Отчет №0549/19-4

об оценке рыночной стоимости объектов недвижимого имущества (Том 1.)

Основание для оценки:	Договор №0549/19 от 06.05.2019 г.
Дата составления Отчета:	13.01.2020 г.
Заказчик:	ООО «Отель-сервис»

2020 г.

Оглавление

ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ОЦЕНКЕ №0549/19-4 4

ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ 8

1. СВЕДЕНИЯ ОБ ОТЧЕТЕ 14

1.1. Задание на оценку 14
1.1.1. Объект оценки 14
1.1.2. Цель оценки 15
1.1.3. Задача оценки, предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения 15
1.1.4. Определяемый вид стоимости 15
1.1.5. Дата оценки (определения стоимости объекта оценки) 15
1.1.6. Срок проведения оценки 15
1.1.7. Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения 15
1.1.8. Ограничения (ограничительные условия) и пределы применения полученного результата 16
1.2. Сведения о Заказчике оценки 17
1.3. Сведения об Исполнителе оценки 17
1.4. Основание проведения оценки 18
.5. Стандарты оценки для определения соответствующего вида стоимости объекта оценки, обоснование их использования при проведении оценки объекта оценки 18
1.6. Дата составления и порядковый номер Отчета 19
1.7. Форма Отчета 19
1.8. Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения 19
1.9. Термины и определения 20

2. СВЕДЕНИЯ ОБ ОБЪЕКТЕ ОЦЕНКИ (ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ) 21

2.1. Объект оценки 21
2.2. Оцениваемые права 24
2.3. Обременения оцениваемых прав 24
2.4. Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки 24
2.5. Краткая характеристика местоположения объекта оценки 26
2.6. Анализ рынка объекта оценки, а также анализ других внешних факторов, не относящихся непосредственно к объекту оценки, но влияющих на его стоимость 30
2.6.1.Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта 30
2.6.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект. 32
2.6.3. Тенденции на рынке недвижимости Российской Федерации. 33
2.6.4 Анализ ценообразующих факторов 34
2.6.5 Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен 41

3. ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ 58

3.1. Порядок проведения оценки 58
3.2. Инспекция объекта оценки 58
3.3.Обзор применяемых подходов к оценке 58
3.4.Расчет рыночной стоимости жилых помещений в рамках сравнительного подхода 61
3.5.Расчет рыночной стоимости нежилых помещений в рамках сравнительного подхода 73
3.5.1.Подбор объектов-аналогов 73
3.5.2.Определение рыночной стоимости 80
3.6.Расчет рыночной стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода 96
3.6.1.Определение потенциального валового дохода 96
3.6.2.Построение модели денежного потока 104
3.6.3.Определение потенциального валового дохода (ПВД) 104
3.6.4.Определение ставки дисконтирования 105
3.6.5.Расчет терминальной стоимости 109
3.6.6.Расчет стоимости объекта оценки по доходному подходу 110

4. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ 122

4.1. Согласование результатов оценки 122
4.2. Заявление о качестве 129
4.3. Итоговое заключение о стоимости 130

5.ПРИЛОЖЕНИЯ 134

ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ОЦЕНКЕ №0549/19-4

Настоящее заключение подготовлено ООО «ЭнПиВи Консалтинг» в соответствии с Договором №0549/19 от 06.05.2019 г. на проведение оценки заключенным между ООО «ЭнПиВи Консалтинг» в лице Генерального директора Борисычева Романа Германовича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и ООО «Отель-сервис», именуемое в дальнейшем «Заказчик», в лице Конкурсного управляющего Полийчука Д.Ю., действующего на основании определения арбитражного суда Нижегородской области от 11.07.2018 г. по делу №А43-20834/2018, с другой стороны.

Заключение составлено на основании прилагаемого отчета об оценки, подготовленного и подписанного профессиональным оценщиком Швец Е.М.

Оценка объекта оценки произведена в соответствии с Законом РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г., а также Федеральными стандартами оценки, обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденными Приказами Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №297, №298, №299, №611 от 25.09.2014 г.

В соответствии с Договором Объектом оценки является следующее недвижимое имущество:

№ п/п	Наименование	Кадастровый номер	Местоположение	Площадь, кв. м
1	Нежилое помещение на 1 этаже жилого дома (назначение: нежилое; площадью 133, 8 кв.м, этаж: 1, номера на поэтажном плане: 1-12)	18:26:010653:1140	Удмуртская Республика, г. Ижевск, ул. Коммунаров, д. 249	133,8
2	Нежилое помещение, общей площадью: 62,5 кв. м, 1 этаж – офис	11:16:1704005:4042	Республика Коми, г. Воркута, ул. Ленина, д. 56а, кв. 3	62,5
3	Нежилое помещение № 4 (комн. №№1,4-7,9-12,14,16-23,25-30,33-46,49,51-54,57,59,62,65,68-71,74-78,80-90,100-114) на 3-м этаже, назначение: нежилое, общей площадью 994,9 кв.м, этаж 3	44:27:040641:399	Костромская область, г. Кострома, ул. Советская, д. 123	994,9
4	Нежилое цокольное помещение №1 (1-9) (бывшая кв.1), №34 (1-11), 1 эт. - №34 (12-14) (бывшая кв. 34), литер А, назначение нежилое, площадью: общей - 186,7 кв.м	23:47:0305024:110	г. Новороссийск, Центральный округ, ул. Энгельса, д. 71,	186,7
5	Административное здание площадью общей – 220,6 кв.м	23:47:0114005:181	г. Новороссийск, Приморский округ, ул. Видова, д. 111, коттедж № 8	220,6
6	Четырехкомнатная квартира, общей площадью 65,60 кв.м	24:04:6101011:1610	Красноярский край, Березовский район, п. Березовка, ул. Заводская, д. 57, кв. 76,	65,6
7	Двухкомнатная квартира, общей площадью 42,10 кв.м, в том числе жилая 26,70 кв.м	24:59:0303028:461	Красноярский край, г. Зеленогорск, ул. Мира, д. 28, кв. 2	42,1
8	Трехкомнатная квартира, общей площадью 61.70 кв.м, в том числе жилая 46,70 кв.м	24:54:0000000:12397	Красноярский край, г. Назарово, ул. 30 лет ВЛКСМ, д. 59 «А», кв. 36	61,7
9	Трехкомнатную квартира, общей площадью 57,20 кв.м, в том числе жилая 44,60 кв.м	24:39:0103006:164	Красноярский край, Ужурский район, г. Ужур, ул. Рабочая, д. 37, кв. 15	57,2
10	Четырехкомнатная квартира, общей площадью 79,70 кв.м, в том числе жилая 51,10 кв.м	24:50:0400084:2973	Красноярский край, г. Красноярск, ул. Ястынская, д. 18, кв. 99	79,7
11	Здание с пристройками, назначение: нежилое, площадью: 1 330,9 кв. м., этажность: 2, подземная этажность: цокольный этаж	46:29:102279:133	г. Курск, ул. Чумаковская, д. 4, литер А, а, а1	1330,9
12	Здание гаражное, площадью: 94,6 кв.м, этажность: 1	46:29:102279:132	г. Курск, ул. Чумаковская, д. 4, литер В	94,6
13	Трехкомнатная квартира (жилое помещение) общая площадь 66,9 кв.м, а том числе жилая 41,2 кв.м	53:15:0000000:1080	Новгородская область, Поддорский район, Поддорский сельсовет, с.	66,9

