководителем письмо);</p> <p>- документ, который подтверждает полномочия руководителя юридического лица на осуществление действий от имени юридического лица (копия решения о назначении этого лица или о его избрании) и в соответствии с которым руководитель юридического лица обладает правом действовать от имени юридического лица без доверенности;</p> <p>Физические лица предъявляют документ, удостоверяющий личность, или представляют копии всех его листов.</p> <p>В случае если от имени претендента действует его представитель по доверенности, к заявке должна быть приложена доверенность на осуществление действий от имени претендента, оформленная в установленном порядке, или нотариально заверенная копия такой доверенности. В случае, если доверенность на осуществление действий от имени претендента подписана лицом, уполномоченным руководителем юридического лица, заявка должна содержать также документ, подтверждающий полномочия этого лица.</p> <p>Все листы документов, представляемых одновременно с заявкой, либо отдельные тома данных документов должны быть прошиты, пронумерованы, скреплены печатью претендента (при наличии печати) (для юридического лица) и подписаны претендентом или его представителем.</p> <p>К данным документам (в том числе к каждому тому) также прилагается опись. Заявка и такая опись составляются в двух экземплярах, один из которых остается у продавца, другой – у претендента.</p>
Обременение:	Нет
Описание обременения:	
Размер задатка:	404 600 руб. _@
Срок и порядок внесения задатка:	<p>Задаток должен поступить на счет ОМС Управление муниципальным имуществом ПГО не позднее 07 ноября 2018 года.</p> <p>Данное сообщение является публичной офертой для заключения договора о задатке в соответствии со статьей 437 Гражданского кодекса Российской Федерации, а подача претендентом заявки и перечисление задатка являются акцептом такой оферты, после чего договор о задатке считается заключенным в письменной форме.</p>
Порядок ознакомления покупателей с условиями договора купли-продажи имущества:	<p>Претендент имеет право ознакомиться с объектом продажи, технической документацией, с условиями договора купли-продажи в рабочие дни с 10 октября 2018 года до 07 ноября 2018 года с 9 часов до 16 часов по адресу приема заявок.</p>
Ограничения участия в приватизации имущества:	в соответствии с действующим законодательством
Порядок определения победителей:	<p>Право приобретения муниципального имущества принадлежит участнику продажи посредством публичного предложения, который подтвердил цену первоначального предложения или цену предложения, сложившуюся на</p>
https://torgi.gov.ru/restricted/notification/notificationView.html?notificationId=30965511&lotId=30965615&prevPageN=10	4/5

04.03.2019	Извещение №081018/0173463/01: Торги - официальный сайт
Срок заключения договора купли-продажи:	<p>соответствующем «шаге понижения», при отсутствии предложений других участников продажи посредством публичного предложения.</p> <p>Договор купли-продажи с победителем заключается не позднее чем через пять рабочих дней с даты проведения продажи посредством публичного предложения</p>
Информация о предыдущих торгах по продаже имущества:	<p>Аукционы, назначенные на 07.07.2017 года и 29.06.2018 года, признаны несостоявшимися, в связи с отсутствием заявок на участие в аукционе.</p> <p>Продажи посредством публичного предложения, назначенные на 13.09.2017, 19.10.2017 года, 23.08.2018 и 01.10.2018 года, признаны несостоявшимися, в связи с отсутствием заявок на участие в продаже имущества.</p>

Обращение в ФАС (#)

Служба поддержки
[Скачать \(/././docview/notificationPrintPage.html?id=30965511&prevPageN=12\)](#) [К списку лотов \(#\)](#)
 сайта: 8 (800) 100-99-99, info-torgi@rostelecom.ru (<mailto:info-torgi@rostelecom.ru>)

© 2010-2019 Официальный сайт Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов

Действует в соответствии с требованиями постановления Правительства Российской Федерации от 10 сентября 2012 г. № 909 "Об определении официального сайта Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" для размещения информации о проведении торгов и внесении изменений в некоторые акты Правительства Российской Федерации", постановления Правительства Российской Федерации от 30 января 2013 г. № 66 "О правилах направления информации о торгах по продаже заложенного недвижимого и движимого имущества в ходе исполнительного производства, а также о торгах по продаже заложенного движимого имущества в внесудебном порядке для размещения в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет", распоряжения Правительства Российской Федерации от 29 июня 2011 г. № 1076-р и Федерального закона от 21 июля 2005 г. № 115-ФЗ "О концессионных соглашениях"

[\(javascript:\);\(javascript:\);](#)

https://torgi.gov.ru/restricted/notification/notificationView.html?notificationId=30965511&lotId=30965615&prevPageN=10

5/5

04.03.2019 Объявление № 41747822 - Сдам отдельностоящее здание в Полевском, цена 300 руб. за м.кв./мес. - Е1.Коммерческая

[Главная](#)
[Новости](#)
[Работа](#)
[Недвижимость](#)
[Авто](#)
[Форум](#)
[Бизнес](#)
[Еда](#)
[Отдых](#)
[Дом](#)
[Здоровье](#)
[Объявления](#)
[Общение](#)

[Недвижимость в Екатеринбурге](#) /
 [Коммерческая](#) /
 [Отдельностоящее здание](#) /
 ул. Белинского /
 Вариант 1841747822

Сдам отдельностоящее здание

Полевской район, Полевской, ул. Белинского, д. 13
Ориентир — ТЦ "Белинка"

300 руб./мес. за м²
Цена за объект: 6 000 руб./мес.

Как менялась цена на этот объект?

Площадь
20 м²

Детали

Тип здания	Торговый, торгово-развлекательный центр
Назначение помещения	Магазин, выставочный зал, салон красоты, парикмахерская, для работы с клиентами
Этаж	1
Высота потолков, м	3
Мощность, кВт	35
Отдельный вход	Нет
Парковка, количество машиномест	21-50
Коммунальные платежи включены в стоимость	Да
Год постройки	1960
Интернет	Да

Комментарий

Сдам помещение в аренду общей площадью 20 кв.м.

Помещение свободного назначения, идеально подойдет под:

- офис, интернет-магазин, сап-центр
- массажный кабинет, солярий
- медицинский кабинет
- оптовый магазин, производство, швейный-отдел
- служба доставки еды, пекарня
- склад

Помещение в отличном состоянии, полный евро-ремонт, частично есть мебель, интернет, сан-узел, собственная котельная, круглосуточная охрана, возможность бесплатного размещения рекламных баннеров на фасаде здания, собственная парковка на 20-30 автомобилей, удобный подъезд, есть отдельный вход, есть общий вход, как Вы пожелаете. Помещение находится в ТК "Белинка" по адресу: Южная часть, ул. Белинского, 13, на территории ТК расположено большое количество предприятий, которые дают не плохой трафик посетителей и клиентов. 4 рабочих офиса, Центр Гирудотерапии, Фотостудия "Крылья", Студия детских праздников "Космос", офис и магазин по ремонту и диагностики компьютерной техники. Все компании работают уже очень длительное время. В стоимость включены коммунальные услуги, электроэнергия, охрана! Минимальная стоимость аренды в городе!

<https://kn.e1.ru/view/41747822/>

1/2

04.03.2019 Объявление № 41747822 - Сдам отдельностоящее здание в Полевском, цена 300 руб. за м.кв./мес. - Е1.Коммерческая

КОНТАКТЫ

Михаил

+7 912 633-38-88

[Написать на e-mail](#)



<https://kn.e1.ru/view/41747822/>

2/2

04.03.2019 Объявление № 35766901 - Сдам универсальное помещение в Полевском, цена 170 руб. за м.кв./мес.яц, торг - Е1.Коммерч...

Сдам универсальное помещение

Полевской район, Полевской, ул. Нахимова, д. 15
Ориентир — врекомат

170 руб./мес. за м²

Цена за объект: 11 050 руб./мес.

торг

Как менялась цена на этот объект?

Площадь

65 м²

Детали

Назначение помещения	Фитнес-центр, спортивный зал, для работы с клиентами, непищевое, промышленное производство
Этаж	1
Высота потолков, м	3,5
Мощность, кВт	7
Отдельный вход	Да
Парковка, количество машиномест	6-10
Коммунальные платежи включены в стоимость	Да
Интернет	Да

Комментарий

Сдам помещения тёплые в аренду в отдельно стоящем здании, возможна аренда частями от 10 кв.м, в Северной части Полевского. Назначение площадей свободное- от офиса, мастерской до небольшого производства, теплого склада, рекламной студии, швейного ателье, другое. Этаж первый, второй. В помещениях тепло, солнечно, окна выходят на юг и запад, потолки высокие. Имеется зал в 30 и 60 кв.м. для занятий фитнесом. С ремонтом, интернетом, готов предоставить офисную мебель по требованию. На окнах-жалюзи. В стоимость аренды входят коммунальные платежи. Вы оплачиваете только полезные площади. За пользование Санузлом оплату не берем. Объект находится под охраной. Своя парковка. Зеленая, спокойная территория. Удобный выезд на Екатеринбург. Рядом Жилой район- Сосновый Бор. Звоните- договоримся. Собственник.

Контакты

Андрей

+7 952 742-11-77

Написать на e-mail



04.03.2019 Объявление № 42138802 - Сдам торговые площади в Полевском, цена 195 руб. за м.кв./мес.яц - Е1.Коммерческая

Главная Новости Работа Недвижимость Авто Форум Бизнес Еда Отдых Дом Здоровье Объявления Общение ?

Недвижимость в Екатеринбурге / Коммерческая / Торговые площади / Ул. Садовая / Вариант №42138802

Сдам торговые площади

Полевской район, Полевской, ул. Садовая, д. 8

195 руб./мес. за м²

Цена за объект: 19 968 руб./мес.

Как менялась цена на этот объект?

Площадь

102.4 м²

Детали

Тип здания	Жилой дом
Назначение помещения	Магазин, выставочный зал
Этаж	1
Отдельный вход	Да
Интернет	Да



Комментарий

Сдается торговое помещение на первом этаже жилого дома, общая площадь 102.4 кв.м. Помещение разделено на торговую площадь и несколько подсобных помещений, есть возможность организовать погрузочно разгрузочный вход, увеличить площадь до 142 кв.м. Площади законсервированы, требуется косметический ремонт. Стоимость и условия аренды обсуждаются.

Контакты

Алексей Игоревич

+7 909 001-20-29

Написать на e-mail

https://kn.e1.ru/view/35766901/

2/2

https://kn.e1.ru/view/42138802/

1/1

05.03.2019 Офисное помещение, 18 м² - купить, продать, сдать или снять в Свердловской области на Avito — Объявления на сайте Avito

Хочешь видеть и писать комментарии к объявлениям?

[Подробнее](#)

[Авто](#) [Недвижимость](#) [Работа](#) [Услуги](#) [ещё...](#)

Коммерческая недвижимость

Поиск по объявлениям

Полеской

Найти

Все объявления в Полеской / Недвижимость / Коммерческая недвижимость / Снять / Офисное помещение

[Назад](#) [Следующее](#)

Офисное помещение, 18 м²

5 400 Р в месяц

№ 924032217, размещено 27 февраля в 12:06 942 (+8)

Без залога



8 950 194-25-23

Агентство
На Avito с июня 2013
Завершено 53 объявления

Контактное лицо

Алексей

Адрес

Свердловская область, Полеской, ул Трубинок, 1

Площадь: 18 м²

Адрес: Свердловская область, Полеской, ул Трубинок, 1

Сдается офисные помещения по ул. Трубинок,1 площадью 18 м2. Стоимость 300 р./м2.

