



**ЗАО «АССОЦИАЦИЯ «НАЛОГИ РОССИИ»**

## **ОТЧЕТ № 09/2/19**

### **ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ИМУЩЕСТВА:**

- **ЗДАНИЕ, НАЗНАЧЕНИЕ: НЕЖИЛОЕ, ПЛОЩАДЬ: ОБЩАЯ 3120 КВ. М., ИНВЕНТАРНЫЙ НОМЕР: 8013, ЛИТЕР: 1, ЭТАЖНОСТЬ: 4, ПОДЗЕМНАЯ ЭТАЖНОСТЬ: 1, КАДАСТРОВЫЙ НОМЕР: 66:59:0102029:125, АДРЕС (МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ): СВЕРДЛОВСКАЯ ОБЛАСТЬ, Г. ПОЛЕВСКОЙ, УЛ. ЧЕЛЮСКИНЦЕВ, Д. 43.**

**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, Г. ЕКАТЕРИНБУРГ, ПЕР. ХИМИКОВ, Д. 3**

**ЕКАТЕРИНБУРГ**

**2019 г.**

## Резолютивная часть Отчета № 09/2/19 от 03.07.2019 г.

«Об оценке рыночной стоимости имущества:

- здание, назначение: нежилое, площадь: общая 3120 кв. м., инвентарный номер: 8013, литер: 1, этажность: 4, подземная этажность: 1, кадастровый номер: 66:59:0102029:125, адрес (местоположение): Свердловская область, г. Полевской, ул. Челюскинцев, д. 43».

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 об оценки 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 года рыночная стоимость оцениваемых объектов составляет (с округлением до рубля):

**7 748 794 (семь миллионов семьсот сорок восемь тысяч семьсот девяносто четыре) рубля**

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.

Полученная рыночная стоимость недвижимости, включает в себя стоимость прав на земельный участок, на котором располагается оцениваемые объекты недвижимости, а так же оборудования, являющегося частью неделимых вещей (недвижимости), без которого нормальное функционирование объектов недвижимости невозможно.

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. ....	15
4.1. Сведения о заказчике оценки. ....	15
4.2. Сведения об оценщиках, подписавших отчет об оценке. ....	15
4.3. Сведения о юридическом лице, с которым оценщики заключили трудовой договор. ....	15
4.4. Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика. ....	16
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. ....	17
5.1. Наименование привлеченных организаций и степень их участия. ....	17
5.2. Фамилии, имена и отчества привлеченных специалистов с указанием их квалификации и степени участия. ....	17
6. Основные факты и выводы. ....	18
7. Описание объектов оценки. ....	20
7.1. Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки. ....	20
7.1.1. Выводы о достаточности полученного объема информации. ....	20
7.2. Реквизиты лица, которому принадлежат объекты оценки (на праве хозяйственного ведения). ....	20
7.3. Балансовая стоимость объектов оценки. ....	20
7.4. Описание оцениваемых объектов. Количественные и качественные характеристики объектов оценки. ....	20
7.4.1. Объекты оценки. ....	20
7.4.2. Основные характеристики объектов оценки. ....	20
7.5. Сведения об имущественных правах и обременениях связанных с объектами оценки. ....	21
7.6. Информация о текущем использовании объектов оценки. ....	21
7.7. Фотографии оцениваемых объектов. ....	21
7.8. Сведения о выявленных несанкционированных перепланировках (модернизациях, реконструкциях) объектов оценки. ....	21
7.9. Местоположение оцениваемых объектов. ....	77
7.9.1. Краткая характеристика Полевского. ....	77
7.9.2. Характеристика ближайшего окружения объектов оценки. ....	77
7.9.3. Выводы по анализу местоположения. ....	77
8. Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а так же внешних факторов, влияющих на его стоимость. ....	78
8.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемых объектов. ....	78
8.1.1. Анализ социально-экономического положения РФ в ноябре 2018 г. ....	78
8.1.2. Анализ социально-экономического положения Свердловской области по итогам ноября 2018 года. ....	79
8.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежат оцениваемые объекты. ....	82

---

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. ....	83
8.3.1. Анализ основных показателей рынка продажи производственно-складских помещений Свердловской области. ....	83
8.3.2. Основные показатели рынка аренды производственно-складских помещений Свердловской области. ....	84
8.4. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости. ....	118
8.5. Анализ степени ликвидности объектов. ....	122
8.6. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объектов оценки. ....	124
8.7. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования. ....	125
9. Описание процесса оценки объектов оценки в части применения подходов к оценке. ....	126
9.1. Общие положения. ....	126
9.2. Описание применения подходов, применяемых для оценки объектов недвижимости. ....	126
9.2.1. Описание применения сравнительного подхода. ....	126
9.2.2. Описание применения доходного подхода. ....	128
9.2.3. Описание применения затратного подхода. ....	129
9.2.3.1. Обоснование отказа от применения затратного подхода к оценке. ....	130
9.2.4. Итоговое заключение о применимости подходов оценки в настоящем отчете. ....	131
9.3. Описание последовательности определения стоимости. ....	132
9.3.1. Описание последовательности определения стоимости сравнительным подходом. ....	132
9.3.2. Описание последовательности определения стоимости доходным подходом. ....	149
10. Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. ....	166
10.1. Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. ....	166
10.2. Итоговое значение рыночной стоимости объектов оценки. ....	168
Приложение 1. Копии документов, предоставленные заказчиком оценки. ....	169
Приложение 2. Копии объявлений о продаже объектов аналогов. ....	197
Приложение 3. Копии данных Справочника оценщика недвижимости. ....	202
Приложение 4. Копии документов оценщиков. ....	252

**Перечень таблиц, содержащихся в отчете.**

Таблица 7.4.2.1. Основные характеристики земельного участка .....	22
Таблица 7.4.2.2. Основные характеристики зданий .....	23
Таблица 7.4.2.3. Описание структуры площадей зданий (начало).....	23
Таблица 7.4.2.4. Описание структуры площадей зданий (окончание).....	24
Таблица 7.4.2.5. Описание конструктивных элементов зданий.....	24
Таблица 7.4.2.6. Описание инженерных сетей и коммуникаций зданий.....	25
Таблица 7.4.2.7. Классификация оцениваемых объектов .....	25
Таблица 7.5.1. Сведения об имущественных правах и обременениях, связанных с улучшениями земельного участка .....	26
Таблица 7.5.2. Данные из сервиса Росреестра «Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online» по оцениваемым объектам .....	26
Таблица 7.7.1. Фотографии объектов оценки .....	28
Таблица 7.9.2.1. Характеристика местоположения объектов оценки .....	75
Таблица 8.2.1. Идентификация объекта по классификационной принадлежности .....	86
Таблица 8.3.1.1. Основные показатели распределения предложений о продаже производственно-складской недвижимости Свердловской области по удаленности от областного центра .....	87
Таблица 8.3.1.2. Основные показатели распределения предложений о продаже производственно-складской недвижимости Свердловской области по численности населения в населенных пунктах .....	90
Таблица 8.3.1.3. Основные показатели распределения предложений о продаже производственно-складской недвижимости Свердловской области по уровню средней месячной заработной платы в населенных пунктах .....	93
Таблица 8.3.1.4. Основные показатели рынка продажи производственно-складских помещений в разрезе населенных пунктов .....	96
Таблица 8.3.2.1. Основные показатели распределения предложений по аренде производственно-складской недвижимости Свердловской области по удаленности от областного центра .....	99
Таблица 8.3.2.2. Основные показатели распределения предложений по аренде производственно-складской недвижимости Свердловской области по численности населения в населенных пунктах .....	102
Таблица 8.3.2.3. Основные показатели распределения предложений по аренде производственно-складской недвижимости Свердловской области по уровню средней месячной заработной платы в населенных пунктах .....	105
Таблица 8.3.2.4. Основные показатели рынка аренды производственно-складских помещений Свердловской области в разрезе населенных пунктов .....	108
Таблица 8.4.1. Значения скидок на торг (активный рынок) .....	110
Таблица 8.4.2. Значения скидок на торг (неактивный рынок) .....	110
Таблица 8.4.3. Отношения цен (ставок аренды) производственно-складских объектов по районам области по отношению к областному центру .....	111
Таблица 8.4.4. Значения коэффициентов А и В, определяющих зависимость удельной цены (ставки аренды) от численности населения .....	111
Таблица 8.4.5. Значения коэффициентов А и В, определяющих зависимость удельной цены (ставки аренды) от средней заработной платы .....	111
Таблица 8.4.6. Отношения цен (ставок аренды) производственно-складских объектов по районам горда по отношению к самому дорогому району .....	112
Таблица 8.4.7. Корректировочные коэффициенты для цен (ставок аренды) производственно-складских объектов в зависимости от наличия (отсутствия) определенных характеристик недвижимости .....	112
Таблица 8.4.8. Значения коэффициентов А и В, определяющих зависимость удельной цены (ставки аренды) от площади объекта .....	114
Таблица 8.4.9. Отношения цен (ставок аренды) производственно-складских объектов по типам состояния объекта к объекту в удовлетворительном состоянии .....	115

---

Таблица 8.4.10. Отношения цен (ставок аренды) производственно-складских объектов по типам состояния отделки к объекту в удовлетворительном состоянии отделки. ....	115
Таблица 8.4.11. Отношения цен (ставок аренды) производственно-складских объектов по типам функционального назначения объекта к универсальному производственно-складскому объекту. ....	116
Таблица 8.4.12. Отношения цен (ставок аренды) производственно-складских объектов по типам назначения частей объекта (административное, бытовое) к помещениям производственно-складского назначения. ....	116
Таблица 8.4.13. Доля стоимости улучшений в общей стоимости единого объекта недвижимости. ....	117
Таблица 8.4.14. Отношения цен земельных участков индустриального назначения в зависимости от типа имущественных прав на объект. ....	117
Таблица 8.5.1. Характеристики ликвидности объектов недвижимости. ....	123
Таблица 9.3.1.1. Описание объектов аналогов для применения сравнительного подхода к оценке. ....	134
Таблица 9.3.1.2. Проведение сравнительного анализа продаж для оценки рыночной стоимости объектов оценки. ....	137
Таблица 9.3.2.1. Описание объектов аналогов для применения доходного подхода к оценке. ....	152
Таблица 9.3.2.2. Проведение сравнительного анализа продаж для оценки рыночной ставки аренды объектов оценки. ....	156
Таблица 9.3.2.3. Расчет стоимости объектов оценки в рамках доходного подхода. ....	162
Таблица 9.3.2.4. Процент недозагрузки производственно-складских объектов по типам функционального назначения объекта, %. ....	163
Таблица 9.3.2.5. Расходы на содержание (операционные расходы) производственно-складских объектов по типам функционального назначения объекта, % от потенциального валового дохода. ....	163
Таблица 9.3.2.6. Текущая доходность производственно-складских объектов по типам функционального назначения объекта, %. ....	164
Таблица 10.1.1. Расчет итоговой стоимости объектов оценки. ....	167

**Перечень рисунков, содержащихся в отчете.**

Рис. 7.9.2.1. Схема расположения объекта на карте г. Полевской (источник: электронная карте «Яндекс Карты»). .....	72
Рис. 7.9.2.2. Схема расположения объектов оценки на карте прилегающего жилого района (источник: электронная карте «Яндекс Карты»). .....	73
Рис. 7.9.2.3. Схема расположения объектов оценки на карте прилегающих кварталов города (источник: электронная карте «Яндекс Карты»). .....	74
Рис. 8.3.1.1. Распределение числа предложений производственно-складской недвижимости Свердловской области по удаленности от Екатеринбурга .....	87
Рис. 8.3.1.2. Распределение площади предложений производственно-складской недвижимости Свердловской области по удаленности от Екатеринбурга .....	87
Рис. 8.3.1.3. Распределение стоимости предложений производственно-складской недвижимости Свердловской области по удаленности от Екатеринбурга .....	88
Рис. 8.3.1.4. Распределение общей активности на рынке производственно-складской недвижимости Свердловской области по удаленности от Екатеринбурга .....	88
Рис. 8.3.1.5. Изменение средней цены 1 кв. м. на рынке производственно-складской недвижимости Свердловской области в зависимости от удаленности от Екатеринбурга .....	88
Рис. 8.3.1.6. Зависимость средней цены недвижимости от средней площади предложения на рынке производственно-складской недвижимости Свердловской области при группировке наблюдений по удаленности от Екатеринбурга .....	88
Рис. 8.3.1.7. Изменение средней площади одного предложения на рынке производственно-складской недвижимости Свердловской области в зависимости от удаленности от Екатеринбурга .....	89
Рис. 8.3.1.8. Изменение средней стоимости одного предложения на рынке производственно-складской недвижимости Свердловской области в зависимости от удаленности от Екатеринбурга .....	89
Рис. 8.3.1.9. Распределение числа предложений производственно-складской недвижимости Свердловской области по численности населения.....	90
Рис. 8.3.1.10. Распределение площади предложений производственно-складской недвижимости Свердловской области по численности населения.....	90
Рис. 8.3.1.11. Распределение стоимости предложений производственно-складской недвижимости Свердловской области по численности населения.....	91
Рис. 8.3.1.12. Распределение общей активности на рынке производственно-складской недвижимости Свердловской области по численности населения.....	91
Рис. 8.3.1.13. Изменение средней цены 1 кв. м. на рынке производственно-складской недвижимости Свердловской области в зависимости от численности населения .....	91
Рис. 8.3.1.14. Зависимость средней цены недвижимости от средней площади предложения на рынке производственно-складской недвижимости Свердловской области при группировке наблюдений по численности населения .....	91
Рис. 8.3.1.15. Изменение средней площади одного предложения на рынке производственно-складской недвижимости Свердловской области в зависимости от численности населения.....	92
Рис. 8.3.1.16. Изменение средней стоимости одного предложения на рынке производственно-складской недвижимости Свердловской области в зависимости от численности населения.....	92
Рис. 8.3.1.17. Распределение числа предложений производственно-складской недвижимости Свердловской области по уровню заработной платы.....	93
Рис. 8.3.1.18. Распределение площади предложений производственно-складской недвижимости Свердловской области по уровню заработной платы.....	93
Рис. 8.3.1.19. Распределение стоимости предложений производственно-складской недвижимости Свердловской области по уровню заработной платы.....	94
Рис. 8.3.1.20. Распределение общей активности на рынке производственно-складской недвижимости Свердловской области по уровню заработной платы.....	94
Рис. 8.3.1.21. Изменение средней цены 1 кв. м. на рынке производственно-складской недвижимости Свердловской области в зависимости от уровня заработной платы.....	94



---

Рис. 8.3.2.22. Зависимость средней ставки аренды недвижимости от средней площади предложения на рынке аренды производственно-складской недвижимости Свердловской области при группировке наблюдений по уровню заработной платы .....	106
Рис. 8.3.2.23. Изменение средней площади одного предложения на рынке аренды производственно-складской недвижимости Свердловской области в зависимости от уровня заработной платы .....	107
Рис. 8.3.2.24. Изменение средней общей ставки аренды одного предложения на рынке аренды производственно-складской недвижимости Свердловской области в зависимости от уровня заработной платы .....	107

**1. Задание на оценку.**

Объект оценки, состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ здание, назначение: нежилое, площадь: общая 3120 кв. м., инвентарный номер: 8013, литер: 1, этажность: 4, подземная этажность: 1, кадастровый номер: 66:59:0102029:125, адрес (местоположение): Свердловская область, г. Полевской, ул. Челюскинцев, д. 43</li> </ul>
Ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Справка о наличии прав на земельный участок.</li> <li>▪ Копия инвентаризационной описи основных средств № 1 от 22.05.2018 г.</li> <li>▪ Копия свидетельства о государственной регистрации права 66 АЖ 620545 от 15.09.2014 г.</li> <li>▪ Копия технического паспорта на здание административно-бытовое по состоянию на 25.01.2005 г.</li> </ul>
Права на объекты оценки, учитываемые при определении стоимости объектов оценки	Право собственности.
Ограничения (обременения) прав на объекты оценки	Не зарегистрированы.
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"> <li>▪ В процессе проведения оценки Оценщик делает выводы на основе имеющейся по объектам оценки информации, предоставленной Заказчиком в виде заверенных копий и электронных списков.</li> <li>▪ Оценщик не несет ответственности за юридическое описание права собственности на объект оценки, достоверность которого принимается со слов Заказчика.</li> <li>▪ Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на объект оценки.</li> <li>▪ На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению (или в случае обнаружения) подобных факторов.</li> <li>▪ Прочие ограничительные условия и допущения указываются в тексте Отчета об оценке</li> </ul>

---

## 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:

- По справке, предоставленной заказчиком оценки, на дату проведения оценки права на земельный участок под оцениваемым зданием не зарегистрированы. Правоустанавливающие документы отсутствуют. Характеристики земельного участка определены в настоящем отчете на основании общедоступных данных Росреестра<sup>1</sup>, а так же характеристик оцениваемого объекта недвижимости (в части наличия инженерных коммуникаций) и проведенного оценщиком осмотра. В соответствии с п. 6 ФСО № 7 совместная оценка земельного участка и находящихся на нем объектов капитального строительства при отсутствии правоустанавливающих и правоподтверждающих документов на земельный участок проводится с учетом установленных законодательством прав и обязанностей собственника объектов капитального строительства в отношении земельного участка, а так же типичного на рассматриваемом рынке поведения собственников в отношении аналогичного земельного участка (выкуп или аренда). В настоящем отчете оценка проводится на основе предположения о том, что типичный собственник оцениваемого объекта капитального строительства после совершения сделки по приобретению ОКСа оформит права на земельный участок в виде права долгосрочной аренды. При этом стоимость прав на земельный участок отдельно из состава общей стоимости в настоящем отчете не выделяется, но учитывается в итоговой стоимости.
- 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 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 собственности 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, 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 залогового обременения.

<sup>1</sup> [https://rosreestr.ru/wps/portal/p/cc\\_ib\\_portal\\_services/online\\_request/](https://rosreestr.ru/wps/portal/p/cc_ib_portal_services/online_request/).

- 
- 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"><li>▪ 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.</li><li>▪ 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.</li></ul>
Квалификационные аттестаты	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ № 003681-1 от 16.02.2018 г. «Оценка недвижимости»;</li><li>▪ № 003682-2 от 16.02.2018 г. «Оценка движимого имущества»;</li><li>▪ № 003683-3 от 16.02.2018 г. «Оценка бизнеса».</li></ul>

##### 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"> <li>▪ здание, назначение: нежилое, площадь: общая 3120 кв. м., инвентарный номер: 8013, литер: 1, этажность: 4, подземная этажность: 1, кадастровый номер: 66:59:0102029:125, адрес (местоположение): Свердловская область, г. Полевской, ул. Челюскинцев, д. 43</li> </ul>
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.	9 312 190 (девять миллионов триста двенадцать тысяч сто девяносто) рублей
Результаты оценки, полученные при применении доходного подхода к оценке с учетом НДС, руб.	9 284 915 (девять миллионов двести восемьдесят четыре тысячи девятьсот сорок четыре) рублей
Итоговая величина стоимости объектов оценки, руб.	7 748 794 (семь миллионов семьсот сорок восемь тысяч семьсот девяносто четыре) рубля
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.
Сведения о стоимости прав на землю и оборудование, входящего в состав неделимых вещей (зданий).	Полученная рыночная стоимость недвижимости, включает в себя стоимость земельного участка, на котором располагается оцениваемые объекты недвижимости, а так же оборудования, являющегося частью неделимых вещей (недвижимости), без которого нормальное функционирование объектов недвижимости невозможно.
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 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.</li> <li>▪ 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.</li> <li>▪ Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке.</li> <li>▪ 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.</li> <li>▪ 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</li> </ul>

	<p>в отчете стоимости.</p> <ul style="list-style-type: none"><li>▪ Настоящий отчет достоверен только в приведенном объеме. Использование отдельных положений и выводов отчета вне данного контекста является некорректным и может привести к искажению ситуации.</li><li>▪ Согласно действующему законодательству итоговая величина стоимости объекта, указанная в отчете об оценке действительна в течение шести месяцев от даты составления отчета об оценке.</li></ul>
Дата составления отчета	03.07.2019 г.

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

- Справка о наличии прав, правоустанавливающих и подтверждающих документов на земельный участок.
- Копия инвентаризационной описи основных средств № 1 от 22.05.2018 г.
- Копия свидетельства о государственной регистрации права 66 АЖ 620545 от 15.09.2014 г.
- Копия технического паспорта на здание административно-бытовое по состоянию на 25.01.2005 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 лица, которому 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 объектов оценки приведены в таблице 7.4.2.1.

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

- здание, назначение: нежилое, площадь: общая 3120 кв. м., инвентарный номер: 8013, литер: 1, этажность: 4, подземная этажность: 1, кадастровый номер: 66:59:0102029:125, адрес (местоположение): Свердловская область, г. Полевской, ул. Челюскинцев, д. 43.

**7.4.2. Основные характеристики объектов оценки.**

Основные характеристики земельного участка, на котором располагается оцениваемый объект, приведены в таблице 7.4.2.1.

По справке, предоставленной заказчиком оценки, на дату проведения оценки права на земельный участок под оцениваемым зданием не зарегистрированы. Правоустанавливающие

документы отсутствуют. Характеристики земельного участка определены на основании общедоступных данных Росреестра<sup>2</sup>, а так же характеристик оцениваемого объекта недвижимости (в части наличия инженерных коммуникаций) и проведенного оценщиком осмотра. В соответствии с п. 6 ФСО № 7 совместная оценка земельного участка и находящихся на нем объектов капитального строительства при отсутствии правоустанавливающих и правоподтверждающих документов на земельный участок проводится с учетом установленных законодательством прав и обязанностей собственника объектов капитального строительства в отношении земельного участка, а так же типичного на рассматриваемом рынке поведения собственников в отношении аналогичного земельного участка (выкуп или аренда). В настоящем отчете оценка проводится на основе предположения о том, что типичный собственник оцениваемого объекта капитального строительства после совершения сделки по приобретению ОКСа оформит права на земельный участок в виде права долгосрочной аренды.

Основные характеристики оцениваемых зданий приведены в таблицах:

- 7.4.2.2. – основные характеристики оцениваемых зданий.
- 7.4.2.3. – 7.4.2.4. – описание структуры площадей зданий.
- 7.4.2.5. – описание конструктивных элементов зданий.
- 7.4.2.6. – описание инженерных сетей и коммуникаций зданий.
- 7.4.2.7. – классификация оцениваемых объектов по классу и типу входящих зданий.

#### *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. В таблице 7.5.2. приведены данные Росреестра по оцениваемым объектам недвижимости из сервиса «Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online» ([https://rosreestr.ru/wps/portal/p/cc\\_ib\\_portal\\_services/online\\_request/](https://rosreestr.ru/wps/portal/p/cc_ib_portal_services/online_request/)).

#### *7.6. Информация о текущем использовании объектов оценки.*

Сведения о текущем использовании объектов оценки приведены в таблице 7.4.2.6.

#### *7.7. Фотографии оцениваемых объектов.*

Осмотр объектов был проведен оценщиком 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.

<sup>2</sup> [https://rosreestr.ru/wps/portal/p/cc\\_ib\\_portal\\_services/online\\_request/](https://rosreestr.ru/wps/portal/p/cc_ib_portal_services/online_request/).

Таблица 7.4.2.1. Основные характеристики земельного участка.

Показатель	Земельный участок, кадастровый номер: 66:59:0102029:266
Наименование объекта	земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов, характерных для населенных пунктов, площадь: 9194 кв. м., кадастровый номер: 66:59:0102029:266, адрес (местоположение): Свердловская область, г. Полевской, ул. Челюскинцев, 43
Адрес (местоположение)	Свердловская область, г. Полевской, ул. Челюскинцев, д. 43
Кадастровый номер	66:59:0102029:266
Тип права пользования	предполагается долгосрочная аренда (с учетом требований п. 6 ФСО № 7)
Существующие ограничения и обременения права	не зарегистрированы
Общая площадь, кв. м	9 194,00
Категория земель	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	для размещения объектов, характерных для населенных пунктов
Фактическое использование	Размещение административно-бытового-производственного здания.
Балансовая стоимость, руб.	н/д
Кадастровая стоимость, руб.	3 582 442,10
Удельная кадастровая стоимость, руб. за кв. м.	389,65
Подключение к отоплению	есть
Подключение к электричеству	есть
Подключение к водоснабжению	есть
Подключение к канализации	есть
Подключение к газоснабжению	нет
Наличие ЖД пути	нет
Наличие асфальтового покрытия	нет
Наличие изъянов рельефа участка (заболоченность, склоны и т.д.)	нет

Таблица 7.4.2.2. Основные характеристики зданий.

Наименование объекта	Балансовая стоимость, руб.		Основные характеристики						Структура площади по состоянию здания, кв. м.		
	первоначальная	остаточная	год постройки	этажность	объем здания, куб. м.	площадь застройки, кв. м.	общая площадь, кв. м.	высота, м.	хорошее (новое здание)	удовлетворительное	неудовлетворительное (требует капитального ремонта)
здание, назначение: нежилое, площадь: общая 3120 кв. м., инвентарный номер: 8013, литер: 1, этажность: 4, подземная этажность: 1, кадастровый номер: 66:59:0102029:125, адрес (местоположение): Свердловская область, г. Полевской, ул. Челюскинцев, д. 43	50 289,68	-	1979	4, подвал	11 835	836,10	3120	14,16	0	3120	0

Таблица 7.4.2.3. Описание структуры площадей зданий (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)	металл	дерево	адм.-офисные	бытовые	произв.-складские
здание, назначение: нежилое, площадь: общая 3120 кв. м., инвентарный номер: 8013, литер: 1, этажность: 4, подземная этажность: 1, кадастровый номер: 66:59:0102029:125, адрес (местоположение): Свердловская область, г. Полевской, ул. Челюскинцев, д. 43	722,9	0	699,7	1697,4	3120	0	0	0	936	1467,5	716,5

Таблица 7.4.2.4. Описание структуры площадей зданий (окончание).

Наименование объекта	Структура площади по состоянию отделки, кв. м.			Структура площадей по прочим характеристикам, кв. м.			
	хорошее	удовлетворительное	неудовлетворительное (требует ремонта)	оборудованные грузоподъемными механизмами	оборудованные холодильными агрегатами или камерам	имеющие высоту потолков до 5 м.	не имеющие отопления
здание, назначение: нежилое, площадь: общая 3120 кв. м., инвентарный номер: 8013, литер: 1, этажность: 4, подземная этажность: 1, кадастровый номер: 66:59:0102029:125, адрес (местоположение): Свердловская область, г. Полевской, ул. Челюскинцев, д. 43	0	0	3120	0	0	0	0

Таблица 7.4.2.5. Описание конструктивных элементов зданий.

Наименование объекта	Конструктивные элементы зданий											
	фундамент	стены	перегородки	колонны	перекрытия чердачные	перекрытия между этажными	кровля	полы	проемы оконные	проемы дверные	внутренняя отделка	прочие
здание, назначение: нежилое, площадь: общая 3120 кв. м., инвентарный номер: 8013, литер: 1, этажность: 4, подземная этажность: 1, кадастровый номер: 66:59:0102029:125, адрес (местоположение): Свердловская область, г. Полевской, ул. Челюскинцев, д. 43	ж/б блоки	крупные блоки, облицованы мраморной крошкой	кирпич	-	ж/б плиты	ж/б плиты	совмещенная кровля 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 7.4.2.6. Описание инженерных сетей и коммуникаций зданий.

Наименование объекта	Инженерные сети и коммуникации зданий							
	отопление	водопровод	электроснабжение	телефон	горячее водоснабжение	вентиляция	канализация	сигнализация
здание, назначение: нежилое, площадь: общая 3120 кв. м., инвентарный номер: 8013, литер: 1, этажность: 4, подземная этажность: 1, кадастровый номер: 66:59:0102029:125, адрес (местоположение): Свердловская область, г. Полевской, ул. Челюскинцев, д. 43	центральное	центральный	скрытая проводка	открытая проводка	центральное	вытяжная	центральная	-

Таблица 7.4.2.7. Классификация оцениваемых объектов.

Показатель	Значение показателя	Примечание
Фактическое использование объектов	Административное и производственно-складское: на дату проведения осмотра часть помещений использовалась по прямому назначению, а часть не использовалась и пустовала.	По результатам проведенного осмотра и интервью представителя заказчика.
Класс назначения объектов	Универсальные производственно-складские объекты	По фактическому использованию объектов.
Количество зданий в составе объекта	1	По фактическому составу объектов.
Тип объекта	здание/ база	По фактическому составу объектов.

Таблица 7.5.1. Сведения об имущественных правах и обременениях, связанных с улучшениями земельного участка.

Наименование объекта	права и обременения прав на улучшения	
	вид права	существующие ограничения и обременения права
здание, назначение: нежилое, площадь: общая 3120 кв. м., инвентарный номер: 8013, литер: 1, этажность: 4, подземная этажность: 1, кадастровый номер: 66:59:0102029:125, адрес (местоположение): Свердловская область, г. Полевской, ул. Челюскинцев, д. 43	для МУП ПГО «ЖКХ «Полевское» - право хозяйственного ведения	запрещение (в настоящем отчете стоимость объекта определяется исходя из отсутствия ограничений и обременений права)

Таблица 7.5.2. Данные из сервиса Росреестра «Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online» по оцениваемым объектам.

The screenshot displays the 'Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online' service. The main content area shows details for an object of capital construction:

- Кадастровый номер:** 66:59:0102029:125
- Статус объекта:** Ранее учтенный
- Дата постановки на кадастровый учет:** 31.05.2012
- Площадь ОКС'а:** 3120
- Единица измерения (код):** Квадратный метр
- Кадастровая стоимость:** 48775841,23
- Дата внесения стоимости:** 26.02.2013
- Дата утверждения стоимости:** 26.01.2013
- Дата определения стоимости:** 05.07.2012
- Адрес (местоположение):** Свердловская область, г. Полевской, ул. Челюскинцев, д. 43
- (ОКС) Тип:** Здание (Нежилое здание, Административное здание)
- (ОКС) Этажность:** 4
- (ОКС) Подземная этажность:** 1
- (ОКС) Материал стен:** Крупнопанельные
- (ОКС) Завершение строительства:** 1978
- Дата обновления информации:** 28.02.2019
- Ранее присвоенные номера**
  - Инвентарный номер:** 8013
  - Форма собственности:** Частная, Муниципальная
- Права и ограничения**

Право	Ограничение
№ 66-66-21/700/2014-494 от 15.09.2014 (хозяйственное ведение)	№ 66:59:0102029:125-66/021/2018-6 от 22.10.2018 (запрещение)
	№ 66:59:0102029:125-66/021/2018-7 от 22.10.2018 (запрещение)
	№ 66:59:0102029:125-66/021/2018-8 от 23.10.2018 (запрещение)
№ 66-66-21/012/2013-739 от 09.12.2013 (собственность муниципальных образований)	№ 66:59:0102029:125-66/021/2018-9 от 23.10.2018 (запрещение)

On the right side of the interface, there is a sidebar with several service links:

- информация по объектам недвижимости в режиме online
- Проверка состояния запроса online
- Проверка электронного документа
- Сервис формирования квитанции
- Публичная кадастровая карта
- Получение сведений из Фонда данных государственной кадастровой оценки
- Открытые данные
- Реестр кадастровых инженеров
- Сервис для взаимодействия с саморегулируемыми организациями
- Реестры саморегулируемых

The screenshot displays a web browser window with the URL [https://rosreestr.ru/wps/portal/p/cc\\_ib\\_portal\\_services/online\\_request/...](https://rosreestr.ru/wps/portal/p/cc_ib_portal_services/online_request/). The page title is "Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online".

The main content area is titled "Земельный участок" (Land plot) and contains the following information:

- Кадастровый номер: 66:59:0102029:266
- Статус объекта: Временный
- Дата постановки на кадастровый учет: 27.08.2015
- Категория земель: Земли населенных пунктов
- Разрешенное использование: Для размещения объектов, характерных для населенных пунктов
- Площадь: 9194
- Единица измерения (код): Квадратный метр
- Кадастровая стоимость: 3582442,1
- Дата определения стоимости: 27.08.2015
- Дата внесения стоимости: 12.08.2016
- Адрес (местоположение): Свердловская область, г. Полевской, ул. Челюскинцев,43
- Дата обновления информации: 08.11.2018
- Форма собственности: (blank)

Below the main information, there is a section titled "Права и ограничения" (Rights and restrictions) with the text "Данные отсутствуют" (Data is missing). There are also links to "Найти объект на публичной кадастровой карте" and "Сформировать запрос".

On the right side of the page, there is a vertical menu with the following items:

- Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online
- Проверка состояния запроса online
- Проверка электронного документа
- Сервис формирования квитанции
- Публичная кадастровая карта
- Получение сведений из Фонда данных государственной кадастровой оценки
- Открытые данные
- Реестр кадастровых инженеров

Таблица 7.7.1. Фотографии объектов оценки.

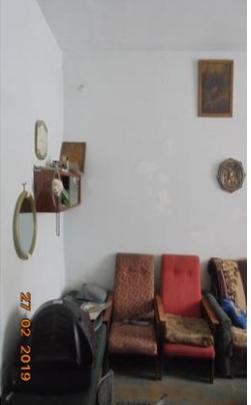
					
<p>Фасад здания.</p>		<p>Прилегающая территория.</p>			
					
<p>Прилегающая территория.</p>		<p>Фасад здания.</p>			
					
<p>Фасад здания.</p>		<p>Фасад здания.</p>			
					
<p>Фасад здания.</p>		<p>Фасад здания.</p>			

 <p>27 02 2019</p>	 <p>27 02 2019</p>
<p>Фасад здания.</p>	<p>Фасад здания.</p>
 <p>27 02 2019</p>	 <p>27 02 2019</p>
<p>Фасад здания.</p>	<p>Фасад здания.</p>
 <p>27 02 2019</p>	 <p>27 02 2019</p>
<p>Фасад здания.</p>	<p>Фасад здания.</p>

					
	<p>Фасад здания.</p>			<p>Фасад здания.</p>	
					
	<p>Фасад здания.</p>			<p>Фасад здания.</p>	
					
	<p>Фасад здания.</p>			<p>Фасад здания.</p>	

	
<p>Фасад здания.</p>	<p>Фасад здания.</p>
	
<p>Входная группа со стороны ул. Челюскинцев.</p>	<p>Тамбур перед входом.</p>

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

 A photograph of a bathroom with white tiled walls. It features a white sink on a pedestal, a white water heater, and a shower area with a curtain. A date stamp '27 02 2019' is visible in the bottom left corner.		 A photograph of a storage room or utility area with green-painted walls. There are shelves, pipes, and various items stored in the room. A date stamp '27 02 2019' is visible in the bottom left corner.
<p>Помещения 1-го этажа.</p>		<p>Помещения 1-го этажа.</p>
 A photograph of a bathroom with white tiled walls. It features a white sink on a pedestal and a red door. A date stamp '27 02 2019' is visible in the bottom left corner.		 A photograph of a hallway with green-painted walls and a dark floor. There are doorways leading to other rooms. A date stamp '27 02 2019' is visible in the bottom right corner.
<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>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.	

 A photograph showing a window with a view of a white van parked outside. The date stamp '27 02 2019' is visible in the bottom left corner.		 A photograph of an office interior with desks, chairs, and a window. The date stamp '27 02 2019' is visible in the bottom right corner.
<p>Помещения 1-го этажа.</p>		<p>Помещения 1-го этажа.</p>
 A photograph of an office interior with a desk and a wall covered in papers. The date stamp '27 02 2019' is visible in the bottom right corner.		 A photograph showing the ceiling and upper part of the walls of a room. The date stamp '27 02 2019' is visible in the bottom right corner.
<p>Помещения 1-го этажа.</p>		<p>Помещения 1-го этажа.</p>
 A photograph of a room interior with a window, a radiator, and some debris on the floor. The date stamp '27 02 2019' is visible in the bottom left corner.		 A photograph showing the floor of a room with various items and debris scattered on it. The date stamp '27 02 2019' is visible in the bottom right corner.
<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.			