№ п/п	Наименование	Кадастровый номер	Местоположение	Площадь, кв. м
			Поддорье, ул. Октябрьская, д. 52, кв. 10,	
14	Помещение нежилое площадью 170,5 кв.м, этаж 2	60:27:0050105:2471	г. Псков, Рижский проспект, д. 51 - А	170,5
15	Трехкомнатная квартира (1 этаж), общей площадью: 59,6 кв.м	65:24:0000017:1494	Сахалинская область, г. Оха, ул. Советская, д. 2, кв. 21	59,6
16	Нежилое помещение общей площадью 92,9 кв.м	86:20:0000071:3341	Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нефтеюганск, микрорайон 12, д. 8, помещение 9	92,9
17	Пристрой к магазину, нежилое помещение общей площадью 81,7 кв.м	86:20:0000071:3343	Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нефтеюганск, микрорайон 12, д. 8, помещение № 10	81,7
18	Административное помещение (нежилое) общей площадью 121, 8 кв.м	02:55:029107:6391	Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский район, просп. Октября, д. 33/1	121,8
19	Нежилое помещение – административное, этаж: 2, общей площадью: 469,5 кв.м, инвентарный №1455/1, литер: А, 1 этаж (пом. с 1 по 3), 2 этаж (пом. с 1 по 28)	02:55:050:338:1396	Республика Башкортостан, Демский район, г. Уфа, ул. Дагестанская, д. 19/1	469,5
20	Нежилое помещение № 3 общей площадью 385,4 кв.м	74:36:317001:720	г. Челябинск, ул. Харлова, д. 11	385,4
21	Нежилое помещение - административное, общей площадью 54,9 кв.м	75:32:040508:10432	Читинская область, г. Чита, Черновский административный р-н, проспект Фадеева, 5, пом.1	54,9
22	Нежилое помещение, административное, общей площадью: 28,4 кв.м	75:32:040508:10434	Забайкальский край, г. Чита, просп. Фадеева, 5, пом. 3	28,4

ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Итоговая рыночная стоимость объектов оценки на дату определения стоимости (дату оценки) 25.07.2019 г. округленно составляет:

№ п/п	Наименование	Кадастровый номер	Местоположение	Площадь, кв. м	Рыночная стоимость, без учета НДС, руб.	Рыночная стоимость, с учетом НДС, руб.
1	Нежилое помещение на 1 этаже жилого дома (назначение: нежилое; площадью 133, 8 кв.м, этаж: 1, номера на поэтажном плане: 1-12)	18:26:010653:1140	Удмуртская Республика, г. Ижевск, ул. Коммунаров, д. 249	133,8	1 396 029	1 675 235
2	Нежилое помещение, общей площадью: 62,5 кв.м., 1 этаж – офис	11:16:1704005:4042	Республика Коми, г. Воркута, ул. Ленина, д. 56а, кв. 3,	62,5	732 799	879 359
3	Нежилое помещение № 4 (комн. №№1,4-7,9-12,14,16-23,25-30,33-46,49,51-54,57,59,62,65,68-71,74-78,80-90,100-114) на 3-м этаже, назначение: нежилое, общей площадью 994,9 кв.м, этаж 3	44:27:040641:399	Костромская область, г. Кострома, ул. Советская, д. 123	994,9	6 831 859	8 198 231
4	Нежилое цокольное помещение №1 (1-9) (бывшая кв.1), №34 (1-11), 1 эт. - №34 (12-14) (бывшая кв. 34), литер А, назначение нежилое,	23:47:0305024:110	г. Новороссийск, Центральный округ, ул. Энгельса, д. 71,	186,7	1 840 673	2 208 807