Возможность аренды дополнительных помещений. Собственник.

Похожие объявления



https://www.avito.ru/polevskoy/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_18_m_924032217

1/2

Приложение 3. Копии данных Справочника оценщика недвижимости.

Значения территориальных коэффициентов,
усредненные по городам России, и границы
доверительных интервалов

Таблица 12

Отношение цен офисно-торговых объектов по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,80	0,79	0,82
Райцентры с развитой промышленностью	0,72	0,71	0,74
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,60	0,58	0,62
Прочие населенные пункты	0,48	0,46	0,50
Удельная арендная ставка			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,80	0,78	0,81
Райцентры с развитой промышленностью	0,72	0,70	0,73
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,60	0,58	0,61
Прочие населенные пункты	0,48	0,46	0,50

82

Границы расширенного интервала значений
территориальных коэффициентов

Таблица 13

Отношение цен офисно-торговых объектов по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,80	0,73	0,88
Райцентры с развитой промышленностью	0,72	0,65	0,80
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,60	0,52	0,68
Прочие населенные пункты	0,48	0,39	0,57
Удельная арендная ставка			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,80	0,72	0,87
Райцентры с развитой промышленностью	0,72	0,64	0,79
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,60	0,51	0,68
Прочие населенные пункты	0,48	0,39	0,57

83

Поскольку при обработке данных использовались две выборки – по данным опроса экспертов-оценщиков и экспертов-сотрудников банковских структур, то и зависимости, полученные на основании этих ценовых данных, также могут отличаться. В данном справочнике приводятся только те зависимости, переменные в которых, по мнению авторов, показывают наибольшую корреляцию. В случае если зависимости не были выявлены, то они, соответственно, здесь не приводятся.

Важная информация. Не рекомендуется использовать приведенные коэффициенты и зависимости для приведения цен/арендных ставок объектов-аналогов к объектам оценки, если они расположены в городах, которые существенно различаются между собой по численности населения. Выделенные в матрицах серым цветом значения корректировок следует использовать в крайних случаях и с особой осторожностью.

На **графиках**, приведенных ниже, (см. рис. 11-16) по оси ординат (y) отображаются относительные удельные цены предложений/удельные арендные ставки, а по оси абсцисс (x) отображается численность населения в населенном пункте (тыс. чел). При этом относительные цены предложений/арендные ставки определялись как отношение абсолютных значений цен предложений/арендных ставок к среднему значению по всей соответствующей выборке.

Матрицы коэффициентов, отражающие зависимость удельной цены и удельной арендной ставки на офисно-торговые объекты от численности населенного пункта, рассчитанные по данным опроса экспертов-оценщиков и экспертов-сотрудников банковских структур приводятся в таблицах 25-30.

1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости

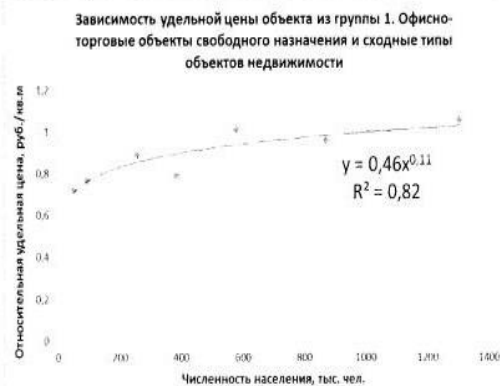


Рис. 11. Количество данных: 223

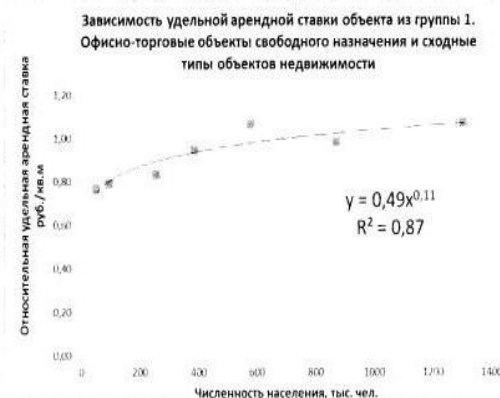


Рис. 12. Количество данных: 224

2. Высокотклассные офисы (Офисы классов А, В)

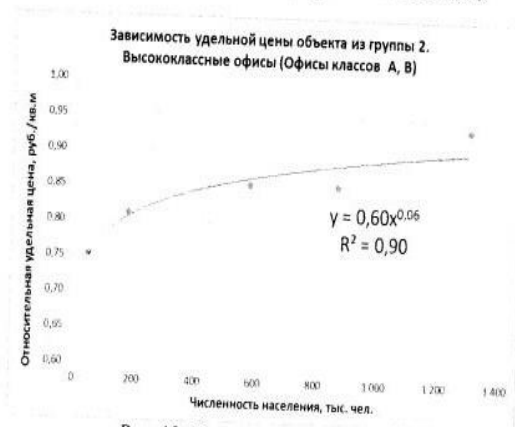


Рис. 13. Количество данных: 182

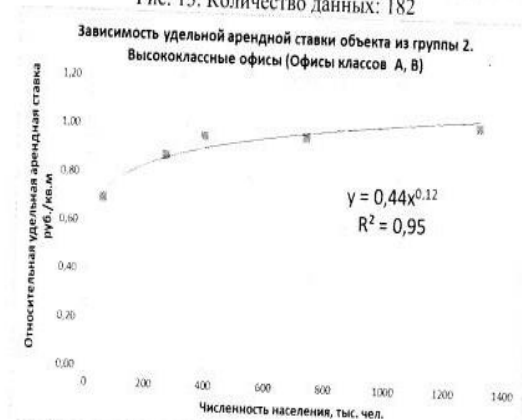


Рис. 14. Количество данных: 191

3. Высокотклассная торговая недвижимость

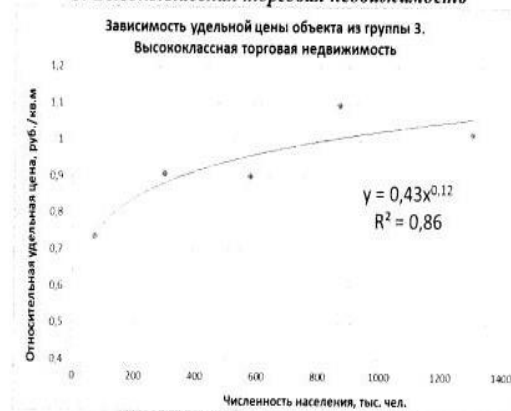


Рис. 15. Количество данных: 179

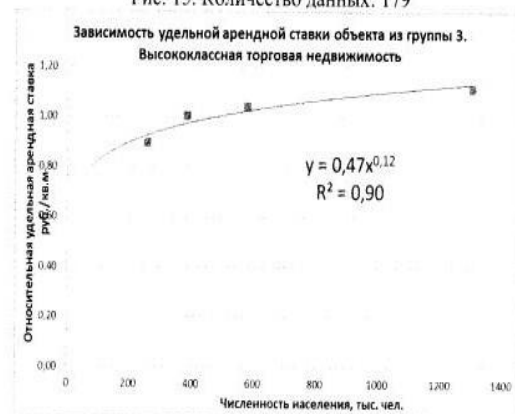


Рис. 16. Количество данных: 185

1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости

Зависимость удельной цены объекта из группы 1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости

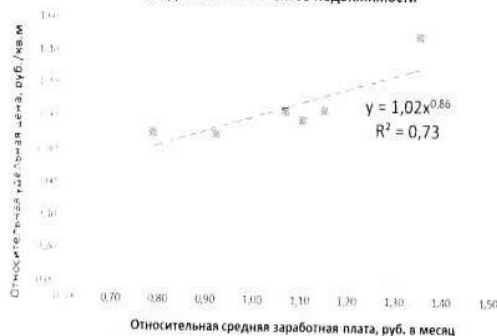


Рис. 17. Количество данных: 231

Зависимость удельной арендной ставки объекта из группы 1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости

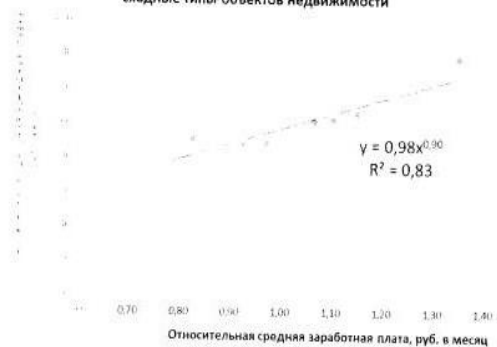


Рис. 18. Количество данных: 232

2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)

Зависимость удельной цены объекта из группы 2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)

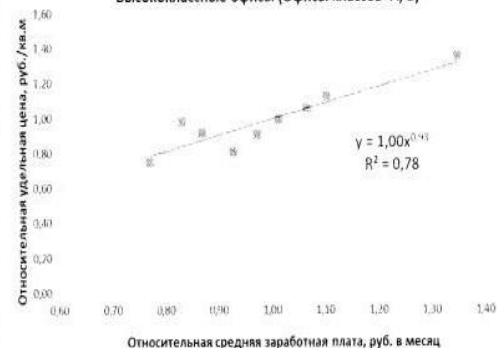


Рис. 19. Количество данных: 180

Зависимость удельной арендной ставки объекта из группы 2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)

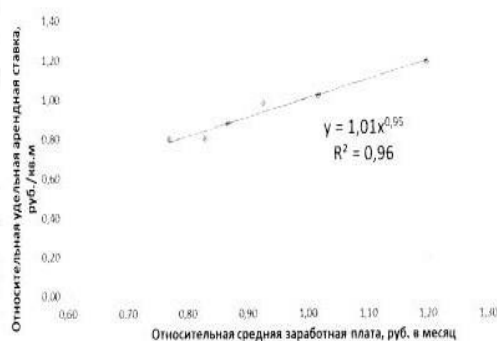


Рис. 20. Количество данных: 200

3. Высококласная торговая недвижимость

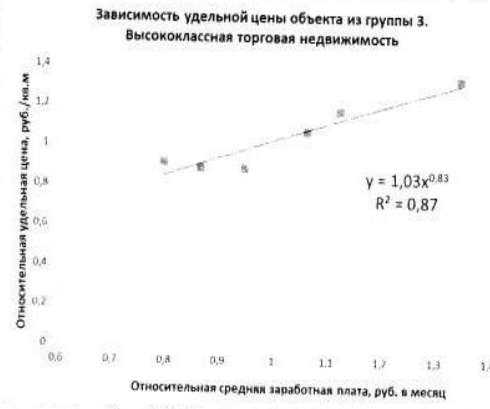


Рис. 21. Количество данных: 186

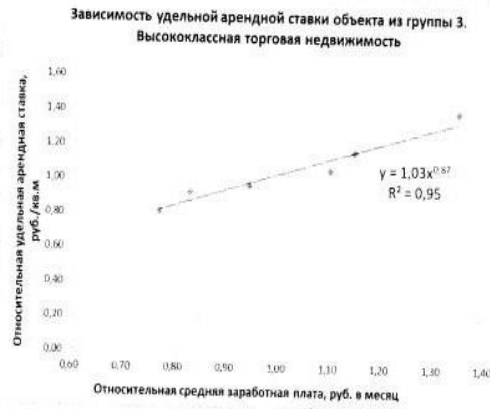


Рис. 22. Количество данных: 194

Корректирующие коэффициенты для удельной цены при различной средней заработной плате в городах расположения объекта оценки и объекта аналога.