	 <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>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>	
					
	<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>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>Помещения 1-го этажа.</p>		<p>Лестничная клетка.</p>
		
<p>Вход в подвал.</p>		<p>Лестничная клетка.</p>

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

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

			
<p>Лестничная клетка.</p>			<p>Лестничная клетка.</p>
			
<p>Лестничная клетка.</p>			<p>Лестничная клетка.</p>
			
<p>Помещения 3-го этажа.</p>			

	
<p>Чердак.</p>	<p>Чердак.</p>
	
<p>Чердак.</p>	<p>Чердак.</p>
	
<p>Чердак.</p>	<p>Крыша.</p>

 <p>27 02 2019</p>		 <p>27 02 2019</p>
Крыша.		Крыша.
 <p>27 02 2019</p>		 <p>27 02 2019</p>
Помещения 3-го этажа.		Помещения 3-го этажа.
 <p>27 02 2019</p>		 <p>27 02 2019</p>
Помещения 3-го этажа.		Помещения 3-го этажа.
 <p>27 02 2019</p>		 <p>27 02 2019</p>
Помещения 3-го этажа.		Помещения 3-го этажа.

 <p>27.02.2019</p>		 <p>27.02.2019</p>	
Помещения 3-го этажа.		Помещения 3-го этажа.	
 <p>27.02.2019</p>		 <p>27.02.2019</p>	
Помещения 3-го этажа.		Помещения 3-го этажа.	
 <p>27.02.2019</p>		 <p>27.02.2019</p>	
Помещения 3-го этажа.		Помещения 3-го этажа.	

		
<p>Помещения 3-го этажа.</p>		<p>Помещения 3-го этажа.</p>
		
<p>Помещения 3-го этажа.</p>		<p>Помещения 3-го этажа.</p>
		
<p>Помещения 3-го этажа.</p>		<p>Помещения 3-го этажа.</p>

					
	Помещения 3-го этажа.			Помещения 3-го этажа.	
					
	Помещения 3-го этажа.			Помещения 3-го этажа.	

	 <p>27 02 2019</p>			 <p>27 02 2019</p>	
	<p>Помещения 3-го этажа.</p>			<p>Помещения 3-го этажа.</p>	
	 <p>27 02 2019</p>			 <p>27 02 2019</p>	
	<p>Помещения 3-го этажа.</p>			<p>Помещения 3-го этажа.</p>	

 A photograph of a bathroom with white tiled walls, a toilet, and a sink. A date stamp '27 02 2019' is visible in the bottom left corner.			 A photograph of a narrow hallway with a toilet at the end and tiled floors. A date stamp '27 02 2019' is visible in the bottom left corner.
<p>Помещения 3-го этажа.</p>			<p>Помещения 3-го этажа.</p>
 A photograph of a bathroom with white tiled walls and a toilet. A date stamp '27 02 2019' is visible in the bottom left corner.			 A photograph of an office space with a desk, a computer monitor, and a chair. A date stamp '27 02 2019' is visible in the bottom left corner.
<p>Помещения 3-го этажа.</p>			<p>Помещения 3-го этажа.</p>
 A photograph taken from a window showing a snowy outdoor area with trees and a building. A date stamp '27 02 2019' is visible in the bottom right corner.			 A photograph of an empty room with a wooden floor and a window. A date stamp '27 02 2019' is visible in the bottom right corner.
<p>Помещения 3-го этажа.</p>			<p>Помещения 3-го этажа.</p>



Помещения 3-го этажа.



Помещения 3-го этажа.



Помещения 3-го этажа.



Помещения 3-го этажа.

 <p>27 02 2019</p>		 <p>27 02 2019</p>
<p>Помещения 3-го этажа.</p>		<p>Помещения 3-го этажа.</p>
 <p>27 02 2019</p>		 <p>27 02 2019</p>
<p>Помещения 3-го этажа.</p>		<p>Помещения 3-го этажа.</p>
 <p>27 02 2019</p>		 <p>27 02 2019</p>
<p>Помещения 3-го этажа.</p>		<p>Помещения 3-го этажа.</p>

			
<p>Помещения 3-го этажа.</p>			<p>Помещения 3-го этажа.</p>
			
<p>Помещения 3-го этажа.</p>		<p>Помещения 3-го этажа.</p>	
			
<p>Помещения 3-го этажа.</p>		<p>Помещения 3-го этажа.</p>	

			
<p>Помещения 3-го этажа.</p>			<p>Помещения 3-го этажа.</p>
			
<p>Помещения 3-го этажа.</p>			<p>Помещения 3-го этажа.</p>

		
<p>Помещения 3-го этажа.</p>		<p>Помещения 3-го этажа.</p>
		
<p>Помещения 3-го этажа.</p>		<p>Помещения 3-го этажа.</p>
		
<p>Помещения 3-го этажа.</p>		<p>Помещения 3-го этажа.</p>

	
<p>Помещения 3-го этажа.</p>	<p>Помещения 3-го этажа.</p>
	
<p>Помещения 3-го этажа.</p>	<p>Помещения 3-го этажа.</p>

					
	<p>Помещения 3-го этажа.</p>			<p>Помещения 3-го этажа.</p>	
					
	<p>Помещения 3-го этажа.</p>			<p>Помещения 3-го этажа.</p>	

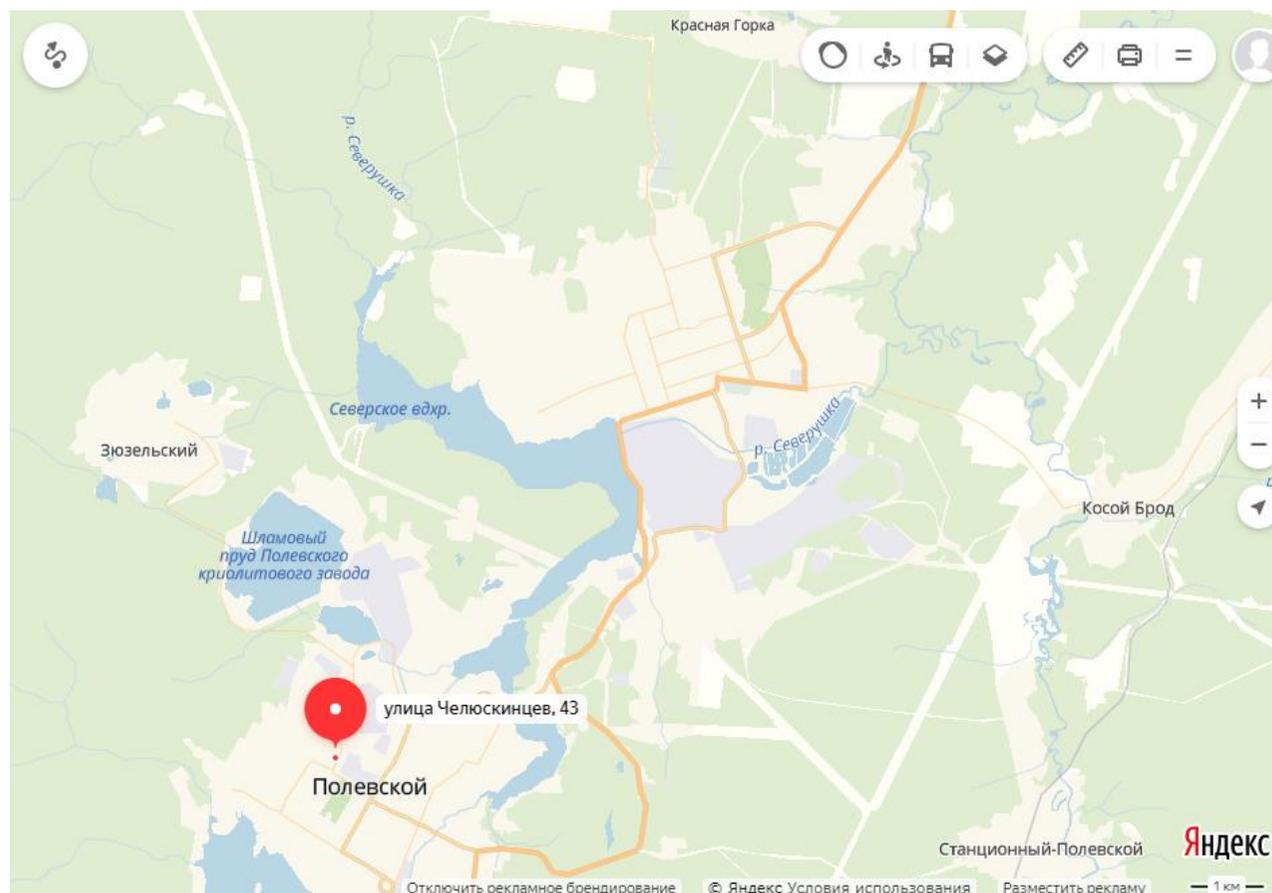


Рис. 7.9.2.1. Схема расположения объекта на карте г. Полевской (источник: электронная карте «Яндекс Карты»).

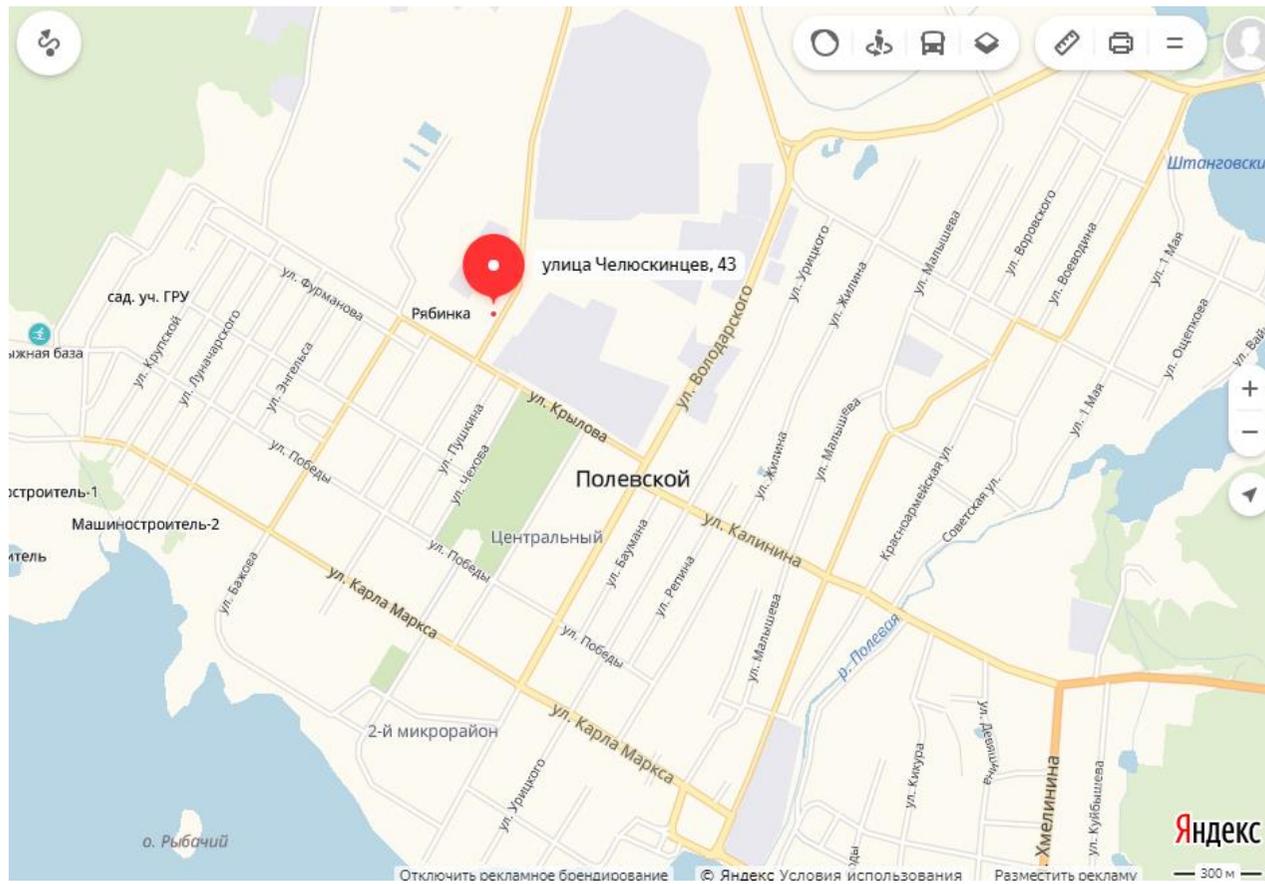


Рис. 7.9.2.2. Схема расположения объектов оценки на карте прилегающего жилого района (источник: электронная карта «Яндекс Карты»).

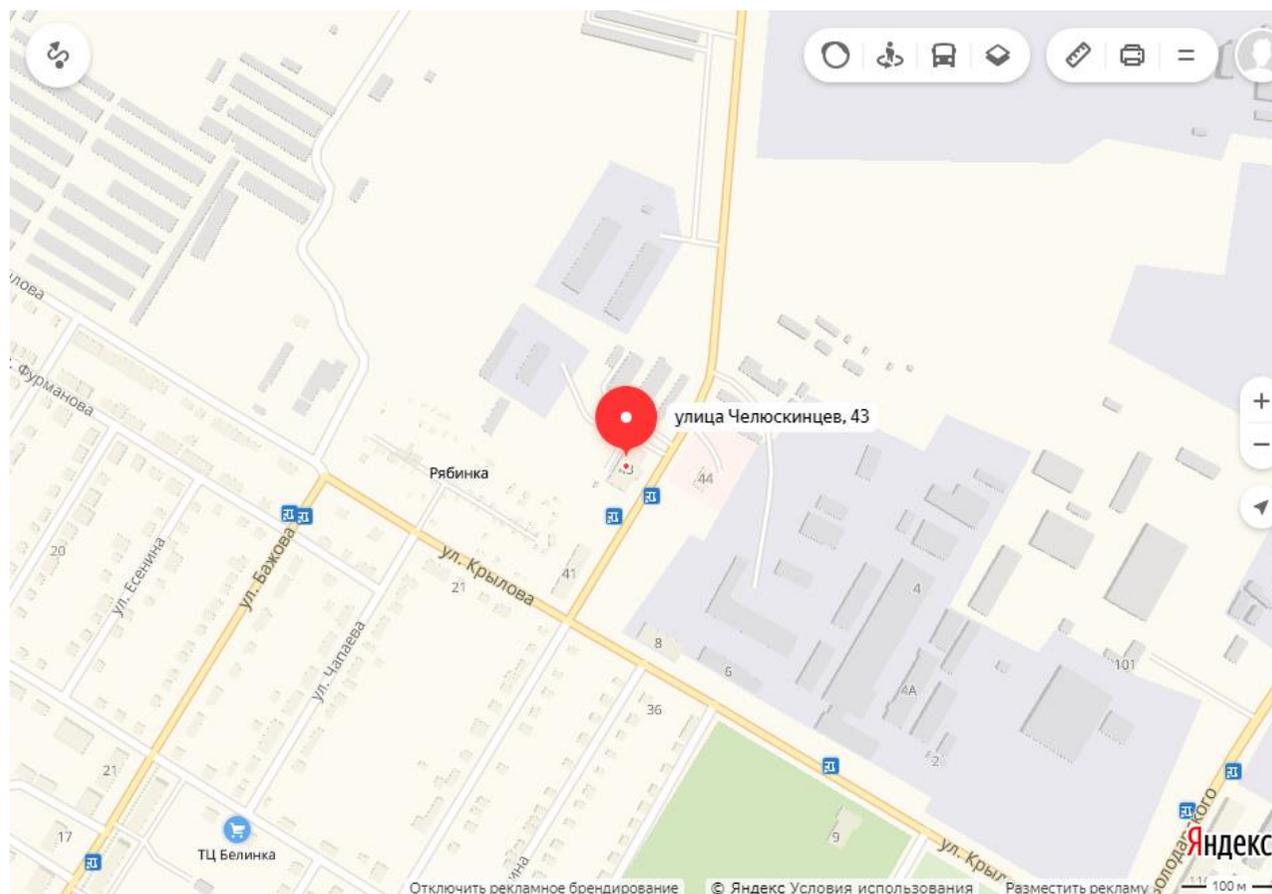


Рис. 7.9.2.3. Схема расположения объектов оценки на карте прилегающих кварталов города (источник: электронная карте «Яндекс Карты»).

Таблица 7.9.2.1. Характеристика местоположения объектов оценки.

Фактор оценки местоположения	Значение фактора	Примечание
1. Общие характеристики местоположения	-	-
1.1. 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.
1.2. Расстояние до областного центра, км.	54,0	По данным электронной карты "Свердловская область на блюдецке".
1.3. Численность населения в населенном пункте, тыс. чел.	70,0	По данным Росстата Свердловской области ( <a href="http://sverdl.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_ts/sverdl/ru/municipal_statistics/sverdlMstat/main_indicators/">http://sverdl.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_ts/sverdl/ru/municipal_statistics/sverdlMstat/main_indicators/</a> ).
1.4. Уровень средней заработной платы в населенном пункте, руб.	35 025,0	По данным Росстата Свердловской области ( <a href="http://sverdl.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_ts/sverdl/ru/municipal_statistics/sverdlMstat/main_indicators/">http://sverdl.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_ts/sverdl/ru/municipal_statistics/sverdlMstat/main_indicators/</a> ).
2. Характеристики местоположения в пределах города	-	-
2.1. Тип района города, в котором располагается объект	Районы вокруг крупных промпредприятий и окраинные районы города	Объекты оценки располагаются в промышленной зоне города.
2.2. Престижность района	ниже средней	Объекты оценки располагаются в промышленной 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	ЮКП	По данным электронной карты: Яндекс.Карты, <a href="https://yandex.ru/maps/">https://yandex.ru/maps/</a>
3.4.. Расстояние до ближайшей остановки общественного транспорта, м.	30-50	По данным электронной карты: Яндекс.Карты, <a href="https://yandex.ru/maps/">https://yandex.ru/maps/</a>
3.5.. Доступные виды общественного транспорта	Автобус, маршрутное такси.	По данным электронной карты: Яндекс.Карты, <a href="https://yandex.ru/maps/">https://yandex.ru/maps/</a>
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 промышленной зоне города вблизи от опасных производственных объектов.
3.8. Интенсивность движения транспорта мимо здания	ниже средней	Объекты располагаются на улице, которая обслуживает прилегающую промышленную зону.
3.9. Прилегающие улицы	Челюскинцев	-
3.10. Транспортная загруженность прилегающих улиц.	ниже средней	Объекты располагаются на улице, которая обслуживает прилегающую промышленную зону.
3.11. Ближайшие крупные транспортные магистрали	Володарского	ул. Володарского - относится к улицам городского значения и соединяет центральные районы города с подъездной дорогой со стороны северной части г. Полевского.

Фактор оценки местоположения	Значение фактора	Примечание
3.12. Расстояние до крупных транспортных магистралей, м.	600-700	По данным электронной карты: Яндекс.Карты, <a href="https://yandex.ru/maps/">https://yandex.ru/maps/</a>
3.13. Характеристика доступности личным транспортом	средняя	Объекты располагаются на удалении от крупных транспортных магистралей в промышленной зоне города.
4. Характеристики локального местоположения	-	-
4.1. Ограничение доступа к территории	нет	Ограничений на проезд или проход к территории объектов не имеется.
4.2. Ограждение территории	нет	Территория объектов огорожена, но при определении стоимости ограждение не учитывается.
4.3. Железнодорожная ветка (тупик) на территории	нет	На территории оцениваемых объектов отсутствует ЖД пути или тупик.
4.4. Расположение в непосредственной близости от крупной автомагистрали	нет	В близи от объектов какая-либо крупная транспортная магистраль отсутствует.
4.5. Наличие свободного подъезда к участку без затруднений (подъезд через соседние участки или в объезд)	да	К объектам оценки имеется свободный проезд.
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. Челюскинцев, д. 43.

#### *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 оцениваемого объекта можно охарактеризовать, как достаточно привлекательное для размещения производственно-складских 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 г<sup>3</sup>.*

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.

---

<sup>3</sup> 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 ежемесячном 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 года<sup>4</sup>.*

##### *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%.

<sup>4</sup> 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 производственно-складской 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 промышленной зоне населенного пункта. Существенных недостатков местоположения не выявлено.

Таким образом, оцениваемые объекты можно отнести к сегменту универсальных производственно-складских объектов.

Идентификация объектов по классификационной принадлежности проведена в таблице 8.2.1.

Общая сумма баллов по оцениваемым помещениям составляет 12, следовательно, объекты оценки можно отнести к классу «D» рынка производственно-складской 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 производственно-складских помещений Свердловской области<sup>5</sup>.*

Оценщик провел анализ рынка производственно-складской недвижимости Свердловской области<sup>6</sup>.

Всего в этот период на продажу было выставлено 300 производственно-складских объекта, общей площадью 888 тыс. кв. м., на сумму 7 820 млн. руб.

Оценщик провел анализ рынка продажи производственно-складской недвижимости в следующих разрезах:

- По удаленности от областного центра г. Екатеринбурга.  
Основные характеристики распределения предложений по продаже производственно-складской 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 производственно-складской 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 производственно-складской 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 производственно-складской недвижимости в населенных пунктах Свердловской области, являются:

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

<sup>6</sup> Без учета областного центра – Екатеринбурга, рынок которого представляет собой отдельный обособленный сегмент рынка производственно-складской недвижимости.

- 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.
- 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 производственно-складской 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 производственно-складской недвижимости, приведены в таблице 8.3.1.4.

### 8.3.2. Основные показатели рынка аренды производственно-складских помещений Свердловской области<sup>7</sup>.

Оценщик провел анализ рынка аренды производственно-складской недвижимости Свердловской области по состоянию.

Всего в этот период в аренду было выставлено 216 производственно-складских объектов, общей площадью 319 тыс. кв. м., на сумму 637 млн. руб. в годовом исчислении по арендной плате.

Оценщик провел анализ аренды производственно-складской недвижимости в следующих разрезах:

- По удаленности от областного центра г. Екатеринбурга.  
Основные характеристики распределения предложений по аренде производственно-складской 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 производственно-складской 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 производственно-складской 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.

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

---

В результате проведенного анализа установлено, что основными факторами, влияющими на ставку аренды производственно-складской 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.
- 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 производственно-складской 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 производственно-складской недвижимости, приведены в таблице 8.3.2.4.

Таблица 8.2.1. Идентификация объекта по классификационной принадлежности<sup>8</sup>.

№ п/п	Характеристика	Классы								По оцениваемым объектам
		А		В		С		D		
1	Местоположение, транспортная доступность	удачное, на главных магистралях и транспортных артериях, в промышленной зоне города или вблизи города (5-10 км), с удобным подъездом	5	хорошее, на окраине города, с некоторой удаленностью от транспортных артерий или с не совсем удобным подъездом	4	с недостатками в расположении, с неудобным подъездом	3	расположение в глубине территории промпредприятия; неудобный подъезд через КПП	2	2
2	Прилегающая территория	огороженная и круглосуточно охраняемая, благоустроенная территория; наличие площадок отстоя и парковки, ж/д ветка	5	огороженная и круглосуточно охраняемая, благоустроенная территория или охрана по периметру территории; наличие площадок отстоя и парковки	4	охрана по периметру территории; недостаток места для парковки и маневрирования большегрузных машин	3	устаревшая система охраны; стесненность прилегающей территории	2	2
3	Конструктивно - планировочные решения	высота помещений не менее 12 м, без колонн или с сеткой колонн не менее 12х24 м	5	высота помещений не менее 6 м, с сеткой колонн не менее 6х12 м	4	высота помещений не менее 4 м, или утепленный ангар арочного типа	3	здание изначально не приспособленное под склад, подвальные помещения, высота помещений менее 4 м, неотопливаемый ангар арочного типа, сельхоз постройки	2	3
4	Состояние	новое строительство, качественная отделка в отличном состоянии	5	построенное не ранее 1990 г. или реконструированное в отличном или хорошем состоянии	4	построенное до 1985 г. или реконструированное в хорошем или удовлетворительном состоянии	3	старой постройки, в удовлетворительном состоянии или требующее ремонта	2	3
5	Инженерные системы здания	современные инженерные системы (температурный режим, вентиляция, противопожарная сигнализация, автономная электростанция, пожаротушение, видеонаблюдение); система учета и контроля доступа сотрудников	5	современные инженерные системы (температурный режим, вентиляция, противопожарная сигнализация, автономная электростанция, пожаротушение, видеонаблюдение)	4	устаревшие инженерные системы (вентиляция, противопожарная сигнализация, отопление, пожаротушение)	3	устаревшие инженерные системы, отсутствие части систем	2	2
	Интервал класса	20-25		16-19		12-15		8-12		12

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

Таблица 8.3.1.1. Основные показатели распределения предложений о продаже производственно-складской 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.	62	31	79	101	20	7	300
Площадь предложений, тыс. кв. м.	156	44	202	426	40	20	888
Стоимость предложения, млн. руб.	2606	573	1454	2799	266	122	7820
Средняя цена за 1 кв. м., руб.	16684	13117	7185	6574	6707	6093	8809
Средняя площадь 1 предложения о продаже, кв. м.	2519	1410	2561	4215	1986	2855	2959
Средняя стоимость одного предложения о продаже, тыс. руб.	42029	18496	18401	27713	13322	17396	26067



Рис. 8.3.1.1. Распределение числа предложений производственно-складской недвижимости Свердловской области по удаленности от Екатеринбурга



Рис. 8.3.1.2. Распределение площади предложений производственно-складской недвижимости Свердловской области по удаленности от Екатеринбурга



Рис. 8.3.1.3. Распределение стоимости предложений производственно-складской недвижимости Свердловской области по удаленности от Екатеринбурга

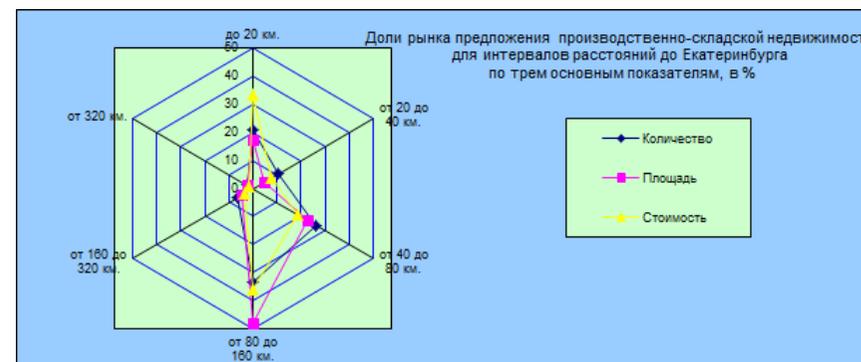


Рис. 8.3.1.4. Распределение общей активности на рынке производственно-складской недвижимости Свердловской области по удаленности от Екатеринбурга



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



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



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



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

Таблица 8.3.1.2. Основные показатели распределения предложений о продаже производственно-складской 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.	38	4	17	55	143	25	9	9	300
Площадь предложений, тыс. кв. м.	87	10	56	115	390	86	76	68	888
Стоимость предложения, млн. руб.	407	87	385	1151	4128	559	603	502	7820
Средняя цена за 1 кв. м., руб.	4657	8538	6859	10016	10582	6527	7934	7426	8809
Средняя площадь 1 предложения о продаже, кв. м.	2298	2538	3300	2089	2728	3424	8439	7507	2959
Средняя стоимость одного предложения о продаже, тыс. руб.	10701	21670	22635	20920	28871	22344	66955	55747	26067



Рис. 8.3.1.9. Распределение числа предложений производственно-складской недвижимости Свердловской области по численности населения



Рис. 8.3.1.10. Распределение площади предложений производственно-складской недвижимости Свердловской области по численности населения



Рис. 8.3.1.11. Распределение стоимости предложений производственно-складской недвижимости Свердловской области по численности населения

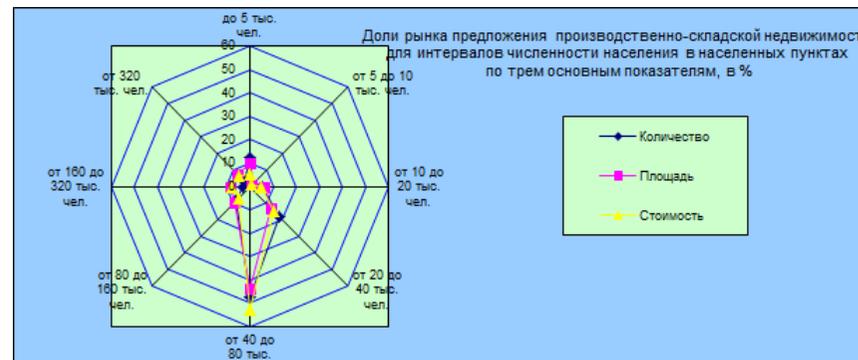


Рис. 8.3.1.12. Распределение общей активности на рынке производственно-складской недвижимости Свердловской области по численности населения

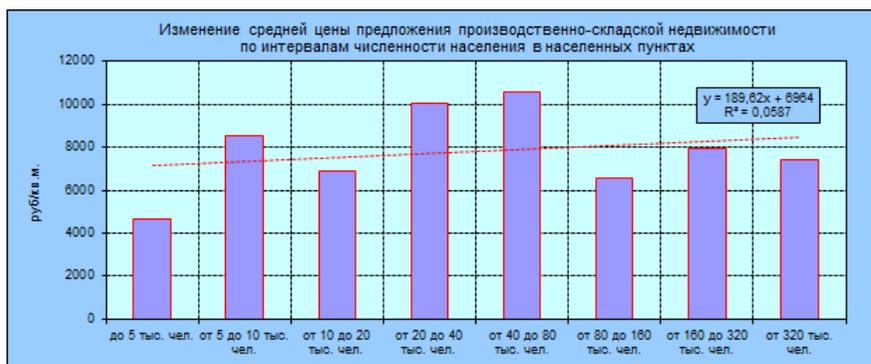


Рис. 8.3.1.13. Изменение средней цены 1 кв. м. на рынке производственно-складской недвижимости Свердловской области в зависимости от численности населения



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



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



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

Таблица 8.3.1.3. Основные показатели распределения предложений о продаже производственно-складской 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.	25	32	91	84	27	15	26	300
Площадь предложений, тыс. кв. м.	71	95	243	286	111	16	65	888
Стоимость предложения, млн. руб.	341	555	1764	3307	888	329	637	7820
Средняя цена за 1 кв. м., руб.	4825	5815	7273	11549	7972	19924	9813	8809
Средняя площадь 1 предложения о продаже, кв. м.	2824	2981	2665	3409	4127	1099	2495	2959
Средняя стоимость одного предложения о продаже, тыс. руб.	13628	17332	19386	39373	32899	21904	24481	26067



Рис. 8.3.1.17. Распределение числа предложений производственно-складской недвижимости Свердловской области по уровню заработной платы



Рис. 8.3.1.18. Распределение площади предложений производственно-складской недвижимости Свердловской области по уровню заработной платы



Рис. 8.3.1.19. Распределение стоимости предложений производственно-складской недвижимости Свердловской области по уровню заработной платы

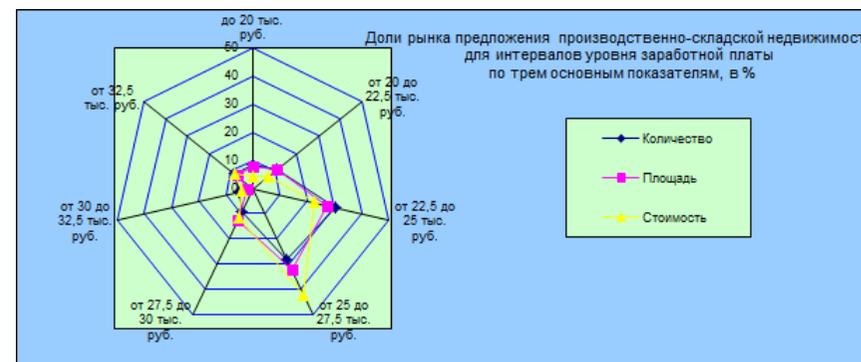


Рис. 8.3.1.20. Распределение общей активности на рынке производственно-складской недвижимости Свердловской области по уровню заработной платы



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



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



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

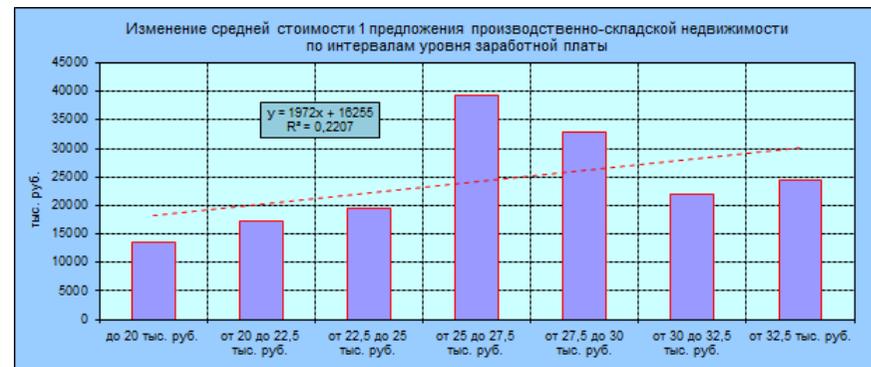


Рис. 8.3.1.24. Изменение средней стоимости одного предложения на рынке производственно-складской недвижимости Свердловской области в зависимости от уровня заработной платы

Таблица 8.3.1.4. Основные показатели рынка продажи производственно-складских 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	1	12 649	15 000	1 186	12 649	15 000
Арамиль	4	5 675	119 990	21 144	1 419	29 998
Артемовский	5	5 396	47 585	8 819	1 079	9 517
Арти	2	13 107	61 750	4 711	6 554	30 875
Асбест	13	44 166	193 900	4 390	3 397	14 915
Атиг	1	6 500	14 990	2 306	6 500	14 990
Байкалово	1	4 600	10 000	2 174	4 600	10 000
Балтым	1	22 400	27 500	1 228	22 400	27 500
Белоярский	8	16 023	332 525	20 753	2 003	41 566
Березовский	43	133 358	2 182 124	16 363	3 101	50 747
Бисерть	1	8 500	48 000	5 647	8 500	48 000
Богданович	2	3 083	33 000	10 704	1 542	16 500
Большой Исток	2	752	32 190	42 806	376	16 095
Верхний Тагил	4	2 391	13 900	5 813	598	3 475
Верхняя Пышма	13	19 753	403 750	20 440	1 519	31 058
Верхняя Салда	1	421	750	1 781	421	750
Верхняя Сысерть	2	22 978	74 899	3 260	11 489	37 450
Горноуральский	1	7 038	24 000	3 410	7 038	24 000
Дегтярск	4	17 277	111 000	6 425	4 319	27 750
Заречный	9	18 440	105 450	5 719	2 049	11 717
Зюзельский	1	1 742	12 000	6 889	1 742	12 000
Ирбит	4	7 351	94 000	12 787	1 838	23 500
Каменск-Уральский	9	75 953	602 595	7 934	8 439	66 955
Камышлов	9	11 609	74 800	6 443	1 290	8 311
Карпинск	1	1 709	12 744	7 457	1 709	12 744
Качканар	1	100	2 300	23 000	100	2 300
Кировград	2	6 000	87 600	14 600	3 000	43 800
Коллютино	1	400	1 600	4 000	400	1 600