№ п/п	Наименование	Кадастровый номер	Местоположение	Площадь, кв. м	Рыночная стоимость, без учета НДС, руб.	Рыночная стоимость, с учетом НДС, руб.
	площадью: общей - 186,7 кв.м					
5	Административное здание площадью общей – 220,6 кв.м	23:47:0114005:181	г. Новороссийск, Приморский округ, ул. Видова, д. 111, коттедж № 8	220,6	2 718 616	3 262 339
6	Четырехкомнатная квартира, общей площадью 65,60 кв.м	24:04:6101011:1610	Красноярский край, Березовский район, п. Березовка, ул. Заводская, д. 57, кв. 76,	65,6	1 526 593	1 831 912
7	Двухкомнатная квартира, общей площадью 42,10 кв.м, в том числе жилая 26,70 кв.м	24:59:0303028:461	Красноярский край, г. Зеленогорск, ул. Мира, д. 28, кв. 2	42,1	901 717	1 082 061
8	Трехкомнатная квартира, общей площадью 61.70 кв.м, в том числе жилая 46,70 кв.м	24:54:0000000:12397	Красноярский край, г. Назарово, ул. 30 лет ВЛКСМ, д. 59 «А», кв. 36	61,7	1 174 152	1 408 982
9	Трехкомнатную квартира, общей площадью 57,20 кв.м, в том числе жилая 44,60 кв.м	24:39:0103006:164	Красноярский край, Ужурский район, г. Ужур, ул. Рабочая, д. 37, кв. 15	57,2	928 848	1 114 618
10	Четырехкомнатная квартира, общей площадью 79,70 кв.м, в том числе жилая 51,10 кв.м	24:50:0400084:2973	Красноярский край, г. Красноярск, ул. Ястынская, д. 18, кв. 99	79,7	2 617 391	3 140 869
11	Здание с пристройками, назначение: нежилое, площадью: 1 330,9 кв.м., этажность: 2, подземная этажность: цокольный этаж	46:29:102279:133	г. Курск, ул. Чумаковская, д. 4, литер А, а, а1	1330,9	7 415 831	8 898 997
12	Здание гаражное, площадью: 94,6 кв.м, этажность: 1	46:29:102279:132	г. Курск, ул. Чумаковская, д. 4, литер В	94,6	395 058	474 070
13	Трехкомнатная квартира (жилое помещение) общая площадь 66,9 кв.м, а том числе жилая 41,2 кв.м	53:15:0000000:1080	Новгородская область, Поддорский район, Поддорский сельсовет, с. Поддорье, ул. Октябрьская, д. 52, кв. 10,	66,9	357 306	428 768
14	Помещение нежилое площадью 170,5 кв.м, этаж 2	60:27:0050105:2471	г. Псков, Рижский проспект, д. 51 - А	170,5	1 789 447	2 147 336
15	Трехкомнатная квартира (1 этаж), общей площадью: 59,6 кв.м	65:24:0000017:1494	Сахалинская область, г. Оха, ул. Советская, д. 2, кв. 21	59,6	866 290	1 039 549
16	Нежилое помещение общей площадью 92,9 кв.м	86:20:0000071:3341	Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нефтеюганск, микрорайон 12, д. 8, помещение 9	92,9	1 874 251	2 249 101
17	Пристрой к магазину, нежилое помещение общей площадью 81,7 кв.м	86:20:0000071:3343	Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нефтеюганск, микрорайон 12, д. 8, помещение № 10	81,7	1 648 292	1 977 950
18	Административное помещение (нежилое) общей площадью 121, 8 кв.м	02:55:029107:6391	Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский район, просп. Октября, д. 33/1	121,8	1 652 766	1 983 319
19	Нежилое помещение –	02:55:050:338:1396	Республика	469,5	4 183 140	5 019 768

№ п/п	Наименование	Кадастровый номер	Местоположение	Площадь, кв. м	Рыночная стоимость, без учета НДС, руб.	Рыночная стоимость, с учетом НДС, руб.
	административное, этаж: 2, общей площадью: 469,5 кв.м, инвентарный №1455/1, литер: А, 1 этаж (пом. с 1 по 3), 2 этаж (пом. с 1 по 28)		Башкортостан, Демский район, г. Уфа, ул. Дагестанская, д. 19/1			
20	Нежилое помещение № 3 общей площадью 385,4 кв.м	74:36:317001:720	г. Челябинск, ул. Харлова, д. 11	385,4	3 784 000	4 540 800
21	Нежилое помещение - административное, общей площадью 54,9 кв.м	75:32:040508:10432	Читинская область, г. Чита, Черновский административный р-н, проспект Фадеева, 5, пом.1	54,9	728 682	874 419
22	Нежилое помещение, административное, общей площадью: 28,4 кв.м	75:32:040508:10434	Забайкальский край, г. Чита, просп. Фадеева, 5, пом. 3	28,4	394 806	473 767
				ИТОГО	**45 758 547**	**54 910 256**

Заключение составлено на основании прилагаемого отчета об оценке, подготовленного и подписанного профессиональным оценщиком: Швец Екатериной Михайловной.

Главный эксперт оценщик _____/Е.М. Швец/

Генеральный директор _____/Р.Г. Борисычев/

ООО «ЭнПиВи Консалтинг»

ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

Краткая характеристика оцениваемых объектов представлена в следующей таблице.

Таблица 1. Краткая характеристика нежилых и жилых помещений в составе объекта оценки