1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости

Таблица 31

Ср. зарплата, тыс. руб. в месяц	Город расположения объекта аналога														
	21-23	23-25	25-27	27-29	29-31	31-33	33-35	35-37	37-39	39-41	41-43	43-45	45-47	47-49	49-51
21-23	1,00	0,93	0,87	0,81	0,77	0,72	0,69	0,65	0,62	0,60	0,57	0,55	0,53	0,51	0,49
23-25	1,08	1,00	0,93	0,88	0,83	0,78	0,74	0,71	0,67	0,64	0,62	0,59	0,57	0,55	0,53
25-27	1,15	1,07	1,00	0,94	0,88	0,84	0,79	0,76	0,72	0,69	0,66	0,64	0,61	0,59	0,57
27-29	1,23	1,14	1,07	1,00	0,94	0,89	0,85	0,81	0,77	0,74	0,71	0,68	0,65	0,63	0,61
29-31	1,31	1,21	1,13	1,06	1,00	0,95	0,90	0,85	0,82	0,78	0,75	0,72	0,69	0,67	0,64
31-33	1,38	1,28	1,20	1,12	1,06	1,00	0,95	0,90	0,86	0,83	0,79	0,76	0,73	0,71	0,68
33-35	1,45	1,35	1,26	1,18	1,11	1,05	1,00	0,95	0,91	0,87	0,83	0,80	0,77	0,74	0,72
35-37	1,53	1,42	1,32	1,24	1,17	1,11	1,05	1,00	0,95	0,91	0,88	0,84	0,81	0,78	0,75
37-39	1,60	1,48	1,39	1,30	1,23	1,16	1,10	1,05	1,00	0,96	0,92	0,88	0,85	0,82	0,79
39-41	1,67	1,55	1,45	1,36	1,28	1,21	1,15	1,09	1,05	1,00	0,96	0,92	0,89	0,85	0,83
41-43	1,74	1,62	1,51	1,42	1,34	1,26	1,20	1,14	1,09	1,04	1,00	0,96	0,92	0,89	0,86
43-45	1,82	1,68	1,57	1,48	1,39	1,32	1,25	1,19	1,13	1,09	1,04	1,00	0,96	0,93	0,90
45-47	1,89	1,75	1,63	1,53	1,44	1,37	1,30	1,23	1,18	1,13	1,08	1,04	1,00	0,96	0,93
47-49	1,96	1,82	1,69	1,59	1,50	1,42	1,35	1,28	1,22	1,17	1,12	1,08	1,04	1,00	0,97
49-51	2,03	1,88	1,75	1,65	1,55	1,47	1,39	1,33	1,27	1,21	1,16	1,12	1,07	1,04	1,00

Значения территориальных коэффициентов,
усредненные по городам России, и границы
доверительных интервалов

Таблица 45

Отношение цен офисно-торговых объектов по районам города по отношению к самому дороговому району	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	1,00	1,00	1,00
Центры административных районов города	0,88	0,87	0,89
Спальные микрорайоны высотной застройки	0,81	0,80	0,82
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,74	0,73	0,76
Районы вокруг крупных промпредприятий	0,64	0,62	0,66
Районы крупных автомагистралей города	0,74	0,73	0,76
Удельная арендная ставка			
Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	1,00	1,00	1,00
Центры административных районов города	0,88	0,88	0,89
Спальные микрорайоны высотной застройки	0,81	0,80	0,82
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,74	0,73	0,76
Районы вокруг крупных промпредприятий	0,63	0,62	0,65
Районы крупных автомагистралей города	0,74	0,72	0,76

134

Границы расширенного интервала значений
территориальных коэффициентов

Таблица 46

Отношение цен офисно-торговых объектов по районам города по отношению к самому дороговому району	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	1,00	1,00	1,00
Центры административных районов города	0,88	0,83	0,94
Спальные микрорайоны высотной застройки	0,81	0,75	0,87
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,74	0,68	0,81
Районы вокруг крупных промпредприятий	0,64	0,56	0,72
Районы крупных автомагистралей города	0,74	0,66	0,82
Удельная арендная ставка			
Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	1,00	1,00	1,00
Центры административных районов города	0,88	0,83	0,94
Спальные микрорайоны высотной застройки	0,81	0,75	0,87
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,74	0,68	0,81
Районы вокруг крупных промпредприятий	0,63	0,56	0,71
Районы крупных автомагистралей города	0,74	0,66	0,82

135

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

Таблица 59.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же объекта, расположенного на красной линии	0,80	0,79	0,81
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта, расположенного внутри квартала, к удельной арендной ставке такого же объекта, расположенного на красной линии	0,80	0,79	0,81

Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов

Таблица 60.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же объекта, расположенного на красной линии	0,80	0,73	0,87
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта, расположенного внутри квартала, к удельной арендной ставке такого же объекта, расположенного на красной линии	0,80	0,72	0,87

Гистограммы

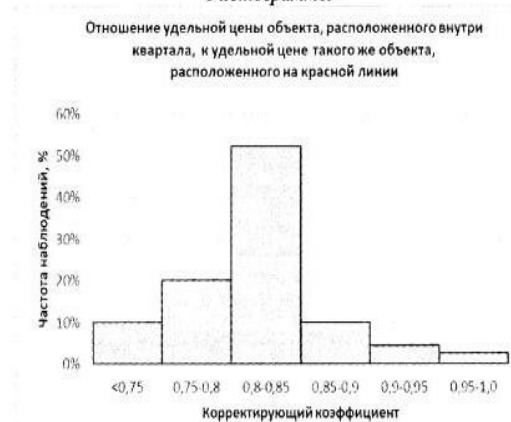


Рис. 39.

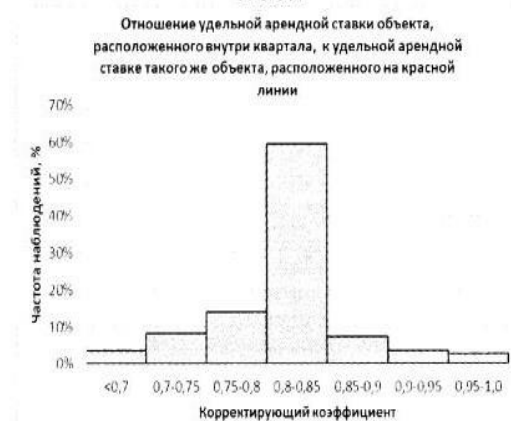


Рис. 40.

временем за которое можно добраться пешком до остановки общественного транспорта.

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

Таблица 63.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта, расположенного непосредственно у остановки общественного транспорта, к удельной цене такого же объекта, расположенного на удалении от остановок	1,16	1,14	1,17
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта, расположенного непосредственно у остановки общественного транспорта, к удельной арендной ставке такого же объекта, расположенного на удалении от остановок	1,17	1,15	1,18

Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов

Таблица 64.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта, расположенного непосредственно у остановки общественного транспорта, к удельной цене такого же объекта, расположенного на удалении от остановок	1,16	1,09	1,23
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта, расположенного непосредственно у остановки общественного транспорта, к удельной арендной ставке такого же объекта, расположенного на удалении от остановок	1,17	1,09	1,24

Гистограммы

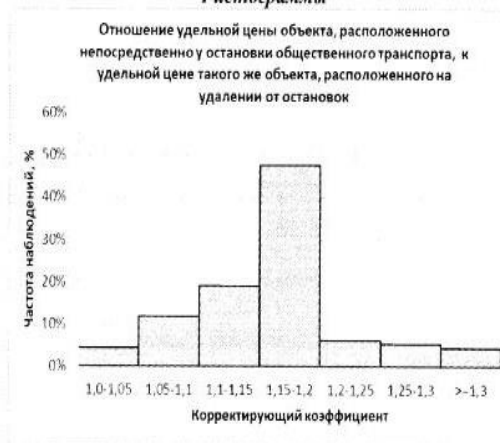


Рис. 41.

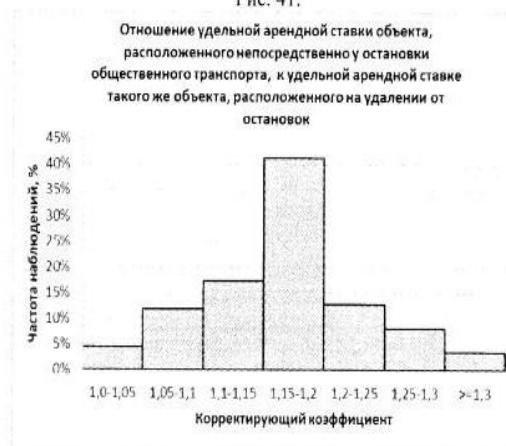


Рис. 42.

**Значения корректирующих коэффициентов,
усредненные по городам России, и доверительный
интервал**

Таблица 86

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта без парковки к удельной арендной ставке объекта со стихийной парковкой	0,91	0,90	0,91
Отношение удельной арендной ставки объекта с организованной парковкой к удельной арендной ставке объекта со стихийной парковкой	1,11	1,10	1,12

**Границы расширенного интервала значений
корректирующих коэффициентов**

Таблица 87

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта без парковки к удельной арендной ставке объекта со стихийной парковкой	0,91	0,86	0,95
Отношение удельной арендной ставки объекта с организованной парковкой к удельной арендной ставке объекта со стихийной парковкой	1,11	1,06	1,16

Матрицы коэффициентов

Таблица 88

Цены/арендные ставки офисно-торговых объектов		аналог		
		без парковки	стихийная	организованная
объект оценки	без парковки	1,00	0,91	0,82
	стихийная	1,10	1,00	0,90
	организованная	1,22	1,11	1,00

**Дополнительные факторы,
влияющие на выбор конкретного значения
корректировки внутри расширенного интервала**

- величина парковки;
- подъезды к парковке;
- наличие видеонаблюдения на парковке;
- наличие охраны.

5.8. Элемент сравнения – доступ к объекту

Расположение офисно-торгового объекта на закрытой территории (например, на территории промбазы), ограничивает круг потенциальных пользователей объекта, что в свою очередь снижает его стоимость по отношению к объектам, доступ к которым не ограничен.

В данном разделе приводятся корректирующие коэффициенты, полученные по данным экспертного опроса, характеризующие влияние на стоимость офисно-торговых объектов расположения на закрытой территории, доступ к которой ограничен.