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.
Косулино	4	1 364	13 400	9 824	341	3 350
Краснотурьинск	2	14 100	61 500	4 362	7 050	30 750
Красноуфимск	1	276	4 950	17 935	276	4 950
Курганово	3	1 575	11 300	7 175	525	3 767
Кушва	1	1 251	7 200	5 754	1 251	7 200
Лесной	2	4 623	5 600	1 211	2 311	2 800
Логиново	2	180	1 800	10 000	90	900
Малобрусянское	2	3 605	48 000	13 315	1 802	24 000
Невьянск	7	21 585	401 000	18 578	3 084	57 286
Нейво-Шайтанский	1	848	450	531	848	450
Нижние Серги	3	11 292	24 100	2 134	3 764	8 033
Нижний Тагил	9	67 566	501 727	7 426	7 507	55 747
Новая Ляля	1	492	5 500	11 179	492	5 500
Новоалексеевское	3	18 530	66 000	3 562	6 177	22 000
Новоуральск	10	58 724	268 750	4 577	5 872	26 875
Озерный	1	900	6 490	7 211	900	6 490
Октябрьский (Сысертский)	2	1 742	2 640	1 515	871	1 320
Первоуральск	12	23 802	258 349	10 854	1 983	21 529
Поварня	1	262	1 750	6 679	262	1 750
Полеводство	1	700	12 500	17 857	700	12 500
<b>Полевской</b>	<b>9</b>	<b>6 200</b>	<b>90 100</b>	<b>14 532</b>	<b>689</b>	<b>10 011</b>
Прохладный	3	6 532	24 700	3 781	2 177	8 233
Рассоха	1	110	1 850	16 818	110	1 850
Ревда	13	37 755	265 800	7 040	2 904	20 446
Реж	5	9 901	118 700	11 989	1 980	23 740
Рефтинский	1	3 470	85 000	24 496	3 470	85 000
Рябиновый	1	4 340	40 000	9 217	4 340	40 000
Светлый	2	375	3 040	8 107	188	1 520
Североуральск	1	1 114	16 030	14 396	1 114	16 030
Серов	3	3 063	31 500	10 283	1 021	10 500

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.
Среднеуральск	11	14 099	314 660	22 317	1 282	28 605
Сухой Лог	12	66 953	194 100	2 899	5 579	16 175
Сысерть	11	14 590	92 756	6 358	1 326	8 432
Таватуй	3	1 920	45 000	23 438	640	15 000
Талица	2	376	992	2 638	188	496
Туринская Слобода	2	788	14 900	18 909	394	7 450
Уралец	1	2 002	18 500	9 243	2 002	18 500
Хрустальная	1	10 000	7 300	730	10 000	7 300
Шаля	2	202	4 800	23 762	101	2 400
Щелкун	2	1 112	7 400	6 656	556	3 700
Итого	300	887 688	7 820 075	8 809	2 959	26 067

Таблица 8.3.2.1. Основные показатели распределения предложений по аренде производственно-складской 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 км.	Итого/ в среднем
Количество предложений, шт.	101	43	35	32	5	216
Площадь предложений, тыс. кв. м.	118	49	52	96	3	319
Месячная ставка на рынке аренды, млн. руб.	30	8	6	8	1	53
Средняя месячная ставка за 1 кв. м., руб.	251	172	118	86	195	167
Средняя площадь 1 предложения по аренде, кв. м.	1173	1134	1493	3006	614	1476
Средняя месячная ставка одного предложения по аренде, тыс. руб.	294	195	177	258	119	246

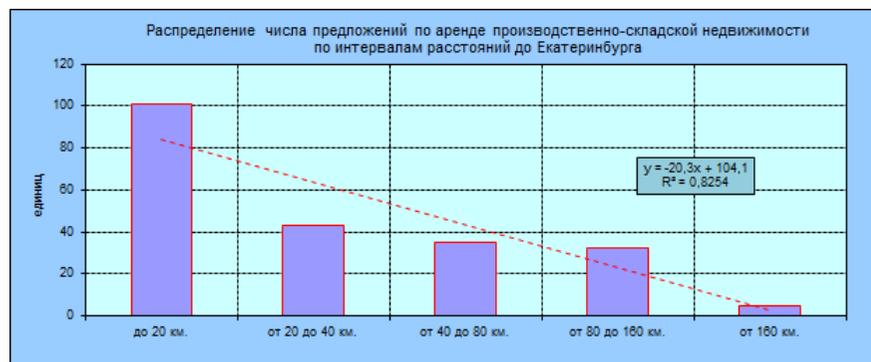


Рис. 8.3.2.1. Распределение числа предложений по аренде производственно-складской недвижимости Свердловской области по удаленности от Екатеринбурга

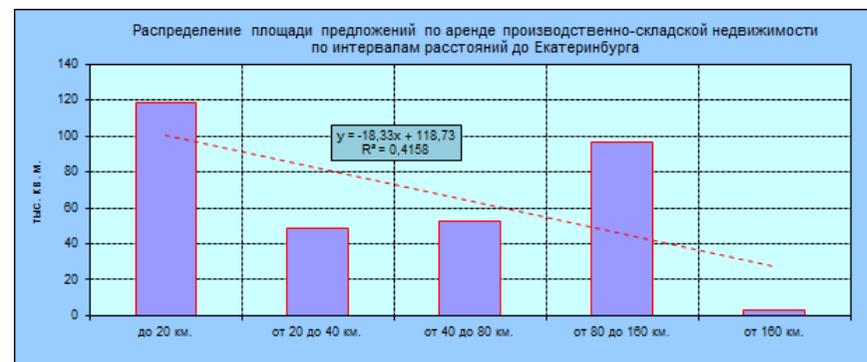


Рис. 8.3.2.2. Распределение площади предложений по аренде производственно-складской недвижимости Свердловской области по удаленности от Екатеринбурга

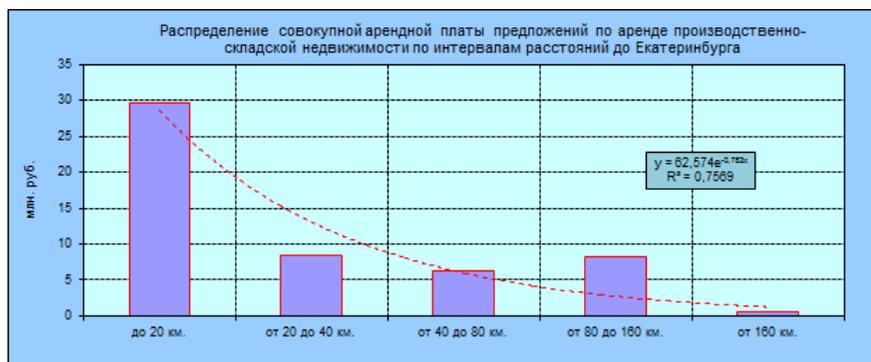


Рис. 8.3.2.3. Распределение общей ставки аренды предложений по аренде производственно-складской недвижимости Свердловской области по удаленности от Екатеринбурга

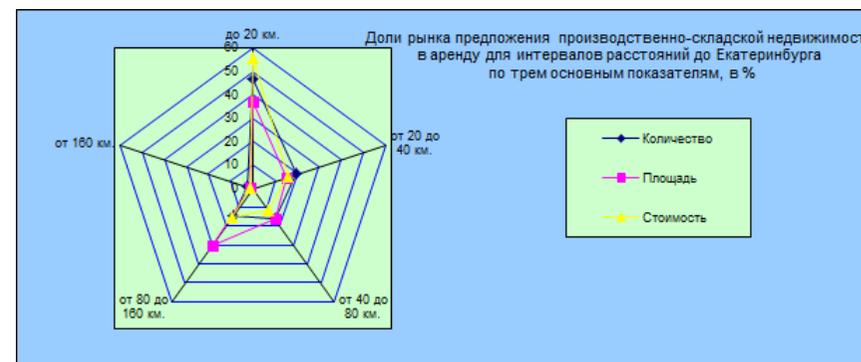


Рис. 8.3.2.4. Распределение общей активности на рынке аренды производственно-складской недвижимости Свердловской области по удаленности от Екатеринбурга



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

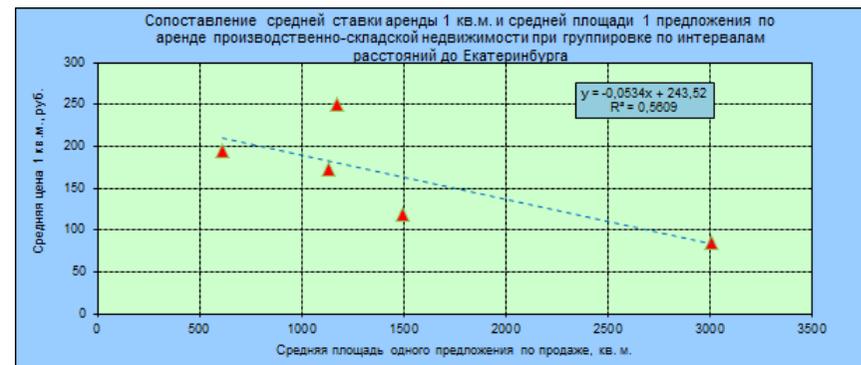


Рис. 8.3.2.6. Зависимость средней ставки аренды недвижимости от средней площади предложения на рынке аренды производственно-складской недвижимости Свердловской области при группировке наблюдений по удаленности от Екатеринбурга



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



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

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

Наименование показателя	до 20 тыс. чел.	от 20 до 40 тыс. чел.	от 40 до 80 тыс. чел.	от 80 тыс. чел.	Итого/ в среднем
Количество предложений, шт.	29	33	130	24	216
Площадь предложений, тыс. кв. м.	29	58	177	55	319
Месячная ставка на рынке аренды, млн. руб.	5	6	39	3	53
Средняя месячная ставка за 1 кв. м., руб.	177	108	218	58	167
Средняя площадь 1 предложения по аренде, кв. м.	990	1764	1359	2298	1476
Средняя месячная ставка одного предложения по аренде, тыс. руб.	175	191	296	134	246



Рис. 8.3.2.9. Распределение числа предложений по аренде производственно-складской недвижимости Свердловской области по численности населения

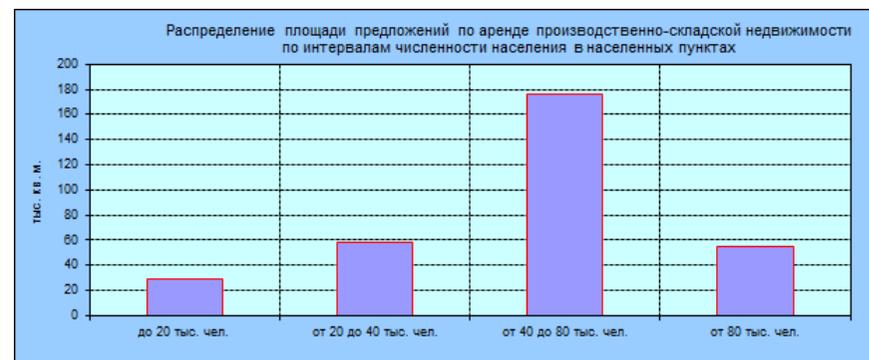


Рис. 8.3.2.10. Распределение площади предложений по аренде производственно-складской недвижимости Свердловской области по численности населения

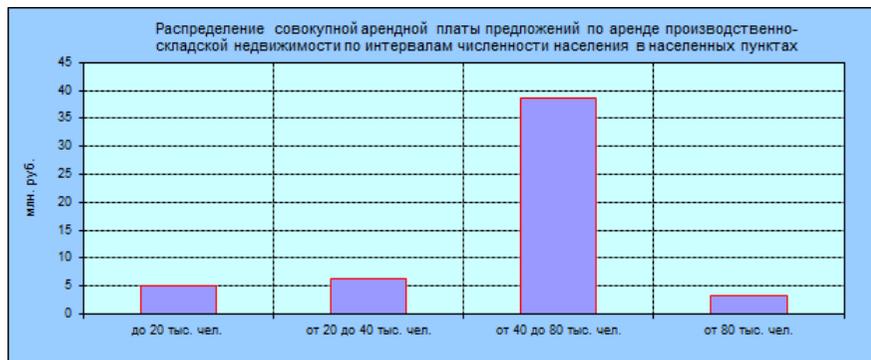


Рис. 8.3.2.11. Распределение общей ставки аренды предложений по аренде производственно-складской недвижимости Свердловской области по численности населения

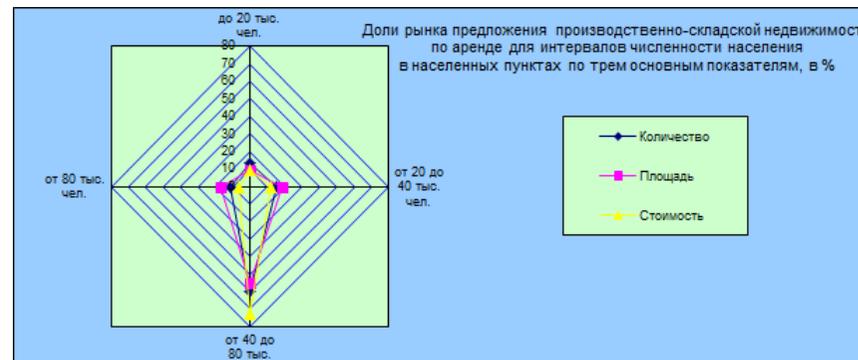


Рис. 8.3.2.12. Распределение общей активности на рынке аренды производственно-складской недвижимости Свердловской области по численности населения

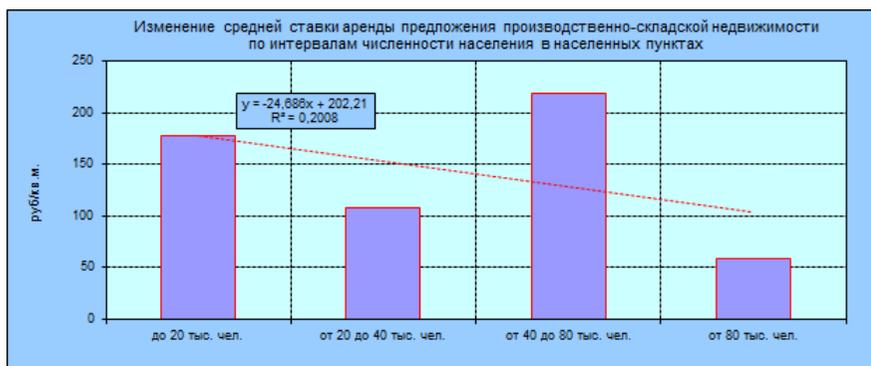


Рис. 8.3.2.13. Изменение средней ставки аренды 1 кв. м. на рынке аренды производственно-складской недвижимости Свердловской области в зависимости от численности населения



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

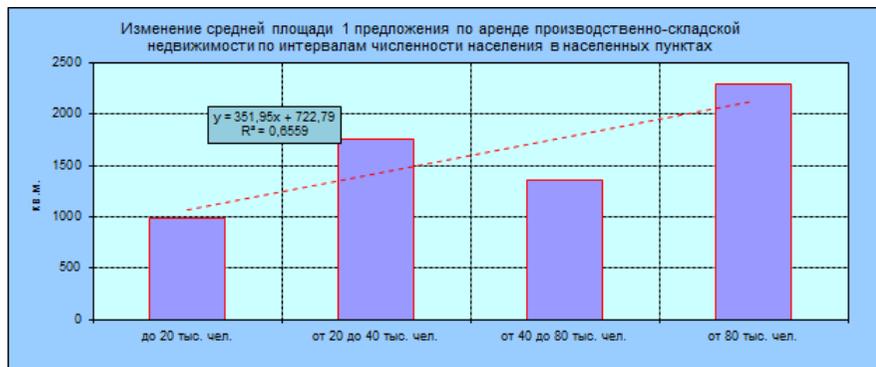


Рис. 8.3.2.15. Изменение средней площади одного предложения на рынке аренды производственно-складской недвижимости Свердловской области в зависимости от численности населения

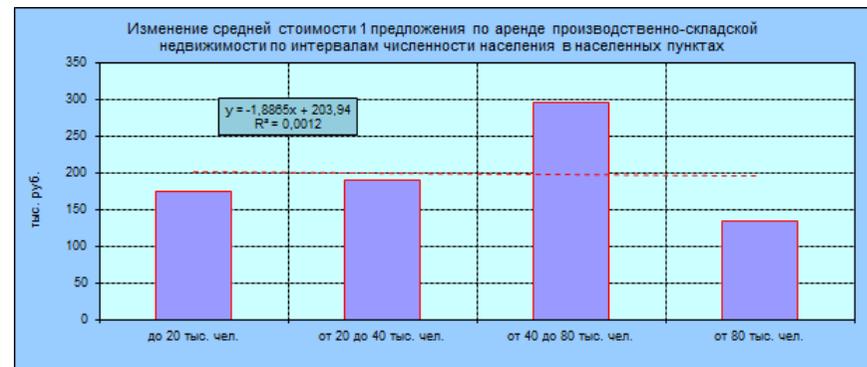


Рис. 8.3.2.16. Изменение средней месячной ставки аренды одного предложения на рынке аренды производственно-складской недвижимости Свердловской области в зависимости от численности населения

Таблица 8.3.2.3. Основные показатели распределения предложений по аренде производственно-складской 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.	4	4	38	92	24	21	33	216
Площадь предложений, тыс. кв. м.	10	1	68	120	52	32	36	319
Месячная ставка на рынке аренды, млн. руб.	1	0	10	27	6	4	6	53
Средняя месячная ставка за 1 кв. м., руб.	55	142	141	222	111	137	168	167
Средняя площадь 1 предложения по аренде, кв. м.	2494	299	1780	1308	2168	1515	1081	1476
Средняя месячная ставка одного предложения по аренде, тыс. руб.	138	43	251	291	241	208	182	246



Рис. 8.3.2.17. Распределение числа предложений по аренде производственно-складской недвижимости Свердловской области по уровню заработной платы



Рис. 8.3.2.18. Распределение площади предложений по аренде производственно-складской недвижимости Свердловской области по уровню заработной платы



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

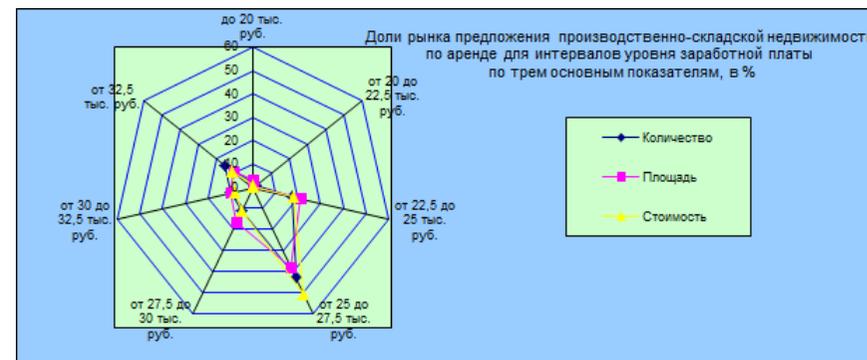


Рис. 8.3.2.20. Распределение общей активности на рынке аренды производственно-складской недвижимости Свердловской области по уровню заработной платы



Рис. 8.3.2.21. Изменение средней ставки аренды 1 кв. м. на рынке аренды производственно-складской 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 производственно-складской недвижимости Свердловской области при группировке наблюдений по уровню заработной платы



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



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

Таблица 8.3.2.4. Основные показатели рынка аренды производственно-складских 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.
Арамиль	9	6 865	1 570	229	763	174
Асбест	2	300	16	53	150	8
Березовский	72	99 990	24 853	249	1 389	345
Билимбай	1	239	72	300	239	72
Богданович	3	6 206	1 216	196	2 069	405
Большой Исток	8	6 100	1 793	294	763	224
Верхняя Пышма	28	18 180	4 835	266	649	173
Дегтярск	1	2 304	81	35	2 304	81
Заречный	5	17 485	1 169	67	3 497	234
Ирбит	1	397	119	300	397	119
Каменск-Уральский	6	5 580	223	40	930	37
Камышлов	2	6 543	334	51	3 271	167
Кировград	2	419	73	174	210	37
Косулино	1	85	17	200	85	17
Красноуральск	1	400	100	250	400	100
Лосиный	2	7 444	698	94	3 722	349
Малобрусянское	2	2 900	490	169	1 450	245
Невьянск	2	7 600	1 840	242	3 800	920
Нижний Тагил	5	30 270	1 410	47	6 054	282
Новоалексеевское	2	1 530	200	131	765	100
Новоуральск	2	12 566	636	51	6 283	318
Первоуральск	9	5 597	705	126	622	78
Поварня	1	262	19	74	262	19
Прохладный	2	985	149	151	493	75
Ревда	10	14 901	2 798	188	1 490	280
Реж	1	500	35	70	500	35
Серов	2	1 144	243	212	572	121

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	21	31 824	4 370	137	1 515	208
Сухой Лог	7	26 204	2 479	95	3 743	354
Сысерть	5	2 765	466	169	553	93
Туринск	1	1 128	135	120	1 128	135
Итого	216	318 713	53 145	167	1 476	246

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
Универсальные производственно-складские объекты	7,00	10,80	11,50	12,20	15,90	5,20	8,40	9,30	10,20	13,50
Специализированные высококлассные складские объекты	6,60	10,10	10,80	11,50	15,00	5,20	8,30	9,20	10,10	13,20
Объекты, предназначенные для пищевого производства	8,30	11,90	12,70	13,40	17,00	6,30	9,50	10,40	11,40	14,60
Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	10,50	15,00	15,80	16,50	21,00	8,40	12,20	13,20	14,30	18,00
Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	7,10	10,70	11,40	12,10	15,70	5,90	8,90	9,70	10,40	13,50

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
Универсальные производственно-складские объекты	11,20	16,50	17,40	18,30	23,70	8,90	13,20	14,30	15,40	19,70
Специализированные высококлассные складские объекты	10,60	15,60	16,60	17,60	22,60	9,20	13,60	14,80	15,90	20,30
Объекты, предназначенные для пищевого производства	12,10	17,30	18,20	19,10	24,30	10,00	14,60	15,70	16,90	21,50
Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	14,70	20,90	22,00	23,00	29,20	12,50	17,80	19,30	20,80	26,10
Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	11,00	16,00	16,80	17,60	22,60	9,60	14,10	15,10	16,10	20,70

Таблица 8.4.3. Отношения цен (ставок аренды) производственно-складских 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	0,76	0,81	0,83	0,85	0,90	0,76	0,81	0,83	0,85	0,90
Райцентры с развитой промышленностью	0,66	0,71	0,74	0,76	0,82	0,66	0,71	0,74	0,76	0,82
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,53	0,59	0,61	0,64	0,70	0,53	0,59	0,61	0,64	0,70
Прочие населенные пункты	0,39	0,46	0,50	0,53	0,60	0,39	0,46	0,49	0,53	0,60

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

Коэффициент	Рынок продажи					Рынок аренды				
	Универсальные производственно-складские объекты	Специализированные высококласные складские объекты	Объекты, предназначенные для пищевого производства	Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	Универсальные производственно-складские объекты	Специализированные высококласные складские объекты	Объекты, предназначенные для пищевого производства	Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства
Коэффициент А	0,32	0,30	0,59	0,32	0,46	0,41	0,31	0,36	0,41	0,34
Коэффициент В	0,17	0,17	0,08	0,17	0,12	0,14	0,18	0,14	0,14	0,16

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

Коэффициент	Рынок продажи					Рынок аренды				
	Универсальные производственно-складские объекты	Специализированные высококласные складские объекты	Объекты, предназначенные для пищевого производства	Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	Универсальные производственно-складские объекты	Специализированные высококласные складские объекты	Объекты, предназначенные для пищевого производства	Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства
Коэффициент А	1,02	1,06	1,06	1,05	0,98	1,00	1,01	1,02	1,06	1,00
Коэффициент В	0,77	0,84	0,72	0,84	0,66	0,65	0,67	0,68	0,90	0,69

Таблица 8.4.6. Отношения цен (ставок аренды) производственно-складских 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	0,84	0,88	0,89	0,90	0,94	0,84	0,88	0,89	0,90	0,94
Спальные микрорайоны высотной застройки	0,76	0,80	0,82	0,83	0,88	0,76	0,81	0,82	0,83	0,88
Районы крупных автомагистралей города	0,74	0,78	0,81	0,83	0,87	0,74	0,79	0,81	0,83	0,88
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,71	0,76	0,78	0,80	0,85	0,72	0,77	0,78	0,80	0,85
Районы вокруг крупных промпредприятий и окраинные районы города	0,68	0,73	0,75	0,78	0,83	0,68	0,73	0,76	0,78	0,83

Таблица 8.4.7. Корректировочные коэффициенты для цен (ставок аренды) производственно-складских 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, оборудованного ЖД веткой, к удельной цене (ставке аренды) такого же объекта без ЖД ветки	1,08	1,13	1,15	1,16	1,22	1,08	1,13	1,15	1,16	1,21
Отношение удельной цены (ставки аренды) объекта, расположенного на закрытой территории, к удельной цене (ставке аренды) такого же объекта со свободным доступом	0,80	0,85	0,86	0,88	0,92	0,80	0,84	0,86	0,87	0,92
Отношение удельной цены (ставки аренды) объекта, имеющего ограждение, к удельной цене (ставке аренды) такого же объекта без ограждения	1,04	1,07	1,08	1,09	1,11	1,04	1,06	1,07	1,08	1,11

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	0,85	0,89	0,90	0,91	0,95	0,87	0,90	0,91	0,92	0,96
Отношение удельной цены (ставки аренды) неотапливаемого объекта к удельной цене (ставке аренды) такого же отапливаемого объекта	0,66	0,74	0,76	0,77	0,83	0,66	0,74	0,76	0,77	0,83
Отношение удельной цены (ставки аренды) объекта в подвале к удельной цене (ставке аренды) такого же объекта на 1 этаже	0,73	0,81	0,82	0,84	0,90	0,73	0,81	0,82	0,84	0,90
Отношение удельной цены (ставки аренды) объекта в цоколе к удельной цене (ставке аренды) такого же объекта на 1 этаже <sup>9</sup>	0,78	0,83	0,84	0,85	0,90	0,78	0,83	0,84	0,85	0,90
Отношение удельной цены (ставки аренды) объекта на 2 этаже и выше к удельной цене (ставке аренды) такого же объекта на 1 этаже <sup>10</sup>	0,79	0,84	0,85	0,86	0,91	0,80	0,85	0,86	0,87	0,92
Отношение удельной цены (ставки аренды) объекта из сэндвич-панелей к удельной цене (ставке аренды) такого же кирпичного/бетонного (капитального) объекта	0,69	0,77	0,78	0,79	0,86	0,69	0,77	0,78	0,79	0,86
Отношение удельной цены (ставки аренды) объекта с металлическими стенами к удельной цене (ставке аренды) такого же кирпичного/бетонного (капитального) объекта	0,41	0,53	0,55	0,56	0,63	0,41	0,53	0,55	0,56	0,63

<sup>9</sup> Данные «Справочника оценщика недвижимости» 2017 года.

<sup>10</sup> Данные «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 цены (ставки аренды) объекта из дерева к удельной цене (ставке аренды) такого же кирпичного/бетонного (капитального) объекта <sup>11</sup>	0,57	0,64	0,66	0,67	0,75	0,61	0,68	0,69	0,71	0,78
Отношение удельной цены (ставки аренды) объекта, не обеспеченного ГПМ, к удельной цене (ставке аренды) такого же объекта, обеспеченного ГПМ	0,84	0,88	0,89	0,90	0,94	0,83	0,88	0,89	0,90	0,94
Отношение удельной цены (ставки аренды) объекта, оборудованного холодильными камерами, к удельной цене (ставке аренды) такого же объекта, не оборудованного холодильными камерами	1,14	1,19	1,22	1,24	1,30	1,14	1,20	1,23	1,25	1,31
Отношение удельной цены (ставки аренды) производственно-складского объекта с высотой потолков до 5 м. к удельной цене (ставке аренды) такого же объекта с высотой потолков от 5 м.	0,83	0,89	0,91	0,93	0,98	0,83	0,89	0,91	0,93	0,98
Отношение удельной ставки аренды объекта с учетом коммунальных платежей к удельной ставке аренды такого же объекта без учета коммунальных платежей	-	-	-	-	-	1,12	1,18	1,20	1,21	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	1,6785	1,8267	1,8452	1,8642	1,9263	1,6785	1,8267	1,8452	1,8642	1,9263
Коэффициент В	- 0,0940	- 0,1150	- 0,1190	- 0,1220	- 0,1340	- 0,0940	- 0,1150	- 0,1190	- 0,1220	- 0,1340

<sup>11</sup> Данные «Справочника оценщика недвижимости» 2017 года.

Таблица 8.4.9. Отношения цен (ставок аренды) производственно-складских 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	1,23	1,25	1,31	1,14	1,20	1,22	1,25	1,31
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)	0,62	0,69	0,71	0,72	0,79	0,62	0,69	0,71	0,73	0,80

Таблица 8.4.10. Отношения цен (ставок аренды) производственно-складских объектов по типам состояния отделки к объекту в удовлетворительном состоянии отделки<sup>12</sup>.

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
Хорошее	1,09	1,16	1,17	1,18	1,25	1,09	1,16	1,17	1,18	1,25
Удовлетворительное	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Неудовлетворительное (требуется замены отделки или отделка отсутствует)	0,75	0,81	0,82	0,83	0,88	0,75	0,80	0,81	0,83	0,88

<sup>12</sup> Данные «Справочника оценщика недвижимости» 2017 года.

Таблица 8.4.11. Отношения цен (ставок аренды) производственно-складских объектов по типам функционального назначения объекта к универсальному производственно-складскому объекту.

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, предназначенные для пищевого производства	1,13	1,20	1,22	1,25	1,31	1,13	1,20	1,22	1,24	1,31
Специализированные высококласные складские объекты	1,12	1,20	1,21	1,23	1,30	1,12	1,19	1,21	1,22	1,29
Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	1,11	1,18	1,21	1,23	1,30	1,11	1,21	1,21	1,23	1,31
Универсальные производственно-складские объекты	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	0,68	0,76	0,78	0,80	0,87	0,67	0,75	0,77	0,79	0,86

Таблица 8.4.12. Отношения цен (ставок аренды) производственно-складских объектов по типам назначения частей объекта (административное, бытовое) к помещениям производственно-складского назначения.

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
Административно-офисная часть	1,33	1,45	1,50	1,54	1,66	1,33	1,46	1,51	1,57	1,70
Бытовые помещения	1,11	1,20	1,23	1,25	1,34	1,11	1,20	1,23	1,25	1,34
Производственно-складская часть	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00

Таблица 8.4.13. Доля стоимости улучшений в общей стоимости единого объекта недвижимости.

Тип функционального назначения объекта	Интервал оценок				
	Минимальное значение расширен. интервала	Минимальное значение доверит. интервала	Среднее значение	Максимальное значение доверит. интервала	Максимальное значения расширен. интервала
Универсальные производственно-складские объекты	0,57	0,66	0,70	0,74	0,83
Специализированные высококлассные складские объекты	0,61	0,69	0,73	0,78	0,86
Объекты, предназначенные для пищевого производства	0,61	0,69	0,73	0,77	0,85
Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	0,48	0,57	0,63	0,69	0,78
Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	0,59	0,67	0,71	0,75	0,83

Таблица 8.4.14. Отношения цен земельных участков индустриального назначения в зависимости от типа имущественных прав на объект<sup>13</sup>.

Тип назначения для части объекта	Земельные участки индустриального назначения				
	Минимальное значение расширен. интервала	Минимальное значение доверит. интервала	Среднее значение	Максимальное значение доверит. интервала	Максимальное значения расширен. интервала
Собственность	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Долгосрочная аренда	0,77	0,83	0,84	0,85	0,91
Краткосрочная аренда	0,66	0,73	0,75	0,76	0,83

<sup>13</sup> Данные «Справочника оценщика недвижимости. Земельные участки», Лейфер Л.А., Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Н. Новгород, 2018 год. Копия страниц данного справочника приведена в Приложении 3 к отчету.

---

#### *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 производственно-складской недвижимости, выступает «Справочник оценщика недвижимости - 2018. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов»<sup>14</sup>. Указанный справочник составляется путем опроса специалистов рынка недвижимости.

Копии страниц Справочника с экспертными 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

---

<sup>14</sup> 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](http://www.urp.ru)).

*Местоположение объекта в пределах региона (области).*

Согласно данным приведенным в Справочнике на региональном рынке производственно-складской 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 производственно-складской недвижимости, расположенных в указанных зонах приведены в таблице 8.4.3.

*Численность населения в населенном пункте.*

По данным Справочника существенное влияние на стоимость производственно-складской 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 производственно-складской 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 производственно-складской 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 производственно-складской недвижимости, расположенных в указанных зонах приведены в таблице 8.4.6.

*Наличие железнодорожной ветки.*

Согласно данным приведенным в Справочнике наличие железнодорожной ветки на территории производственно-складского объекта недвижимости 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 производственно-складской недвижимости оказывает существенное влияние на его стоимость (ставку аренды). Размеры корректирующих коэффициентов учитывающих это влияние приведены в таблице 8.4.7.

*Наличие ограждения территории вокруг объекту недвижимости.*

Согласно данным приведенным в Справочнике наличие ограждения территории вокруг объекта производственно-складской недвижимости 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 производственно-складской 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 производственно-складской недвижимости оказывает существенное влияние на его стоимость (ставку аренды). Размеры корректирующих коэффициентов учитывающих это влияние приведены в таблице 8.4.7.

*Наличие отопления.*

Согласно данным приведенным в Справочнике наличие отопления на объекте производственно-складской 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 производственно-складской 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 Справочнике материал стен объекта производственно-складской недвижимости оказывает существенное влияние на его стоимость (ставку аренды). Размеры корректирующих коэффициентов учитывающих это влияние приведены в таблице 8.4.7.

*Наличие грузоподъемных механизмов.*

Согласно данным приведенным в Справочнике наличие грузоподъемных механизмов в составе объекта производственно-складской недвижимости оказывает существенное влияние на его стоимость (ставку аренды). Размеры корректирующих коэффициентов учитывающих это влияние приведены в таблице 8.4.7.

*Наличие холодильных камер.*

Согласно данным приведенным в Справочнике наличие холодильных камер в составе объекта производственно-складской недвижимости оказывает существенное влияние на его стоимость (ставку аренды). Размеры корректирующих коэффициентов учитывающих это влияние приведены в таблице 8.4.7.

*Высота потолков.*

Согласно данным приведенным в Справочнике высота потолков объекта производственно-складской недвижимости оказывает существенное влияние на его стоимость (ставку аренды). Размеры корректирующих коэффициентов учитывающих это влияние приведены в таблице 8.4.7.

*Состояние объекта недвижимости (здания).*

Согласно данным приведенным в Справочнике общее состояние объекта производственно-складской 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 производственно-складской недвижимости оказывает существенное влияние на его стоимость (ставку аренды). Размеры корректирующих коэффициентов учитывающих это влияние приведены в таблице 8.4.10.

#### *Функциональное назначение объектов недвижимости.*

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

#### *Наличие офисных и бытовых площадей в составе объектов недвижимости.*

Согласно данным приведенным в Справочнике наличие офисных и бытовых площадей в составе объекта производственно-складской недвижимости оказывает существенное влияние на его стоимость (ставку аренды). Размеры корректирующих коэффициентов учитывающих это влияние приведены в таблице 8.4.12.

#### *Состав арендной ставки.*

Согласно данным приведенным в Справочнике учет или не учет в составе арендной платы коммунальных платежей по производственно-складской 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 исследования<sup>15</sup>, 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 объектов<sup>16</sup>.**

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

<sup>15</sup> А.В. Белых «Методика определения физического износа нежилых зданий» ([www.avg.ru/pressa/pdf/019\\_belyh\\_a.v-1.pdf](http://www.avg.ru/pressa/pdf/019_belyh_a.v-1.pdf)).