№ п/п	Наименование	Кадастровый номер	Местоположение	Площадь, кв. м
1	Нежилое помещение на 1 этаже жилого дома (назначение: нежилое; площадью 133, 8 кв.м, этаж: 1, номера на поэтажном плане: 1-12)	18:26:010653:1140	Удмуртская Республика, г. Ижевск, ул. Коммунаров, д. 249	133,8
2	Нежилое помещение, общей площадью: 62,5 кв. м, 1 этаж – офис	11:16:1704005:4042	Республика Коми, г. Воркута, ул. Ленина, д. 56а, кв. 3	62,5
3	Нежилое помещение № 4 (комн. №№1,4-7,9-12,14,16-23,25-30,33-46,49,51-54,57,59,62,65,68-71,74-78,80-90,100-114) на 3-м этаже, назначение: нежилое, общей площадью 994,9 кв.м, этаж 3	44:27:040641:399	Костромская область, г. Кострома, ул. Советская, д. 123	994,9
4	Нежилое цокольное помещение №1 (1-9) (бывшая кв.1), №34 (1-11), 1 эт. - № 34 (12-14)(бывшая кв. 34), литер А, назначение нежилое, площадью: общей - 186,7 кв.м	23:47:0305024:110	г. Новороссийск, Центральный округ, ул. Энгельса, д. 71,	186,7
5	Административное здание площадью общей – 220,6 кв.м	23:47:0114005:181	г. Новороссийск, Приморский округ, ул. Видова, д. 111, коттедж № 8	220,6
6	Четырехкомнатная квартира, общей площадью 65,60 кв.м	24:04:6101011:1610	Красноярский край, Березовский район, п. Березовка, ул. Заводская, д. 57, кв. 76,	65,6
7	Двухкомнатная квартира, общей площадью 42,10 кв.м, в том числе жилая 26,70 кв.м	24:59:0303028:461	Красноярский край, г. Зеленогорск, ул. Мира, д. 28, кв. 2	42,1
8	Трехкомнатная квартира, общей площадью 61.70 кв.м, в том числе жилая 46,70 кв.м	24:54:0000000:12397	Красноярский край, г. Назарово, ул. 30 лет ВЛКСМ, д. 59 «А», кв. 36	61,7
9	Трехкомнатную квартира, общей площадью 57,20 кв.м, в том числе жилая 44,60 кв.м	24:39:0103006:164	Красноярский край, Ужурский район, г. Ужур, ул. Рабочая, д. 37, кв. 15	57,2
10	Четырехкомнатная квартира, общей площадью 79,70 кв.м, в том числе жилая 51,10 кв.м	24:50:0400084:2973	Красноярский край, г. Красноярск, ул. Ястынская, д. 18, кв. 99	79,7
11	Здание с пристройками, назначение: нежилое, площадью: 1 330,9 кв.м., этажность: 2, подземная этажность: цокольный этаж	46:29:102279:133	г. Курск, ул. Чумаковская, д. 4, литер А, а, а1	1330,9
12	Здание гаражное, площадью: 94,6 кв.м, этажность: 1	46:29:102279:132	г. Курск, ул. Чумаковская, д. 4, литер В	94,6
13	Трехкомнатная квартира (жилое помещение) общая площадь 66,9 кв.м, а том числе жилая 41,2 кв.м	53:15:0000000:1080	Новгородская область, Поддорский район, Поддорский сельсовет, с. Поддорье, ул. Октябрьская, д. 52, кв. 10,	66,9
14	Помещение нежилое площадью 170,5 кв.м, этаж 2	60:27:0050105:2471	г. Псков, Рижский проспект, д. 51 - А	170,5
15	Трехкомнатная квартира (1 этаж), общей площадью: 59,6 кв.м	65:24:0000017:1494	Сахалинская область, г. Оха, ул. Советская, д. 2, кв. 21	59,6
16	Нежилое помещение общей площадью 92,9 кв.м	86:20:0000071:3341	Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нефтеюганск, микрорайон 12, д. 8, помещение 9	92,9
17	Пристрой к магазину, нежилое помещение общей площадью 81,7 кв.м	86:20:0000071:3343	Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нефтеюганск, микрорайон 12, д. 8, помещение № 10	81,7
18	Административное помещение (нежилое) общей площадью 121, 8 кв.м	02:55:029107:6391	Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский район, просп. Октября, д. 33/1	121,8

№ п/п	Наименование	Кадастровый номер	Местоположение	Площадь, кв. м
19	Нежилое помещение – административное, этаж: 2, общей площадью: 469,5 кв.м, инвентарный №1455/1, литер: А, 1 этаж (пом. с 1 по 3), 2 этаж (пом. с 1 по 28)	02:55:050:338:1396	Республика Башкортостан, Демский район, г. Уфа, ул. Дагестанская, д. 19/1	469,5
20	Нежилое помещение № 3 общей площадью 385,4 кв.м	74:36:317001:720	г. Челябинск, ул. Харлова, д. 11	385,4
21	Нежилое помещение - административное, общей площадью 54,9 кв.м	75:32:040508:10432	Читинская область, г. Чита, Черновский административный р-н, проспект Фадеева, 5, пом.1	54,9
22	Нежилое помещение, административное, общей площадью: 28,4 кв.м	75:32:040508:10434	Забайкальский край, г. Чита, просп. Фадеева, 5, пом. 3	28,4

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

В процессе проведенных работ по оценке получены следующие результаты оценки рыночной стоимости объектов оценки:

Таблица 2. Результаты оценки рыночной стоимости оцениваемых объектов, руб.

№ п/п	Наименование	Кадастровый номер	Местоположение	Рыночная стоимость, определенная в рамках сравнительного подхода с учетом НДС, руб.	Рыночная стоимость, определенная в рамках доходного подхода с учетом НДС, руб.	Рыночная стоимость, определенная в рамках затратного подхода с учетом НДС, руб.
1	Нежилое помещение на 1 этаже жилого дома (назначение: нежилое; площадью 133, 8 кв.м, этаж: 1, номера на поэтажном плане: 1-12)	18:26:010653:1140	Удмуртская Республика, г. Ижевск, ул. Коммунаров, д. 249	2 105 113	1 245 357	не применялся
2	Нежилое помещение, общей площадью: 62,5 кв.м., 1 этаж – офис	11:16:1704005:4042	Республика Коми, г. Воркута, ул. Ленина, д. 56а, кв. 3,	858 130	900 587	не применялся
3	Нежилое помещение № 4 (комн. №№1,4-7,9-12,14,16-23,25-30,33-46,49,51-54,57,59,62,65,68-71,74-78,80-90,100-114) на 3-м этаже, назначение: нежилое, общей площадью 994,9 кв.м, этаж 3	44:27:040641:399	Костромская область, г. Кострома, ул. Советская, д. 123	9 374 222	7 022 240	не применялся
4	Нежилое цокольное помещение №1 (1-9) (бывшая кв.1), №34 (1-11), 1 эт. - №34 (12-14)(бывшая кв. 34), литер А, назначение нежилое, площадью: общей - 186,7 кв.м	23:47:0305024:110	г. Новороссийск, Центральный округ, ул. Энгельса, д. 71,	2 307 869	2 109 746	не применялся
5	Административное здание площадью общей – 220,6 кв.м	23:47:0114005:181	г. Новороссийск, Приморский округ, ул. Видова, д. 111, коттедж № 8	3 408 650	3 116 028	не применялся
6	Четырехкомнатная квартира, общей площадью 65,60 кв.м	24:04:6101011:1610	Красноярский край, Березовский район, п. Березовка, ул. Заводская, д. 57, кв. 76,	1 831 912	не применялся	не применялся
7	Двухкомнатная	24:59:0303028:461	Красноярский край,	1 082 061	не	не применялся