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

Таблица 91.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта, расположенного на закрытой территории, к удельной цене такого же объекта со свободным доступом	0,80	0,79	0,82
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта, расположенного на закрытой территории, к удельной арендной ставке такого же объекта со свободным доступом	0,80	0,78	0,81

**Границы расширенного интервала значений
корректирующих коэффициентов**

Таблица 92.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта, расположенного на закрытой территории, к удельной цене такого же объекта со свободным доступом	0,80	0,73	0,87
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта, расположенного на закрытой территории, к удельной арендной ставке такого же объекта со свободным доступом	0,80	0,73	0,87

Таблица 101

города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург) (арендные ставки)								
Площадь, кв.м	аналог							
	<50	50-100	100-250	250-500	500-1000	1000-1500	1500-3000	>3000
объект оценки <50	1,00	1,02	1,08	1,13	1,18	1,21	1,26	1,28
50-100	0,98	1,00	1,05	1,10	1,15	1,18	1,23	1,25
100-250	0,93	0,95	1,00	1,05	1,09	1,13	1,17	1,19
250-500	0,89	0,91	0,96	1,00	1,04	1,07	1,11	1,13
500-1000	0,85	0,87	0,92	0,96	1,00	1,03	1,07	1,09
1000-1500	0,82	0,84	0,89	0,93	0,97	1,00	1,04	1,05
1500-3000	0,80	0,82	0,86	0,90	0,94	0,97	1,00	1,02
>3000	0,78	0,80	0,84	0,88	0,92	0,95	0,98	1,00

Таблица 102

города с численностью от 500 тыс. до 1 млн. чел. (арендные ставки)								
Площадь, кв.м	аналог							
	<50	50-100	100-250	250-500	500-1000	1000-1500	1500-3000	>3000
объект оценки <50	1,00	1,02	1,05	1,09	1,12	1,14	1,17	1,19
50-100	0,98	1,00	1,04	1,07	1,10	1,13	1,15	1,17
100-250	0,95	0,97	1,00	1,03	1,06	1,09	1,11	1,13
250-500	0,92	0,93	0,97	1,00	1,03	1,05	1,08	1,09
500-1000	0,89	0,91	0,94	0,97	1,00	1,02	1,05	1,06
1000-1500	0,87	0,89	0,92	0,95	0,98	1,00	1,02	1,04
1500-3000	0,85	0,87	0,90	0,93	0,95	0,98	1,00	1,01
>3000	0,84	0,86	0,89	0,92	0,94	0,96	0,99	1,00

Таблица 103

города с численностью менее 500 тыс. чел. (арендные ставки)								
Площадь, кв.м	аналог							
	<50	50-100	100-250	250-500	500-1000	1000-1500	1500-3000	>3000
объект оценки <50	1,00	1,05	1,17	1,29	1,40	1,50	1,61	1,67
50-100	0,95	1,00	1,11	1,22	1,33	1,42	1,53	1,59
100-250	0,86	0,90	1,00	1,10	1,20	1,28	1,38	1,43
250-500	0,78	0,82	0,91	1,00	1,09	1,16	1,25	1,30
500-1000	0,71	0,75	0,83	0,92	1,00	1,07	1,15	1,19
1000-1500	0,67	0,70	0,78	0,86	0,94	1,00	1,08	1,12
1500-3000	0,62	0,65	0,73	0,80	0,87	0,93	1,00	1,04
>3000	0,60	0,63	0,70	0,77	0,84	0,90	0,96	1,00

Важная информация. Не рекомендуется использовать приведенные коэффициенты и зависимости для приведения цен/арендных ставок объектов-аналогов к объектам оценки, если они существенно различаются по площади. Выделенные в матрицах серым цветом значения корректировок следует использовать в крайних случаях и с особой осторожностью.

Зависимости

Корректирующие коэффициенты на фактор масштаба для цен объектов офисно-торгового назначения, расположенных в городах с различной численностью

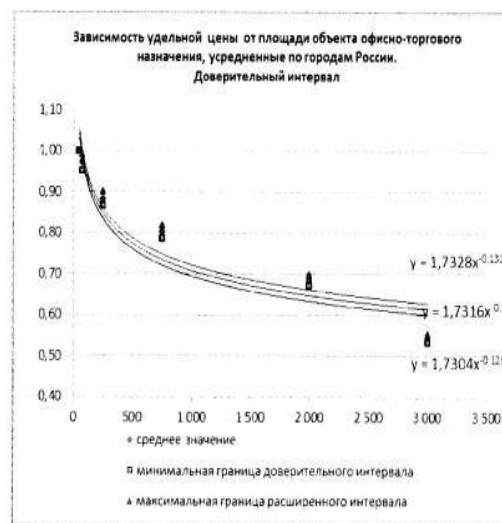


Рис. 48¹²

¹² Минимальная площадь, которая ограничивается данной моделью, 50 кв.м

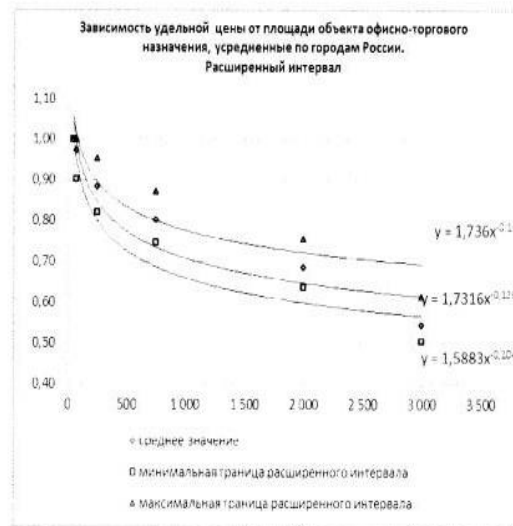


Рис. 49¹³

¹³ Минимальная площадь, которая ограничивается данной моделью 50 кв.м

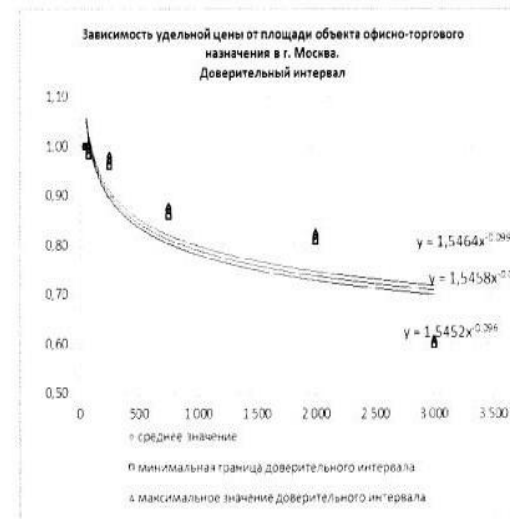


Рис. 50¹⁴

¹⁴ Минимальная площадь, которая ограничивается данной моделью, 50 кв.м

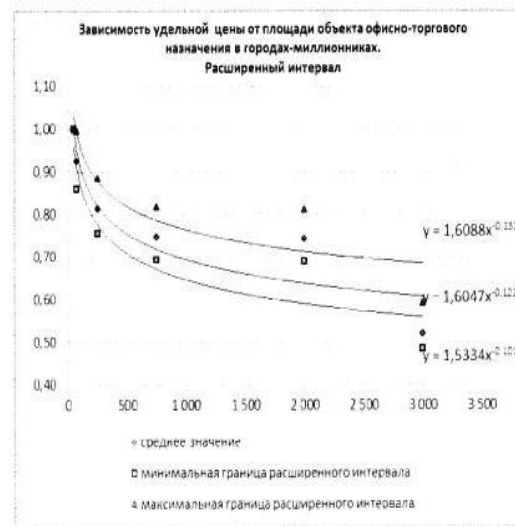


Рис. 55¹⁹

¹⁹ Минимальная площадь, которая ограничивается данной моделью, 50 кв.м

Корректирующие коэффициенты на фактор масштаба для арендных ставок объектов офисно-торгового назначения, расположенных в городах с различной численностью

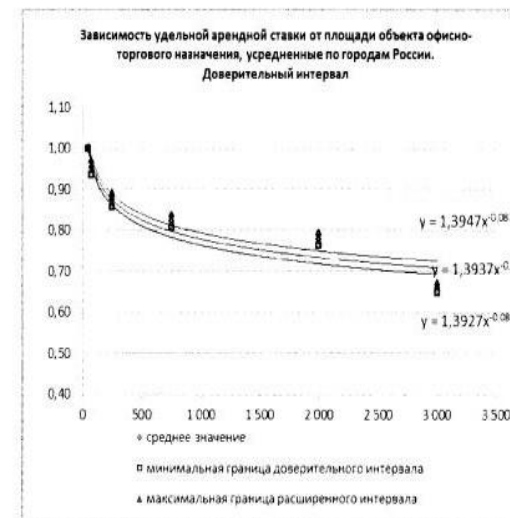


Рис. 56²⁰

²⁰ Минимальная площадь, которая ограничивается данной моделью, 50 кв.м

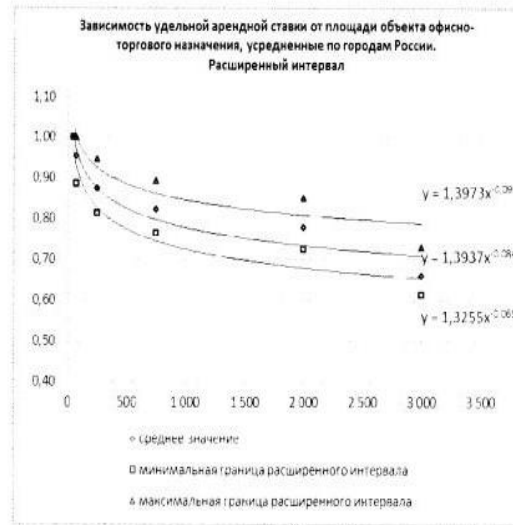


Рис. 57²¹

²¹ Минимальная площадь, которая ограничивается данной моделью, 50 кв.м

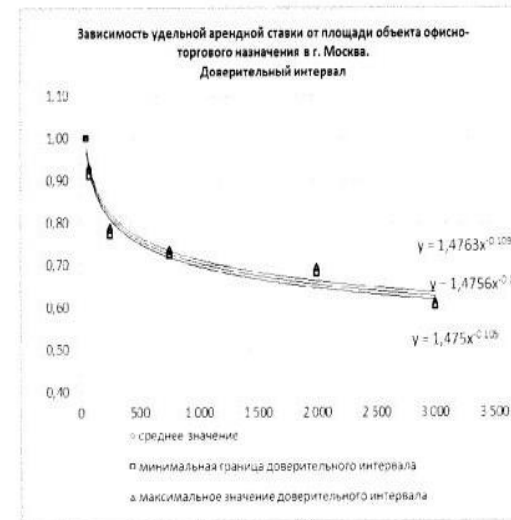


Рис. 58²²

²² Минимальная площадь, которая ограничивается данной моделью, 50 кв.м

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

Таблица 104

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены встроенного помещения к удельной цене такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,89	0,88	0,90
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки встроенного помещения к удельной арендной ставке такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,92	0,91	0,92

Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов

Таблица 105

Наименование коэффициента	Среднее	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены встроенного помещения к удельной цене такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,89	0,83	0,95
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки встроенного помещения к удельной арендной ставке такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,92	0,86	0,97

Гистограммы

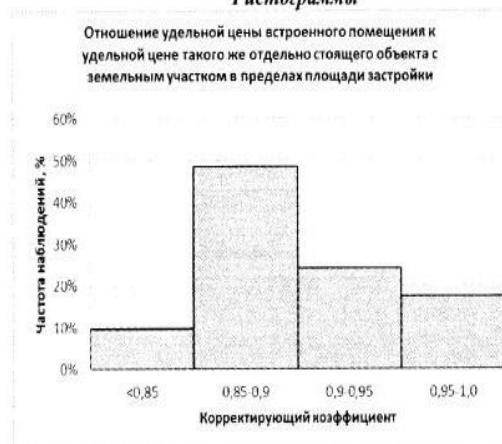


Рис. 66

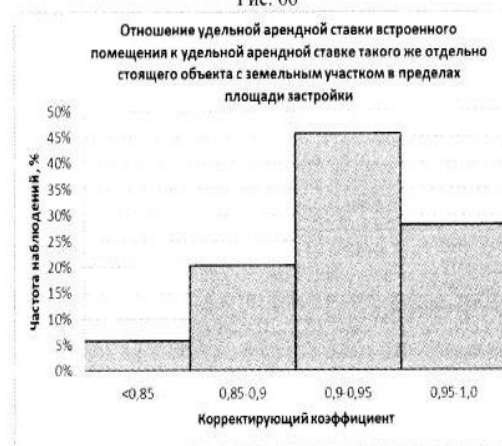


Рис. 67

удельных арендных ставок за основные площади офисно-торговых объектов к арендным ставкам за площади, предназначенные под размещение терминалов/банкоматов и под размещение вендинговых аппаратов.