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

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.

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 производственно-складской недвижимости средний срок реализации подобных объектов на рынке Свердловской области составляет ~ 4 - 12 месяцев. Таким образом, оцениваемый объект можно отнести к объектам со средней или ниже средней ликвидностью. Ликвидность зависит, прежде всего, от наличия и величины спроса на имущество. Так, например, 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. Оцениваемый объект находится в неудовлетворительном состоянии, следовательно, по этому критерию объект может быть охарактеризован как низко ликвидный.

*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 производственно-складских 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 или ниже средней степень ликвидности. На основании проведенного анализа ликвидности можно заключить, что примерный срок экспозиции оцениваемого объекта на рынке недвижимости Свердловской области составит от 6 до 12 мес.

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

На основании проведенного анализа в сегменте рынка производственно-складской 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 производственно-складской недвижимости среднего класса качества.
- Основными факторами, влияющим на спрос и предложение на рынке продажи производственно-складской недвижимости Свердловской области – являются факторы местоположения (удаленности от Екатеринбурга) и социально-экономического положения населенного пункта (численность жителей и уровень средней заработной платы).
- Эксперты рынка недвижимости выделяют более 20 ценообразующих факторов на рынке производственно-складской недвижимости.
- 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, 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, анализ спроса и предложения в сегменте рынка производственно-складской недвижимости, расположение и конструктивные особенности оцениваемых помещений, Оценщики считают, что наилучшим и наиболее эффективным использованием объектов оценки будет их текущее использование. 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 экспертов<sup>17</sup> 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 производственно-складских помещений Свердловской области является развитым, на нем обращается большое 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.

<sup>17</sup> «Оценка для целей залога. Теория. Практика. Рекомендации», М.А. Федотова и др., М, Финансы и статистика, 2008.

*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.

### *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 продаж<sup>18</sup> (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.*

Объектом оценки по настоящему отчету являются – объекты производственно-складского назначения.

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;

<sup>18</sup> 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 будут базы данных сети Интернет, содержащие объявления о продаже недвижимости производственно-складского назначения в Свердловской области, на дату оценки.

Количество отбираемых аналогов – не менее 3-х.

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

- город расположения (и его социально-экономические характеристики);
- район расположения;
- вид функционального назначения;
- масштаб;
- соответствие конструктивных элементов;
- наличие основных инженерных коммуникаций.

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.

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Источник информации об объекте	Данные заказчика оценки	<a href="https://www.avito.ru/polevskoy/kommercheskaya_nedvizhimost/promploschadka_1365636769">https://www.avito.ru/polevskoy/kommercheskaya_nedvizhimost/promploschadka_1365636769</a>	<a href="http://kn.e1.ru/view/41904662/">http://kn.e1.ru/view/41904662/</a>	<a href="https://www.avito.ru/polevskoy/kommercheskaya_nedvizhimost/zdaniya_3_7928_m2_na_ploschadke_223_ga_1638697761">https://www.avito.ru/polevskoy/kommercheskaya_nedvizhimost/zdaniya_3_7928_m2_na_ploschadke_223_ga_1638697761</a>
Наименование компании, телефон	-	Контактное лицо: Роман, тел. +7-(902)-877-00-55	Контактное лицо: Алексей, тел. +7-(919)-367-36-59	Контактное лицо: Дмитрий, тел. +7-(922)-111-17-99
Цена объекта, руб. с НДС	-	15 000 000	9 500 000	22 280 000
Цена за 1 кв.м. общей площади, руб. с НДС	-	8 086	5 454	5 874
Дата оценки или период к которому относится ценовое предложение	фев.19	фев.19	фев.19	фев.19
Характеристики местоположения объекта	-	-	-	-
Адрес объекта	Свердловская область, г. Полевской, ул. Челюскинцев, д. 43	Свердловская область, г. Полевской, Западный промышленный район, 1/5	Свердловская область, г. Полевской, ул. Ленина, 18	Свердловская область, г. Полевской, ул. Магистраль, д. 1
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)	Районы вокруг крупных промпредприятий и окраинные районы города	Районы вокруг крупных промпредприятий и окраинные районы города	Районы вокруг крупных промпредприятий и окраинные районы города	Районы вокруг крупных промпредприятий и окраинные районы города
Объект располагается на закрытой территории доступ к которой ограничен (да/ нет)	нет	нет	нет	нет
Наличие ограждения вокруг территории объекта (есть/ нет)	нет	нет	нет	нет
Характеристики земельного участка объекта	-	-	-	-
Площадь участка, сот.	91,9	237,0	80,0	223,0
Тип прав пользования земельным участком (краткосрочная аренда, долгосрочная аренда, собственность)	Долгосрочная аренда	Собственность	Собственность	Собственность
Количественные характеристики объекта	-	-	-	-

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Тип объекта (здание/помещение)	здание/ база	здание/ база	здание/ база	здание/ база
Количество зданий в составе объекта (производственной базы)	1	3	1	13
Общая площадь помещений объекта, кв. м	3 120,0	1 855,0	1 742,0	3 792,8
Доля общей площади объекта, расположенная выше 1 этажа, %	54,4	22,1	24,0	17,5
Доля общей площади объекта, расположенная в цокольном этаже, %	-	-	-	-
Доля общей площади объекта, расположенная в подвальном этаже, %	23,2	-	-	-
Качественные характеристики объекта	-	-	-	-
Функциональное назначение объекта (по справочнику)	Универсальные производственно-складские объекты	Универсальные производственно-складские объекты	Универсальные производственно-складские объекты	Универсальные производственно-складские объекты
Ориентировочный год (десятилетие) постройки здания	1 979	1 980	1 975	1 985
Доля общей площади объекта, приходящаяся на здания, имеющие высоту потолков до 5 м., %	-	-	-	-
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 металла, %	-	-	-	-
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

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Доля общей площади объекта, расположенной в здании находящемся в неудовлетворительном состоянии (требующем капитального ремонта), %	-	-	-	-
Структура площадей по характеристике общего состояния отделки помещений объекта	-	-	-	-
Доля общей площади объекта, приходящаяся на помещения (части объекта), с хорошей отделкой, %	-	-	-	-
Доля общей площади объекта, приходящаяся на помещения (части объекта), с удовлетворительной отделкой, %	-	100,0	100,0	100,0
Доля общей площади объекта, приходящаяся на помещения (части объекта), с отделкой требующей ремонта, %	100,0	-	-	-
Структура площадей по функциональному назначению частей объекта	-	-	-	-
Доля административно-офисных помещений в общей площади объекта, %	30,0	16,6	12,0	17,5
Доля бытовых помещений в общей площади объекта, %	47,0	16,6	12,0	17,5
Доля производственно-складских помещений в общей площади объекта, %	23,0	66,8	76,0	65,0
Характеристики дополнительной инфраструктуры и инженерных коммуникаций объекта	-	-	-	-
Наличие ЖД пути (тупика) на территории объекта (есть, нет)	нет	есть	нет	нет
Доля помещений в общей площади объектов, оборудованных крановым оборудованием и грузоподъемными механизмами, %	-	-	-	-
Доля помещений в общей площади объектов, оборудованных холодильными агрегатами или камерами, %	-	-	-	-
Доля помещений в общей площади объектов, не подключенная к отоплению, %	-	-	-	-

Таблица 9.3.1.2. 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. Челюскинцев, д. 43	Свердловская область, г. Полевской, Западный промышленный район, 1/5	Свердловская область, г. Полевской, ул. Ленина, 18	Свердловская область, г. Полевской, ул. Магистраль, д. 1
Цена объекта, руб.	-	15 000 000	9 500 000	22 280 000
Стоимость 1 кв. м. объекта, руб.	-	8 086	5 454	5 874
Торг по цене объекта	нет	да	да	да
Корректировка, %	-	-23,70	-23,70	-23,70
Корректировка, руб.	-	-1916	-1292	-1392
Скорректированная стоимость, руб.	-	6 170	4 161	4 482
Имущественно-правовой статус недвижимости	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка, %	-	0,00	0,00	0,00
Корректировка, руб.	-	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб.	-	6 170	4 161	4 482
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.	-	6 170	4 161	4 482
Условия совершения сделки	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка, %	-	0,00	0,00	0,00
Корректировка, руб.	-	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб.	-	6 170	4 161	4 482
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.	-	6 170	4 161	4 482
Численность населения в населенном пункте, тыс. чел.	70	70	70	70
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.	-	6 170	4 161	4 482
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.	-	6 170	4 161	4 482
Тип района, в котором располагается объект	Районы вокруг крупных промпредприятий и окраинные районы города	Районы вокруг крупных промпредприятий и окраинные районы города	Районы вокруг крупных промпредприятий и окраинные районы города	Районы вокруг крупных промпредприятий и окраинные районы города
Корректировка, %	-	0,00	0,00	0,00
Корректировка, руб.	-	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб.	-	6 170	4 161	4 482
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.	-	6 170	4 161	4 482
Наличие ограждения вокруг территории объекта (есть/ нет)	нет	нет	нет	нет
Корректировка, %	-	0,00	0,00	0,00
Корректировка, руб.	-	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб.	-	6 170	4 161	4 482
Тип объекта (здание/ помещение)	здание/ база	здание/ база	здание/ база	здание/ база
Корректировка, %	-	0,00	0,00	0,00
Корректировка, руб.	-	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб.	-	6 170	4 161	4 482
Правовой статус земельного участка	Долгосрочная аренда	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка, %		-4,80	-4,80	-4,80
Корректировка, руб.		-296	-200	-215
Скорректированная стоимость, руб.		5 874	3 961	4 267
Площадь земли, приходящаяся на 1 кв. м. общей площади здания, кв. м.	2,95	12,78	4,59	5,88

Наименование объекта	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Корректировка, %		-23,08	-10,75	-14,96
Корректировка, руб.		-1356	-426	-638
Скорректированная стоимость, руб.		4 518	3 535	3 629
Доля общей площади объекта, приходящаяся на здания, имеющие высоту потолков до 5 м., %	0,0	0,0	0,0	0,0
Корректировка, %	-	0,00	0,00	0,00
Корректировка, руб.	-	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб.	-	4 518	3 535	3 629
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.	-	4 518	3 535	3 629
Доля общей площади объекта, приходящаяся на здания, выполненные из металла, %	0,0	0,0	0,0	0,0
Корректировка, %	-	0,00	0,00	0,00
Корректировка, руб.	-	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб.	-	4 518	3 535	3 629
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.	-	4 518	3 535	3 629
Год постройки	1979	1980	1975	1985
Корректировка, %	-	-0,51	1,94	-3,19
Корректировка, руб.	-	-23	69	-116
Скорректированная стоимость, руб.	-	4 495	3 604	3 513
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

Наименование объекта	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Корректировка, руб.	-	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб.	-	4 495	3 604	3 513
Численная оценка состояния отделки объекта (100 % - во всех помещениях удовлетворительная отделка)	82,0	100,0	100,0	100,0
Корректировка, %	-	-18,00	-18,00	-18,00
Корректировка, руб.	-	-809	-649	-632
Скорректированная стоимость, руб.	-	3 686	2 955	2 881
Численная функциональной структуры площадей объекта (100 % - все помещения имеют производственно-складское назначение)	125,8	112,1	108,8	112,8
Корректировка, %	-	12,24	15,68	11,58
Корректировка, руб.	-	451	464	334
Скорректированная стоимость, руб.	-	4 137	3 419	3 214
Доля общей площади объекта, расположенная в подвальном этаже, %	23,2	0,0	0,0	0,0
Корректировка, %	-	-4,17	-4,17	-4,17
Корректировка, руб.	-	-173	-143	-134
Скорректированная стоимость, руб.	-	3 964	3 276	3 080
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.	-	3 964	3 276	3 080
Доля общей площади объекта, расположенная выше 1 этажа, %	54	22	24	17
Корректировка, %	-	-5,01	-4,73	-5,69
Корректировка, руб.	-	-199	-155	-175
Скорректированная стоимость, руб.	-	3 766	3 121	2 905
Доля помещений в общей площади объектов, оборудованных крановым оборудованием и грузоподъемными устройствами, %	0	0	0	0

Наименование объекта	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Корректировка, %	-	0,00	0,00	0,00
Корректировка, руб.	-	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб.	-	3 766	3 121	2 905
Наличие действующего ЖД пути (тупика)	нет	есть	нет	нет
Корректировка, %	-	-13,04	0,00	0,00
Корректировка, руб.	-	-491	0	0
Скорректированная стоимость, руб.	-	3 275	3 121	2 905
Доля помещений в общей площади объектов, оборудованных холодильными агрегатами или камерами, %	0	0	0	0
Корректировка, %	-	0,00	0,00	0,00
Корректировка, руб.	-	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб.	-	3 275	3 121	2 905
Функциональное назначение объекта	Универсальные производственно-складские объекты	Универсальные производственно-складские объекты	Универсальные производственно-складские объекты	Универсальные производственно-складские объекты
Корректировка, %	-	0,00	0,00	0,00
Корректировка, руб.	-	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб.	-	3 275	3 121	2 905
Доля помещений в общей площади объектов, не подключенная к отоплению, %	0	0	0	0
Корректировка, %	-	0,00	0,00	0,00
Корректировка, руб.	-	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб.	-	3 275	3 121	2 905
Площадь объекта, кв. м.	3120	1855	1742	3793
Корректировка, %	-	-6,00	-6,70	2,35
Корректировка, руб.	-	-196	-209	68
Скорректированная стоимость, руб.	-	3 078	2 912	2 973
Итоговая скорректированная стоимость, руб.	-	3 078	2 912	2 973
Отклонение от цены предложения (без учета скидки на торг), %	-	-50,1	-30,0	-33,7
Количество корректировок	-	10,0	9,0	9,0

Наименование объекта	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Вес аналога	-	0,31	0,34	0,34
Взвешенная стоимость	-	955,3	1 004,2	1 025,2
Итого стоимость 1 кв. м. объекта оценки, руб. с НДС		2 985		
Итого стоимость объекта оценки, руб. с учетом НДС		9 312 190		

*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 универсальной производственно-складской 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, 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. Производственно-складская недвижимость и

сходные типы объектов»<sup>19</sup>. Указанный справочник составляется путем опроса специалистов рынка недвижимости. Все использованные в отчете ценообразующие факторы и их 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:

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

<sup>19</sup> Под редакцией Лейфера Л.А., Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Н. Новгород, 2017 год.

где:

$KK_{\text{общ}}$  – 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:

$$K_{\%} = \frac{KK_{\text{оо}}}{KK_{\text{оа}}} \times 100 - 100$$

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:

$$K_{\%} = \frac{KK_{\text{оо}}}{KK_{\text{оа}}} \times 100 - 100$$

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 -23,7 %

*Корректировка на правовой статус земельного участка.*

Корректировка на правовой статус земельного участка определяется на основе типовой доли стоимости земельного участка в стоимости единого объекта недвижимости (табл. 8.4.13.) и отношения цен земельных участков индустриального назначения в зависимости от типа имущественных прав на объект (таблица 8.4.14).

$$K_{\%} = (1 - 0,7) \times \left(\frac{0,84}{1}\right) \times 100 - 100 = -4,8\%$$

*Корректировка на плотность застройки.*

Корректировка на плотность застройки определяется на основе типовой доли стоимости земельного участка в стоимости единого объекта недвижимости (табл. 8.4.13.) и площади земли, приходящейся на 1 кв. м. общей площади объектов.

$$K_{\%} = (1 - 0,7) \times \left( \frac{2,95}{12,78} \times 100 - 100 \right) = -23,08\%$$

*Корректировка на год постройки.*

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

$$K_{\%} = \frac{1 - (0,4 - 0,357 \times (2019 - 1979)^{0,044} \div e^{0,0305 \times (2019 - 1979)})}{1 - (0,4 - 0,357 \times (2019 - 1980)^{0,044} \div e^{0,0305 \times (2019 - 1980)})} \times 100 - 100 = -0,51 \%$$

*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:

$$KK_{\text{общ}} = 100 \times 0,82 = 82 \%$$

Численная оценка состояния отделки объекта аналога:

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

Корректировка на состояние отделки:

$$K_{\%} = \frac{82}{100} \times 100 - 100 = -18\%$$

*Корректировка на функциональную структуру помещений объекта.*

Корректировка на функциональную структуру помещений объекта определяется на основе структуры площадей объектов по доле административных, бытовых и производственно-складских площадей (табл. 9.3.1.1.) и данных таблицы 8.4.12.

$$K_{\%} = \frac{30 \times 1,5 + 47 \times 1,23 + 23 \times 1}{16,6 \times 1,5 + 16,6 \times 1,23 + 66,8 \times 1} \times 100 - 100 = +12,24\%$$

*Корректировка на долю помещений, расположенных в подвале*

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

$$K_{\%} = \frac{76,8 \times 1 + 23,2 \times 0,82}{100 \times 1} \times 100 - 100 = -4,17\%$$

*Корректировка на долю помещений, расположенных выше 1-го этажа.*

Корректировка на долю помещений, расположенных выше 1-го этажа, определяется на основе структуры площадей объектов по доле площадей, расположенных выше 1-го этажа (табл. 9.3.1.1.) и данных таблицы 8.4.7.

$$K_{\%} = \frac{45,6 \times 1 + 54,4 \times 0,85}{77,9 \times 1 + 22,1 \times 0,85} \times 100 - 100 = -5,01\%$$

*Корректировка на наличие ЖД пути.*

Корректировка на наличие ЖД пути, определяется на основе данных таблицы 9.3.1.1. и данных таблицы 8.4.7.

$$K_{\%} = \frac{100 \times 1}{100 \times 1,15} \times 100 - 100 = -13,04\%$$

*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.

$$K_{\%} = \frac{1,8452 \times 3120^{-0,1220}}{1,8452 \times 1855^{-0,1220}} \times 100 - 100 = -6,0\%$$

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:

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

где:

$d_i$  – доля i-го объекта-аналога,

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

$i=1...n$ ,

---

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 9.3.1.2.

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:

**9 312 190 (девять миллионов триста двенадцать тысяч сто девяносто) рублей**

### 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 производственно-складской 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 Свердловской области и Екатеринбурга 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 являются – объекты производственно-складского назначения.

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 производственно-складских помещений.

Выбор аналогов будем осуществлять следующим образом. Источником для выбора анализа будут базы данных сети Интернет, содержащие объявления о продаже недвижимости производственно-складского назначения в Свердловской области, 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;
- район расположения;
- вид функционального назначения;
- масштаб;
- соответствие конструктивных элементов;
- наличие основных инженерных коммуникаций;
- состав арендной платы.

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

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

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Аналог № 5
Источник информации об объекте	Данные заказчика оценки	<a href="https://www.avito.ru/polevskoy/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvvennoe_pomeschenie_800_m_1056777024">https://www.avito.ru/polevskoy/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvvennoe_pomeschenie_800_m_1056777024</a>	<a href="http://kn.e1.ru/view/41116022/">http://kn.e1.ru/view/41116022/</a>	<a href="https://ekb.cian.ru/rent/commercial/192370510/">https://ekb.cian.ru/rent/commercial/192370510/</a>	<a href="http://kn.e1.ru/view/35766901/">http://kn.e1.ru/view/35766901/</a>	<a href="https://www.avito.ru/polevskoy/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvvennoe_pomeschenie_1000_m_1238810552">https://www.avito.ru/polevskoy/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvvennoe_pomeschenie_1000_m_1238810552</a>
Наименование компании, телефон	-	Контактное лицо: Любовь, тел. +7-(922)-695-70-80	Контактное лицо: Наталья, тел. +7-(912)-249-82-23	Контактное лицо: Юрий, тел. +7-(912)-227-57-02	Контактное лицо: Андрей, тел. +7-(952)-742-11-77	Контактное лицо: Андрей, тел. +7-(904)-383-81-96
Месячная ставка аренды, руб. с НДС	-	80 000	249 765	99 000	11 050	80 000
Ставка аренды за 1 кв.м. общей площади, руб. с НДС	-	100	163	120	170	80
Коммунальные платежи в ставке аренды	не включены	не включены	включены	включены	включены	не 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. Челюскинцев, д. 43	Свердловская область, г. Полевской, ул. Челюскинцев, д. 43	Свердловская область, г. Полевской, ул. Володарского, 103а	Свердловская область, г. Полевской, ул. Крылова, д. 4	Свердловская область, г. Полевской, ул. Нахимова, д. 15	Свердловская область, г. Полевской, ул. Совхозная, д. 14/2
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)	Районы вокруг крупных промпредприятий и окраинные районы города	Районы вокруг крупных промпредприятий и окраинные районы города	Районы вокруг крупных промпредприятий и окраинные районы города	Районы вокруг крупных промпредприятий и окраинные районы города	Районы вокруг крупных промпредприятий и окраинные районы города	Районы вокруг крупных промпредприятий и окраинные районы города
Объект располагается на закрытой территории доступ к которой ограничен (да/ нет)	нет	нет	нет	нет	нет	нет
Наличие ограждения вокруг территории объекта (есть/ нет)	нет	нет	нет	нет	нет	нет
Характеристики земельного участка объекта	-	-	-	-	-	-
Площадь участка, сот.	91,9	15,7	200,0	16,2	1,3	19,6
Количественные характеристики объекта	-	-	-	-	-	-
Тип объекта (здание/помещение)	здание/ база	здание/ база	здание/ база	здание/ база	помещение	помещение
Количество зданий в составе объекта (производственной базы)	1	1	1	1	1	1

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Аналог № 5
Общая площадь помещений объекта, кв. м	3 120,0	800,0	1 532,3	825,0	65,0	1 000,0
Доля общей площади объекта, расположенная выше 1 этажа, %	54,4	-	16,4	25,0	100,0	-
Доля общей площади объекта, расположенная в цокольном этаже, %	-	-	-	-	-	-
Доля общей площади объекта, расположенная в подвальном этаже, %	23,2	-	-	-	-	-
Качественные характеристики объекта	-	-	-	-	-	-
Функциональное назначение объекта (по справочнику)	Универсальные производственно-складские объекты					
Ориентировочный год (десятилетие) постройки здания	1 979	1 985	1 985	1 976	1 985	1 980
Доля общей площади объекта, приходящаяся на здания, имеющие высоту потолков до 5 м., %	-	-	-	-	-	-
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 металла, %	-	-	-	-	-	-
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

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Аналог № 5
Доля общей площади объекта, расположенной в здании находящемся в неудовлетворительном состоянии (требующем капитального ремонта), %	-	-	-	-	-	-
Структура площадей по характеристике общего состояния отделки помещений объекта	-	-	-	-	-	-
Доля общей площади объекта, приходящаяся на помещения (части объекта), с хорошей отделкой, %	-	-	-	-	-	-
Доля общей площади объекта, приходящаяся на помещения (части объекта), с удовлетворительной отделкой, %	-	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
Доля общей площади объекта, приходящаяся на помещения (части объекта), с отделкой требующей ремонта, %	100,0	-	-	-	-	-
Структура площадей по функциональному назначению частей объекта	-	-	-	-	-	-
Доля административно-офисных помещений в общей площади объекта, %	30,0	-	16,4	12,0	50,0	1,0
Доля бытовых помещений в общей площади объекта, %	47,0	-	16,4	12,0	50,0	1,0
Доля производственно-складских помещений в общей площади объекта, %	23,0	100,0	67,2	76,0	-	98,0
Характеристики дополнительной инфраструктуры и инженерных коммуникаций объекта	-	-	-	-	-	-
Наличие ЖД пути (тупика) на территории объекта (есть, нет)	нет	нет	нет	нет	нет	нет
Доля помещений в общей площади объектов, оборудованных крановым оборудованием и грузоподъемными механизмами, %	-	-	-	-	-	-
Доля помещений в общей площади объектов, оборудованных холодильными агрегатами или камерами, %	-	-	-	-	-	-

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Аналог № 5
Доля помещений в общей площади объектов, не подключенная к отоплению, %	-	-	-	-	-	-

Таблица 9.3.2.2. 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. Челюскинцев, д. 43	Свердловская область, г. Полевской, ул. Челюскинцев, д. 43	Свердловская область, г. Полевской, ул. Володарского, 103а	Свердловская область, г. Полевской, ул. Крылова, д. 4	Свердловская область, г. Полевской, ул. Нахимова, д. 15	Свердловская область, г. Полевской, ул. Совхозная, д. 14/2
Месячная ставка аренды объекта, руб.	-	80 000	249 765	99 000	11 050	80 000
Ставка аренды за 1 кв. м. объекта, руб.	-	100	163	120	170	80
Торг по ставке аренды объекта	нет	да	да	да	да	да
Корректировка, %	-	-19,70	-19,70	-19,70	-19,70	-19,70
Корректировка, руб.	-	-20	-32	-24	-33	-16
Скорректированная ставка аренды, руб.	-	80	131	96	137	64
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.	-	80	131	96	137	64
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.	-	80	131	96	137	64
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.	-	80	131	96	137	64
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.	-	80	131	96	137	64
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.	-	80	131	96	137	64
Среднемесячная заработная	35025	35025	35025	35025	35025	35025

Наименование объекта	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Аналог № 5
плата в населенном пункте, руб.						
Корректировка, %	-	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Корректировка, руб.	-	0	0	0	0	0
Скорректированная ставка аренды, руб.	-	80	131	96	137	64
Тип района, в котором располагается объект	Районы вокруг крупных промпредприятий и окраинные районы города	Районы вокруг крупных промпредприятий и окраинные районы города	Районы вокруг крупных промпредприятий и окраинные районы города	Районы вокруг крупных промпредприятий и окраинные районы города	Районы вокруг крупных промпредприятий и окраинные районы города	Районы вокруг крупных промпредприятий и окраинные районы города
Корректировка, %	-	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Корректировка, руб.	-	0	0	0	0	0
Скорректированная ставка аренды, руб.	-	80	131	96	137	64
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.	-	80	131	96	137	64
Коммунальные платежи	не включены	не включены	включены	включены	включены	не включены
Корректировка, %	-	0,00	-16,67	-16,67	-16,67	0,00
Корректировка, руб.	-	0	-22	-16	-23	0
Скорректированная ставка аренды, руб.	-	80	109	80	114	64
Наличие ограждения вокруг территории объекта (есть/нет)	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.	-	80	109	80	114	64
Тип объекта (здание/помещение)	здание/ база	здание/ база	здание/ база	здание/ база	помещение	помещение
Корректировка, %	-	0,00	0,00	0,00	9,89	9,89
Корректировка, руб.	-	0	0	0	11	6
Скорректированная ставка аренды, руб.	-	80	109	80	125	71
Площадь земли, приходящаяся на 1 кв. м. общей площади здания, кв. м.	2,95	1,96	13,05	1,96	1,96	1,96
Корректировка, %		15,09	-23,23	15,09	15,09	15,09
Корректировка, руб.		12	-25	12	19	11

Наименование объекта	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Аналог № 5
Скорректированная ставка аренды, руб.		92	84	92	144	81
Доля общей площади объекта, приходящаяся на здания, имеющие высоту потолков до 5 м., %	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.	-	92	84	92	144	81
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.	-	92	84	92	144	81
Доля общей площади объекта, приходящаяся на здания, выполненные из металла, %	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.	-	92	84	92	144	81
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.	-	92	84	92	144	81
Год постройки	1979	1985	1985	1976	1985	1980
Корректировка, %	-	-3,19	-3,19	1,47	-3,19	-0,51
Корректировка, руб.	-	-3	-3	1	-5	0
Скорректированная ставка аренды, руб.	-	89	81	94	139	81
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

Наименование объекта	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Аналог № 5
Скорректированная ставка аренды, руб.	-	89	81	94	139	81
Численная оценка состояния отделки объекта (100 % - во всех помещениях удовлетворительная отделка)	81,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
Корректировка, %	-	-19,00	-19,00	-19,00	-19,00	-19,00
Корректировка, руб.	-	-17	-15	-18	-26	-15
Скорректированная ставка аренды, руб.	-	72	66	76	113	65
Численная функциональной структуры площадей объекта (100 % - все помещения имеют производственно-складское назначение)	126,1	100,0	112,1	108,9	137,0	100,7
Корректировка, %	-	26,12	12,48	15,83	-7,94	25,19
Корректировка, руб.	-	19	8	12	-9	16
Скорректированная ставка аренды, руб.	-	91	74	88	104	82
Доля общей площади объекта, расположенная в подвальном этаже, %	23,2	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Корректировка, %	-	-4,17	-4,17	-4,17	-4,17	-4,17
Корректировка, руб.	-	-4	-3	-4	-4	-3
Скорректированная ставка аренды, руб.	-	88	71	84	100	79
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.	-	88	71	84	100	79
Доля общей площади объекта, расположенная выше 1 этажа, %	54	-	16	25	100	-
Корректировка, %	-	-7,62	-5,45	-4,27	7,42	-7,62
Корректировка, руб.	-	-7	-4	-4	7	-6
Скорректированная ставка аренды, руб.	-	81	67	81	107	73
Доля помещений в общей площади объектов, оборудованных крановым оборудованием и грузоподъемными устройствами, %	0	0	0	0	0	0

Наименование объекта	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Аналог № 5
Корректировка, %	-	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Корректировка, руб.	-	0	0	0	0	0
Скорректированная ставка аренды, руб.	-	81	67	81	107	73
Наличие действующего ЖД пути (тулика)	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.	-	81	67	81	107	73
Доля помещений в общей площади объектов, оборудованных холодильными агрегатами или камерами, %	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.	-	81	67	81	107	73
Функциональное назначение объекта	Универсальные производственно-складские объекты					
Корректировка, %	-	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Корректировка, руб.	-	0	0	0	0	0
Скорректированная ставка аренды, руб.	-	81	67	81	107	73
Доля помещений в общей площади объектов, не подключенная к отоплению, %	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.	-	81	67	81	107	73
Площадь объекта, кв. м.	3120	800	1532	825	65	1000
Корректировка, %	-	-14,95	-8,11	-14,64	-36,91	-12,66
Корректировка, руб.	-	-12	-5	-12	-39	-9
Скорректированная ставка аренды, руб.	-	69	61	69	67	63
Итоговая скорректированная ставка аренды, руб.	-	69	61	69	67	63
Отклонение от ставки предложения, %	-	-14,3	-53,0	-28,5	-50,6	-1,3
Количество корректировок	-	8,0	9,0	9,0	10,0	9,0
Вес аналога	-	0,22	0,20	0,20	0,18	0,20

Наименование объекта	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Аналог № 5
Взвешенная ставка аренды	-	15,4	12,2	13,7	12,1	12,6
Итого ставка аренды 1 кв. м. объекта оценки, руб. с НДС				66		
Итого месячная ставка аренды объекта оценки, руб. с НДС			206 070			

Таблица 9.3.2.3. Расчет стоимости объектов оценки в рамках доходного подхода.

№ п/п	Показатель	Объекты оценки	Примечание
1	Потенциальный годовой валовый доход, руб. без НДС	2 060 699	Месячная ставка аренды за весь объект / 1,2 x Площадь x 12
2	Процент недозагрузки, %	21,5	Экспертная оценка <sup>20</sup> .
3	Действительный годовой валовый доход, руб. без НДС	1 617 649	Расчет. Стр. 1 x (100 – стр. 2) / 100
4	Операционные расходы, %	20,6	Экспертная оценка <sup>21</sup> . 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	1 284 413	Расчет. Стр. 3 – стр. 1 x стр.4 / 100
7	Коэффициент капитализации, %	16,6	Экспертная оценка <sup>22</sup> . 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.	7 737 429	Расчет. Стр. 6 / стр. 7 x 100
9	Рыночная стоимость помещений в рамках доходного подхода, руб. с НДС.	9 284 915	Расчет. Стр. 8 x 1,2

<sup>20</sup> Источник данных: «Справочник оценщика недвижимости».

<sup>21</sup> Источник данных: «Справочник оценщика недвижимости».

<sup>22</sup> Источник данных: «Справочник оценщика недвижимости».

Таблица 9.3.2.4. Процент недозагрузки производственно-складских 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
Универсальные производственно-складские объекты	7,90	12,60	13,30	14,10	18,80	13,10	19,80	21,50	23,20	29,90
Специализированные высококласные складские объекты	7,30	11,70	12,70	13,70	18,10	11,90	18,80	20,50	22,20	29,00
Объекты, предназначенные для пищевого производства	8,20	13,10	13,90	14,70	19,50	12,80	19,60	20,80	22,10	28,80
Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	11,10	16,70	17,80	19,00	24,60	15,70	24,10	26,00	27,80	36,20
Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	7,20	11,70	12,50	13,30	17,90	11,70	18,00	19,50	21,00	27,30

Таблица 9.3.2.5. Расходы на содержание (операционные расходы) производственно-складских 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
Универсальные производственно-складские объекты	10,00	14,20	15,30	16,50	20,60	10,00	14,20	15,30	16,50	20,60
Специализированные высококласные складские объекты	9,90	14,30	15,80	17,30	21,80	9,90	14,30	15,80	17,30	21,80
Объекты, предназначенные для пищевого производства	10,80	15,30	16,90	18,40	22,90	10,80	15,30	16,90	18,40	22,90
Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	9,50	13,80	15,10	16,40	20,70	9,50	13,80	15,10	16,40	20,70
Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	10,00	14,20	15,50	16,70	21,00	10,00	14,20	15,50	16,70	21,00

Таблица 9.3.2.6. Текущая доходность производственно-складских 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
Универсальные производственно-складские объекты	7,80	10,90	11,60	12,30	15,40	8,20	11,00	12,40	13,80	16,60
Специализированные высококласные складские объекты	7,80	11,10	11,90	12,70	15,90	8,10	11,30	12,60	13,90	17,10
Объекты, предназначенные для пищевого производства	7,80	11,00	11,70	12,40	15,60	8,00	11,20	12,50	13,80	17,10
Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	7,30	10,00	10,90	11,80	14,50	7,50	10,50	12,00	13,50	16,50
Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	8,20	11,50	12,30	13,00	16,30	8,20	11,50	12,70	13,90	17,10

Последовательность и порядок введения корректировок описаны в разделе 9.3.1. 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. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов»<sup>27</sup> (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 9.3.2.2.

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

- Процент недозагрузки помещений (данные приведены в таблице 9.3.2.4).
- Процент операционных расходов (данные приведены в таблице 9.3.2.5.)
- Коэффициент капитализации (текущая доходность) (данные приведены в таблице 9.3.2.6.).

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 9.3.2.3.

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:

**9 284 915 (девять миллионов двести восемьдесят четыре тысячи девятьсот  
четырнадцать) рублей**

<sup>27</sup> 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, руб.	Вес подхода	Стоимость с позиции сравнительного подхода, руб.	Вес подхода	Стоимость с позиции доходного подхода, руб.	Вес подхода	Итоговая рыночная стоимость, руб.
здание, назначение: нежилое, площадь: общая 3120 кв. м., инвентарный номер: 8013, литер: 1, этажность: 4, подземная этажность: 1, кадастровый номер: 66:59:0102029:125, адрес (местоположение): Свердловская область, г. Полевской, ул. Челюскинцев, д. 43	-	-	9 312 190	0,50	9 284 915	0,50	9 298 553

---

### 10.2. Итоговое значение рыночной стоимости объектов оценки.

В данном отчете произведено обоснованное определение рыночной стоимости имущества:

- здание, назначение: нежилое, площадь: общая 3120 кв. м., инвентарный номер: 8013, литер: 1, этажность: 4, подземная этажность: 1, кадастровый номер: 66:59:0102029:125, адрес (местоположение): Свердловская область, г. Полевской, ул. Челюскинцев, д. 43.