№ п/п	Наименование	Кадастровый номер	Местоположение	Рыночная стоимость, определенная в рамках сравнительного подхода с учетом НДС, руб.	Рыночная стоимость, определенная в рамках доходного подхода с учетом НДС, руб.	Рыночная стоимость, определенная в рамках затратного подхода с учетом НДС, руб.
	квартира, общей площадью 42,10 кв.м, в том числе жилая 26,70 кв.м		г. Зеленогорск, ул. Мира, д. 28, кв. 2		применялся	
8	Трехкомнатная квартира, общей площадью 61.70 кв.м, в том числе жилая 46,70 кв.м	24:54:0000000:12397	Красноярский край, г. Назарово, ул. 30 лет ВЛКСМ, д. 59 «А», кв. 36	1 408 982	не применялся	не применялся
9	Трехкомнатную квартира, общей площадью 57,20 кв.м, в том числе жилая 44,60 кв.м	24:39:0103006:164	Красноярский край, Ужурский район, г. Ужур, ул. Рабочая, д. 37, кв. 15	1 114 618	не применялся	не применялся
10	Четырехкомнатная квартира, общей площадью 79,70 кв.м, в том числе жилая 51,10 кв.м	24:50:0400084:2973	Красноярский край, г. Красноярск, ул. Ястынская, д. 18, кв. 99	3 140 869	не применялся	не применялся
11	Здание с пристройками, назначение: нежилое, площадью: 1 330,9 кв.м., этажность: 2, подземная этажность: цокольный этаж	46:29:102279:133	г. Курск, ул. Чумаковская, д. 4, литер А, а, а1	10 458 259	7 339 734	не применялся
12	Здание гаражное, площадью: 94,6 кв.м, этажность: 1	46:29:102279:132	г. Курск, ул. Чумаковская, д. 4, литер В	474 070	не применялся	не применялся
13	Трехкомнатная квартира (жилое помещение) общая площадь 66,9 кв.м, а том числе жилая 41,2 кв.м	53:15:0000000:1080	Новгородская область, Поддорский район, Поддорский сельсовет, с. Поддорье, ул. Октябрьская, д. 52, кв. 10,	428 768	не применялся	не применялся
14	Помещение нежилое площадью 170,5 кв.м, этаж 2	60:27:0050105:2471	г. Псков, Рижский проспект, д. 51 - А	2 236 481	2 058 191	не применялся
15	Трехкомнатная квартира (1 этаж), общей площадью: 59,6 кв.м	65:24:0000017:1494	Сахалинская область, г. Оха, ул. Советская, д. 2, кв. 21	1 039 549	не применялся	не применялся
16	Нежилое помещение общей площадью 92,9 кв.м	86:20:0000071:3341	Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нефтеюганск, микрорайон 12, д. 8, помещение 9	2 461 452	2 036 751	не применялся
17	Пристрой к магазину, нежилое помещение общей площадью 81,7 кв.м	86:20:0000071:3343	Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нефтеюганск, микрорайон 12, д. 8, помещение № 10	2 164 700	1 791 201	не применялся
18	Административное помещение (нежилое) общей площадью 121, 8 кв.м	02:55:029107:6391	Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский район, просп.	2 074 498	1 892 140	не применялся

№ п/п	Наименование	Кадастровый номер	Местоположение	Рыночная стоимость, определенная в рамках сравнительного подхода с учетом НДС, руб.	Рыночная стоимость, определенная в рамках доходного подхода с учетом НДС, руб.	Рыночная стоимость, определенная в рамках затратного подхода с учетом НДС, руб.
			Октября, д. 33/1			
19	Нежилое помещение – административное, этаж: 2, общей площадью: 469,5 кв.м, инвентарный №1455/1, литер: А, 1 этаж (пом. с 1 по 3), 2 этаж (пом. с 1 по 28)	02:55:050:338:1396	Республика Башкортостан, Демский район, г. Уфа, ул. Дагестанская, д. 19/1	5 110 915	4 928 620	не применялся
20	Нежилое помещение № 3 общей площадью 385,4 кв.м	74:36:317001:720	г. Челябинск, ул. Харлова, д. 11	4 850 089	4 231 510	не применялся
21	Нежилое помещение - административное, общей площадью 54,9 кв.м	75:32:040508:10432	Читинская область, г. Чита, Черновский административный р-н, проспект Фадеева, 5, пом.1	1 094 550	654 288	не применялся
22	Нежилое помещение, административное, общей площадью: 28,4 кв.м	75:32:040508:10434	Забайкальский край, г. Чита, просп. Фадеева, 5, пом. 3	597 036	350 498	не применялся

Расчет рыночной стоимости оцениваемых объектов производился в рамках сравнительного и доходного подходов, от использования затратного подхода в соответствующем разделе отчета приведен обоснованный отказ.

Таблица 3. Итоговое значение рыночной стоимости, руб.

№ п/п	Наименование	Кадастровый номер	Местоположение	Площадь, кв. м	Рыночная стоимость, без учета НДС, руб.	Рыночная стоимость, с учетом НДС, руб.
1	Нежилое помещение на 1 этаже жилого дома (назначение: нежилое; площадью 133, 8 кв.м, этаж: 1, номера на поэтажном плане: 1-12)	18:26:010653:1140	Удмуртская Республика, г. Ижевск, ул. Коммунаров, д. 249	133,8	1 396 029	1 675 235
2	Нежилое помещение, общей площадью: 62,5 кв.м., 1 этаж – офис	11:16:1704005:4042	Республика Коми, г. Воркута, ул. Ленина, д. 56а, кв. 3,	62,5	732 799	879 359
3	Нежилое помещение № 4 (комн. №№1,4-7,9-12,14,16-23,25-30,33-46,49,51-54,57,59,62,65,68-71,74-78,80-90,100-114) на 3-м этаже, назначение: нежилое, общей площадью 994,9 кв.м, этаж 3	44:27:040641:399	Костромская область, г. Кострома, ул. Советская, д. 123	994,9	6 831 859	8 198 231
4	Нежилое цокольное помещение №1 (1-9) (бывшая кв.1), №34 (1-11), 1 эт. - №34 (12-14) (бывшая кв. 34), литер А, назначение нежилое, площадью: общей - 186,7 кв.м	23:47:0305024:110	г. Новороссийск, Центральный округ, ул. Энгельса, д. 71,	186,7	1 840 673	2 208 807
5	Административное здание площадью общей – 220,6	23:47:0114005:181	г. Новороссийск, Приморский округ, ул.	220,6	2 718 616	3 262 339