Кроме того в данном разделе приведены корректирующие коэффициенты, отражающие отношение удельных арендных ставок за вспомогательные помещения к удельным арендным ставкам за основные площади. К вспомогательным помещениям обычно относят венткамеры, помещения обслуживания лифтов, котельные, технические этажи и др. Приведенные коэффициенты будут полезны при определении дифференцированных арендных ставок (за основные и за вспомогательные площади) объектов недвижимости, сдаваемых блоками.

Значения корректирующих коэффициентов, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 108

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная арендная ставка			
Отношение арендных ставок за площади под терминалы, банкоматы к удельным арендным ставкам за основные площади	2,69	2,51	2,87
Отношение арендных ставок за площади под вендинговые аппараты к удельным арендным ставкам за основные площади	2,47	2,29	2,66
Отношение удельных арендных ставок за площади помещений, сдаваемые в виде блоков, к удельным арендным ставкам за основные площади	0,84	0,83	0,85
Отношение ставок за вспомогательные помещения и места общего пользования к ставкам за основные площади	0,68	0,65	0,71

210

Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов

Таблица 109

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная арендная ставка			
Отношение арендных ставок за площади под терминалы, банкоматы к удельным арендным ставкам за основные площади	2,69	1,86	3,52
Отношение арендных ставок за площади под вендинговые аппараты к удельным арендным ставкам за основные площади	2,47	1,68	3,26
Отношение удельных арендных ставок за площади помещений, сдаваемые в виде блоков, к удельным арендным ставкам за основные площади	0,84	0,77	0,91
Отношение ставок за вспомогательные помещения и места общего пользования к ставкам за основные площади	0,68	0,50	0,88

211

3. города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург);
4. города с численностью от 500 тыс. чел. до 1 млн. чел.;
5. усредненные данные по всем городам России.

В таблицах 110 - 111 приведены значения корректирующих коэффициентов, усреднённые по городам, а также границы доверительных и расширенных интервалов. В таблицах 112 - 116 матрицы с коэффициентами по группам городов.

**Значения корректирующих коэффициентов,
усредненные по городам России, и границы
доверительных интервалов**

Таблица 110

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена/арендная ставка			
Отношение удельной цены (арендной ставки) объекта на 2 этаже и выше к удельной цене (арендной ставке) такого же объекта на 1 этаже	0,85	0,84	0,86
Отношение удельной цены (арендной ставки) объекта в цоколе к удельной цене (арендной ставке) такого же объекта на 1 этаже	0,80	0,79	0,81
Отношение удельной цены (арендной ставки) объекта в подвале к удельной цене (арендной ставке) такого же объекта на 1 этаже	0,73	0,72	0,74

216

**Границы расширенного интервала значений
корректирующих коэффициентов**

Таблица 111

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена/арендная ставка			
Отношение удельной цены (арендной ставки) объекта на 2 этаже и выше к удельной цене (арендной ставке) такого же объекта на 1 этаже	0,85	0,78	0,91
Отношение удельной цены (арендной ставки) объекта в цоколе к удельной цене (арендной ставке) такого же объекта на 1 этаже	0,80	0,72	0,87
Отношение удельной цены (арендной ставки) объекта в подвале к удельной цене (арендной ставке) такого же объекта на 1 этаже	0,73	0,62	0,81

Матрицы коэффициентов

**Корректирующие коэффициенты на этаж
расположения для цен и арендных ставок объектов
офисно-торгового назначения, расположенных в
городах с различной численностью**

Таблица 112

Этаж расположения		усредненные данные по России (цены/арендные ставки)			
		аналог			
		1 этаж	2 этаж и выше	цоколь	подвал
объект оценки	1 этаж	1,00	1,17	1,25	1,37
	2 этаж и выше	0,85	1,00	1,06	1,17
	цоколь	0,80	0,94	1,00	1,10
	подвал	0,73	0,86	0,91	1,00

217

**Дополнительные факторы,
влияющие на выбор конкретного значения
корректировки внутри интервала**

- местоположение объекта (престижность, пешеходный трафик);
- степень заглубленности помещений;
- наличие окон;
- этажность здания.

6.5. Элемент сравнения – наличие отдельного входа

Как правило, стоимость объектов офисно-торгового назначения зависит от наличия отдельного входа. Стоимость объектов с отдельным входом с улицы обычно выше стоимости помещений без отдельного входа.

В рамках данного справочника проведен анализ соотношения цен и арендных ставок на объекты офисно-торгового назначения в зависимости от наличия отдельного входа у объекта. При этом анализ затрагивал как данные экспертного опроса, так и статистические данные для выявления соответствующих корректирующих коэффициентов.

Важная информация. При оценке объектов, находящихся в городах, по которым отсутствуют конкретные данные (как экспертные оценки, так и корректировки, полученные на основании рыночной информации), мы рекомендуем пользоваться обобщенными данными по РФ в целом.

220

Данные экспертного опроса

Ниже приводятся корректирующие коэффициенты, полученные по данным экспертного опроса, характеризующие влияние на стоимость и арендные ставки объектов офисно-торгового назначения наличия отдельного входа.

**Значения корректирующих коэффициентов,
усредненные по городам России, и границы
доверительных интервалов**

Таблица 117

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта без отдельного входа к удельной цене такого же объекта с отдельным входом	0,85	0,84	0,86
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта без отдельного входа к удельной арендной ставке такого же объекта с отдельным входом	0,85	0,84	0,86

**Границы расширенного интервала значений
корректирующих коэффициентов**

Таблица 118

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта без отдельного входа к удельной цене такого же объекта с отдельным входом	0,85	0,79	0,90
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта без отдельного входа к удельной арендной ставке такого же объекта с отдельным входом	0,85	0,78	0,91

221

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

Таблица 133

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта в хорошем состоянии (новом здании) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	1,22	1,21	1,23
Отношение удельной цены объекта, требующего капитального ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	0,71	0,69	0,72
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта в хорошем состоянии (новом здании) к удельной арендной ставке такого же объекта в удовлетворительном состоянии	1,20	1,19	1,21
Отношение удельной арендной ставки объекта, требующего капитального ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной арендной ставке такого же объекта в удовлетворительном состоянии	0,72	0,70	0,74

234

Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов

Таблица 134

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта в хорошем состоянии (новом здании) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	1,22	1,14	1,30
Отношение удельной цены объекта, требующего капитального ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	0,71	0,63	0,79
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта в хорошем состоянии (новом здании) к удельной арендной ставке такого же объекта в удовлетворительном состоянии	1,20	1,12	1,28
Отношение удельной арендной ставки объекта, требующего капитального ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной арендной ставке такого же объекта в удовлетворительном состоянии	0,72	0,64	0,80

235

Значения корректирующих коэффициентов и границы интервалов по отдельным городам

Таблица 139

Отношение удельной цены объекта, требующего капитального ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии				
№	Город	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Барнаул	0,71	0,64	0,77
2	Тамбов	0,69	0,63	0,75
3	Москва	0,70	0,63	0,77
4	Нижний Новгород	0,71	0,64	0,77
5	Хабаровск	0,72	0,66	0,78
6	Нальчик	0,73	0,71	0,75
7	Ижевск	0,71	0,64	0,78
8	Воронеж	0,71	0,65	0,77
9	Краснодар	0,72	0,65	0,79

Значения корректирующих коэффициентов и границы интервалов по отдельным городам

Таблица 140

Отношение удельной арендной ставки объекта, требующего капитального ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной арендной ставке такого же объекта в удовлетворительном состоянии				
№	Город	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Барнаул	0,73	0,67	0,79
2	Тамбов	0,71	0,65	0,77
3	Москва	0,71	0,64	0,78
4	Нижний Новгород	0,73	0,66	0,79
5	Хабаровск	0,75	0,68	0,81
6	Нальчик	0,74	0,73	0,76
7	Ижевск	0,73	0,67	0,80
8	Воронеж	0,73	0,67	0,78
9	Краснодар	0,74	0,67	0,81

240

Дополнительные факторы, влияющие на выбор конкретного значения корректировки внутри расширенного интервала

- год постройки здания;
- дата последней реконструкции;
- качество строительных материалов;
- состояние конструктивных элементов;
- среда эксплуатации.

6.8. 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 корректирующих коэффициентов, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 141

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	0,80
Отношение удельной цены объекта с отделкой, требующей косметического ремонта, к удельной цене такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	0,86	0,85	0,86
Отношение удельной цены объекта с отделкой "люкс" к удельной цене такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	1,23	1,21	1,24

241

Таблица 141 (продолжение)

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	0,79
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	0,86
Отношение удельной арендной ставки объекта с отделкой "люкс" к удельной арендной ставке такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	1,22	1,21	1,24

**Границы расширенного интервала значений
корректирующих коэффициентов**

Таблица 142

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта без отделки к удельной цене такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	0,79	0,73	0,85
Отношение удельной цены объекта с отделкой, требующей косметического ремонта, к удельной цене такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	0,86	0,80	0,91
Отношение удельной цены объекта с отделкой "люкс" к удельной цене такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	1,23	1,14	1,31

Таблица 142 (продолжение)

Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта без отделки к удельной арендной ставке такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	0,78	0,72	0,84
Отношение удельной арендной ставки объекта с отделкой, требующей косметического ремонта, к удельной арендной ставке такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	0,86	0,80	0,91
Отношение удельной арендной ставки объекта с отделкой "люкс" к удельной арендной ставке такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	1,22	1,14	1,31

7. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта и его частей

7.1. Элемент сравнения – функциональное назначение объекта

Зачастую ввиду ограниченности рынка специализированных объектов оценщик вынужден использовать в качестве аналогов универсальные объекты, рынок которых, как правило, более развит. Ниже приводятся поправочные коэффициенты, сформированные по результатам экспертного опроса, которые позволяют при оценке специализированных объектов расширить количество объектов-аналогов за счет привлечения данных цен или ставок по объектам общего (универсального) назначения.