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

**7 748 794 (семь миллионов семьсот сорок восемь тысяч семьсот девяносто четыре) рубля**

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.**

Муниципальное унитарное предприятие  
Полевского городского округа  
«Жилищно-коммунальное хозяйство «Полевское»  
юридический адрес: Торопова ул., д.9, г.Полевской,  
Свердловская область, 623391,  
для корреспонденции: Челоскинцев ул., д.43  
(3 этаж) г.Полевской, Свердловская область, 623391  
ПАО «Уральский банк реконструкции и развития»  
р/сч 40702810862130002360  
к/сч.30101810900000000795, БИК 046577795,  
ИНН/ КПП 6679051140/667901001  
№ 404/18 от 17.06.2019г.

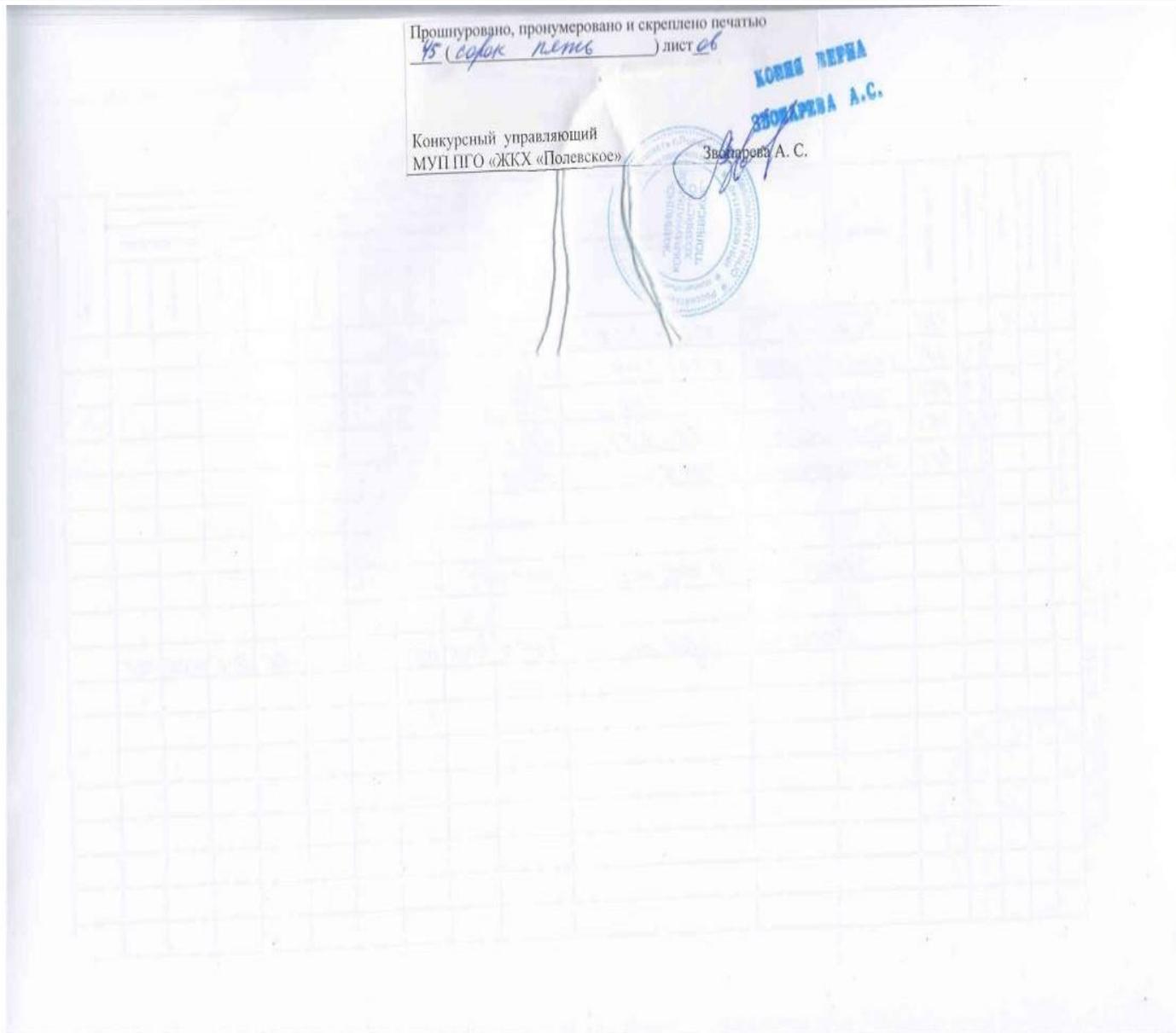
**СПРАВКА**

Сообщаю Вам, что договор аренды на земельный участок, кадастровый номер 66:59:0102029:266, расположенный под зданием площадью 3120 кв.м., инвентарным номером: 8013, кадастровый номер: 66:59:0102029:125, по адресу: Россия, Свердловская область, г. Полевской, ул. Челоскинцев, д.43, отсутствует. Право хозяйственного ведения на данный земельный участок не зарегистрировалось.

Конкурсный управляющий



А.С. Звонарева



Инвентаризационная форма № ИВ-1  
Утверждена постановлением Госкомстата России  
от 18.08.1998 № 88

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 3010181050000000674

Управление (организация)

Основание для проведения инвентаризации: Приказ (структурное подразделение) приказ о проведении 15.03.2018 (не нужно зачеркивать)

Код	0317001
Форма по ОКУД	36400844
Вид деятельности	
номер	1/11
дата	21.02.2018
Дата начала инвентаризации	21.02.2018
Дата окончания инвентаризации	22.05.2018
Вид операции	

Номер документа	Дата составления
1	22.05.2018

**ИНВЕНТАРИЗАЦИОННАЯ ОПИСЬ  
ОСНОВНЫХ СРЕДСТВ**

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 (должность)	 (подпись)	Усольцев Ю. Г. (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		Формулярного учета	
		наименование	дата	номер		инвентарный	заводской	паспорта (документа о регистрации)	количество, шт.	стоимость, руб. коп.	количество, шт.	стоимость, руб. коп.
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
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 \_\_\_\_\_  
 (прописью) \_\_\_\_\_

б) общее количество единиц фактически Два \_\_\_\_\_  
 (прописью) \_\_\_\_\_

в) на сумму фактически Сто девяносто девять тысяч восемьсот девяносто восемь рублей 91копейка \_\_\_\_\_  
 (прописью) \_\_\_\_\_

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.

  
РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ  
СВЕРДЛОВСКАЯ ОБЛАСТЬ  
СВЕТЛОСЛАВЕНСКИЙ РАЙОН  
УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО СВЕРДЛОВСКОЙ ОБЛАСТИ

**СВИДЕТЕЛЬСТВО** 66 АЖ 620545

**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

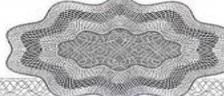
**Объект права:**  
Здание. Назначение: нежилое. Площадь: общая 3120 кв.м. Инвентарный номер: 8013. Литер: 1. Этажность: 4. Подземная этажность: 1.  
Адрес (местоположение):  
Россия, Свердловская область, г. Полевской, ул. Челюскинцев, д. 43

**Кадастровый (или условный) номер:**  
66:59:0102029:125

**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 № 66-66-21/700/2014-494

**Государственный регистратор:**  / Пермякова С. С. /



66 АЖ 620545 

Объект поставлен на технический учет в «Бюро технической инвентаризации» (г. Полховского)

## Технический паспорт

на здание Администрация в/с.д.п.с.с.  
(литера 1)

составлен по состоянию на 25.01.2005г.

1. Район \_\_\_\_\_
2. Город (пос.) Полховский
3. Улица Челюскинцев 43



КОПИИ  
ЗАКАЗЧИКА  
ПОЛХОВСКОЕ

БЕРНА  
ФЕЛЛАРА  
БТИ

*25.01.2005г.*  
*В.И.И.*

Квартал № \_\_\_\_\_

Инвентарный № 8013



IV. Общие сведения

Назначение административные нужды  
 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
1	II-III этаж	$42.90 \times 18.55 + (6.60 \times 6.10)$	836.1	10.0	8361 +
	подвал	$42.90 \times 18.55 + (6.60 \times 6.10)$	836.1	3.02	2525
	IV этаж	$42.90 \times 6.18 + (6.60 \times 6.63) + (6.63 \times 6.60)$	343.7	2.76	949 +
	технический				11835
		3 Подъездная	3688.1		
		3 Застрояемая	836.1		

VI. Описание конструктивных элементов зданий и определение износа

Литера А Год постройки 1948 Число этажей 4  
 Группа капитальности I Вид внутренней отделки простые

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т. п.)	Удельный вес по таблице	Поправка к удельному весу в процентах	Удельный вес конструктивных элементов с поправ.	Износ в процентах	% изн. к строению гр. 7 к стр. 8	Тек. изм. износ в %	
									100	элемент к строению
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Фундаменты	бетонные блочки	трещины в углах	4	1	4	30	1,2		
2	а) стены и их наружная отделка	кирпичная облицовка кирпичной	выветривание штукатурки	28	1	28	25	7,5		
	б) перегородки	кирпичные	трещины в швах							
3	Перекрытия	чердачное	бетонная плита	9	1	9	25	2,25		
		междуэтажное	бетонная плита							
		надподвальное	бетонная плита							
4	Крыша	объемная кровля	объемная кровля	6	1	6	40	2,4		
5	Полы	бетонные с покрытием	бетонные с покрытием	4	1	4	40	2,8		
6	Проемы	оконные	деревянные	6	1	6	45	2,7		
		дверные	деревянные							
7	Внутренняя отделка	штукатурка, обои, плитка	штукатурка, обои, плитка	6	1	6	35	2,1		
8	Сан. и эл. техн. устройство	отопление	центральное	20	1	20	35	7,0		
		водопровод	централизованное							
		канализация	централизованное							
		гор. водоснаб.	централизованное							
		ванны								
		электроосвещ.	розетки, выключатели							
		радио								
		телефон								
вентиляция	вытяжная									
лифты										
9	Прочие работы	отделка стен	отделка стен	14	1	14	40	5,6		
Итого:				100	X	100	X	33,6	X	

% износа, приведенный к 100 по формуле:  $\frac{\% \text{ изн. (гр. 9)} \times 100}{\text{удельн. вес (гр. 7)}} = \frac{33,6 \times 100}{100} = 34\%$

КОПИЯ БЕРНА  
 ФИЛИАЛА  
 ИП «БТИ»

XIII. Ограждения и сооружения (замещения) на участке

Литера	Наименование ограждений и сооружений	Материал конструкции	Размеры			№ соборн.	№ табл.	Измерит.	Стоимость измерит. по табл.	Восстан. стоимость в рублях	Процент износа	Действительная стоимость в рублях
			длина, м	ширина, м	высота, м							

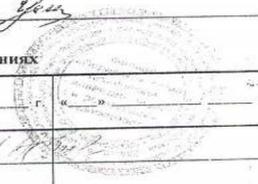
XIV. Общая стоимость (в руб.)

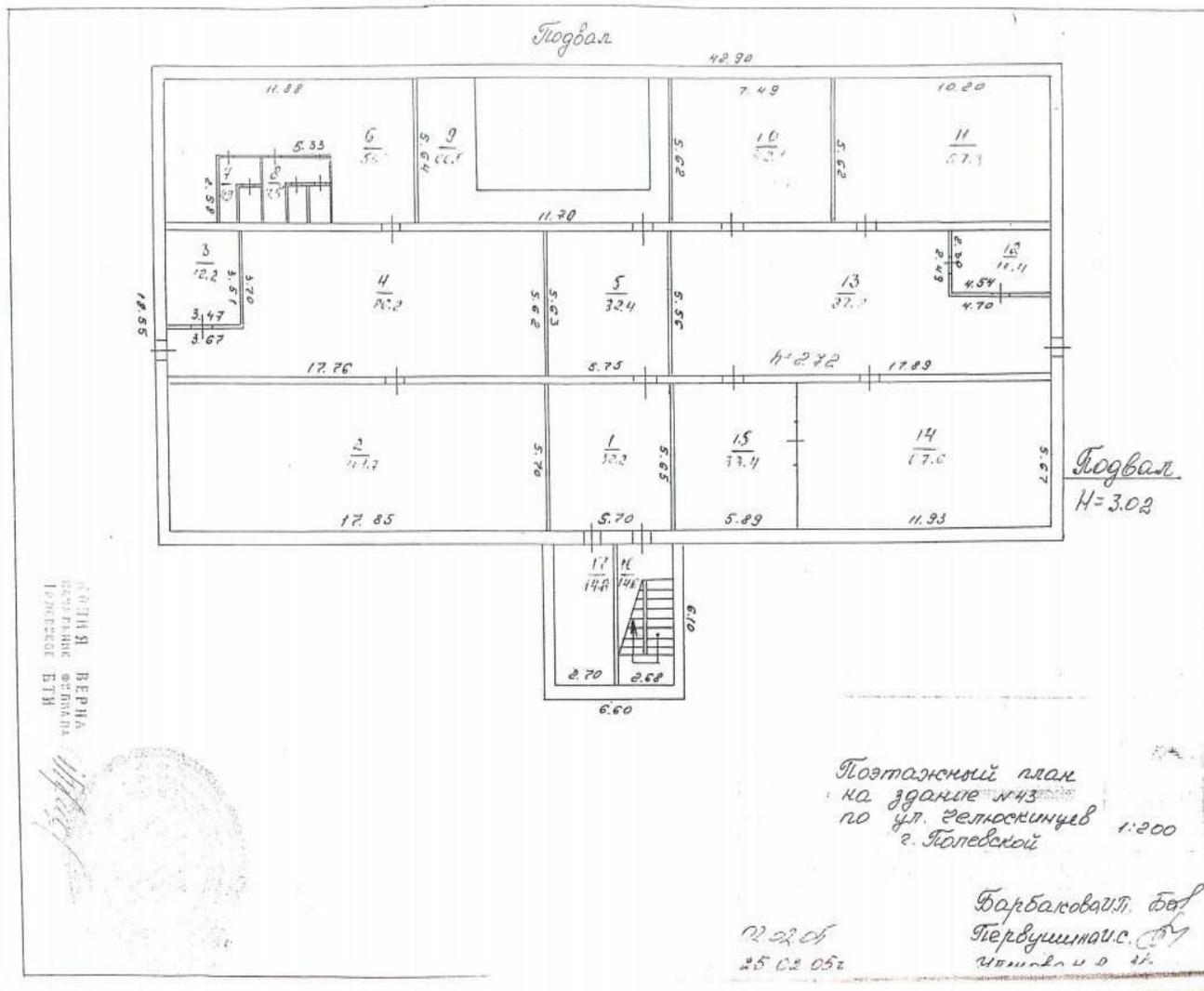
В ценах какого года	Основные строения		Службные постройки		Сооружения		Всего	
	восстановительная	действительная	восстановительная	действительная	восстановительная	действительная	восстановительная	действительная
1984г	340184	224523					340184	224523

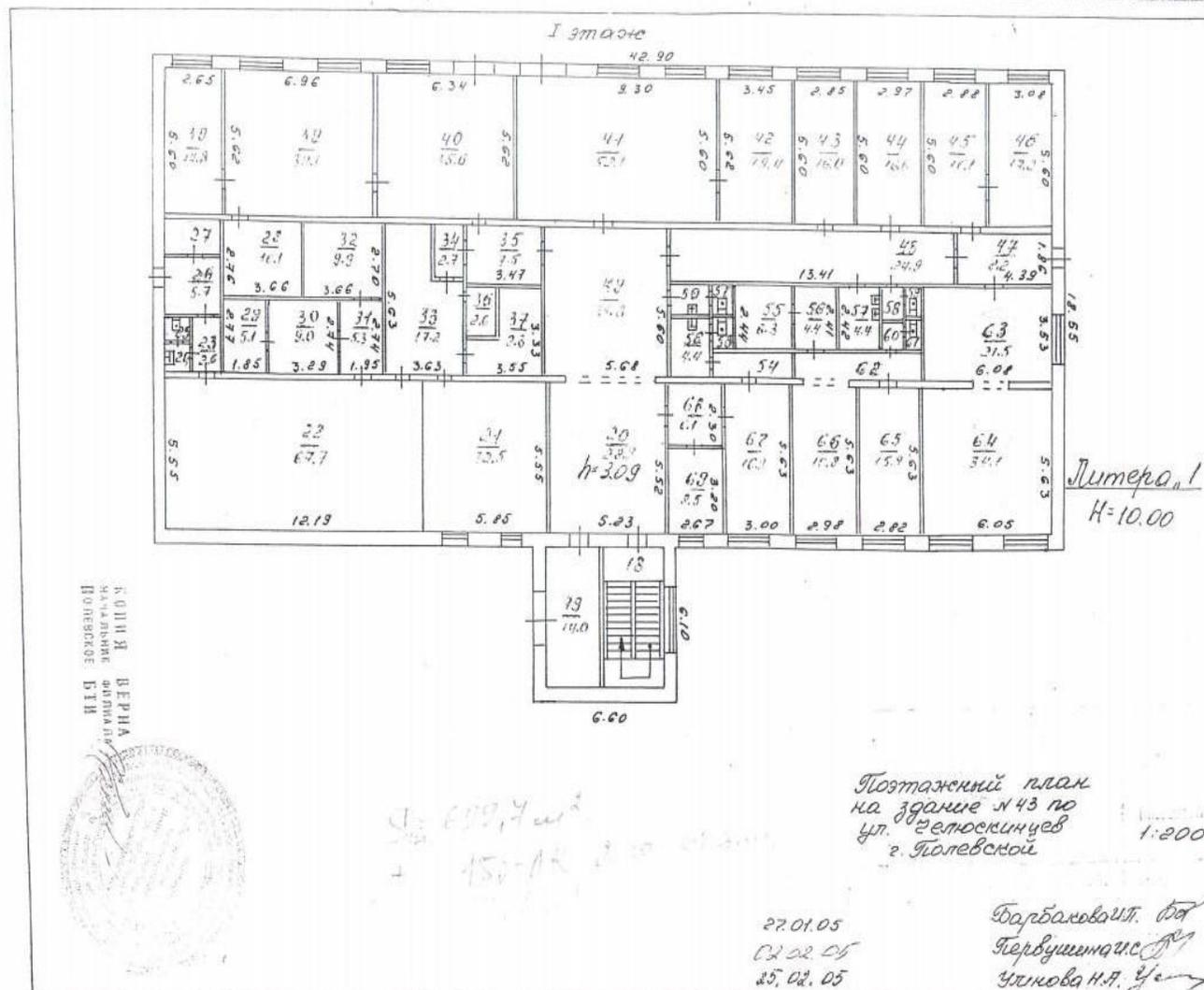
« 24 » сентября 2005 г. исполнил: Бурбикова И.Г.  
 «    » \_\_\_\_\_ г. проверил: \_\_\_\_\_  
 « 25 » февраля 2005 г. Начальник бюро Удм

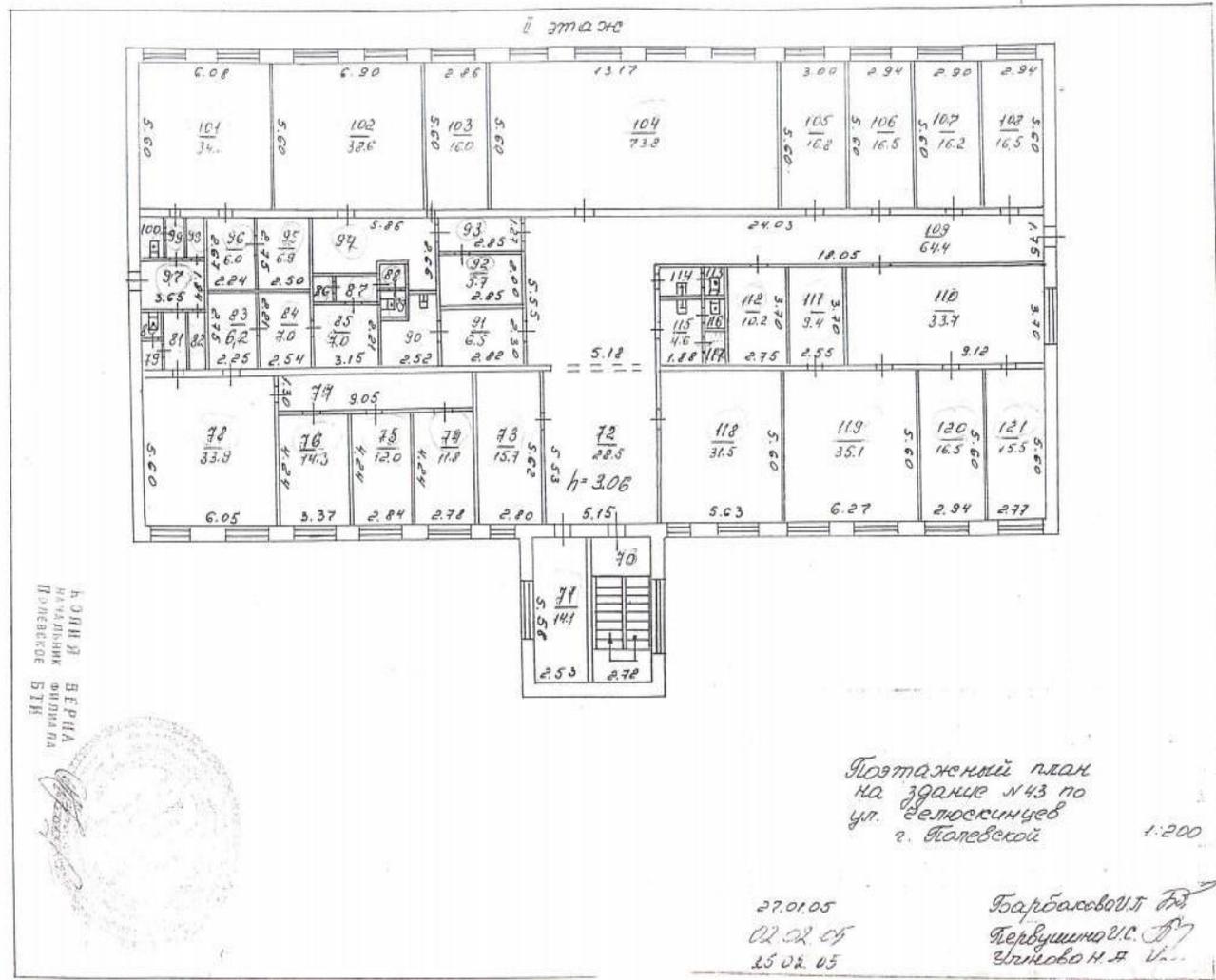
XV. Отметка о последующих обследованиях

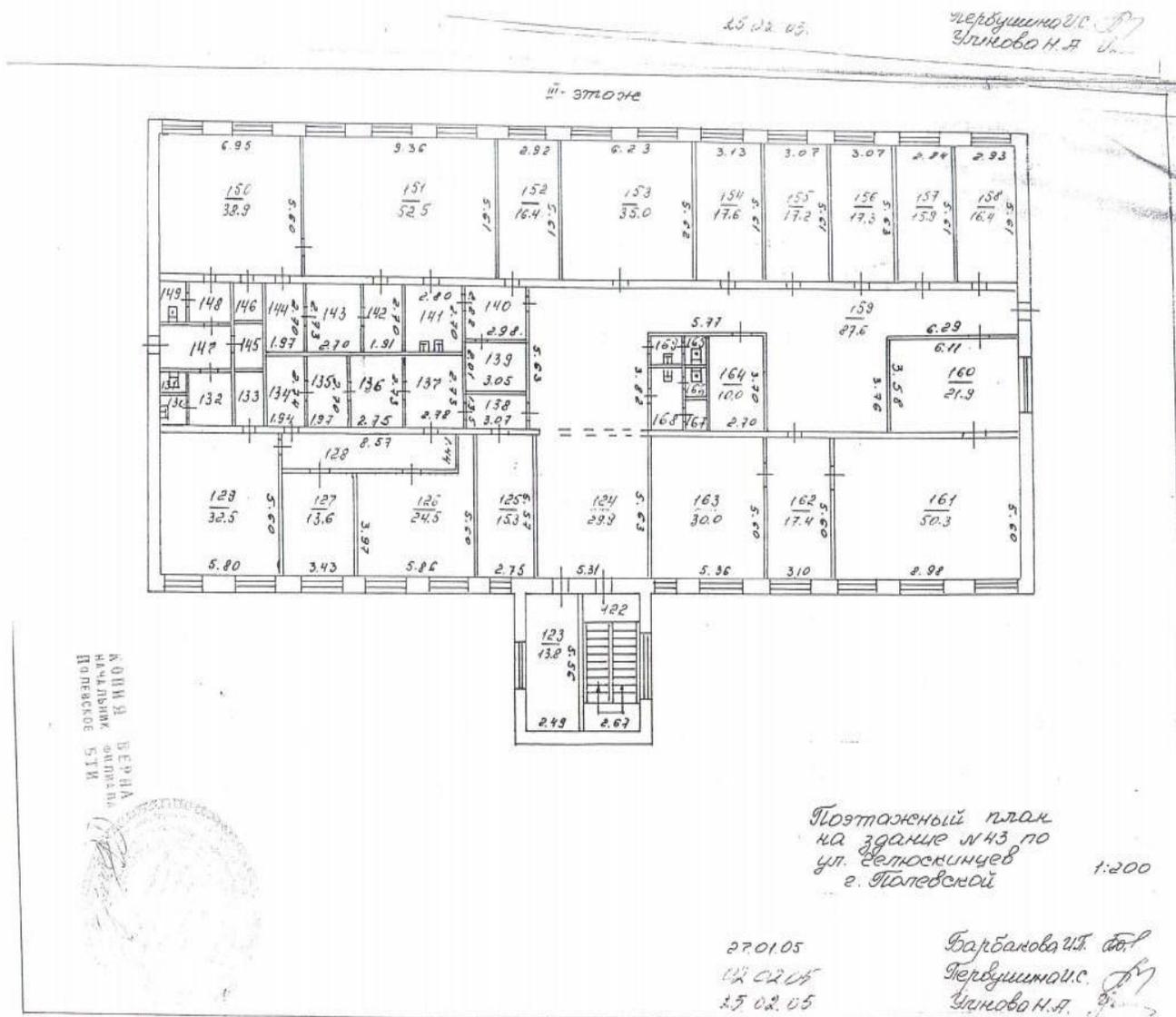
Дата обследования	«    » _____ г.	«    » _____ г.	«    » _____ г.
Обследовал			
Проверил			
Начальник бюро			

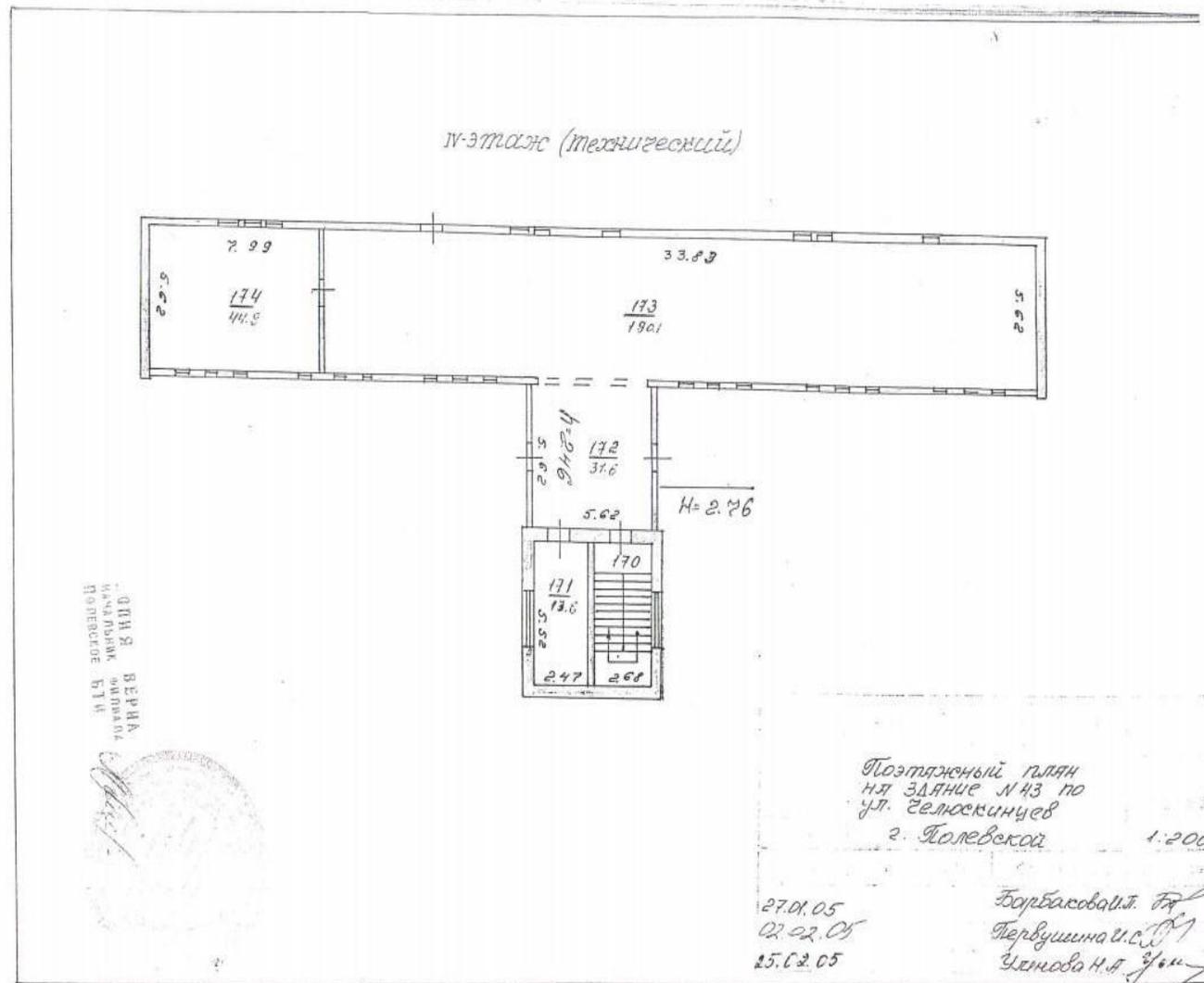














**Экспликация**  
к поэтажному плану здания (строения), литера "1"  
расположенного в городе Полевском, ул. Челюскинцев №43

Дата записки	Литера по плану	Этаж	Номер помещения	Номер по плану	Назначение частей помещения	Формула подсчета площади по внутреннему обмеру.	Общая площадь	Площадь по внутреннему обмеру в кв. м								Высота помещений по внутреннему обмеру	
								в том числе:									
								Административная		Производственная		Бытовая		СКЛАДСКАЯ			
Основная	Вспомогат.	Основная	Вспомогат.	Основная	Вспомогат.	Основная	Вспомогат.										
27.01.2007	1			16	вспомогат. клетка	2,68 x 5,46	14,6	14,6									
				17	хоз.помещение	2,90 x 5,48	14,8	14,8									
					Итого по постройке:		722,9	424,3					298,6				
	1			18	вспомогат. клетка	2,72 x 5,50	15,0	15,0									
				19	коридор	2,52 x 5,54	14,0	14,0									
				20	офис	5,52 x 5,23	28,9	28,9									
				21	склад	5,55 x 5,85	32,5							32,5			
				22	склад	5,55 x 12,19	67,4							67,4			
				23	коридор	1,41 x 1,85	2,6	2,6									
				24	участковая	1,14 x 1,02	1,2	1,2									
				25	туалет	1,44 x 0,63	0,9	0,9									
				26	коридор	2,44 x 2,04	5,4	5,4									
				27	кладовая	2,73 x 1,44	3,9	3,9									
				28	склад	3,66 x 2,76	10,1							10,1			

ЮРИДИЧЕСКАЯ  
КОМПАНИЯ  
ИП ВЕРБА  
НАЧАЛЬНИК  
ОТДЕЛА  
ПОЛЕВСКОЕ  
СТИ

**Экспликация**  
к поэтажному плану здания (строения), литера "1"  
расположенного в городе Полевском, ул. Челюскинцев №43

4/1

Литера по плану	Этаж	Номер помещения	Номер по плану	Назначение частей помещения	Размеры помещений по плану	Общая площадь	Площадь по внутреннему обмеру в кв. м								Высота помещений по внутреннему обмеру	
							Административная		Производственная		Бытовая		Складская			
							Основная	Вспомогат.	Основная	Вспомогат.	Основная	Вспомогат.	Основная	Вспомогат.		
1	1	29		подсобная	1,85 x 2,74	5,1		5,1								
		30		подсобная	2,74 x 3,29	9,0		9,0								
		31		подсобная	1,95 x 2,74	5,3		5,3								
		32		склад	2,40 x 3,66	8,9							8,9			
		33		коридор	3,63 x 5,63- -1,49 x 2,15	14,2									14,2	
		34		коридор	1,35 x 1,98	2,7									2,7	
		35		коридор	3,47 x 2,15	7,5		7,5								
		36		санузлы	1,82 x 1,42	2,6									2,6	
		37		склад	3,55 x 3,33- -1,52 x 1,98	8,8								8,8		
		38		кабинет	2,65 x 5,60	14,8		14,8								
		39		швейцарская	5,62 x 6,96	39,1			39,1							
		40		матерская	5,62 x 6,34	35,6			35,6							
		41		швейцарская	5,60 x 9,30	52,1			52,1							
		42		хозяйственное	5,62 x 3,45	19,4			19,4							
		43		кабинет	2,85 x 5,60	16,0	16,0									
		44		кабинет	2,94 x 5,60	16,6	16,6									

КОПИЯ  
начальник отдела  
Полевское РТН  
ВЕРНА

Экспликация  
к поэтажному плану здания (строения), литеры "1"  
расположенного в городе Полевском, ул. Челюскинцев №43

Этаж	Литера по плану	Номер по плану	Назначение частей помещения	Размеры в метрах площади по поэтажному плану	Объем площади	Площадь по внутреннему обмеру ± 0,00 м								Высота помещений по внутреннему обмеру
						в том числе:								
						административная		производственная		бытовая		СКЛАДСКАЯ		
основная	вспомогат.	основная	вспомогат.	основная	вспомогат.	основная	вспомогат.							
1	1	45	кабинет	2,88 x 5,60	16,1	16,1								
		46	кабинет	3,08 x 5,60	17,2	17,2								
		47	коридор	1,86 x 4,39	8,2	8,2								
		48	коридор	1,86 x 13,41	24,9	24,9								
		49	ж.м.	5,60 x 5,68	31,8	31,8								
		50	санузел	1,15 x 1,95	2,2	2,2								
		51	санузел	1,15 x 1,95	2,2	2,2								
		52	санузел	1,94 x 2,23	4,4	4,4								
		53	санузел	1,04 x 0,95	1,0	1,0								
		54	коридор	3,40 x 1,00	3,4	3,4								
		55	душевая	2,44 x 2,59	6,3						6,3			
		56	душевая	1,82 x 2,41	4,4						4,4			
		57	санузел	2,42 x 1,82	4,4	4,4								
		58	санузел	1,14 x 1,00	1,1	1,1								
		59	санузел	1,12 x 0,70	0,8	0,8								
		60	санузел	1,02 x 1,09	1,1	1,1								
		61	санузел	1,12 x 0,63	0,7	0,7								
		62	коридор	5,85 x 0,92	5,4	5,4								

ОЛН В ВЕНА  
НАЦИОНАЛЬНАЯ ФИЛИАЛ  
Полевское ВТИ

Экспликация  
к поэтажному плану здания (строения), литера "1"  
расположенного в городе Полевском, ул. Челюскинцев №43