№ п/п	Наименование	Кадастровый номер	Местоположение	Площадь, кв. м	Рыночная стоимость, без учета НДС, руб.	Рыночная стоимость, с учетом НДС, руб.
	кв.м		Видова, д. 111, коттедж № 8			
6	Четырехкомнатная квартира, общей площадью 65,60 кв.м	24:04:6101011:1610	Красноярский край, Березовский район, п. Березовка, ул. Заводская, д. 57, кв. 76,	65,6	1 526 593	1 831 912
7	Двухкомнатная квартира, общей площадью 42,10 кв.м, в том числе жилая 26,70 кв.м	24:59:0303028:461	Красноярский край, г. Зеленогорск, ул. Мира, д. 28, кв. 2	42,1	901 717	1 082 061
8	Трехкомнатная квартира, общей площадью 61.70 кв.м, в том числе жилая 46,70 кв.м	24:54:0000000:12397	Красноярский край, г. Назарово, ул. 30 лет ВЛКСМ, д. 59 «А», кв. 36	61,7	1 174 152	1 408 982
9	Трехкомнатную квартира, общей площадью 57,20 кв.м, в том числе жилая 44,60 кв.м	24:39:0103006:164	Красноярский край, Ужурский район, г. Ужур, ул. Рабочая, д. 37, кв. 15	57,2	928 848	1 114 618
10	Четырехкомнатная квартира, общей площадью 79,70 кв.м, в том числе жилая 51,10 кв.м	24:50:0400084:2973	Красноярский край, г. Красноярск, ул. Ястынская, д. 18, кв. 99	79,7	2 617 391	3 140 869
11	Здание с пристройками, назначение: нежилое, площадью: 1 330,9 кв.м., этажность: 2, подземная этажность: цокольный этаж	46:29:102279:133	г. Курск, ул. Чумаковская, д. 4, литер А, а, а1	1330,9	7 415 831	8 898 997
12	Здание гаражное, площадью: 94,6 кв.м, этажность: 1	46:29:102279:132	г. Курск, ул. Чумаковская, д. 4, литер В	94,6	395 058	474 070
13	Трехкомнатная квартира (жилое помещение) общая площадь 66,9 кв.м, а том числе жилая 41,2 кв.м	53:15:0000000:1080	Новгородская область, Поддорский район, Поддорский сельсовет, с. Поддорье, ул. Октябрьская, д. 52, кв. 10,	66,9	357 306	428 768
14	Помещение нежилое площадью 170,5 кв.м, этаж 2	60:27:0050105:2471	г. Псков, Рижский проспект, д. 51 - А	170,5	1 789 447	2 147 336
15	Трехкомнатная квартира (1 этаж), общей площадью: 59,6 кв.м	65:24:0000017:1494	Сахалинская область, г. Оха, ул. Советская, д. 2, кв. 21	59,6	866 290	1 039 549
16	Нежилое помещение общей площадью 92,9 кв.м	86:20:0000071:3341	Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нефтеюганск, микрорайон 12, д. 8, помещение 9	92,9	1 874 251	2 249 101
17	Пристрой к магазину, нежилое помещение общей площадью 81,7 кв.м	86:20:0000071:3343	Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нефтеюганск, микрорайон 12, д. 8, помещение № 10	81,7	1 648 292	1 977 950
18	Административное помещение (нежилое) общей площадью 121, 8 кв.м	02:55:029107:6391	Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский район, просп. Октября, д. 33/1	121,8	1 652 766	1 983 319
19	Нежилое помещение – административное, этаж: 2, общей площадью: 469,5 кв.м, инвентарный №1455/1, литер: А, 1 этаж	02:55:050:338:1396	Республика Башкортостан, Демский район, г. Уфа, ул. Дагестанская, д. 19/1	469,5	4 183 140	5 019 768

№ п/п	Наименование	Кадастровый номер	Местоположение	Площадь, кв. м	Рыночная стоимость, без учета НДС, руб.	Рыночная стоимость, с учетом НДС, руб.
	(пом. с 1 по 3), 2 этаж (пом. с 1 по 28)					
20	Нежилое помещение № 3 общей площадью 385,4 кв.м	74:36:317001:720	г. Челябинск, ул. Харлова, д. 11	385,4	3 784 000	4 540 800
21	Нежилое помещение - административное, общей площадью 54,9 кв.м	75:32:040508:10432	Читинская область, г. Чита, Черновский административный р-н, проспект Фадеева, 5, пом.1	54,9	728 682	874 419
22	Нежилое помещение, административное, общей площадью: 28,4 кв.м	75:32:040508:10434	Забайкальский край, г. Чита, просп. Фадеева, 5, пом. 3	28,4	394 806	473 767
				ИТОГО	**45 758 547**	**54 910 256**

1. Сведения об Отчете

1.1. Задание на оценку

1.1.1. Объект оценки

Оценке подлежат следующие объекты недвижимого имущества:

№ п/п	Наименование	Кадастровый номер	Местоположение	Площадь, кв. м
1	Нежилое помещение на 1 этаже жилого дома (назначение: нежилое; площадью 133, 8 кв.м, этаж: 1, номера на поэтажном плане: 1-12)	18:26:010653:1140	Удмуртская Республика, г. Ижевск, ул. Коммунаров, д. 249	133,8
2	Нежилое помещение, общей площадью: 62,5 кв. м, 1 этаж – офис	11:16:1704005:4042	Республика Коми, г. Воркута, ул. Ленина, д. 56а, кв. 3	62,5
3	Нежилое помещение № 4 (комн. №№1,4-7,9-12,14,16-23,25-30,33-46,49,51-54,57,59,62,65,68-71,74-78,80-90,100-114) на 3-м этаже, назначение: нежилое, общей площадью 994,9 кв.м, этаж 3	44:27:040641:399	Костромская область, г. Кострома, ул. Советская, д. 123	994,9
4	Нежилое цокольное помещение №1 (1-9) (бывшая кв.1), №34 (1-11), 1 эт. - №34 (12-14)(бывшая кв. 34), литер А, назначение нежилое, площадью: общей - 186,7 кв.м	23:47:0305024:110	г. Новороссийск, Центральный округ, ул. Энгельса, д. 71,	186,7
5	Административное здание площадью общей – 220,6 кв.м	23:47:0114005:181	г. Новороссийск, Приморский округ, ул. Видова, д. 111, коттедж № 8	220,6
6	Четырехкомнатная квартира, общей площадью 65,60 кв.м	24:04:6101011:1610	Красноярский край, Березовский район, п. Березовка, ул. Заводская, д. 57, кв. 76,	65,6
7	Двухкомнатная квартира, общей площадью 42,10 кв.м, в том числе жилая 26,70 кв.м	24:59:0303028:461	Красноярский край, г. Зеленогорск, ул. Мира, д. 28, кв. 2	42,1
8	Трехкомнатная квартира, общей площадью 61.70 кв.м, в том числе жилая 46,70 кв.м	24:54:0000000:12397	Красноярский край, г. Назарово, ул. 30 лет ВЛКСМ, д. 59 «А», кв. 36	61,7
9	Трехкомнатную квартира, общей площадью 57,20 кв.м, в том числе жилая 44,60 кв.м	24:39:0103006:164	Красноярский край, Ужурский район, г. Ужур, ул. Рабочая, д. 37, кв. 15	57,2
10	Четырехкомнатная квартира, общей площадью 79,70 кв.м, в том числе жилая 51,10 кв.м	24:50:0400084:2973	Красноярский край, г. Красноярск, ул. Ястынская, д. 18, кв. 99	79,7
11	Здание с пристройками, назначение: нежилое, площадью: 1 330,9 кв.м., этажность: 2, подземная этажность: цокольный этаж	46:29:102279:133	г. Курск, ул. Чумаковская, д. 4, литер А, а, а1	1330,9
12	Здание гаражное, площадью: 94,6 кв.м, этажность: 1	46:29:102279:132	г. Курск, ул. Чумаковская, д. 4, литер В	94,6
13	Трехкомнатная квартира (жилое помещение) общая площадь 66,9 кв.м, а том числе жилая 41,2 кв.м	53:15:0000000:1080	Новгородская область, Поддорский район, Поддорский сельсовет, с. Поддорье, ул. Октябрьская, д. 52, кв. 10,	66,9
14	Помещение нежилое площадью 170,5 кв.м, этаж 2	60:27:0050105:2471	г. Псков, Рижский проспект, д. 51 - А	170,5
15	Трехкомнатная квартира (1 этаж), общей площадью: 59,6 кв.м	65:24:0000017:1494	Сахалинская область, г. Оха, ул. Советская, д. 2, кв. 21	59,6
16	Нежилое помещение общей площадью 92,9 кв.м	86:20:0000071:3341	Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нефтеюганск, микрорайон 12, д. 8, помещение 9	92,9
17	Пристрой к магазину, нежилое помещение общей площадью 81,7 кв.м	86:20:0000071:3343	Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нефтеюганск, микрорайон 12, д. 8, помещение № 10	81,7
18	Административное помещение (нежилое) общей площадью 121, 8 кв.м	02:55:029107:6391	Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский район, просп. Октября, д. 33/1	121,8
19	Нежилое помещение – административное,	02:55:050:338:1396	Республика Башкортостан,	469,5

№ п/п	Наименование	Кадастровый номер	Местоположение	Площадь, кв. м
	этаж: 2, общей площадью: 469,5 кв.м, инвентарный №1455/1, литер: А, 1 этаж (пом. с 1 по 3), 2 этаж (пом. с 1 по 28)		Демский район, г. Уфа, ул. Дагестанская, д. 19/1	
20	Нежилое помещение № 3 общей площадью 385,4 кв.м	74:36:317001:720	г. Челябинск, ул. Харлова, д. 11	385,4
21	Нежилое помещение - административное, общей площадью 54,9 кв.м	75:32:040508:10432	Читинская область, г. Чита, Черновский административный р-н, проспект Фадеева, 5, пом.1	54,9
22	Нежилое помещение, административное, общей площадью: 28,4 кв.м	75:32:040508:10434	Забайкальский край, г. Чита, просп. Фадеева, 5, пом. 3	28,4

Характеристика объектов приведена в п. 2.1 «Объект оценки» настоящего Отчета.

1.1.2. Цель оценки

Целью оценки является определение рыночной стоимости Объекта оценки на дату оценки 25.07.2019 г. для принятия управленческих решений.

1.1.3. Задача оценки, предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения

Результатом оценки является величина итоговой стоимости объекта оценки.

Задачей оценки является определение рыночной стоимости Объекта оценки, для принятия управленческих решений.

Согласно п. 12 ФЗ №135 рыночная стоимость, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течении шесть месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

1.1.4. Определяемый вид стоимости

Оценке подлежит рыночная стоимость.

В ст. 3 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г. дано следующее определение рыночной стоимости. Рыночная стоимость - это «наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

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

1.1.5. Дата оценки (определения стоимости объекта оценки)

Датой определения стоимости объекта оценки является 25.07.2019 г. Все расчеты выполнены на дату определения стоимости.

1.1.6. Срок проведения оценки

Работы по определению рыночной стоимости объекта проводились в период с 06.05.2019 г. по 13.01.2020 г.

1.1.7. Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения

1. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Право оцениваемой собственности считается достоверным. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в Отчете.
2. В рамках настоящего Отчета Оценщик не приводил обзорные материалы (планы, чертежи и т. п.) по объекту оценки. Документы, использованные Оценщиком и

устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки, а также использованные при проведении оценки объекта оценки данные содержатся в архиве Оценщика.

3. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на оценку. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.
4. Сведения, полученные оценщиками и содержащиеся в Отчете, считаются достоверными. Однако Оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, поэтому для всех сведений указан источник информации.
5. Приведенные в Отчете факты, на основании которых проводился анализ, делались предположения и выводы, были собраны Оценщиком с наибольшей степенью использования их знаний и умений и являются, на взгляд Оценщика, достоверными и не содержащими фактических ошибок.
6. Согласно заданию на оценку, а также учитывая цель и предполагаемое использование результатов настоящей оценки, определение рыночной стоимости нежилого помещения проводится без учета стоимости земельного участка –пятна застройки.
7. В соответствии с заданием на оценку и п. 30 ФСО-7, определение границ интервала рыночной стоимости не требуется.
8. В соответствии с заданием на оценки определение рыночной стоимости объекта производится на ретроспективную дату, в связи с чем произведение осмотра на дату оценки не представляется возможным. Оценка произведена с допущением, что объект оценки находится в рабочем состоянии.
9. В случаях привлечения специалистов (экспертов) по отдельным вопросам для проведения оценки, в соответствующих разделах Отчета указана их квалификация, степень участия в проведении оценки, а также обоснована необходимость их привлечения. В данных случаях в Отчете об оценке проведен анализ экспертного мнения используемого в качестве информации, существенной для величины определяемой стоимости на соответствие рыночным условиям, описанным в разделе анализа рынка.