Значения корректировок, усредненные по городам России, и доверительный интервал

Таблица 156

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены торгового объекта, расположенного в высококлассных торговых объектах, к удельной цене подобного офисно-торгового объекта свободного назначения	1,26	1,24	1,28
Отношение удельной цены офисного объекта, расположенного в высококлассном офисном центре (класса А,В), к удельной цене подобного офисно-торгового объекта свободного назначения	1,24	1,22	1,27
Отношение удельной цены объектов общественного питания к удельной цене подобного офисно-торгового объекта свободного назначения	1,14	1,12	1,16

260

Таблица 156 (продолжение)

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки торгового объекта, расположенного в высококлассных торговых объектах, к удельной арендной ставке подобного офисно-торгового объекта свободного назначения	1,30	1,27	1,33
Отношение удельной арендной ставки офисного объекта, расположенного в высококлассном офисном центре (класса А,В), к удельной арендной ставке подобного офисно-торгового объекта свободного назначения	1,27	1,23	1,31
Отношение удельной арендной ставки объектов общественного питания к удельной арендной ставке подобного офисно-торгового объекта свободного назначения	1,15	1,13	1,17

Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов

Таблица 157

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены торгового объекта, расположенного в высококлассных торговых объектах, к удельной цене подобного офисно-торгового объекта свободного назначения	1,26	1,16	1,37
Отношение удельной цены офисного объекта, расположенного в высококлассном офисном центре (класса А,В), к удельной цене подобного офисно-торгового объекта свободного назначения	1,24	1,14	1,35
Отношение удельной цены объектов общественного питания к удельной цене подобного офисно-торгового объекта свободного назначения	1,14	1,06	1,22

261

Таблица 158

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки торгового объекта, расположенного в высококласных торговых объектах, к удельной арендной ставке подобного офисно-торгового объекта свободного назначения	1,30	1,17	1,43
Отношение удельной арендной ставки офисного объекта, расположенного в высококласном офисном центре (класса А,В), к удельной арендной ставке подобного офисно-торгового объекта свободного назначения	1,27	1,15	1,39
Отношение удельной арендной ставки объектов общественного питания к удельной арендной ставке подобного офисно-торгового объекта свободного назначения	1,15	1,06	1,24

Возможности применения приведенных в таблицах коэффициентов этим не ограничиваются. Имеющиеся коэффициенты могут быть использованы для расчета других корректирующих коэффициентов по элементу сравнения - назначению объекта, для всех объектов офисно-торговой недвижимости из приведенного списка объектов. Приведенное выше замечание относительно возможности расчета корректирующих коэффициентов для «приведения» цен или арендных ставок между объектами различного назначения также относится и к коэффициентам, которые приведены для городов (в таблицах по городам).

Важная информация. Не рекомендуется использовать приведенные коэффициенты для приведения цен/арендных ставок объектов-аналогов к объектам оценки, если они существенно различаются по функциональному назначению.

Обращаем внимание, что в случае достаточного количества объектов-аналогов, совпадающих по назначению с объектом оценки, использовать данные по объектам иного назначения в качестве аналогов не рекомендуется.

Также отметим, что результаты обработки рыночных данных о продаже и аренде объектов офисно-торгового назначения различного класса качества и его влияния на стоимость объектов приводятся в разделе 6.6.

учесть специфику рынков продаж и аренды офисно-торговых объектов недвижимости принципиально различного функционального назначения.

В дополнение к значениям скидки на торг, рассчитанных на основе обработки мнений оценщиков, в том включены значения таких же скидок, полученных на основе данных, представляющих мнение сотрудников банковских структур. В настоящем опросе ответы экспертов оценщиков оказались выше (то есть скидки на торг больше), чем ответы сотрудников банковских структур, причем данная тенденция характерна для всех типов офисно-торговой недвижимости. Возможно, это является следствием опять же стабилизации рынка недвижимости; увеличения спроса и повышения активности покупателей коммерческой, в частности, офисно-торговой недвижимости.

Следуя общей направленности **ФСО №9** о недопустимости использования исходных данных, приводящих к максимизации расчетной величины стоимости, авторы справочника рекомендуют учитывать мнение сотрудников банковских структур при оценке недвижимости, предназначенной в качестве залога. Это позволит снизить риски банков и упростит процедуру сдачи отчетов по оценке для целей залога.

8.2. Значения скидок на торг на активном рынке

8.2.1. Коллективное мнение экспертов-оценщиков

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

Таблица 168

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	10,3%	9,9%	10,8%
2. Высокотклассные офисы (Офисы классов А, В)	9,8%	9,1%	10,4%
3. Высокотклассная торговая недвижимость	9,7%	9,1%	10,4%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	13,1%	12,2%	13,9%
Арендные ставки объектов			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	9,2%	8,6%	9,7%
2. Высокотклассные офисы (Офисы классов А, В)	8,4%	7,8%	9,0%
3. Высокотклассная торговая недвижимость	8,4%	7,8%	9,0%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	11,0%	10,4%	11,7%

**Границы расширенного интервала значений
скидки на торг**

Таблица 169

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	10,3%	6,2%	14,5%
2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	9,8%	5,8%	13,7%
3. Высококласная торговая недвижимость	9,7%	5,8%	13,7%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	13,1%	8,1%	18,1%
Арендные ставки объектов			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	9,2%	5,1%	13,2%
2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	8,4%	4,8%	12,0%
3. Высококласная торговая недвижимость	8,4%	4,8%	12,0%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	11,0%	6,7%	15,4%

280

Гистограммы

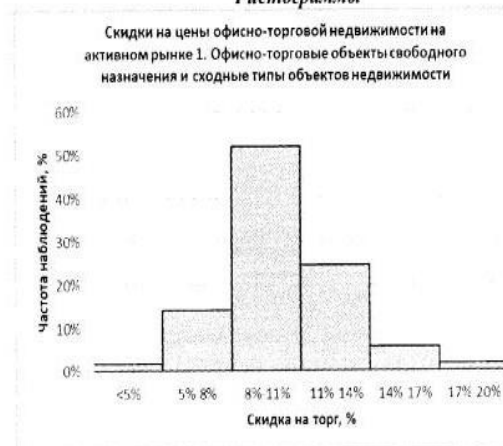


Рис. 90.

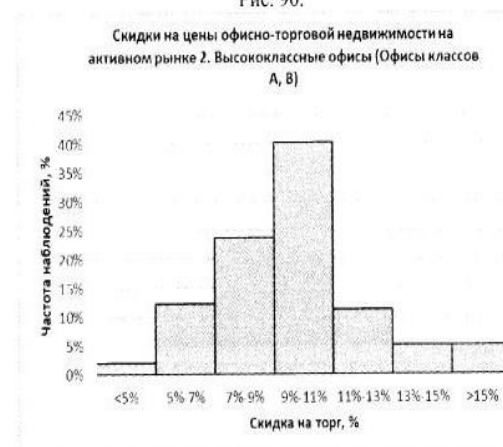


Рис. 91

281

**Значения скидки на торг в конкретных городах и
границы интервалов**

Таблица 187

Скидки на арендные ставки офисно-торговой недвижимости по мнению сотрудников банков на активном рынке 4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса				
№	Город	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Ростов-на-Дону	8,3%	5,8%	10,7%
2	Краснодар	7,5%	5,6%	9,4%
3	Москва	5,4%	3,2%	7,6%
4	Уфа	7,1%	4,8%	9,3%
5	Красноярск	7,9%	5,2%	10,5%
6	Екатеринбург	8,3%	5,8%	10,7%
7	Ставрополь	7,8%	5,3%	10,3%
8	Новосибирск	9,8%	6,9%	12,6%
9	Тула	7,5%	4,9%	10,1%
10	Санкт-Петербург	9,3%	6,5%	12,0%
11	Саратов	9,0%	7,1%	10,9%
12	Хабаровск	8,2%	5,5%	10,8%
13	Иркутск	7,5%	5,6%	9,4%
14	Челябинск	7,5%	5,2%	9,8%
15	Самара	7,4%	5,2%	9,6%
16	Московская область	6,5%	4,5%	8,4%

302

8.3. Значения скидок на торг на неактивном рынке

8.3.1. Коллективное мнение экспертов-оценщиков

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

Таблица 188

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

303

Границы расширенного интервала значений скидки на торг

Таблица 189

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	16,5%	10,2%	22,7%
2. Высокотрендовые офисы (Офисы классов А, В)	16,3%	10,4%	22,1%
3. Высокотрендовая торговая недвижимость	15,9%	10,3%	21,5%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	19,3%	12,2%	26,3%
Арендные ставки объектов			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	14,3%	8,8%	19,9%
2. Высокотрендовые офисы (Офисы классов А, В)	14,0%	8,9%	19,1%
3. Высокотрендовая торговая недвижимость	13,9%	8,9%	18,9%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	16,9%	10,7%	23,1%

304

Гистограммы

Скидки на цены офисно-торговой недвижимости на неактивном рынке 1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости

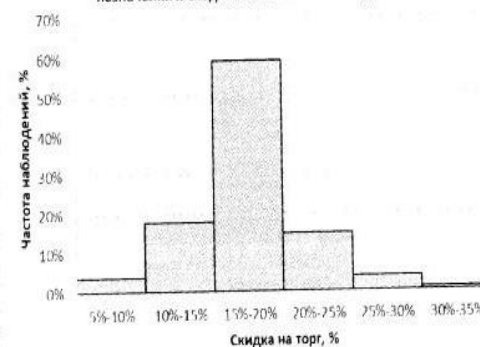


Рис. 106.

Скидки на цены офисно-торговой недвижимости на неактивном рынке 2. Высокотрендовые офисы (Офисы классов А, В)

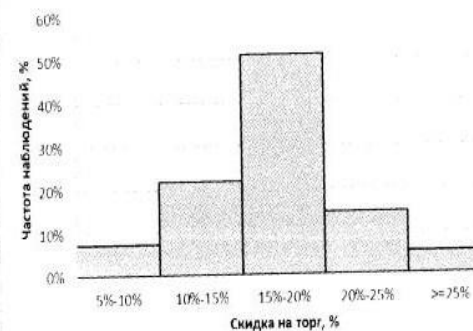


Рис. 107.

305

2.1. Процент недозагрузки на активном рынке

Значения процента недозагрузки при сдаче в аренду, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 3

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	12,1%	11,5%	12,7%
2. Высокотренческие офисы (Офисы классов А, В)	12,6%	12,0%	13,1%
3. Высокотренческая торговая недвижимость	11,6%	11,0%	12,1%

Границы расширенного интервала значений процента недозагрузки при сдаче в аренду

Таблица 4

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	12,1%	6,4%	17,8%
2. Высокотренческие офисы (Офисы классов А, В)	12,6%	6,9%	18,2%
3. Высокотренческая торговая недвижимость	11,6%	6,2%	16,9%

Гистограммы



Рис. 1.

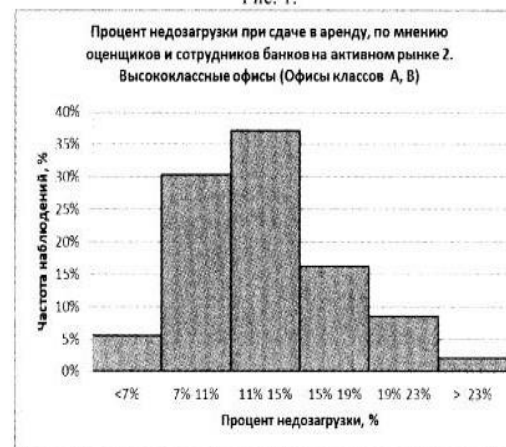


Рис. 2.

2.2. Процент недозагрузки на неактивном рынке

Значения процента недозагрузки при сдаче в аренду, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 8

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	19,8%	18,9%	20,7%
2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	20,3%	19,4%	21,2%
3. Высококласная торговая недвижимость	19,8%	18,9%	20,8%

Границы расширенного интервала значений процента недозагрузки при сдаче в аренду

Таблица 9

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	19,8%	12,1%	27,4%
2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	20,3%	13,0%	27,6%
3. Высококласная торговая недвижимость	19,8%	12,4%	27,3%

Гистограммы



Рис. 4.



Рис. 5.