Дата записи	Литера по плану	Этаж	Номер помещения	Назначение частей помещения	Коридор, площадь по плану по внутреннему обмеру	Площадь по внутреннему обмеру в кв. м								Всего, площадь по внутреннему обмеру							
						Административная		Производственная		Бытовая		Складская									
						Основная	Вспомогат.	Основная	Вспомогат.	Основная	Вспомогат.	Основная	Вспомогат.								
27.01.2005г.	1	1	63	коридор	6.08 x 3.53	21.5				21.5											
			64	шагережая	6.05 x 5.63	34.1			34.1												
			65	гардеробная	5.63 x 2.82	15.9					15.9										
			66	гардеробная	5.63 x 2.98	16.8					16.8										
			67	тепловыключт	3.00 x 5.63	16.9							16.9								
			68	коридор	2.65 x 2.30	6.1							6.1								
			69	кабинет	2.67 x 3.20	8.5	8.5														
			Итого по 1 этажу:						699.4	74.4	205.6	100.3	21.5	32.7	33.7	129.0	22.5				
			27.01.2005г.	2	1	40	сеткистая клетка	5.50 x 2.72	15.0		15.0										
41	кабинет	2.53 x 5.58				14.1	14.1														
42	офис	5.15 x 5.53				28.5		28.5													
43	кабинет	2.80 x 5.62				15.7	15.7														
44	кабинет	2.78 x 4.24				11.8	11.8														
45	кабинет	2.84 x 4.24				12.0	12.0														

КОПИЯ  
ДЕПОНА  
ИЗДАНИЯ  
ФОНДА  
ПОМЕЩЕНИЙ  
БТИ

Экспликация  
к поэтажному плану здания (строения), литера "1"  
расположенного в городе Полевском, ул. Чалюскинцев №43

Дата экспозиции	Литера по плану	Этаж	Номер помещения	Номер по плану	Назначение частей помещения	Размеры (с учетом площади по внешнему обмеру)	Общая площадь	Площадь по внутреннему обмеру в кв. м								Высота помещений по внутреннему обмеру		
								Административная		Производственная		Сыловая		Складская				
								Основная	Вспомогат.	Основная	Вспомогат.	Основная	Вспомогат.	Основная	Вспомогат.			
23.01.2005г.	1	2	76		кабинет	3,34 x 4,24	14,3	14,3										
			74		коридор	9,05 x 1,30	11,8		11,8									
			78		гардеробная	5,60 x 6,05	33,9				33,9							
			79		санузел	1,18 x 1,00	1,1					1,1						
			80		санузел	0,72 x 1,18	0,8					0,8						
			81		коридор	1,89 x 1,21	2,3					2,3						
			82		коридор	0,95 x 1,95	1,9					1,9						
			83		душевая	2,75 x 2,25	6,2					6,2						
			84		душевая	2,54 x 2,75	7,0					7,0						
			85		душевая	2,21 x 3,15	7,0					7,0						
			86		душевая	0,96 x 0,92	0,9					0,9						
			84		душевая	2,02 x 0,92	1,9					1,9						
		88		санузел	1,02 x 1,10	1,1					1,1							
		89		санузел	1,12 x 0,63	0,7					0,7							
		90		санузел	2,68 x 2,52													
						-1,24 x 0,94	5,5		5,5									
		91		коридор	2,82 x 2,30	6,5		6,5										
		92		кладовая	2,85 x 2,00	5,7		5,7										

ОИИ Я ВЕРНА  
Исходные данные  
Полевское БТИ

Экспликация  
к поэтажному плану здания (строения), литера "1"  
расположенного в городе Полевском, ул. Челюскинцев

Дата застройки	Литера по плану	Этаж	Номер помещения	Номер по плану	Назначение частей помещения	Формула подсчета площади по внутреннему обмеру	Общая площадь	Площадь по внутреннему обмеру в кв. м								Итого по помещению					
								в том числе:													
								административная		производственная		бытовая		ОСЛАБСЯЯ							
								Основная	Вспомогат.	Основная	Вспомогат.	Основная	Вспомогат.	Основная	Вспомогат.						
27.01.2005г.	1	2		93	коридор	2,25 × 1,27	3,6		3,6												
				94	коридор	5,86 × 2,12															
									1,43 × 1,45												
									0,54 × 0,33	1,78		1,78									
				95	посадочная	2,80 × 0,34	0,9		0,9												
				96	коридор	2,24 × 2,62	6,0		6,0												
				97	коридор	1,24 × 3,05	6,7		6,7												
				98	кабинет	0,95 × 1,44	1,4		1,4												
				99	коридор	1,51 × 1,20	1,8		1,8												
				100	свидажен	1,17 × 1,53	1,8		1,8												
				101	кабинет	6,02 × 5,60	34,0		34,0												
				102	кабинет	6,90 × 5,60	37,6		37,6												
				103	кабинет	2,26 × 5,60	16,0		16,0												
				104	кабинет	13,17 × 5,60	73,8		73,8												
				105	кабинет	3,00 × 5,60	16,8		16,8												
106	кабинет	2,94 × 5,60	16,5		16,5																
107	кабинет	2,90 × 5,60	16,2		16,2																
108	кабинет	2,94 × 5,60	16,5		16,5																

КОПИЯ  
Исходные данные  
Полевское ГИП

КОПИЯ  
ВЕРНА  
Исходные данные  
ГИП

Экспликация  
к поэтажному плану здания (строения), литеры "А"  
расположенного в городе Полевском, ул. Челюскинцев

Дата экспликации	Литера по плану	Этаж	Номер помещения	Номер по плану	Назначение частей помещения	2. м.у.л. подсчета площади по внутреннему обмеру	Общая площадь	Площадь по внутреннему обмеру в кв. м												
								в том числе:												
								Административная		Производственная		Бытовая		СКЛАДСКАЯ						
Основная	Вспомогат.	Основная	Вспомогат.	Основная	Вспомогат.	Основная	Вспомогат.													
	1	2	109		коридор	24.03 x 5.55-														
29.01.2005г						-18.05 x 3.82	64.4		64.4											
			110		коридор	9.12 x 3.70	33.4		33.4											
			111		подсобная	2.55 x 3.70	9.4		9.4											
			112		архив	2.75 x 3.70	10.2	10.2												
			113		санузел	0.90 x 1.00	0.9		0.9											
			114		санузел	1.88 x 1.00	1.9		1.9											
			115		санузел	1.88 x 2.43	4.6		4.6											
			116		санузел	0.91 x 1.15	1.0		1.0											
			117		санузел	0.90 x 1.13	1.0		1.0											
			118		кабинет	5.63 x 5.60	31.5	31.5												
			119		кабинет	6.24 x 5.60	35.1	35.1												
			120		кабинет	2.94 x 5.60	16.5	16.5												
		121		кабинет	2.74 x 5.60	15.5	15.5													
					Итого по 2 этажу:		700.5	405.1	230.6				33.9	30.9						

КОПИЯ  
НАЧАЛЬНИК ОТДЕЛА  
ПОЛЕВСКОЕ  
ВТН

КОПИЯ  
ВЕРНА

Экспликация  
к поэтажному плану здания (строения), литеры "1"  
расположенного в городе Полевском, ул. Челюскинцев

Дата записи	Литера по плану	Этаж	Номер помещения	Назначение частей помещения	Формула подсчета площади по внутреннему обмеру	Площадь по внутреннему обмеру в кв. м								Высота помещений по внутреннему обмеру					
						в том числе:													
						административная		производственная		бытовая		СКЛАДСКАЯ							
основная	вспомогат.	основная	вспомогат.	основная	вспомогат.	основная	вспомогат.												
27.01.2005г.	1	3	122	место приема клетки	$5,55 \times 2,64$	14,8		14,8											
			123	кабинет	$5,56 \times 2,49$	13,8	13,8												
			124	зал	$5,31 \times 5,63$	29,9	29,9												
			125	кабинет	$2,75 \times 5,54$	15,3	15,3												
			126	кабинет	$5,86 \times 3,94 +$ $+ 1,63 \times 0,73$	24,5	24,5												
			124	кабинет	$3,94 \times 3,43$	13,6	13,6												
			128	коридор	$8,57 \times 1,44$	12,3	12,3												
			129	кабинет	$5,80 \times 5,60$	32,5	32,5												
			130	санузел	$1,15 \times 1,04$	1,2	1,2												
			131	санузел	$1,15 \times 0,70$	0,8	0,8												
			132	подсобная	$1,95 \times 1,98$	3,9	3,9												
			133	подсобная	$1,45 \times 1,94$	2,9	2,9												
			134	подсобная	$2,74 \times 1,94$	5,3	5,3												
			135	подсобная	$1,94 \times 2,70$	5,3	5,3												
			136	подсобная	$2,75 \times 1,63$	4,5	4,5												
			137	коридор	$2,73 \times 1,68$	4,6	4,6												
			138	коридор	$3,04 \times 1,35$	4,1	4,1												

И.И. ВОЛКОВ  
НАЧАЛЬНИК  
ОТДЕЛА  
ПОЛЕВСКОЕ  
К.И.И.И.  
В.И.И.И.  
В.И.И.И.

Экспликация  
к поэтажному плану здания (строения), литера "1"  
расположенного в городе Полевском, ул. Челюскинцев

Дата записи	Литера по плану	Этаж	Номер помещения	Номер по плану	Назначение частей помещения	Формула подсчета площади по внутреннему обмеру	Площадь по внутреннему обмеру в кв. м								Высота помещений				
							Общая площадь	в том числе:				СКЛАДСКАЯ							
								Административная		Производственная		Бытовая							
Основная	Вспомогат.	Основная	Вспомогат.	Основная	Вспомогат.	Основная	Вспомогат.	Основная	Вспомогат.										
28.01.2005г	1	3	139		подсобной	3,05 x 2,01	6,1	6,1											
			140		коридор	2,22 x 2,98	6,6	6,6											
			141		подсобная	2,70 x 2,80	7,6	7,6											
			142		подсобная	1,91 x 2,70	5,2	5,2											
			143		подсобная	2,70 x 2,73	7,4	7,4											
			144		коридор	1,94 x 2,70	5,3	5,3											
			145		коридор	1,43 x 1,75	2,5	2,5											
			146		коридор	1,45 x 1,55	2,2	2,2											
			147		коридор	1,76 x 3,36	5,9	5,9											
			148		коридор	1,93 x 1,55	3,0	3,0											
			149		связь	1,55 x 1,18	1,8	1,8											
			150		кабинет	6,95 x 5,60	38,9	38,9											
			151		кабинет	9,36 x 5,61	52,5	52,5											
			152		кабинет	2,92 x 5,61	16,4	16,4											
			153		кабинет	6,23 x 5,62	35,0	35,0											
			154		кабинет	3,13 x 5,61	17,6	17,6											
			155		кабинет	3,07 x 5,61	17,2	17,2											
			156		кабинет	3,07 x 5,63	17,3	17,3											

КОПИЯ  
договора  
Полевское  
РН

СЕРИЯ  
Ф.И.О.  
И.И.И.

**Экспликация**  
к поэтажному плану здания (строения), литеры "1"  
расположенного в городе Полевском, ул. Челюскинцев

Этаж	Литера по плану	Владелец помещения	Номер по плану	Назначение частей помещения	Формулы подсчета площади по внешнему обмеру	Площадь по внутреннему обмеру в кв. м															
						Административная		Производственная		Бытовая		СКЛАДСКАЯ									
						Основная	Вспомогат.	Основная	Вспомогат.	Основная	Вспомогат.	Основная	Вспомогат.								
24	01	50057	157	кабинет	2,84 × 5,61	15,9	15,9														
			158	кабинет	2,93 × 5,60	16,4	16,4														
			159	коридор	5,63 × 2,3, 6,8- -3,82 × 5,77- -3,86 × 6,29	87,6	87,6														
			160	кабинет	6,11 × 3,58	21,9	21,9														
			161	кабинет	8,98 × 5,60	50,3	50,3														
			162	кабинет	3,10 × 5,60	17,4	17,4														
			163	кабинет	5,36 × 5,60	30,0	30,0														
			164	архив	3,40 × 2,70	10,0	10,0														
			165	санузел	1,12 × 0,90	1,0	1,0														
			166	санузел	1,08 × 0,91	1,0	1,0														
			167	санузел	0,91 × 1,10	1,0	1,0														
			168	санузел	1,63 × 2,32	3,8	3,8														
			169	санузел	1,60 × 1,13	1,8	1,8														
						Итого по 3 этажу:		401,9	486,5	245,4											
						Итого без межэтажных:		28250	9360	4105,9	1803	21,5	66,6	64,6	4246	22,5					



## Приложение 2. Копии объявлений о продаже объектов аналогов.

04.03.2019 Промплощадка - 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...

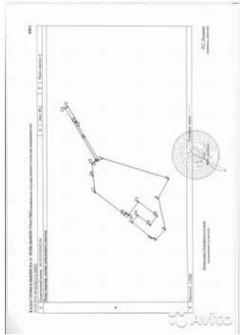
Коммерческая недвижимость Поиск по объявлениям Полевской Найти

Все объявления в Полевском / Недвижимость / Коммерческая недвижимость / Купить / Помещение свободного назначения Назад Следующее

**Промплощадка** 15 000 000 ₽

№ 1365636769, размещено 24 февраля в 07:57 985 (+4)

Добавить в избранное Добавить заметку



8 902 877-00-55

Написать сообщение

Роман  
Частное лицо  
На Avito с сентября 2012  
Завершено 2 объявления

2 объявления пользователя

Адрес:  
Полевской, Свердловская область, территория Западный Промышленный Район, 1/5

Площадь: 237 м²

Адрес: Полевской, Свердловская область, территория Западный Промышленный Район, 1/5 [Посмотреть карту](#)

Продается промплощадка: земельный участок 2,37 га, три здания 615, 780 и 460 кв.м, козловой кран ККС-10, ж/д тупик, трансформатор 560 кВа. 15 млн рублей, торг, обмен на жильё.

[Пожаловаться](#)

Похожие объявления

[https://www.avito.ru/polevskoy/kommercheskaya\\_nedvizhimost/promploschadka\\_1365636769](https://www.avito.ru/polevskoy/kommercheskaya_nedvizhimost/promploschadka_1365636769)

1/2

04.03.2019 Объявление № 41904662 - Продам производственное помещение в Полевском, цена 9500000 руб. - E1.Коммерческая

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

Недвижимость в Екатеринбурге / Коммерческая / Производственные помещения / Ул. Ленина / Вариант №41904662

**Продам производственное помещение**

Полевской район, Полевской, ул. Ленина, д. 18

**9 500 000 руб.**, 5 454 руб. м²

Как менялась цена на этот объект?

**Площадь**  
1 742 м²

**Детали**

Отдельный вход	Нет
Интернет	Нет




**Комментарий**

Продам производственный цех с АБК общей площадью 1742 кв.м., расположенный на земельном участке 0,8 Га в 5 км от г. Полевской в п. Зюзецкий. В АБК установлена новая система отопления, сделан капитальный ремонт ТП, лимит по электрической мощности 1,1 МВт. В цехе есть грузовой лифт и грузоподъемные механизмы. Готовы рассмотреть оплату в рассрочку, обмен на другую недвижимость, строительную технику или стройматериалы.

**Контакты**

Century21

+7 343 243-53-21  
+7 919 367-36-59 Алексей

[Написать на e-mail](#)

Century21 EVA HOME  
Все объявления в данной рубрике (57)  
г. Екатеринбург, ул. 8 марта, д. 167



<https://kn.e1.ru/view/41904662/>

1/1

04.03.2019 Здания 3 792,8 м2 на площадке 2,23 Га - купить, продать, сдать или снять в Свердловской области на Avito — объявления ...

Найдено 1 похожий товар из категории Уличное освещение — от 850 руб.

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

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

Коммерческая недвижимость Поиск по объявлениям [Полевской](#) [Найти](#)

---

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

**Здания 3 792,8 м2 на площадке 2,23 Га** 22 280 000 Р

№ 1638697761, размещено 12 февраля в 08:47 [1393 \(+3\)](#)

[Добавить в избранное](#) [Добавить заметку](#)

**8 922 111-17-99**

[Написать сообщение](#)  
Отвечает в течение дня

ООО "УГМК-Холдинг"  
Агентство

Контактное лицо  
**Дмитрий**

Адрес  
Свердловская область, Полевской



Площадь: 3792,8 м²

Адрес: Свердловская область, Полевской [Посмотреть карту](#)

Общая площадь 13 зданий: 3 792,8 м2  
Площадь земельного участка: 22 297 м2  
Кадастровый номер: 66:59:0000000:0012  
Категория: Земли населенных пунктов  
На территории расположено:

1. Здание административно-бытового комплекса с гаражом 1 326,9 м2. Стены крупноблочные
2. Здание автозаправочной станции 24,1 м2. Стены бетонные блоки
3. Здание газовой котельной 14,2 м2. Стены газозолоблок
4. Здание газовой котельной 13,1 м2. Стены газозолоблок
5. Здание гаража для дорожных машин 415, 3 м2. Ж/бетонные блоки

[https://www.avito.ru/polevskoy/kommercheskaya\\_nedvizhimost/zdaniya\\_3\\_7928\\_m2\\_na\\_ploschadke\\_223\\_ga\\_1638697761](https://www.avito.ru/polevskoy/kommercheskaya_nedvizhimost/zdaniya_3_7928_m2_na_ploschadke_223_ga_1638697761) 1/2

04.03.2019 Здания 3 792,8 м2 на площадке 2,23 Га - купить, продать, сдать или снять в Свердловской области на Avito — объявления ...

Найдено 1 похожий товар из категории Уличное освещение — от 850 руб.

8. Здание материального склада 190,8 м2. Стены шлакоблок  
9. Здание склада 31,8 м2 Стены шлакоблок  
10. Здание слесарной мастерской 139,6 м2. Стены шлакоблок  
11. Гаражные боксы (24 шт.) 444,9 м2. Стены бетонные плиты  
12. Гаражные боксы (20 шт.) 391,3 м2. Стены бетонные плиты  
13. Производственное здание 277 м2. Стены шлакоблок, кирпич  
14. Сооружение сети газопровода 376,5 п.м. Сталь  
15. Сооружение сети канализации 788,5 п.м. Сталь, асбоцемент  
16. По периметру площадки забор из железобетонных плит  
Электричество 128 кВт  
Водоснабжение на консервации  
Канализация на консервации  
Участок отсыпан (асфальтная крошка), частично асфальтирован  
Хорошая транспортная доступность  
Цена с НДС

[Пожаловаться](#)

---

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

Avito — сайт объявлений. © ООО «КЕХ» 2007–2019. Условия использования Avito. Политика о данных пользователей. Оплата услуг на Avito, мы принимаем обзоры.

[https://www.avito.ru/polevskoy/kommercheskaya\\_nedvizhimost/zdaniya\\_3\\_7928\\_m2\\_na\\_ploschadke\\_223\\_ga\\_1638697761](https://www.avito.ru/polevskoy/kommercheskaya_nedvizhimost/zdaniya_3_7928_m2_na_ploschadke_223_ga_1638697761) 2/2

04.03.2019 Производственное помещение, 800 м² - купить, продать, сдать или снять в Свердловской области на Avito — Объявления и...

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

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

Коммерческая недвижимость Поиск по объявлениям Полевской Найти

Все объявления в Полевском / Недвижимость / Коммерческая недвижимость / Снять / Производственное помещение [Назад](#) [Следующее](#)

### Производственное помещение, 800 м²

100 Р в месяц за м²

№ 1056777024, размещено 18 февраля в 13:40 3239 (+4) Без запала

[Добавить в избранное](#) [Добавить заметку](#)

Площадь: 800 м²

Адрес: Свердловская область, Полевской, улица Вершинина, 18 [Скрыть карту](#)



**8 922 695-70-80**

**Написать сообщение**  
Отвечает в течение дня

**Любовь Александровна**  
Арендодатель  
На Avito с ноября 2014  
Завершено 33 объявления  
7 объявлений пользователя

Адрес: Свердловская область, Полевской, улица Вершинина, 18

Сдам склад, производственное помещение или гараж, возможно ответ хранения, удобное расположение, возможно видеонаблюдение, шаговая доступность (не надо организовывать доставку сотрудников), рядом автовокзал, жилой массив. Стоимость 100 р м2, есть возможность снять целое помещение или его часть. Разные варианты оплаты.

[Пожаловаться](#)

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

Avito — сайт объявлений. © ООО «КЕХ-Коммерц» 2007–2019. Условия использования Avito. Политика о данных пользователей. Оплата услуг на Avito, вы принимаете оферту.

https://www.avito.ru/polevskoy/kommercheskaya\_nedvizhimost/proizvodstvennoe\_pomeschenie\_800\_m\_1056777024

1/1

04.03.2019 Объявление № 41116022 - Сдам производственное помещение в Полевском, цена 163 руб. за м.кв./месяц - Е1.Коммерческая

### Сдам производственное помещение

Полевской район, Полевской, ул. Володарского, д. 103А

**163 руб./мес. за м²**

Цена за объект: 250 000 руб./мес.

Как менялась цена на этот объект?

**Площадь**

1 532.3 м²

**Детали**

Этаж	2
Высота потолков, м	7
Отдельный вход	Да
Коммунальные платежи включены в стоимость	Нет
Интернет	Нет

**Комментарий**

Сдается в АРЕНДУ Производственное здание с пристроенными офисными помещениями, расположенное на земельном участке 2 Га:

1. Цех - 1115,3 м², высота потолка 7 м., есть кран-балка, ворота для въезда большегрузного транспорта.
2. АБК -502,2 м², Офисные помещения, кабинеты, душевые, раздевалки, комната отдыха, помещение кухни-столовой.
3. Проходная 14,8 м².
4. Земельный участок 2 Га.
5. Имеются мощности по электричеству в количестве 800 кВт. Огороженная охраняемая территория, водопровод, канализация!!!! Все в хорошем состоянии! Возможно использование под производство! Имеются и офисные помещения! Возможное использование под парковку (стоянку) и ремонт большегрузного транспорта! Стоимость Аренды всего комплекса 250 000 руб. Коммунальные услуги оплачиваются дополнительно по счетчикам.

**Контакты**

Наталья

+7 912 249-82-23

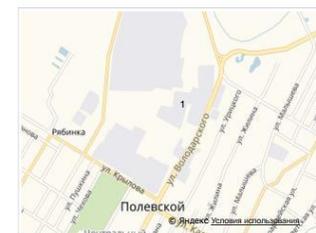
[Написать на e-mail](#)

**БК\_НЕДВИЖИМОСТЬ**

Все объявления в данной рубрике (32)



г. Екатеринбург, проспект Ленина, д. 24/85



https://kn.e1.ru/view41116022/

2/3

04.03.2019 Сдается помещение под производство Свердловская область, улица Крылова, 4 - база ЦИАН, объявление №192370510

### Производство, от 12 до 825 м²

Свердловская область, Полевской, ул. Крылова, 4



Площадь	Этаж	Сетка колонн	Выс. потолков	Помещение
от 12 до 825 м²	1 из 2	6x6	6 м	Свободно

Здание находится на территории действующего предприятия, современные системы безопасности и контроль доступа в здание, видеонаблюдение, круглосуточная охрана, учет и контроль доступа сотрудников, рядом автобусная остановка, подземная парковка, на 2 этаже находится АБК столовая. Открытая эффективная планировка с расположением колонн 6 на 6, допустимая нагрузка на межэтажное перекрытие (ж/б плиты) 1250 кг/м. кв., имеется грузовой лифт г/м 1,0 тн., инженерно-коммунальные коммуникации, размеры здания по периметру 18 на 78.

#### Узнайте больше

Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

+7 912 227-57-02, +7 343 233-72-89

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

#### Условия сделки

Цена от 1 440 до 99 000 Р/мес.

Ставка 1 440 Р за м²/год

Налог НДС включен: 240-16 500 Р

Обеспечительный платеж -

Войдите, чтобы добавлять в Избранное, сохранять поиск и писать сообщения Войти ✕

<https://ekb.cian.ru/rent/commercial/192370510/>

2/3

04.03.2019 Сдается помещение под производство Свердловская область, улица Крылова, 4 - база ЦИАН, объявление №192370510

Тип аренды	Прямая Аренда
Срок аренды	Длительный
Минимальный срок аренды	-
Арендные каникулы	-
Стоимость парковки	-
Комиссия от клиента	-
<a href="#">Уточнить условия</a>	

Юридический адрес	Предоставляется
Высота потолков	6 м
Состояние	Типовой ремонт
Парковка	На территории

Свердловская область, Полевской, ул. Крылова, 4

#### Производственный корпус №2

Год постройки	1976
Тип здания	Производственный комплекс
Категория здания	Действующее
Общая площадь	820 м²
Статус участка	В собственности

Естественная вентиляция  
Центральное отопление  
Сигнализация

[↓ Экспорт](#) [🖨 Печать](#) [⚠ Пожаловаться](#)

Войдите, чтобы добавлять в Избранное, сохранять поиск и писать сообщения Войти ✕

<https://ekb.cian.ru/rent/commercial/192370510/>

3/3

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

### Сдам универсальное помещение

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

**170 руб./мес. за м<sup>2</sup>**

Цена за объект: 11 050 руб./мес.

торг

Как менялась цена на этот объект?

#### Площадь

65 м<sup>2</sup>

#### 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 т/плые 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



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

2/2

04.03.2019 Производственное помещение, 1000 м<sup>2</sup> - купить, продать, сдать или снять в Свердловской области на Avito — Объявления ...

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 / Снять / Производственное помещение Назад Следующее

### Производственное помещение, 1000 м<sup>2</sup>

80 000 Р в месяц

№ 1238810552, размещено 28 февраля в 19:55 286 (+4)

Без залога

Добавить в избранное

Добавить заметку

8 904 383-81-96

Написать сообщение

Андрей

Агентство

На Avito с марта 2013

Завершено 15 объявлений

Адрес

Свердловская область, Полевской, ул. Совхозная, д. 14/2



Площадь: 1000 м<sup>2</sup>

Адрес: Свердловская область, Полевской, ул. Совхозная, д. 14/2

Посмотреть карту

Сдам производственное помещение 1000м2 с автономным газовым отоплением, водопроводом, канализацией. Хороший запас электроэнергии. Светодиодное освещение. Высота потолков от 6 до 9м. Помещение находится на въезде в город на главном грузовом трафике. Внутри имеется офисно-бытовое помещение. От 80000р/мес.

Пожаловаться

Постать объявление Объявления Магазины Площадь Безопасность Реклама на сайте О компании Карьера Мобильное приложение

Avito — сайт объявлений. © ООО «ИЕК «Коммеркс» 2007–2019. Условия использования Avito. Политика о данных пользователей. Оплата услуг на Avito, вы принимаете оферту.

https://www.avito.ru/polevskoykommercheskaya\_nedvizhimost/proizvodstvennoe\_pomeschenie\_1000\_m\_1238810552

1/1

## Приложение 3. Копии данных Справочника оценщика недвижимости.

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

Таблица 9

Отношение цен производственно-складских объектов по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Доверительный интервал	
<b>Удельная цена</b>			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,83	0,81	0,85
Райцентры с развитой промышленностью	0,74	0,71	0,76
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,61	0,59	0,64
Прочие населенные пункты	0,50	0,46	0,53
<b>Удельная арендная ставка</b>			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,83	0,81	0,85
Райцентры с развитой промышленностью	0,74	0,71	0,76
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,61	0,59	0,64
Прочие населенные пункты	0,49	0,46	0,53

82

Границы расширенного интервала значений  
территориальных коэффициентов

Таблица 10

Отношение цен производственно-складских объектов по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Расширенный интервал	
<b>Удельная цена</b>			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,83	0,76	0,90
Райцентры с развитой промышленностью	0,74	0,66	0,82
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,61	0,53	0,70
Прочие населенные пункты	0,50	0,39	0,60
<b>Удельная арендная ставка</b>			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,83	0,76	0,90
Райцентры с развитой промышленностью	0,74	0,66	0,82
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,61	0,53	0,70
Прочие населенные пункты	0,49	0,39	0,60

83

**1. Универсальные производственно-складские объекты**



Рис. 11.

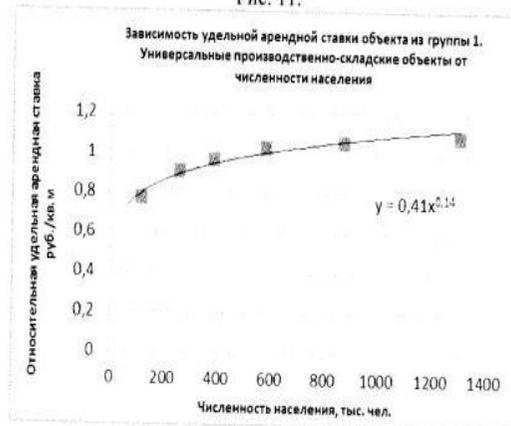


Рис. 12.

**2. Специализированные высококлассные складские объекты**



Рис. 13.



Рис. 14.

**1. Универсальные производственно-складские объекты**

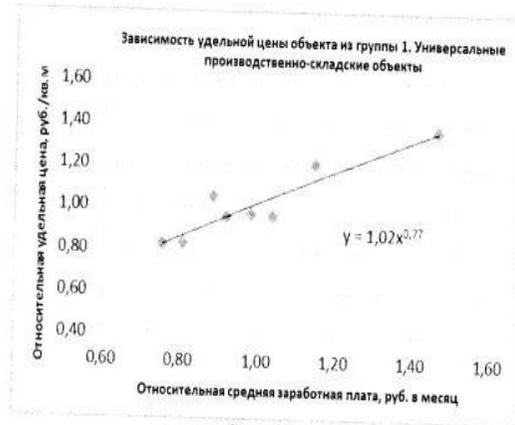


Рис. 19.

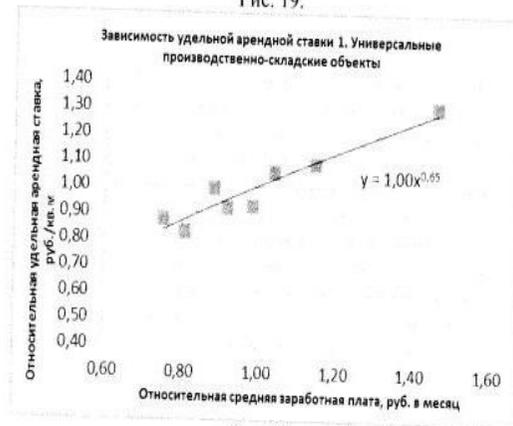


Рис. 20.

112

**2. Специализированные высококлассные складские объекты**

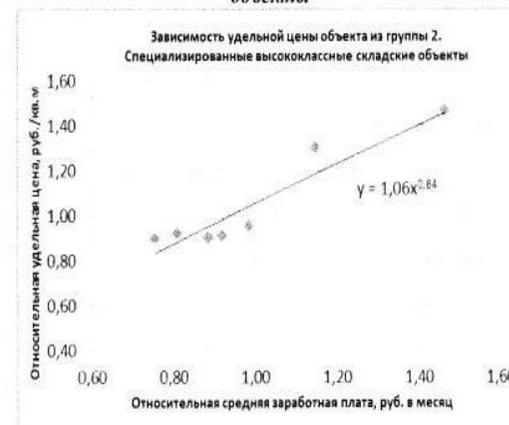


Рис. 21.



Рис. 22.

113

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

Таблица 49

Отношение цен производственно-складских объектов по районам города по отношению к самому дороговому району	Среднее значение	Доверительный интервал	
<b>Удельная цена</b>			
Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	1,00	1,00	1,00
Центры административных районов города	0,89	0,88	0,90
Спальные микрорайоны высотной застройки	0,82	0,80	0,83
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,78	0,76	0,80
Районы вокруг крупных промпредприятий	0,75	0,73	0,78
Районы крупных автомагистралей города	0,81	0,78	0,83
<b>Удельная арендная ставка</b>			
Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	1,00	1,00	1,00
Центры административных районов города	0,89	0,88	0,90
Спальные микрорайоны высотной застройки	0,82	0,81	0,83
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,78	0,77	0,80
Районы вокруг крупных промпредприятий	0,76	0,73	0,78
Районы крупных автомагистралей города	0,81	0,79	0,83

146

**Границы расширенного интервала значений  
территориальных коэффициентов**

Таблица 50

Отношение цен производственно-складских объектов по районам города по отношению к самому дороговому району	Среднее значение	Расширенный интервал	
<b>Удельная цена</b>			
Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	1,00	1,00	1,00
Центры административных районов города	0,89	0,84	0,94
Спальные микрорайоны высотной застройки	0,82	0,76	0,88
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,78	0,71	0,85
Районы вокруг крупных промпредприятий	0,75	0,68	0,83
Районы крупных автомагистралей города	0,81	0,74	0,87
<b>Удельная арендная ставка</b>			
Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	1,00	1,00	1,00
Центры административных районов города	0,89	0,84	0,94
Спальные микрорайоны высотной застройки	0,82	0,76	0,88
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,78	0,72	0,85
Районы вокруг крупных промпредприятий	0,76	0,68	0,83
Районы крупных автомагистралей города	0,81	0,74	0,88

147

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

Таблица 63.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
<b>Удельная цена</b>			
Отношение удельной цены объекта, оборудованного железнодорожной веткой, к удельной цене такого же объекта без железнодорожной ветки	1,15	1,13	1,16
<b>Удельная арендная ставка</b>			
Отношение удельной арендной ставки объекта, оборудованного железнодорожной веткой, к удельной арендной ставке такого же объекта без железнодорожной ветки	1,15	1,13	1,16

**Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов**

Таблица 64.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
<b>Удельная цена</b>			
Отношение удельной цены объекта, оборудованного железнодорожной веткой, к удельной цене такого же объекта без железнодорожной ветки	1,15	1,08	1,22
<b>Удельная арендная ставка</b>			
Отношение удельной арендной ставки объекта, оборудованного железнодорожной веткой, к удельной арендной ставке такого же объекта без железнодорожной ветки	1,15	1,08	1,21

**Гистограммы**

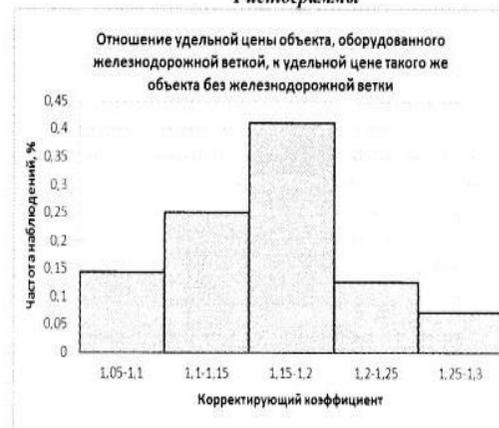


Рис. 47.



Рис. 48.

## Значения корректирующих коэффициентов и границы интервалов по отдельным городам

Таблица 65

Отношение удельной цены объекта, оборудованного железнодорожной веткой, к удельной цене такого же объекта без железнодорожной ветки				
№	Город	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Новосибирск	1,14	1,09	1,19
2	Пермь	1,19	1,15	1,23
3	Ижевск	1,16	1,10	1,21
4	Волгоград	1,15	1,09	1,20
5	Владимир	1,15	1,10	1,20
6	Тула	1,15	1,12	1,19
7	Хабаровск	1,14	1,09	1,19

## Значения корректирующих коэффициентов и границы интервалов по отдельным городам

Таблица 66

Отношение удельной арендной ставки объекта, оборудованного железнодорожной веткой, к удельной арендной ставке такого же объекта без железнодорожной ветки				
№	Город	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Пермь	1,14	1,09	1,19
2	Москва	1,19	1,14	1,24
3	Новосибирск	1,15	1,10	1,20
4	Ижевск	1,14	1,08	1,20
5	Хабаровск	1,15	1,10	1,19
6	Калининград	1,15	1,12	1,19
7	Нижний Новгород	1,15	1,09	1,21

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

- важность и значимость наличия железнодорожной ветки для эффективного использования объекта недвижимости;
- влияние наличия железнодорожной ветки на спрос на объекты недвижимости данного типа;
- характеристики и состояние железнодорожной ветки.

## 5.3. Элемент сравнения – доступ к объекту

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

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

Таблица 67.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
<b>Удельная цена</b>			
Отношение удельной цены объекта, расположенного на закрытой территории, к удельной цене такого же объекта со свободным доступом	0,86	0,85	0,88
<b>Удельная арендная ставка</b>			
Отношение удельной арендной ставки объекта, расположенного на закрытой территории, к удельной арендной ставке такого же объекта со свободным доступом	0,86	0,84	0,87

**Границы расширенного интервала значений  
корректирующих коэффициентов**

Таблица 68.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
<b>Удельная цена</b>			
Отношение удельной цены объекта, расположенного на закрытой территории, к удельной цене такого же объекта со свободным доступом	0,86	0,80	0,92
<b>Удельная арендная ставка</b>			
Отношение удельной арендной ставки объекта, расположенного на закрытой территории, к удельной арендной ставке такого же объекта со свободным доступом	0,86	0,80	0,92

**Гистограммы**

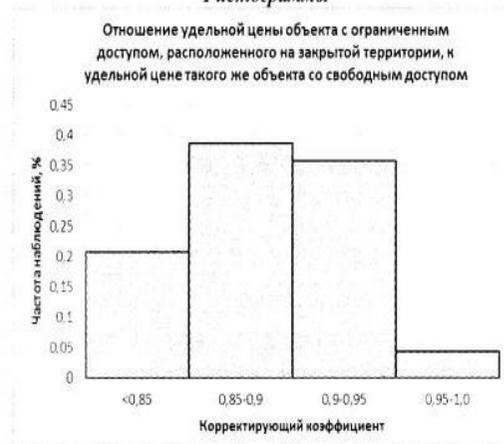


Рис. 49.

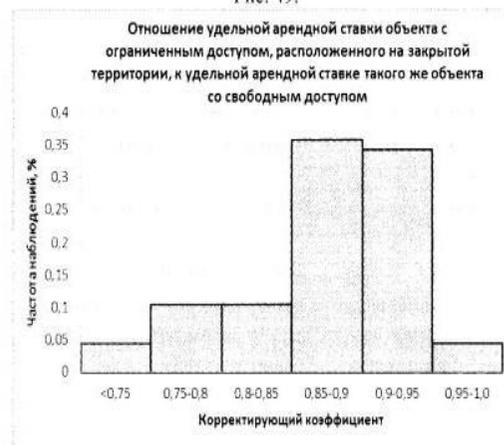


Рис. 50.

**Значения корректирующих коэффициентов и границы интервалов по отдельным городам**

Таблица 69

Отношение удельной цены объекта с ограниченным доступом, расположенного на закрытой территории, к удельной цене такого же объекта со свободным доступом				
№	Город	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Новосибирск	0,87	0,82	0,92
2	Пермь	0,88	0,84	0,92
3	Ижевск	0,88	0,83	0,93
4	Волгоград	0,87	0,82	0,92
5	Владимир	0,87	0,82	0,92
6	Тула	0,88	0,83	0,92
7	Хабаровск	0,88	0,83	0,92

**Значения корректирующих коэффициентов и границы интервалов по отдельным городам**

Таблица 70

Отношение удельной арендной ставки объекта с ограниченным доступом, расположенного на закрытой территории, к удельной арендной ставке такого же объекта со свободным доступом				
№	Город	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Новосибирск	0,88	0,83	0,92
2	Пермь	0,88	0,83	0,92
3	Ижевск	0,88	0,83	0,93
4	Волгоград	0,87	0,82	0,92
5	Владимир	0,86	0,81	0,91
6	Тула	0,87	0,83	0,91
7	Хабаровск	0,88	0,83	0,92

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

- возможность свободного доступа в помещения;
- уровень охраны помещений;
- наличие ограничений по посещению объекта.

166

**5.4. Элемент сравнения – наличие ограждения**

Как правило, стоимость объектов производственно-складского назначения зависит от расположения на огороженной территории.

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

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

Таблица 71.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
<b>Удельная цена</b>			
Отношение удельной цены объекта, имеющего ограждение территории, к удельной цене такого же объекта без ограждения	1,08	1,07	1,09
<b>Удельная арендная ставка</b>			
Отношение удельной арендной ставки объекта, имеющего ограждение территории, к удельной арендной ставке такого же объекта без ограждения	1,07	1,06	1,08

167

**Границы расширенного интервала значений  
корректирующих коэффициентов**

Таблица 72.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
<b>Удельная цена</b>			
Отношение удельной цены объекта, имеющего ограждение территории, к удельной цене такого же объекта без ограждения	1,08	1,04	1,11
<b>Удельная арендная ставка</b>			
Отношение удельной арендной ставки объекта, имеющего ограждение территории, к удельной арендной ставке такого же объекта без ограждения	1,07	1,04	1,11

**Гистограммы**



Рис. 51

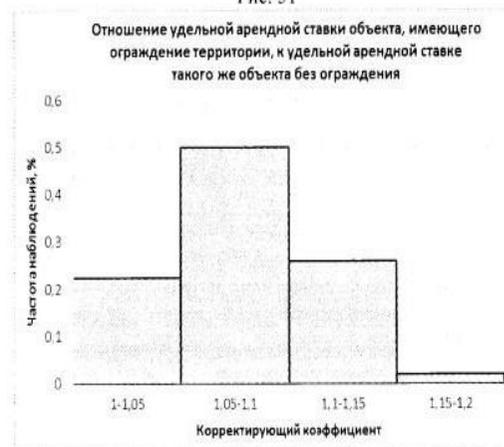


Рис. 52

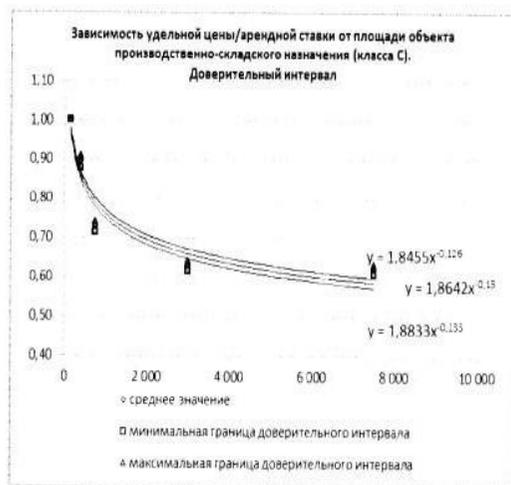


Рис. 65<sup>25</sup>

<sup>25</sup> Минимальная площадь, которая ограничивается данной моделью 300 кв.м

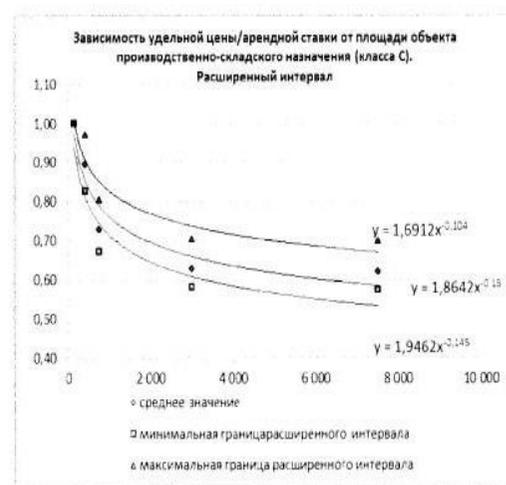


Рис. 66<sup>26</sup>

<sup>26</sup> Минимальная площадь, которая ограничивается данной моделью 300 кв.м

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

- близость к левой или правой границе диапазона площадей;
- значимость размера объекта для эффективного предполагаемого использования;
- расположение отдельных помещений, особенности планировки.

**6.2. Элемент сравнения – тип объекта  
(встроенное помещение/отдельно  
стоящее здание)**

В данном разделе приводятся корректирующие коэффициенты, полученные по данным экспертного опроса, характеризующие влияние на стоимость производственно-складских объектов типа объекта (встроенное помещение/ отдельно стоящий объект с земельным участком в пределах площади застройки).

192

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

Таблица 82

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

**Границы расширенного интервала значений  
корректирующих коэффициентов**

Таблица 83

Наименование коэффициента	Среднее	Расширенный интервал	
<b>Удельная цена</b>			
Отношение удельной цены встроенного помещения, к удельной цене такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,90	0,85	0,95
<b>Удельная арендная ставка</b>			
Отношение удельной арендной ставки встроенного помещения, к удельной арендной ставке такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,91	0,87	0,96

193

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

Таблица 86

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
<b>Удельная цена/ Удельная арендная ставка</b>			
Отношение удельной цены (арендной ставки) неотапливаемого производственно-складского объекта к удельной цене (арендной ставке) такого же отапливаемого объекта	0,76	0,74	0,77

**Границы расширенного интервала значений  
корректирующих коэффициентов**

Таблица 87

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
<b>Удельная цена/ Удельная арендная ставка</b>			
Отношение удельной цены (арендной ставки) неотапливаемого производственно-складского объекта к удельной цене (арендной ставке) такого же отапливаемого объекта	0,76	0,66	0,83

198

**Матрицы коэффициентов**

**Корректирующие коэффициенты на наличие  
отопления для цен и арендных ставок  
для объектов производственно-складского назначения,  
расположенных в городах с различной численностью**

Таблица 88

г. Москва			
цены/арендные ставки		Аналог	
		отопление есть	отопление отсутствует
Объект оценки	отопление есть	1,00	1,53
	отопление отсутствует	0,65	1,00

Таблица 89

г. Санкт-Петербург			
цены/арендные ставки		Аналог	
		отопление есть	отопление отсутствует
Объект оценки	отопление есть	1,00	1,40
	отопление отсутствует	0,72	1,00

Таблица 90

города с численностью до 1 млн. чел.			
цены/арендные ставки		Аналог	
		отопление есть	отопление отсутствует
Объект оценки	отопление есть	1,00	1,37
	отопление отсутствует	0,73	1,00

Таблица 91

усредненные данные по России			
цены/арендные ставки		Аналог	
		отопление есть	отопление отсутствует
Объект оценки	отопление есть	1,00	1,32
	отопление отсутствует	0,76	1,00

199

- К объектам в подгруппе «сэндвич-панели» относятся объекты со стенами из сэндвич-панелей<sup>30</sup>,
- К объектам в подгруппе «металлические» относятся объекты с металлическими стенами, стенами из профлиста, объекты ангарного типа, в том числе арочные.

Все собранные статистические данные с рынка были сгруппированы по следующему принципу:

По группам объектов, расположенных в городах с различной численностью населения<sup>31</sup>:

1. г. Москва;
2. г. Санкт-Петербург;
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. города с численностью до 500 тыс. чел.
6. усредненные данные по всем городам России.

При этом в расчетах использовались только данные по низкокласным производственно-складским объектам класса С и ниже.

В таблице 95 приведены значения корректирующих коэффициентов, усредненные по городам, а также границы доверительных и расширенных интервалов.

<sup>30</sup> Сэндвич-панель (англ. sandwich) - строительный материал, имеющий трёхслойную структуру, состоящую из двух листов жёсткого материала (металл, ПВХ, ДВП, магнезитовая плита) и слоя утеплителя между ними

<sup>31</sup> В выборке участвовали объекты производственно-складского назначения всех классов качества

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

Таблица 95

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
<b>Удельная цена/ Удельная арендная ставка</b>			
Отношение удельной цены (арендной ставки) производственно-складского объекта из сэндвич-панелей к удельной цене (арендной ставке) такого же кирпичного/бетонного (капитального) объекта	0,78	0,77	0,79
Отношение удельной цены (арендной ставки) производственно-складского объекта с металлическими стенами к удельной цене (арендной ставке) такого же кирпичного/бетонного (капитального) объекта	0,55	0,53	0,56

#### Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов

Таблица 96

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
<b>Удельная цена/ Удельная арендная ставка</b>			
Отношение удельной цены (арендной ставки) производственно-складского объекта из сэндвич-панелей к удельной цене (арендной ставке) такого же кирпичного/бетонного (капитального) объекта	0,78	0,69	0,86
Отношение удельной цены (арендной ставки) производственно-складского объекта с металлическими стенами к удельной цене (арендной ставке) такого же кирпичного/бетонного (капитального) объекта	0,55	0,41	0,63

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

Таблица 103

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
<b>Удельная цена/ Удельная арендная ставка</b>			
Отношение удельной цены (арендной ставки) производственно-складского объекта в подземной части к удельной цене (арендной ставке) такого же объекта на наземном этаже	0,82	0,81	0,84

**Границы расширенного интервала значений  
корректирующих коэффициентов**

Таблица 104

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
<b>Удельная цена/ Удельная арендная ставка</b>			
Отношение удельной цены (арендной ставки) производственно-складского объекта в подземной части к удельной цене (арендной ставке) такого же объекта на наземном этаже	0,82	0,73	0,90

208

**Матрицы коэффициентов**

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

Таблица 105

г. Москва			
цены/арендные ставки		Аналог	
		наземная часть	подземная часть
Объект оценки	наземная часть	1,00	1,05
	подземная часть	0,95	1,00

Таблица 106

г. Санкт-Петербург			
цены/арендные ставки		Аналог	
		наземная часть	подземная часть
Объект оценки	наземная часть	1,00	1,18
	подземная часть	0,85	1,00

Таблица 107

города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)			
цены/арендные ставки		Аналог	
		наземная часть	подземная часть
Объект оценки	наземная часть	1,00	1,27
	подземная часть	0,79	1,00

Таблица 108

города с численностью от 500 тыс. до 1 млн. чел.			
цены/арендные ставки		Аналог	
		наземная часть	подземная часть
Объект оценки	наземная часть	1,00	1,19
	подземная часть	0,84	1,00

209

В данном разделе приведены корректирующие коэффициенты, рассчитанные по статистическим данным, которые показывают различия в стоимости производственно-складских объектов в зависимости от высоты потолков.

В таблицах ниже приведены значения корректирующих коэффициентов, усредненные по городам, а также границы доверительных и расширенных интервалов.

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

Таблица 111

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена/ Удельная арендная ставка			
Отношение удельной цены (арендной ставки) низкокласного производственно-складского объекта (класса С и ниже) с высотой потолков до 5 метров к удельной цене (арендной ставке) такого же объекта с высотой потолков от 5 до 7 метров	0,91	0,89	0,93

212

**Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов**

Таблица 112

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена/ Удельная арендная ставка			
Отношение удельной цены (арендной ставки) низкокласного производственно-складского объекта (класса С и ниже) с высотой потолков до 5 метров к удельной цене (арендной ставке) такого же объекта с высотой потолков от 5 до 7 метров	0,91	0,83	0,98

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

- функциональное назначение объекта;
- площадь и строительный объем объекта;
- наличие отопления;
- важность и значимость высоты потолков для эксплуатации объекта.

213

#### 6.7. Элемент сравнения – наличие грузоподъемных механизмов

Наличие грузоподъемных механизмов в производственно-складских объектах недвижимости необходимо для погрузки тяжелого оборудования, сырья, материалов и т.д., что важно для потенциального покупателя объекта. Таким образом, наличие грузоподъемных механизмов является одним из факторов, влияющих на формирование стоимости производственно-складской недвижимости.

В данном разделе приводятся корректирующие коэффициенты, полученные по данным экспертного опроса, которые показывают различия в стоимости производственно-складских объектов в зависимости от наличия грузоподъемных механизмов.

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

Таблица 113

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
<b>Удельная цена</b>			
Отношение удельной цены объекта, не обеспеченного ГПМ, к удельной цене такого же объекта, обеспеченного ГПМ	0,89	0,88	0,90
<b>Удельная арендная ставка</b>			
Отношение удельной арендной ставки объекта, не обеспеченного ГПМ, к удельной арендной ставке такого же объекта, обеспеченного ГПМ	0,89	0,88	0,90

#### Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов

Таблица 114

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
<b>Удельная цена</b>			
Отношение удельной цены объекта, не обеспеченного ГПМ, к удельной цене такого же объекта, обеспеченного ГПМ	0,89	0,84	0,94
<b>Удельная арендная ставка</b>			
Отношение удельной арендной ставки объекта, не обеспеченного ГПМ, к удельной арендной ставке такого же объекта, обеспеченного ГПМ	0,89	0,83	0,94

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

- важность и значимость наличия грузоподъемных механизмов для эффективного использования объекта недвижимости;
- влияние наличия грузоподъемных механизмов на спрос на объекты недвижимости данного типа;
- характеристики и состояние грузоподъемных механизмов.

**6.8. Элемент сравнения – наличие  
холодильных камер**

Наличие холодильных камер в производственно-складских объектах расширяет их область применения (например, для хранения скоропортящихся товаров) и повышает стоимость при продаже и величину арендной ставки. Поэтому, если в качестве объектов-аналогов используется производственно-складской объект без таких камер, требуется использование соответствующего повышающего коэффициента.

В данном разделе приводятся корректирующие коэффициенты, полученные по данным экспертного опроса, которые показывают различия в стоимости производственно-складских объектов в зависимости от наличия холодильных камер.

218

**Значения корректировок, усредненных по городам  
России, и доверительный интервал**

Таблица 117

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
<b>Удельная цена</b>			
Отношение удельной цены объекта, оборудованного холодильными камерами, к удельной цене сходного объекта, необорудованного холодильными камерами	1,22	1,19	1,24
<b>Удельная арендная ставка</b>			
Отношение удельной арендной ставки объекта, оборудованного холодильными камерами, к удельной арендной ставке сходного объекта, необорудованного холодильными камерами	1,23	1,20	1,25

**Границы расширенного интервала значений  
корректирующих коэффициентов**

Таблица 118

Наименование коэффициента	Среднее	Расширенный интервал	
<b>Удельная цена</b>			
Отношение удельной цены объекта, оборудованного холодильными камерами, к удельной цене отапливаемого складского объекта	1,22	1,14	1,30
<b>Удельная арендная ставка</b>			
Отношение удельной арендной ставки объекта, оборудованного холодильными камерами, к удельной арендной ставке сходного объекта, необорудованного холодильными камерами	1,23	1,14	1,31

219

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

Таблица 121

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
<b>Удельная цена/ Удельная арендная ставка</b>			
Отношение удельной цены (арендной ставки) складского объекта класса В,В+ к удельной цене (арендной ставке) такого же объекта класса А,А+	0,85	0,83	0,87
Отношение удельной цены (арендной ставки) низкокласного производственно-складского объекта класса С и ниже к удельной цене (арендной ставке) такого же объекта класса А,А+	0,79	0,77	0,80

**Границы расширенного интервала значений  
корректирующих коэффициентов**

Таблица 122

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
<b>Удельная цена/ Удельная арендная ставка</b>			
Отношение удельной цены (арендной ставки) складского объекта класса В,В+ к удельной цене (арендной ставке) такого же объекта класса А,А+	0,85	0,77	0,92
Отношение удельной цены (арендной ставки) низкокласного производственно-складского объекта класса С и ниже к удельной цене (арендной ставке) такого же объекта класса А,А+	0,79	0,71	0,85

224

**Матрицы коэффициентов**

**Корректирующие коэффициенты на класс качества  
для цен и арендных ставок  
для объектов производственно-складского назначения,  
расположенных в городах России**

Таблица 123

усредненные данные по России				
цены/арендные ставки		Аналог		
		А, А+	В, В+	С и ниже
Объект оценки	А, А+	1,00	1,17	1,27
	В, В+	0,85	1,00	1,09
	С и ниже	0,79	0,92	1,00

Также отметим, что в разделе 7.1 поправочные коэффициенты, сформированные по результатам экспертного опроса, которые позволяют при оценке специализированных объектов, в том числе высококлассных, расширить количество объектов-аналогов за счет привлечения данных цен или ставок по объектам общего (универсального) назначения.

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

Соответствие склада тому или иному классу носит рекомендательный характер и зависит от многих факторов:

- месторасположение;
- этажность;
- высота потолков;
- пролет;

225

- наличие инженерного оборудования (вентиляция, отопление и прочее оборудование, позволяющее создавать определенные климатические условия);
- наличие охранных систем и систем пожаротушения, видеонаблюдения;
- высота расположения полов и наличие антипылевого покрытия;
- наличие определенного количества ворот докового типа, погрузочно-разгрузочных площадок, регулируемых по высоте;
- наличие площадок для маневрирования и стоянки грузового и легкового автотранспорта;
- наличие офисных, вспомогательных помещений и строений;
- наличие ограждения территории с круглосуточной охраной и многое другое.

#### 6.10. Элемент сравнения – физическое состояние объекта

Критерием оценки физического (технического) состояния здания в целом и его конструктивных элементов и инженерного оборудования является физический износ. Физический износ - это частичная или полная потеря элементами здания своих первоначальных технических и эксплуатационных качеств<sup>36</sup>. Многие факторы влияют на время достижения зданием предельно-допустимого физического износа, при котором дальнейшая эксплуатация здания практически невозможна. Основными из них являются: качество применяемых строительных материалов; периодичность и качество проводимых

<sup>36</sup> Источник: [https://provse.news/remont-otdelka\\_793\\_795/iznos-zdaniy-45960.html](https://provse.news/remont-otdelka_793_795/iznos-zdaniy-45960.html)

ремонтных работ; качество технической эксплуатации; качество конструктивных решений при капитальном ремонте; период неиспользования здания.

Очевидно, что степень физического износа объекта влияет на его стоимость с точки зрения потребительских качеств. В данном разделе приводятся данные, сформированные по результатам экспертного опроса, относительно физического состояния производственно-складского объекта недвижимости.

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

Таблица 124

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
<b>Удельная цена</b>			
Отношение удельной цены объекта в хорошем состоянии (новом здании) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	1,23	1,21	1,25
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
<b>Удельная арендная ставка</b>			
Отношение удельной арендной ставки объекта в хорошем состоянии (новом здании) к удельной арендной ставке такого же объекта в удовлетворительном состоянии	1,22	1,20	1,25
Отношение удельной арендной ставки объекта, требующего капитального ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной арендной ставке такого же объекта в удовлетворительном состоянии	0,71	0,69	0,73

Границы расширенного интервала значений  
корректирующих коэффициентов

Таблица 125

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
<b>Удельная цена</b>			
Отношение удельной цены объекта в хорошем состоянии (новом здании) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	1,23	1,14	1,31
Отношение удельной цены объекта, требующего капитального ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	0,71	0,62	0,79
<b>Удельная арендная ставка</b>			
Отношение удельной арендной ставки объекта в хорошем состоянии (новом здании) к удельной арендной ставке такого же объекта в удовлетворительном состоянии	1,22	1,14	1,31
Отношение удельной арендной ставки объекта, требующего капитального ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной арендной ставке такого же объекта в удовлетворительном состоянии	0,71	0,62	0,80

## Матрицы коэффициентов

Таблица 126

цены производственно-складских объектов		аналог		
		хорошее	удовл.	неудовл.
объект оценки	хорошее	1,00	1,23	1,75
	удовл.	0,81	1,00	1,42
	неудовл.	0,57	0,71	1,00

Таблица 127

арендные ставки производственно-складских объектов		аналог		
		хорошее	удовл.	неудовл.
объект оценки	хорошее	1,00	1,22	1,72
	удовл.	0,82	1,00	1,41
	неудовл.	0,58	0,71	1,00

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

Расчет стоимости проведения каждого вида ремонта с учетом стоимости работ и материалов представлен в таблице 135.

#### Расчет стоимости проведения ремонта, руб./кв. м

Таблица 135

Вид ремонта	Стоимость работ, руб./кв. м	Стоимость материалов, руб./кв. м	Стоимость ремонта (работа+ материалы), руб./ кв. м
Косметический	2 025	1 013	3 038
Капитальный	4 808	2 404	7 213
Улучшенный	8 525	4 263	12 788

Как отмечалось выше, для определения корректировки на уровень отделки к ценам предложений к продаже аналогов предлагается использовать аддитивную поправку, равную разности стоимостей ремонта объекта оценки и объекта-аналога. В таблице 136 приведены значения аддитивных корректировок, относящихся к одному квадратному метру площади помещений, представленные в виде матрицы. Обращаем внимание, что приведенные корректировки соответствуют случаю, когда ремонт в одном из объектов (объект оценки и объект - аналог) полностью отсутствует.

#### Корректировка на тип ремонта, руб./кв. м

Таблица 136

Уровень отделки		аналог			
		Без отделки	Косметический	Капитальный	Улучшенный
объект оценки	Без отделки	0	-3 038	-7 213	-12 788
	Косметический	3 038	0	-4 175	-9 750
	Капитальный	7 213	4 175	0	-5 575
	Улучшенный	12 788	9 750	5 575	0

**Важная информация.** В том случае, если у Оценщика имеются данные о фактической текущей стоимости ремонтных работ, то при корректировке цен объектов-аналогов они имеют приоритет перед данными, приведенными в Справочнике.

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

- площадь и строительный объем;
- сроки проведения ремонтных работ;
- качество проведенных ремонтных работ;
- качество и стоимость используемых для отделки материалов, технологий, оборудования;
- сложность выполнения ремонтных работ;
- конструктивные особенности здания;
- местоположение.

## 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 137

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
<b>Удельная цена</b>			
Отношение удельной цены высококлассного специализированного складского объекта, к удельной цене подобного универсального производственно-складского объекта <sup>39</sup>	1,21	1,20	1,23

<sup>39</sup> Результаты обработки рыночных данных о продаже и аренде объектов производственно-складского назначения различного класса качества и его влияния на стоимость объектов приводится в разделе 5.3

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Отношение удельной цены объекта под пищевое производство, к удельной цене подобного универсального производственно-складского объекта	1,22	1,20	1,25
Отношение удельной цены специализированных сельскохозяйственных объектов, к удельной цене подобного универсального производственно-складского объекта	0,78	0,76	0,80
Отношение удельной цены специализированных объектов придорожного сервиса, к удельной цене подобного универсального производственно-складского объекта	1,21	1,18	1,23
<b>Удельная арендная ставка</b>			
Отношение удельной арендной ставки высококлассного специализированного складского объекта, к удельной арендной ставке подобного универсального производственно-складского объекта	1,21	1,19	1,22
Отношение удельной арендной ставки объекта под пищевое производство, к удельной арендной ставке подобного универсального производственно-складского объекта	1,22	1,20	1,24
Отношение удельной арендной ставки специализированных сельскохозяйственных объектов, к удельной арендной ставке подобного универсального производственно-складского объекта	0,77	0,75	0,79

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Отношение удельной арендной ставки специализированных объектов придорожного сервиса, к удельной арендной ставке подобного универсального производственно-складского объекта	1,21	1,18	1,23

**Границы расширенного интервала значений  
корректирующих коэффициентов**

Таблица 138

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
<b>Удельная цена</b>			
Отношение удельной цены высококлассного специализированного складского объекта, к удельной цене подобного универсального производственно-складского объекта	1,21	1,12	1,30
Отношение удельной цены объекта под пищевое производство, к удельной цене подобного универсального производственно-складского объекта	1,22	1,13	1,31
Отношение удельной цены специализированных сельскохозяйственных объектов, к удельной цене подобного универсального производственно-складского объекта	0,78	0,68	0,87
Отношение удельной цены специализированных объектов придорожного сервиса, к удельной цене подобного универсального производственно-складского объекта	1,21	1,11	1,30

244

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
<b>Удельная арендная ставка</b>			
Отношение удельной арендной ставки высококлассного специализированного складского объекта, к удельной арендной ставке подобного универсального производственно-складского объекта	1,21	1,12	1,29
Отношение удельной арендной ставки объекта под пищевое производство, к удельной арендной ставке подобного универсального производственно-складского объекта	1,22	1,13	1,31
Отношение удельной арендной ставки специализированных сельскохозяйственных объектов, к удельной арендной ставке подобного универсального производственно-складского объекта	0,77	0,67	0,86
Отношение удельной арендной ставки специализированных объектов придорожного сервиса, к удельной арендной ставке подобного универсального производственно-складского объекта	1,21	1,11	1,31

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 производственно-складской недвижимости из приведенного списка объектов. Приведенное выше замечание относительно возможности расчета корректирующих коэффициентов для «приведения» цен или арендных ставок между объектами различного

245

### 7.2. Элемент сравнения – назначение частей промбазы

При необходимости для расчета арендной платы за открытую площадку (при отсутствии прямой информации), можно использовать приведенный ниже коэффициент перехода от арендной ставки за холодный склад на той же промбазе.

В данном разделе приводятся соответствующие корректирующие коэффициенты, полученные по данным экспертного опроса.

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

Таблица 149

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
<b>Удельная арендная ставка</b>			
Отношение арендной ставки открытой площадки промбазы к ставке холодных складов на этой же промбазе	0,55	0,51	0,59

Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов

Таблица 150

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
<b>Удельная арендная ставка</b>			
Отношение арендной ставки открытой площадки промбазы к ставке холодных складов на этой же промбазе	0,55	0,43	0,67

256

### Гистограммы

Отношение арендной ставки открытой площадки промбазы к ставке холодных складов на этой же промбазе

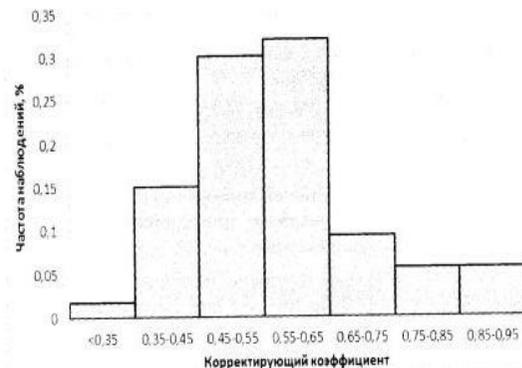


Рис. 85.

Значения корректирующих коэффициентов и границы интервалов по отдельным городам<sup>41</sup>

Таблица 151

Отношение арендной ставки открытой площадки промбазы к ставке холодных складов на этой же промбазе				
№	Город	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Новосибирск	0,55	0,46	0,64
2	Пермь	-	-	-
3	Ижевск	0,53	0,43	0,63
4	Волгоград	0,54	0,45	0,62
5	Владимир	0,60	0,50	0,69
6	Тула	0,57	0,48	0,65
7	Хабаровск	0,57	0,47	0,66

<sup>41</sup> В случае, когда по городу данных для обработки было недостаточно, соответствующие строки не заполнены, однако, для удобства пользования, нумерация городов не изменялась. При оценке объектов, находящихся в городах, по которым отсутствуют конкретные данные, мы рекомендуем пользоваться обобщенными данными по РФ в целом.

257

### 7.3. Элемент сравнения – назначение частей производственно-складского комплекса

Объектами оценки довольно часто являются объекты, в состав которых входят площади с различным функциональным назначением. Так, например, на любой производственно-складской базе имеются административно-офисные и бытовые помещения или здания вспомогательного назначения. При этом, доли указанных площадей, как правило, у объекта оценки и аналогов отличаются. Приведенные ниже корректирующие коэффициенты, основанные на данных экспертного опроса, служат для того, чтобы перейти от цены (арендной ставки) производственно-складской части объекта к ценам (арендным ставкам) его частей с прочим функциональным назначением.

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

Таблица 152

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
<b>Удельная цена</b>			
Отношение удельной цены административно-офисной части производственно-складского комплекса к удельной цене производственно-складской части комплекса	1,50	1,45	1,54
Отношение удельной цены бытовых помещений производственно-складского комплекса к удельной цене производственно-складской части комплекса	1,23	1,20	1,25
<b>Удельная арендная ставка</b>			
Отношение удельной арендной ставки административно-офисной части производственно-складского комплекса к удельной арендной ставке производственно-складской части комплекса	1,51	1,46	1,57
Отношение удельной арендной ставки бытовых помещений производственно-складского комплекса к удельной арендной ставке производственно-складской части комплекса	1,23	1,20	1,25

**Границы расширенного интервала значений  
корректирующих коэффициентов**

Таблица 153

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
<b>Удельная цена</b>			
Отношение удельной цены административно-офисной части производственно-складского комплекса к удельной цене производственно-складской части комплекса	1,50	1,33	1,66
Отношение удельной цены бытовых помещений производственно-складского комплекса к удельной цене производственно-складской части комплекса	1,23	1,11	1,34
<b>Удельная арендная ставка</b>			
Отношение удельной арендной ставки административно-офисной части производственно-складского комплекса к удельной арендной ставке производственно-складской части комплекса	1,51	1,33	1,70
Отношение удельной арендной ставки бытовых помещений производственно-складского комплекса к удельной арендной ставке производственно-складской части комплекса	1,23	1,11	1,34

260

**Матрицы коэффициентов**

Таблица 154

цены производственно-складских объектов		аналог		
		ПС часть	АО часть	бытовая часть
объект оценки	ПС часть	1,00	0,67	0,81
	АО часть	1,50	1,00	1,22
	бытовая часть	1,23	0,82	1,00

Таблица 155

арендные ставки производственно-складских объектов		аналог		
		ПС часть	АО часть	бытовая часть
объект оценки	ПС часть	1,00	0,66	0,81
	АО часть	1,51	1,00	1,23
	бытовая часть	1,23	0,81	1,00

261

#### 7.4. 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 полностью или частично («коммунальные сверху»);
2. арендная плата включает коммунальные платежи, т.е. арендатор дополнительно не оплачивает коммунальные платежи («коммунальные входят»).

Ниже приводятся корректирующие коэффициенты, полученные в результате экспертного опроса, отражающие отношение удельной арендной ставки производственно-складских объектов с учетом коммунальных платежей к удельной арендной ставке такого же объекта без учета коммунальных платежей.

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

Таблица 160

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
<b>Удельная арендная ставка</b>			
Отношение удельной ставки производственно-складского объекта с учетом коммунальных платежей к удельной ставке такого же объекта без учета коммунальных платежей	1,19	1,18	1,21

266

#### Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов

Таблица 161

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
<b>Удельная арендная ставка</b>			
Отношение удельной ставки производственно-складского объекта с учетом коммунальных платежей к удельной ставке такого же объекта без учета коммунальных платежей	1,19	1,12	1,26

#### Гистограммы

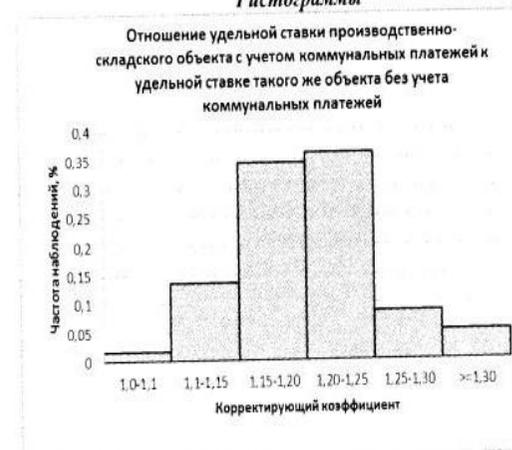


Рис. 90.

267

недвижимости помогает учесть специфику рынков продаж и аренды производственно-складских объектов недвижимости принципиально различного функционального назначения.