3.1. Коллективное мнение оценщиков

Значения расходов на содержание объекта в процентах от потенциального валового дохода, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 13

Класс объектов	Среднее	Доверительный интервал	
		нижний	верхний
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	17,9%	17,0%	18,8%
2. Высокотренковые офисы (Офисы классов А, В)	18,8%	17,7%	19,8%
3. Высокотренковая торговая недвижимость	19,4%	18,3%	20,6%

Границы расширенного интервала значений расходов на содержание объекта в процентах от потенциального валового дохода

Таблица 14

Класс объектов	Среднее	Расширенный интервал	
		нижний	верхний
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	17,9%	12,0%	23,8%
2. Высокотренковые офисы (Офисы классов А, В)	18,8%	12,4%	25,2%
3. Высокотренковая торговая недвижимость	19,4%	12,8%	26,1%

Гистограммы



Рис. 7.



Рис. 8.

5. Текущая доходность недвижимости

Под текущей доходностью (текущей отдачей) понимается отношение рыночной величины чистого ожидаемого дохода от сдачи объекта в аренду к его рыночной стоимости. При определенных условиях текущая отдача может использоваться в качестве коэффициента капитализации. Поэтому этот параметр занимает важное место среди других характеристик рынка. В практической оценке чаще всего используется величина текущей отдачи, рассчитанная на основе статистической обработки данных (метод рыночной экстракции). Однако в тех случаях, когда реализовать метод экстракции не представляется возможным, или, когда в связи с недостаточностью данных статистическая оценка текущей отдачи не может обеспечить удовлетворительную точность, приведенные ниже таблицы и гистограммы могут быть использованы как ориентиры для определения коэффициента капитализации с учетом конкретной ситуации на рынке.

5.1. Текущая доходность на активном рынке

5.1.1. Коллективное мнение экспертов-оценщиков

Значения ожидаемой текущей доходности недвижимости на ближайшие 5 лет, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 33

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	11,5%	10,5%	12,5%
2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	11,3%	10,7%	11,9%
3. Высококласная торговая недвижимость	12,1%	11,5%	12,8%

Границы расширенного интервала значений ожидаемой текущей доходности недвижимости на ближайшие 5 лет

Таблица 34

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	11,5%	7,6%	15,4%
2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	11,3%	7,8%	14,8%
3. Высококласная торговая недвижимость	12,1%	8,3%	16,0%

5.2. Текущая доходность на неактивном рынке

Текущая доходность (текущая отдача) показывает отношение годового чистого операционного дохода к величине первоначальных инвестиций. Важно отметить, что текущая отдача не отражает всех эффектов, связанных с тем, что в процессе пользования активом его цена может падать (из-за старения) или расти (из-за роста цен на рынке). Поэтому более полной характеристикой эффективности инвестиций является конечная отдача.

При этом, если рассматривать неактивные, неразвитые рынки, нужно учитывать, что вероятность «простоя» велика в результате низкой востребованности объекта недвижимости арендаторами. При определении текущей доходности необходимо учесть эти риски, и, соответственно, значение текущей доходности на неактивном рынке должно быть больше по сравнению со значением на активном рынке, что и подтверждают результаты обработки ответов экспертов, как оценщиков и судебных экспертов, так и сотрудников банковских структур, однако в среднем различие незначительное.

5.2.1. Коллективное мнение экспертов-оценщиков

Значения ожидаемой текущей доходности недвижимости на ближайшие 5 лет, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 43

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	11,8%	11,1%	12,4%
2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	11,5%	10,7%	12,3%
3. Высококласная торговая недвижимость	12,2%	11,5%	12,9%

Границы расширенного интервала значений ожидаемой текущей доходности недвижимости на ближайшие 5 лет

Таблица 44

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	11,8%	8,0%	15,5%
2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	11,5%	7,9%	15,1%
3. Высококласная торговая недвижимость	12,2%	8,3%	16,0%

Данные Справочника 2017 год.

Значения коэффициентов и границы интервалов в
конкретных городах

Таблица 104

Отношение удельной арендной ставки объекта на 2 этаже и выше к удельной арендной ставке такого же объекта на 1 этаже				
№	Город	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Пермь	0,87	0,82	0,91
2	Москва	0,86	0,82	0,89
3	Новосибирск	0,84	0,80	0,89
4	Ижевск	0,87	0,82	0,91
5	Хабаровск	0,87	0,82	0,91
6	Калининград	0,87	0,81	0,92
7	Нижний Новгород	0,85	0,81	0,90
8	Волгоград	0,87	0,82	0,91
9	Иваново	0,85	0,81	0,89
10	Омск	0,86	0,83	0,89
11	Ставрополь	0,85	0,81	0,89
12	Архангельск	0,85	0,80	0,90
13	Якутск	0,86	0,83	0,89
14	Тула	0,85	0,80	0,89
15	Екатеринбург	0,85	0,81	0,89
16	Саратов	0,85	0,80	0,90
17	Курск	0,84	0,80	0,89
18	Петропавловск-Камчатский	0,85	0,81	0,89
19	Смоленск	0,84	0,79	0,89
20	Липецк	0,84	0,80	0,89
21	Владимир	0,82	0,76	0,88
22	Самара	0,85	0,82	0,89

Дополнительные факторы
влияющие на выбор конкретного значения
корректировки внутри расширенного интервала

- степень заглубленности помещения;
- уровень нахождения этажа относительно земли;
- удобство доставки груза в помещение, связанное с этажом.

188

5.5. Элемент сравнения – материал стен

Значения корректировок, усредненные по городам
России, и доверительный интервал

Таблица 105

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта из сэндвич-панелей, профлиста к удельной цене такого же кирпичного/бетонного (капитального) объекта	0,81	0,80	0,82
Отношение удельной цены деревянного объекта к удельной цене такого же кирпичного/бетонного (капитального) объекта	0,66	0,64	0,67
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта из сэндвич-панелей, профлиста к удельной арендной ставке такого же кирпичного/бетонного (капитального) объекта	0,83	0,82	0,85
Отношение удельной арендной ставки деревянного объекта к удельной арендной ставке такого же кирпичного/бетонного (капитального) объекта	0,69	0,68	0,71

189

**Границы расширенного интервала значений
корректирующих коэффициентов**

Таблица 106

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта из сэндвич-панелей, профлиста к удельной цене такого же кирпичного/бетонного (капитального) объекта	0,81	0,74	0,89
Отношение удельной цены деревянного объекта к удельной цене такого же кирпичного/бетонного (капитального) объекта	0,66	0,57	0,75
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта из сэндвич-панелей, профлиста к удельной арендной ставке такого же кирпичного/бетонного (капитального) объекта	0,83	0,76	0,90
Отношение удельной арендной ставки деревянного объекта к удельной арендной ставке такого же кирпичного/бетонного (капитального) объекта	0,69	0,61	0,78

Матрицы коэффициентов

Таблица 107

цены производственно-складских объектов		аналог		
		капит	сэндвич	дерево
объект оценки	капит	1	1,23	1,52
	сэндвич	0,81	1	1,23
	дерево	0,66	0,81	1

Таблица 108

арендные ставки производственно-складских объектов		аналог		
		капит	сэндвич	дерево
объект оценки	капит	1	1,20	1,45
	сэндвич	0,83	1	1,20
	дерево	0,69	0,83	1

Гистограммы

Отношение удельной цены объекта из сэндвич-панелей, профлиста к удельной цене такого же кирпичного/бетонного (капитального) объекта

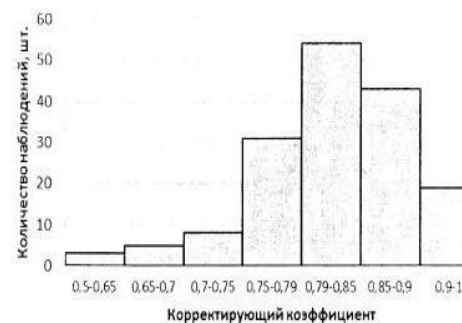


Рис. 77.

Отношение удельной арендной ставки объекта из сэндвич-панелей, профлиста к удельной арендной ставке такого же кирпичного/бетонного (капитального) объекта

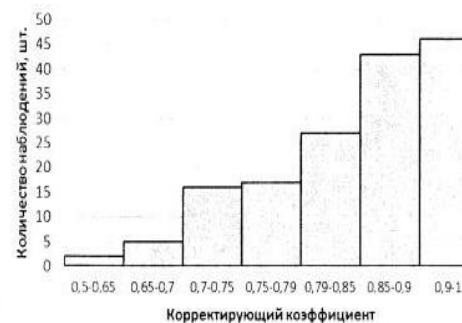


Рис. 78.

Значения коэффициентов и границы интервалов в конкретных городах

Таблица 159

Отношение удельной арендной ставки бытовых помещений производственно-складского комплекса к удельной арендной ставке производственно-складской части комплекса				
№	Город	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Пермь	1,26	1,17	1,36
2	Москва	1,25	1,18	1,31
3	Новосибирск	1,25	1,18	1,31
4	Ижевск	1,22	1,13	1,31
5	Хабаровск	1,23	1,15	1,31
6	Калининград	1,26	1,17	1,35
7	Нижний Новгород	1,24	1,14	1,34
8	Волгоград	1,23	1,15	1,32
9	Иваново	1,25	1,17	1,32
10	Омск	1,22	1,13	1,31
11	Ставрополь	1,23	1,19	1,27
12	Архангельск	1,24	1,14	1,34
13	Якутск	1,23	1,15	1,31
14	Тула	1,27	1,19	1,36
15	Екатеринбург	1,22	1,15	1,30
16	Саратов	1,25	1,16	1,33
17	Курск	1,22	1,14	1,29
18	Петролавловск-Камчатский	1,24	1,17	1,31
19	Смоленск	1,34	1,24	1,43
20	Липецк	1,17	1,17	1,17
21	Владимир	1,23	1,12	1,33
22	Самара	1,24	1,15	1,32

254

6.4. Элемент сравнения - состав арендной ставки

Как правило, состав арендной ставки указывается участниками рынка в Договоре аренды в одном из двух вариантов:

1. Арендная плата не включает коммунальные платежи («коммунальные сверху»);
2. Арендная плата включает коммунальные платежи, т.е. арендатор дополнительно не оплачивает коммунальные платежи («коммунальные входят»).

Значения корректировок, усредненные по городам России, и доверительный интервал.