В дополнение к значениям скидки на торг, рассчитанных на основе обработки мнений экспертов-оценщиков, в том включены значения таких же скидок, полученных на основе данных, представляющих мнение сотрудников банковских структур. Как и следовало ожидать, их экспертное мнение не столь оптимистично в оценках, как мнение экспертов-оценщиков. В среднем значения этих скидок существенно больше. 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 163

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
<b>Цены предложений объектов</b>			
1. Универсальные производственно-складские объекты	11,5%	10,8%	12,2%
2. Специализированные высококласные складские объекты	10,8%	10,1%	11,5%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	12,7%	11,9%	13,4%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	15,8%	15,0%	16,5%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	11,4%	10,7%	12,1%

Таблица 163 (продолжение)

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
<b>Арендные ставки объектов</b>			
1. Универсальные производственно-складские объекты	9,3%	8,4%	10,2%
2. Специализированные высококлассные складские объекты	9,2%	8,3%	10,1%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	10,4%	9,5%	11,4%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	13,2%	12,2%	14,3%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	9,7%	8,9%	10,4%

**Границы расширенного интервала значений  
скидки на торг**

Таблица 164

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
<b>Цены предложений объектов</b>			
1. Универсальные производственно-складские объекты	11,5%	7,0%	15,9%
2. Специализированные высококлассные складские объекты	10,8%	6,6%	15,0%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	12,7%	8,3%	17,0%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	15,8%	10,5%	21,0%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	11,4%	7,1%	15,7%

272

Таблица 164 (продолжение)

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
<b>Арендные ставки объектов</b>			
1. Универсальные производственно-складские объекты	9,3%	5,2%	13,5%
2. Специализированные высококлассные складские объекты	9,2%	5,2%	13,2%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	10,4%	6,3%	14,6%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	13,2%	8,4%	18,0%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	9,7%	5,9%	13,5%

273

Значения скидки на торг в конкретных городах и границы интервалов<sup>48</sup>

Таблица 186

Скидки на арендные ставки по мнению сотрудников банков на активном рынке. 5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства				
№	Город	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Пермь	9%	6%	12%
2	Санкт-Петербург	8%	5%	10%
3	Самара	8%	5%	10%
4	Москва	-	-	-
5	Воронеж	8%	6%	11%
6	Екатеринбург	8%	5%	10%
7	Челябинск	7%	4%	10%
8	Иркутск	7%	4%	10%
9	Иваново	8%	6%	11%
10	Уфа	6%	4%	8%
11	Саратов	6%	3%	9%
12	Хабаровск	8%	5%	10%
13	Московская область	-	-	-

<sup>48</sup> В случае, когда по городу данных для обработки было недостаточно, соответствующие строки не заполнены, однако, для удобства пользования, нумерация городов не изменялась. При оценке объектов, находящихся в городах, по которым отсутствуют конкретные данные, мы рекомендуем пользоваться обобщенными данными по РФ в целом.

## 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 187

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
<b>Цены предложений объектов</b>			
1. Универсальные производственно-складские объекты	17,4%	16,5%	18,3%
2. Специализированные высококласные складские объекты	16,6%	15,6%	17,6%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	18,2%	17,3%	19,1%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	22,0%	20,9%	23,0%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	16,8%	16,0%	17,6%

Таблица 187 (продолжение)

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
<b>Арендные ставки объектов</b>			
1. Универсальные производственно-складские объекты	14,3%	13,2%	15,4%
2. Специализированные высококлассные складские объекты	14,8%	13,6%	15,9%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	15,7%	14,6%	16,9%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	19,3%	17,8%	20,8%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	15,1%	14,1%	16,1%

Границы расширенного интервала значений скидки на торг

Таблица 188

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
<b>Цены предложений объектов</b>			
1. Универсальные производственно-складские объекты	17,4%	11,2%	23,7%
2. Специализированные высококлассные складские объекты	16,6%	10,6%	22,6%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	18,2%	12,1%	24,3%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	22,0%	14,7%	29,2%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	16,8%	11,0%	22,6%
<b>Арендные ставки объектов</b>			
1. Универсальные производственно-складские объекты	14,3%	8,9%	19,7%
2. Специализированные высококлассные складские объекты	14,8%	9,2%	20,3%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	15,7%	10,0%	21,5%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	19,3%	12,5%	26,1%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	15,1%	9,6%	20,7%

## 2. Процент недозагрузки при сдаче в аренду

Степень загрузки объектов производственно-складского назначения при сдаче помещений в аренду - один из наиболее важных параметров, влияющих на результаты оценки по доходному подходу. Опрос экспертов показал, что мнения различных оценщиков и соответственно предложенные ими интервальные оценки процента недозагрузки свидетельствуют о существенном снижении по сравнению с предыдущими годами загрузки производственно-складской недвижимости. Это связано с тем, что в связи с общим падением промышленного производства и снижением деловой активности многие объекты недвижимости остаются невостребованными и значительную часть времени простаивают. Ниже приведены результаты обработки мнений оценщиков относительно уровня недозагрузки объектов производственно-складского назначения, характерного для 2 квартала 2018 года.

Обращаем внимание, что некоторые города не представлены в таблицах по отдельным городам (даже если было предоставлено достаточное количество анкет), поскольку ответы экспертов совпадают или отсутствуют вовсе. Они исключались из рассмотрения, но при этом, для удобства пользования в таблицах с отдельной обработкой нумерация городов не изменялась. В этих случаях мы рекомендуем пользоваться обобщенными данными по РФ в целом.

32

## 2.1. Процент недозагрузки на активном рынке

### 2.1.1. Коллективное мнение оценщиков

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

Таблица 2

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
1. Универсальные производственно-складские объекты	13,3%	12,6%	14,1%
2. Специализированные высококласные складские объекты	12,7%	11,7%	13,7%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	13,9%	13,1%	14,7%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	17,8%	16,7%	19,0%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	12,5%	11,7%	13,3%

33

**Границы расширенного интервала значений процента недозагрузки при сдаче в аренду**

Таблица 3

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
1. Универсальные производственно-складские объекты	13,3%	7,9%	18,8%
2. Специализированные высококласные складские объекты	12,7%	7,3%	18,1%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	13,9%	8,2%	19,5%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	17,8%	11,1%	24,6%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	12,5%	7,2%	17,9%

**Гистограммы**

Процент недозагрузки при сдаче в аренду на активном рынке 1. Универсальные производственно-складские объекты

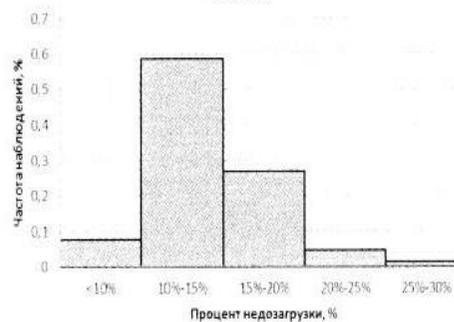


Рис. 1.

Процент недозагрузки при сдаче в аренду на активном рынке 2. Специализированные высококласные складские объекты

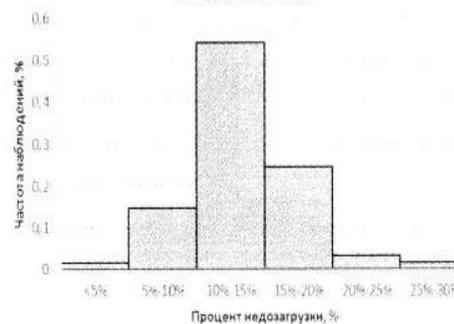


Рис. 2.

Значения процента недозагрузки при сдаче в аренду и  
границы интервалов по отдельным городам

Таблица 15

Процент недозагрузки при сдаче в аренду по мнению сотрудников банков на активном рынке.				
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства				
№	Город	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Пермь	12%	8%	16%
2	Санкт-Петербург	12%	8%	16%
3	Самара	12%	7%	17%
4	Москва	-	-	-
5	Воронеж	13%	8%	17%
6	Екатеринбург	13%	9%	17%
7	Челябинск	13%	7%	18%
8	Иркутск	11%	6%	16%
9	Иваново	16%	12%	20%
10	Уфа	11%	9%	13%
11	Саратов	19%	12%	25%
12	Хабаровск	13%	8%	19%
13	Московская область	-	-	-

50

2.2. Процент недозагрузки на неактивном  
рынке

2.2.1. Коллективное мнение оценщиков

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

Таблица 16

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
1. Универсальные производственно-складские объекты	21,5%	19,8%	23,2%
2. Специализированные высококлассные складские объекты	20,5%	18,8%	22,2%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	20,8%	19,6%	22,1%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	26,0%	24,1%	27,8%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	19,5%	18,0%	21,0%

51

**Границы расширенного интервала значений процента недозагрузки при сдаче в аренду**

Таблица 17

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
1. Универсальные производственно-складские объекты	21,5%	13,1%	29,9%
2. Специализированные высококлассные складские объекты	20,5%	11,9%	29,0%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	20,8%	12,8%	28,8%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	26,0%	15,7%	36,2%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	19,5%	11,7%	27,3%

**Гистограммы**

Процент недозагрузки при сдаче в аренду на неактивном рынке 1. Универсальные производственно-складские объекты



Рис. 11.

Процент недозагрузки при сдаче в аренду на неактивном рынке 2. Специализированные высококлассные складские объекты

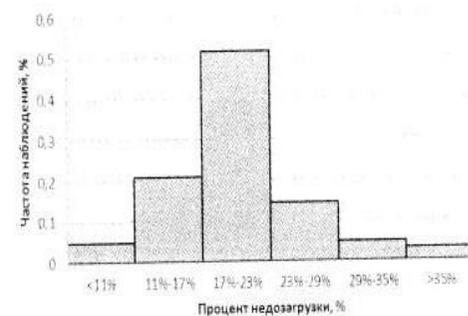


Рис. 12.

услуг обычно осуществляется арендатором по отдельным договорам. Зачастую расходы на замещение также отсутствуют.

**Важная информация.** При расчете чистого операционного дохода следует учитывать, что часть операционных расходов может быть оплачена арендатором<sup>5</sup>. В этих случаях если эти затраты входят в общую стоимость аренды, то их следует предварительно вычесть.

Усредненные данные по результатам опроса позволяют составить представление о доле затрат на содержание объекта, характерной для эксплуатации объектов недвижимости.

Представленные в справочнике коэффициенты выражены в процентах от потенциального валового дохода.

Обращаем внимание, что некоторые города не представлены в таблицах по отдельным городам (даже если было предоставлено достаточное количество анкет), поскольку ответы экспертов совпадают или отсутствуют вовсе. Они исключались из рассмотрения, но при этом, для удобства пользования в таблицах с отдельной обработкой нумерация городов не изменялась. В этих случаях мы рекомендуем пользоваться обобщенными данными по РФ в целом.

<sup>5</sup> Зачастую собственники/арендодатели передают объект недвижимости в аренду на условиях «коммунальные в цене, но электричество, водоснабжение по счетчикам». Интернет и услуги связи, как правило, оплачиваются арендаторами дополнительно.

### 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 30

Класс объектов	Среднее	Доверительный интервал	
		нижний	верхний
1. Универсальные производственно-складские объекты	15,3%	14,2%	16,5%
2. Специализированные высококласные складские объекты	15,8%	14,3%	17,3%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	16,9%	15,3%	18,4%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	15,1%	13,8%	16,4%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	15,5%	14,2%	16,7%

618121

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

Таблица 31

Класс объектов	Среднее	Расширенный интервал	
1. Универсальные производственно-складские объекты	15,3%	10,0%	20,6%
2. Специализированные высококлассные складские объекты	15,8%	9,9%	21,8%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	16,9%	10,8%	22,9%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	15,1%	9,5%	20,7%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	15,5%	10,0%	21,0%

**Гистограммы**

Расходы на содержание, % от потенциального валового дохода 1. Универсальные производственно-складские объекты

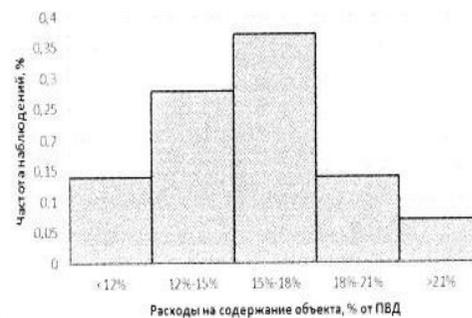


Рис. 21.

Расходы на содержание, % от потенциального валового дохода 2. Специализированные высококлассные складские объекты

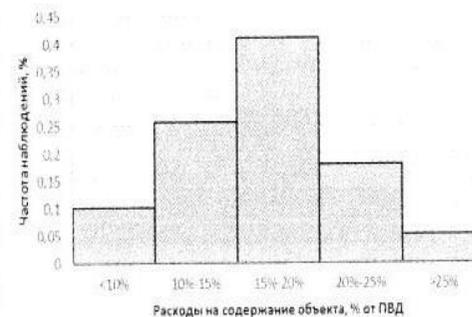


Рис. 22.

## 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 58

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
1. Универсальные производственно-складские объекты	11,6%	10,9%	12,3%
2. Специализированные высококлассные складские объекты	11,9%	11,1%	12,7%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	11,7%	11,0%	12,4%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	10,9%	10,0%	11,8%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	12,3%	11,5%	13,0%

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

Таблица 59

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
1. Универсальные производственно-складские объекты	11,6%	7,8%	15,4%
2. Специализированные высококлассные складские объекты	11,9%	7,8%	15,9%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	11,7%	7,8%	15,6%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	10,9%	7,3%	14,5%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	12,3%	8,2%	16,3%

## 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.

### 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 72

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
1. Универсальные производственно-складские объекты	12,4%	11,0%	13,8%
2. Специализированные высококлассные складские объекты	12,6%	11,3%	13,9%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	12,5%	11,2%	13,8%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	12,0%	10,5%	13,5%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	12,7%	11,5%	13,9%

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

Таблица 73

Класс объектов	Неактивный рынок	
	Среднее	Расширенный интервал
1. Универсальные производственно-складские объекты	12,4%	8,2% - 16,6%
2. Специализированные высококлассные складские объекты	12,6%	8,1% - 17,1%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	12,5%	8,0% - 17,1%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	12,0%	7,5% - 16,5%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	12,7%	8,2% - 17,1%

**Гистограммы**

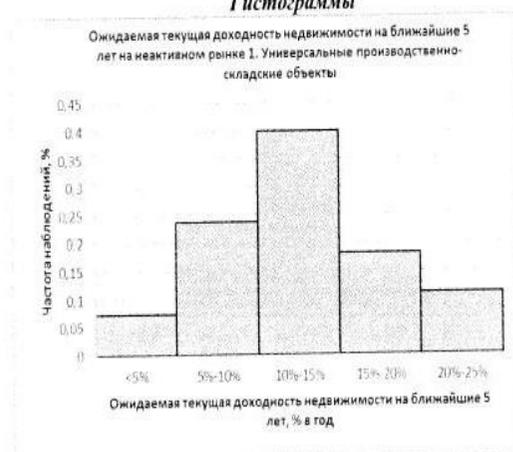


Рис. 51.

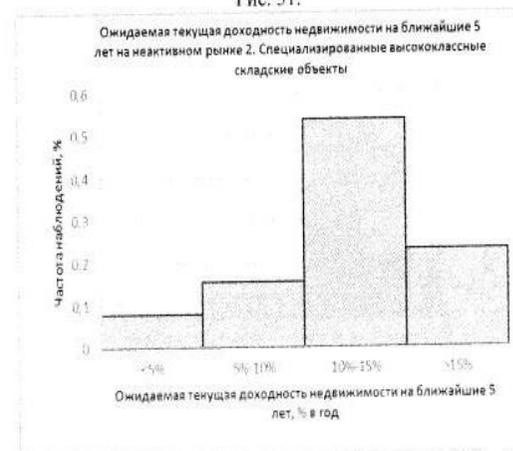


Рис. 52.

## 7. Дополнительные параметры для оценки недвижимости

В данном разделе приводятся коэффициенты, характеризующие среднее значение доли стоимости, приходящейся на улучшения в общей стоимости единого объекта недвижимости (ЕОН) и типичную величину плотности застройки. Данные коэффициенты могут быть полезны при определении стоимости объектов капитального строительства, при распределении стоимости единого объекта недвижимости между объектами, входящими в его состав, и для прочих целей оценки.

Обращаем внимание, что при обработке по конкретным городам, в случае, когда по городу данных было недостаточно, соответствующие городу строки не заполнены, однако, для удобства пользования, нумерация городов не изменялась. При оценке объектов, находящихся в городах, по которым отсутствуют конкретные данные, мы рекомендуем пользоваться обобщенными данными по РФ в целом.

### 7.1. Доля стоимости, приходящейся на улучшения в общей стоимости единого объекта недвижимости (ЕОН)

#### 7.1.1. Коллективное мнение оценщиков

Значения доли стоимости, приходящейся на улучшения в общей стоимости ЕОН, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 137

Класс объектов	Среднее	Доверительный интервал	
1. Универсальные производственно-складские объекты	0,70	0,66	0,74
2. Специализированные высококлассные складские объекты	0,73	0,69	0,78
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	0,73	0,69	0,77
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	0,63	0,57	0,69
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	0,71	0,67	0,75

**Границы расширенного интервала значений доли стоимости, приходящейся на улучшения в общей стоимости ЕОН**

Таблица 138

Класс объектов	Среднее	Расширенный интервал	
		нижняя граница	верхняя граница
1. Универсальные производственно-складские объекты	0,70	0,57	0,83
2. Специализированные высококлассные складские объекты	0,73	0,61	0,86
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	0,73	0,61	0,85
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	0,63	0,48	0,78
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	0,71	0,59	0,83

**Гистограммы**

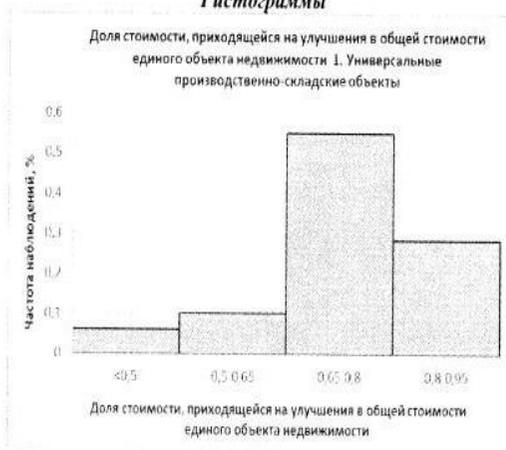


Рис. 101.

222



Рис. 102.

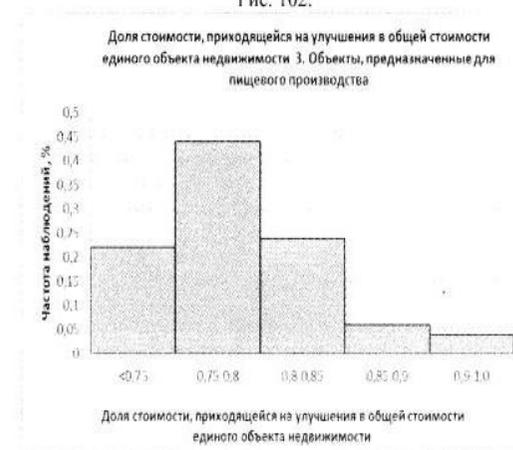
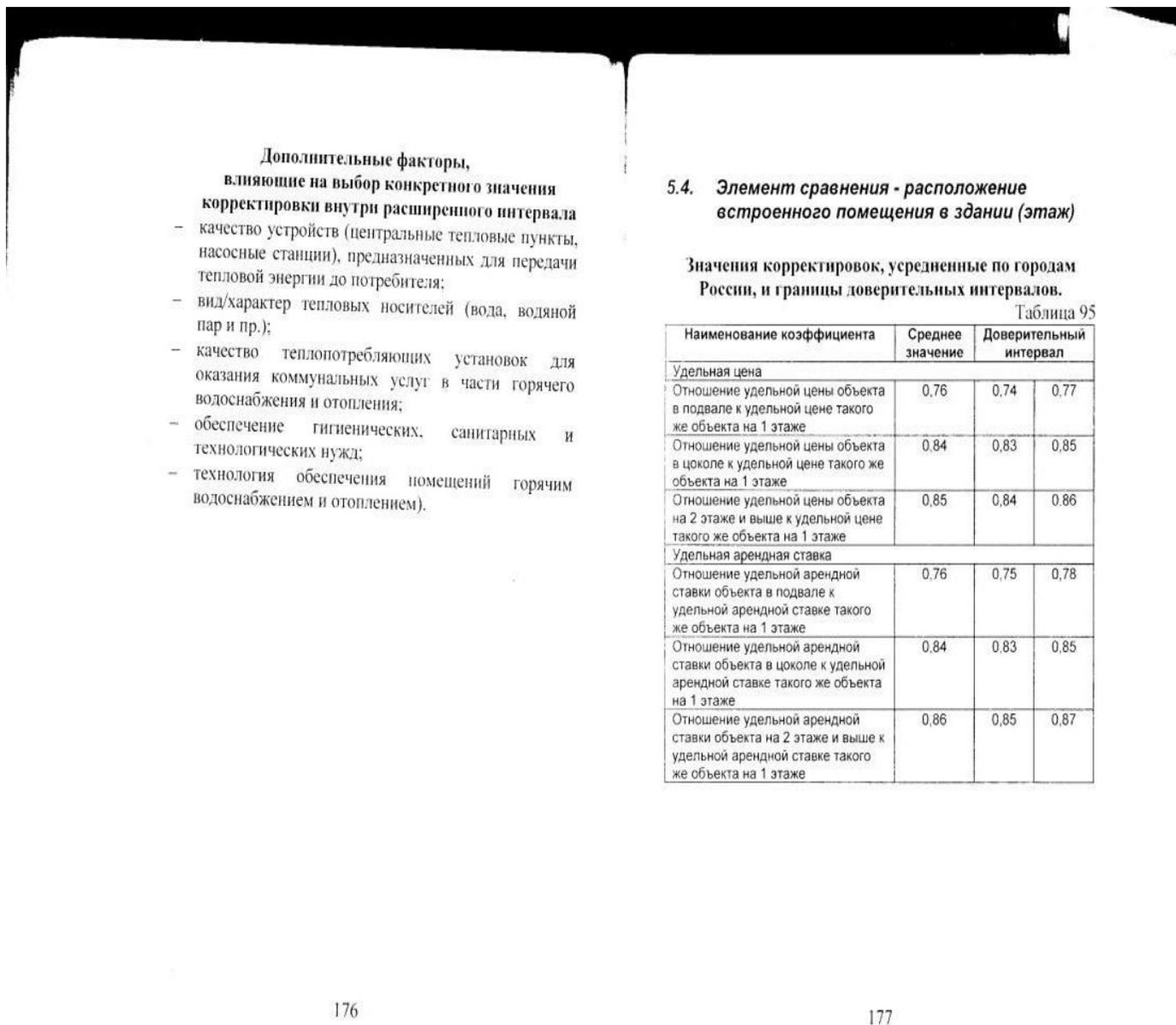


Рис. 103.

223

Данные «Справочника оценщика недвижимости-2017. Производственно-складская недвижимость».



Границы расширенного интервала значений  
корректирующих коэффициентов

Таблица 96

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта в подвале к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,76	0,69	0,83
Отношение удельной цены объекта в цоколе к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,84	0,78	0,90
Отношение удельной цены объекта на 2 этаже и выше к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,85	0,79	0,91
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта в подвале к удельной арендной ставке такого же объекта на 1 этаже	0,76	0,69	0,83
Отношение удельной арендной ставки объекта в цоколе к удельной арендной ставке такого же объекта на 1 этаже	0,84	0,78	0,90
Отношение удельной арендной ставки объекта на 2 этаже и выше к удельной арендной ставке такого же объекта на 1 этаже	0,86	0,80	0,92

178

Матрицы коэффициентов

Таблица 97

цены производственно-складских объектов		аналог			
		подвал	цоколь	1 этаж	2 этаж и выше
объект оценки	подвал	1	0,90	0,76	0,89
	цоколь	1,11	1	0,84	0,99
	1 этаж	1,32	1,19	1	1,18
	2 этаж и выше	1,12	1,01	0,85	1

Таблица 98

арендные ставки производственно-складских объектов		аналог			
		подвал	цоколь	1 этаж	2 этаж и выше
объект оценки	подвал	1	0,90	0,76	0,88
	цоколь	1,11	1	0,84	0,98
	1 этаж	1,32	1,19	1	1,16
	2 этаж и выше	1,14	1,02	0,86	1

179

**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	0,89
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	
<b>Удельная цена</b>			
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
<b>Удельная арендная ставка</b>			
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	
<b>Удельная цена</b>			
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
<b>Удельная арендная ставка</b>			
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

190

**Гистограммы**

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

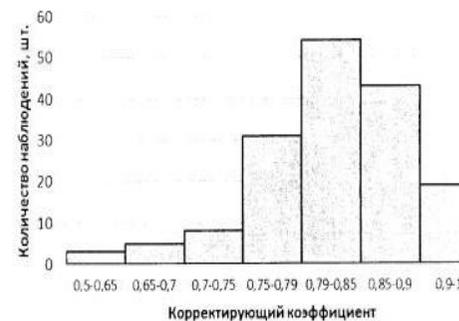


Рис. 77.

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

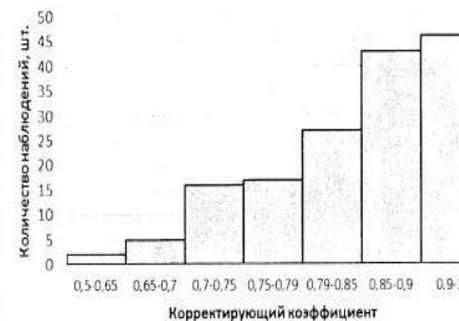


Рис. 78.

191

**Значения коэффициентов и границы интервалов в  
конкретных городах**

Таблица 128

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	Пермь	0,73	0,67 0,79
2	Москва	0,74	0,69 0,79
3	Новосибирск	0,73	0,68 0,79
4	Ижевск	0,71	0,64 0,78
5	Хабаровск	0,72	0,66 0,78
6	Калининград	0,76	0,71 0,81
7	Нижний Новгород	0,73	0,67 0,79
8	Волгоград	0,71	0,64 0,77
9	Иваново	0,73	0,69 0,77
10	Омск	0,73	0,67 0,78
11	Ставрополь	0,74	0,70 0,78
12	Архангельск	0,71	0,64 0,78
13	Якутск	0,76	0,72 0,80
14	Тула	0,72	0,65 0,79
15	Екатеринбург	0,73	0,68 0,79
16	Саратов	0,73	0,69 0,76
17	Курск	0,72	0,65 0,79
18	Петропавловск-Камчатский	0,75	0,69 0,81
19	Смоленск	0,69	0,62 0,75
20	Липецк	0,73	0,69 0,77
21	Владимир	0,72	0,65 0,78
22	Самара	-	-

216

**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.

**5.9. Элемент сравнения – состояние отделки**

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

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

Таблица 129

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
<b>Удельная цена</b>			
Отношение цены объекта с хорошей отделкой, к цене такого же объекта с удовлетворительной отделкой	1,17	1,16	1,18
Отношение цены объекта без отделки либо требующего замены отделки, к цене такого же объекта с удовлетворительной отделкой	0,82	0,81	0,83
<b>Удельная арендная ставка</b>			
Отношение арендной ставки объекта с хорошей отделкой, к арендной ставке такого же объекта с удовлетворительной отделкой	1,17	1,16	1,18
Отношение арендной ставки объекта без отделки либо требующего замены отделки, к арендной ставке такого же объекта с удовлетворительной отделкой	0,81	0,80	0,83

217

**Границы расширенного интервала значений  
корректирующих коэффициентов**

Таблица 130

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
<b>Удельная цена</b>			
Отношение цены объекта с хорошей отделкой, к цене такого же объекта с удовлетворительной отделкой	1,17	1,09	1,25
Отношение цены объекта без отделки либо требующего замены отделки, к цене такого же объекта с удовлетворительной отделкой	0,82	0,75	0,88
<b>Удельная арендная ставка</b>			
Отношение арендной ставки объекта с хорошей отделкой, к арендной ставке такого же объекта с удовлетворительной отделкой	1,17	1,09	1,25
Отношение арендной ставки объекта без отделки либо требующего замены отделки, к арендной ставке такого же объекта с удовлетворительной отделкой	0,81	0,75	0,88

**Матрицы коэффициентов**

Таблица 131

цены производственно-складских объектов		аналог		
		хорошая	удовл.	без отделки
объект оценки	хорошая	1	1,18	1,43
	удовл.	0,85	1	1,22
	без отделки	0,70	0,82	1

Таблица 132

арендные ставки производственно-складских объектов		аналог		
		хорошая	удовл.	без отделки
объект оценки	хорошая	1	1,18	1,45
	удовл.	0,85	1	1,23
	без отделки	0,69	0,81	1

**Гистограммы**

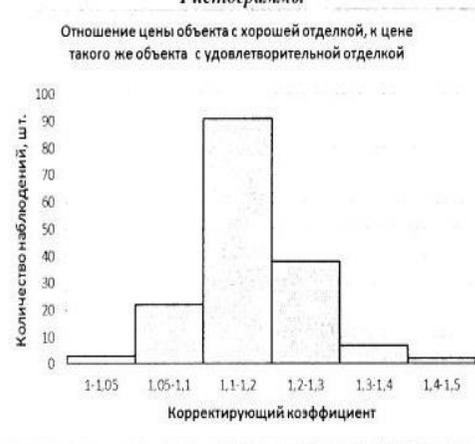


Рис. 89

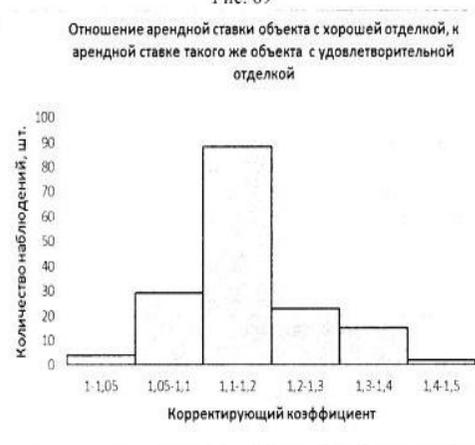


Рис. 90

Данные «Справочника оценщика недвижимости-2018. Земельные участки».

### 8.1. Элемент сравнения – передаваемые имущественные права

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

Таблица 12

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
<b>Земельные участки под индустриальную застройку</b>			
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,84	0,83	0,85
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку в краткосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,75	0,73	0,76
<b>Земельные участки под офисно-торговую застройку</b>			
Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,85	0,84	0,86
Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку в краткосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,77	0,75	0,78

72

Таблица 12 (продолжение)

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
<b>Земельные участки под МЖС</b>			
Отношение удельной цены земельных участков под МЖС в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,86	0,84	0,87
Отношение удельной цены земельных участков под МЖС в краткосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,79	0,77	0,80
<b>Земельные участки под ИЖС</b>			
Отношение удельной цены земельных участков под ИЖС в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,86	0,84	0,87
Отношение удельной цены земельных участков под ИЖС в краткосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,80	0,78	0,82
<b>Земельные участки под объекты рекреации</b>			
Отношение удельной цены земельных участков под объекты рекреации в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,86	0,84	0,87
Отношение удельной цены земельных участков под объекты рекреации в краткосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,76	0,75	0,78

73

Таблица 12 (продолжение)

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
<b>Земельные участки под объекты придорожного сервиса</b>			
Отношение удельной цены земельных участков под объекты придорожного сервиса в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,85	0,84	0,86
Отношение удельной цены земельных участков под объекты придорожного сервиса в краткосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,77	0,76	0,78

**Границы расширенного интервала значений  
корректирующих коэффициентов**

Таблица 13

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
<b>Земельные участки под индустриальную застройку</b>			
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,84	0,77	0,91
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку в краткосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,75	0,66	0,83

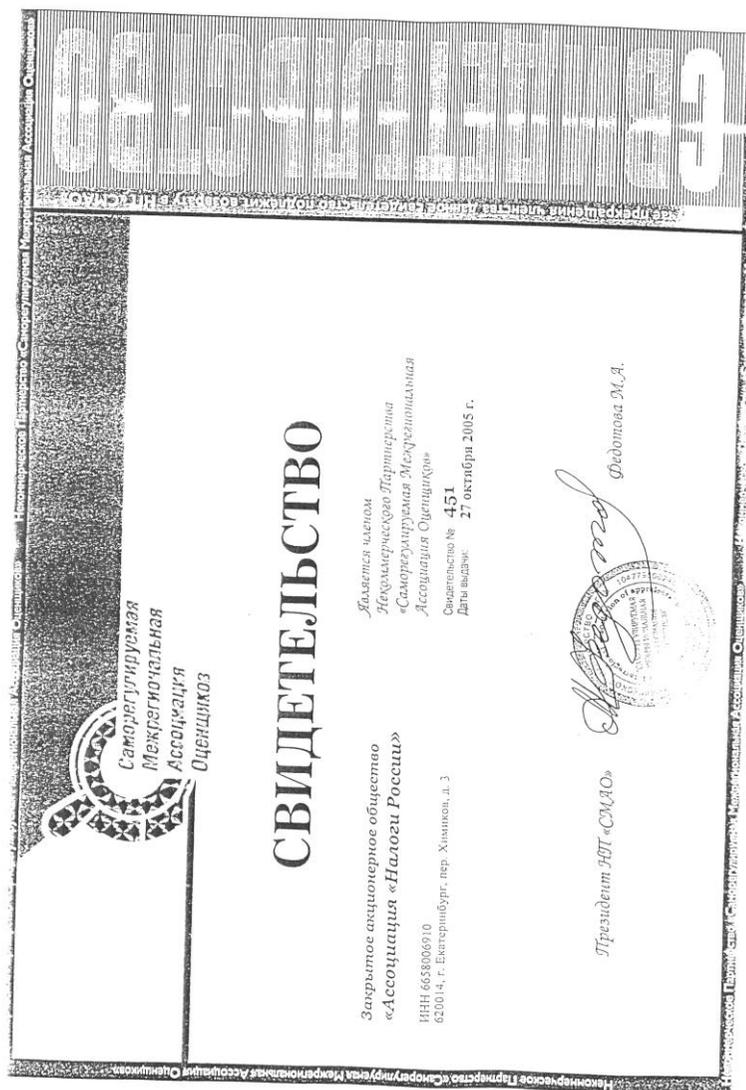
74

Таблица 13 (продолжение)

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
<b>Земельные участки под офисно-торговую застройку</b>			
Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,85	0,78	0,92
Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку в краткосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,77	0,68	0,85
<b>Земельные участки под МЖС</b>			
Отношение удельной цены земельных участков под МЖС в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,86	0,78	0,93
Отношение удельной цены земельных участков под МЖС в краткосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,79	0,71	0,86
<b>Земельные участки под ИЖС</b>			
Отношение удельной цены земельных участков под ИЖС в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,86	0,79	0,92
Отношение удельной цены земельных участков под ИЖС в краткосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,80	0,73	0,87

75

Приложение 4. Копии документов оценщиков.



**ИНГОССТРАХ**  
*Ingostrakh*

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 6658066940  
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 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:  
Регина С.М.  
Заместитель директора филиала в Свердловской области  
Доверенность № 5903634-744/19 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

Insurance company

**ИНГОССТРАХ**  
*Ingostrakh*

## 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. Екатеринбург, 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 (бездействиями) 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:  
Регина С.М.  
Заместитель директора филиала в Свердловской области  
Доверенность № 5903634-744/17 от 28.12.2017г.



**ИНГОСТРАХ**  
Ingosstrakh

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 являлся 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 Страхователю 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:  
Репина С.М.  
Заместитель директора филиала в Свердловской области  
Доверенность № 0514519 от 18.07.2018 от № 12/2018  
Секретарь филиала

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

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

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

## ДИПЛОМ

### О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП № 106444

Настоящий диплом выдан **Владиславу Бахтину** в том, что он(а) с **08 марта 2019 г.** по **08 июля 2019 г.** прошел(а) профессиональную переподготовку в **ФБОУ «Ингосстрах»** по **направлению «Методология и методики оценки стоимости имущества»**.

Государственная аттестационная комиссия решением от **07 июля 2019 г.** удостоверяет право **Владислава Бахтина** на занятие **должности оценщика** в сфере **оценки стоимости имущества (бизнеса)**.

Подпись: *Мамба*

Диплом является государственным документом о профессиональной деятельности

Диплом имеет право на исполнение только вида профессиональной деятельности

Регистрационный номер **DD 0490**