Таблица 160

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной ставки производственно-складского объекта с учетом коммунальных платежей к удельной ставке такого же объекта без учета коммунальных платежей	1,20	1,18	1,22

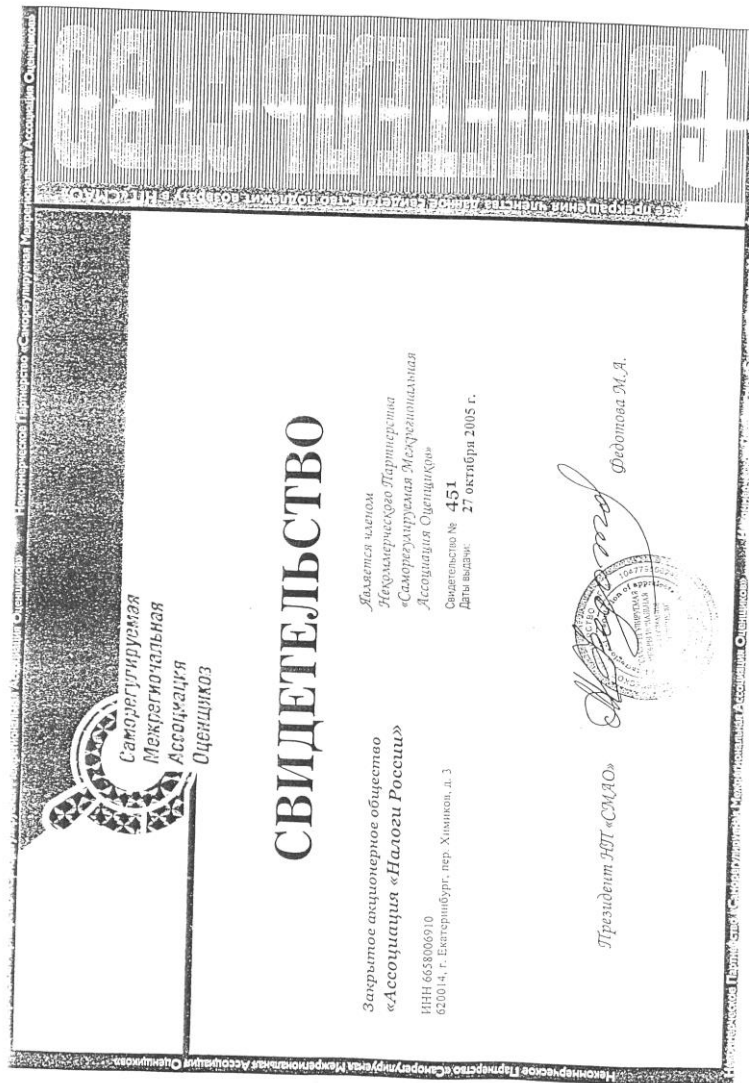
Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов

Таблица 161

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной ставки производственно-складского объекта с учетом коммунальных платежей к удельной ставке такого же объекта без учета коммунальных платежей	1,20	1,11	1,28

255

Приложение 4. Копии документов оценщиков.



ИНГОССТРАХ
Ingosstrakh

Страховое публичное акционерное общество
Insurance company

СЕРТИФИКАТ

**К ДОГОВОРУ ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ
ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ
№ 433-744-072277/18 от «17» октября 2018 г.**

«17» октября 2018 г.

Настоящий Сертификат выдан в подтверждение того, что указанные ниже Страховщик и Страхователь заключили Договор страхования № 433-744-072277/18 от «17» октября 2018 г. (далее – Договор страхования). Настоящий Сертификат не имеет самостоятельной юридической силы:

СТРАХОВАТЕЛЬ: Закрытое акционерное общество "Ассоциация "Налоги России"
ИНН 6658006940
620014 г. Екатеринбург, пер. Химиков, д.3

СТРАХОВЩИК: Страховое публичное акционерное общество «ИНГОССТРАХ»
Россия, Москва, ул. Пятницкая, 12 стр.2.
Филиал СПАО "Ингосстрах" в Свердловской области
620142 г. Екатеринбург, ул.8 Марта, д.51, корп.А
ИНН 7705042179

ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ: Объектом страхования являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям (Третьим лицам), включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности;

СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ: Страховым случаем является возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Третьих лиц, включая вред, причиненный имуществу Третьих лиц, в результате непреднамеренных ошибок, упущений, допущенных Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) и которые в том числе привели к нарушению договора на проведение оценки, при осуществлении оценочной деятельности.

ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ): С «07» ноября 2018 г. по «06» ноября 2019 г., обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном Договором страхования.

(СТРАХОВАЯ СУММА) ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СТРАХОВЩИКА: Страховая сумма (лимит ответственности Страховщика) по Договору страхования по каждому страховому случаю установлена в размере 30 000 000,00 (тридцать миллионов) рублей.

УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ: В соответствии с Договором № 433-744-072277/18 от «17» октября 2018 г.

СТРАХОВЩИК: СПАО «Ингосстрах»

От Страховщика:
Ретина С.М.
Заместитель директора филиала в Свердловской области
Доверенность № 5903634-744/17 от 28.12.2017г.

117997, Россия, Москва, ГСП-7, ул. Пятницкая, д. 12, стр. 2
+7 (495) 956 77 77

12-2, Pyatnitskaya st., GSP-7, Moscow, 117997, Russia
+7 (495) 956 77 77

ИНГОССТРАХ
Ingosstrakh

Insurance company

СЕРТИФИКАТ

**К ДОГОВОРУ ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
№ 433-744-013135/18 от «28» февраля 2018 г.**

«28» февраля 2018 г.

Настоящий Сертификат выдан в подтверждение того, что указанные ниже Страховщик и Страхователь заключили Договор страхования №433-744-013135/18 от «28» февраля 2018 г. (далее – Договор страхования) (Лицензия Центрального банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015 г.). Настоящий Сертификат не имеет самостоятельной юридической силы:

СТРАХОВАТЕЛЬ: Бахтин Владислав Борисович
Паспорт Гражданина РФ серии 65 15 №014206 выдан Отделом УФМС России по Свердловской обл. в Верх-Исетском районе г. Екатеринбурга, 08.05.2015 г.

СТРАХОВЩИК: Страховое публичное акционерное общество «ИНГОССТРАХ»
Россия, Москва, ул. Пятницкая, 12 стр.2.
Филиал СПАО "Ингосстрах" в Свердловской области 620142 г. Екатеринбург, ул.8 Марта, д.51, корп. А
ИНН 7705042179

ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ: Объектом страхования по Договору страхования являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.

СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ: По Договору страхования страховым случаем является возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате непреднамеренных ошибок, упущений, допущенных действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба.

ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ): С «19» марта 2018 г. по «18» марта 2019 г., обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном Договором страхования. Договор страхования покрывает исключительно:
- требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователем в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации;
- действия (бездействия) Страхователя приведшие к наступлению страхового случая, которые были совершены в Период страхования.

ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СТРАХОВЩИКА: Лимит ответственности Страховщика по Договору страхования по всем страховым случаям устанавливается в размере 3 000 000,00 (три миллиона рублей 00 копеек).

ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ: В соответствии с условиями Договора страхования №433-744-013135/18 от «28» февраля 2018 г.

СТРАХОВЩИК: СПАО «Ингосстрах»

От Страховщика:
Ретина С.М.
Заместитель директора филиала в Свердловской области
Доверенность № 5903634-744/17 от 28.12.2017г.

117997, Россия, Москва, ГСП-7, ул. Пятницкая, д. 12, стр. 2
+7 (495) 956 77 77

12-2, Pyatnitskaya st., GSP-7, Moscow, 117997, Russia
+7 (495) 956 77 77

ИНГОСТРАХ
Ingostrakh

Страховое публичное акционерное общество
Insurance company

СЕРТИФИКАТ

**К ДОГОВОРУ ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
№ 433-744-014166/19 ОТ «26» ФЕВРАЛЯ 2019 Г.**

«26» февраля 2019 г.

Настоящий Сертификат выдан в подтверждение того, что указанные ниже Страховщик и Страхователь заключили Договор страхования №433-744-014166/19 от «26» февраля 2019 г. (далее – Договор страхования) (Лицензия Центрального банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015 г.). Настоящий Сертификат не имеет самостоятельной юридической силы:

СТРАХОВАТЕЛЬ: Бахтин Владислав Борисович
Паспорт Гражданина РФ серии 65 15 №014206 выдан Отделом УФМС России по Свердловской обл. в Верх-Исетском районе г. Екатеринбурга, 08.05.2015 г.

СТРАХОВЩИК: Страховое публичное акционерное общество «ИНГОСТРАХ»
Россия, Москва, ул. Пятницкая, 12 стр.2.
Филиал СПАО «Ингосстрах» в Свердловской области
620142 г. Екатеринбург, ул.8 Марта, д.51, корп. А
ИНН 7705042179

ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ: Объектом страхования по Договору страхования являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.

СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ: По Договору страхования страховым случаем является возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате непреднамеренных ошибок, упущений, допущенных действиями (бездействиями) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является Страхователь на момент причинения ущерба.

ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ): С «19» марта 2019 г. по «18» марта 2020 г., обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном Договором страхования.
Договор страхования покрывает исключительно:
- требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователем в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации;
- действия (бездействия) Страхователя, приведшие к наступлению страхового случая, которые были совершены в Период страхования.

ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СТРАХОВЩИКА: Лимит ответственности Страховщика по Договору страхования по всем страховым случаям устанавливается в размере **3 000 000,00 (три миллиона рублей 00 копеек)**.

ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ: В соответствии с условиями Договора страхования №433-744-014166/19 от «26» февраля 2019 г.

СТРАХОВЩИК: СПАО «Ингосстрах»

От Страховщика:
Решина С.М.
Заместитель директора филиала в Свердловской области
Доверенность № 6514819-04-18 от 16.12.2018г.



117997, Россия, Москва, ГСП-7, ул. Пятницкая, д. 12, стр. 2
+7 (495) 956 77 77

12-2, Pyatnitskaya st., GSP-7, Moscow, 117997, Russia
+7 (495) 956 77 77

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
ДИПЛОМ
О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРИОДПОДГОТОВКЕ

ПП № 106444

Настоящий диплом выдан Владимиру Владимировичу Бахтину в том, что он(а) с 18 марта 2019 г. прошел(а) профессиональную периодическую подготовку в Федеральном институте профессионального образования (ФИПРО) «Институт повышения квалификации и профессиональной подготовки специалистов в области оценки» по программе «Методы оценки стоимости прирочных земель (бухуса)»

Государственная аттестационная комиссия решением от 18 марта 2019 г. удостоверяет право Владимира Владимировича Бахтина на ведение оценочной деятельности в сфере оценки стоимости прирочных земель (бухуса)

Генеральный директор М.М. Решина

ДИПЛОМ является государственной документацией о профессиональной периодической подготовке

Диплом дает право на ведение нового цикла профессиональной деятельности

Регистрационный номер DD 0490

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
СВИДЕТЕЛЬСТВО
о повышении квалификации

Настоящее свидетельство выдано Бахтину Владиславу Борисовичу
в том, что он(а) с 14 января 2018 по 30 января 2018
получил(а) свою квалификацию в (на) ФБУ ВЭО России
исполнительный отдел, повышение квалификации
по программе повышения квалификации
в объеме 104 часов.
За время обучения, слуш(а) занятия и экзамены по основным дисциплинам программы:

Наименование	Количество часов	Оценки
<u>Бизнес-этика (русский язык)</u>	<u>60</u>	<u>хорошо</u>
<u>Экономическая оценка недвижимости</u>	<u>14</u>	<u>хорошо</u>
<u>Математика для экономистов</u>	<u>16</u>	<u>хорошо</u>
<u>Экономика отрасли</u>	<u>16</u>	<u>хорошо</u>

Прошел(а) стажировку в (на) исполнительном отделе
выполнял(а) работу по повышению квалификации
Квалификационный уровень 1-й разряд
Город Москва

Регистрационный номер С-10-09-04

Свидетельство является государственными документами
и подлежит государственной регистрации

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 003681-1 « 16 » февраля 20 18 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан **Бахтину Владиславу Борисовичу**

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров»

от « 16 » февраля 20 18 г. № 50

Директор А.С. Бункин А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует до « 16 » февраля 20 21 г.

АО «Ориент», Москва, 2017 г., «В» - Лицензия № 05-05-01/003-01/02 РР, 13.10.1171, Тел.: (495) 720-47-42, www.orient.ru