1.1.8. Ограничения (ограничительные условия) и пределы применения полученного результата

1. Содержащиеся в Отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самим оценщикам и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся частью настоящего Отчета.
2. Настоящий Отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях и задачах.
3. Ни Заказчик, ни оценщики не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку.
4. Мнение оценщиков относительно стоимости объекта действительно только на дату определения стоимости объекта оценки. Оценщики не принимают на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на рыночную стоимость объекта.
5. Факты, изложенные в Отчете, верны и соответствуют действительности.
6. Оценщики не имеют ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе и действуют непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам.
7. Вознаграждение оценщиков не зависит от итоговой оценки стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования Заказчиком или третьими лицами выводов и заключений, содержащихся в Отчете.

8. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщиков относительно стоимости объекта и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в данном Отчете.

Прочие ограничения указаны по тексту настоящего Отчета

1.2. Сведения о Заказчике оценки

Заказчиком оценки является ООО «Отель-сервис». Ниже в таблице представлены реквизиты Заказчика.

Таблица 4. Реквизиты Заказчика

Реквизит	Значение
Наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Отель-сервис»
Реквизиты	Юридический адрес: 603155, Нижегородская область, г. Нижний Новгород, ул. Большая Печерская, дом 39 Фактический адрес: 603155, Нижегородская область, г. Нижний Новгород, ул. Большая Печерская, дом 39 ИНН 5260176855 КПП 526001001 ОГРН 1065260104777 ОКПО 96646942 ОКВЭД 64.99.3 Капиталовложения в собственность 68.20.2 сдача собственного недвижимого имущества в аренду ОКАТО 22401000000 р/сч 40702810042000027190 в ВОЛГО-ВЯТСКИЙ БАНК ПАО СБЕРБАНК Г. НИЖНИЙ НОВГОРОД кор/сч 30101810900000000603 БИК 042202603

1.3. Сведения об Исполнителе оценки

Оценщик (далее - Оценщик), заключивший трудовой договор с «Обществом», выполняющий работу по оценке:

Таблица 5. Сведения об Оценщике

ФИО	Швец Екатерина Михайловна
Информация о членстве в саморегулируемой организации Исполнителя	Свидетельство о членстве в Саморегулируемой организации Союз оценщиков «СИБИРЬ» №0963 от 03 августа 2015 г., регистрационный номер 1233. Адрес саморегулируемой организации оценщиков: 105064, г. Москва, ул. Садовая-Черногрязская, д.13/3 с.1, оф.12, тел. (495) 788-14-18, e-mail: soosib@soosibir.ru, www.soosibir.ru
Документы, подтверждающие получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом ПП - I № 110297 от 09 июля 2010 года, выдан «ПУ ДПО Межотраслевой институт повышения квалификации и переподготовки руководящих кадров и специалистов Российской экономической академии им. Г.В. Плеханова» по программе «Профессиональная оценка и экспертиза объектов и прав собственности. Специализация «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)», рег. номер 379-10Д
Сведения о квалификационном аттестате	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №003703-2 от 16 февраля 2018 г. по направлению оценочной деятельности «Оценка движимого имущества», срок действия по 16 февраля 2021 г. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 003091-1 от 07 февраля 2018 г. по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости», срок действия по 07 февраля 2021 г. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №008360-3 от 29 марта 2018 г. по направлению оценочной деятельности «Оценка бизнеса», срок действия по 29 марта 2021 г.
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Профессиональная ответственность оценщика застрахована в ОАО «АльфаСтрахование» страховой полис, выдан 10.07.2018 г. Лимит ответственности 30 000 000-00 рублей (Тридцать миллионов)

	рублей 00 копеек, период страхования с 24 июля 2019 г. по 23 июля 2020 г., по договору обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности № 0991R/776/70028/19.
Стаж работы в оценочной деятельности	Более 10 лет

Таблица 6. Информация о юридическом лице, с которым Оценщик заключил трудовой договор

Сведения об оценочной компании, с которой оценщик заключил трудовой договор	Общество с ограниченной ответственностью «ЭнПиВи Консалтинг» ОГРН 1117746909246 от 11.11.2011 г. Юридический адрес: 115432, г. Москва, ул. Трофимова, д.5А. Фактический адрес: 111116, г. Москва, ул. Авиамоторная, д. 6, стр. 8. Тел. 8 (495) 226 03 26. ИНН / КПП 7725739271 / 772501001 ПАО СБЕРБАНК г. Москва к/с 30101810400000000225 БИК 044525225 р/с 40702810140000029414

Указанный выше специалист был привлечен к проведению оценки и принимал участие в следующих процедурах:

- содействие при сборе информации об объекте оценки;
- содействие при инспекции объекта оценки;
- содействие при осуществлении расчетов рыночной стоимости объекта оценки;
- содействие при осуществлении рецензирования настоящего Отчета.

1.4. Основание проведения оценки

Основанием для проведения оценки является Договор №0549/19 от 06.05.2019 г. на проведение оценки заключенным между ООО «ЭнПиВи Консалтинг» в лице Генерального директора Борисычева Романа Германовича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и ООО «Отель-сервис», именуемое в дальнейшем «Заказчик», в лице Конкурсного управляющего Полийчука Д.Ю., действующего на основании определения арбитражного суда Нижегородской области от 11.07.2018 г. по делу №А43-20834/2018, с другой стороны.

.5. Стандарты оценки для определения соответствующего вида стоимости объекта оценки, обоснование их использования при проведении оценки объекта оценки

Настоящая работа выполнена в соответствии с документами, регламентирующими практику профессиональной оценки.

1. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», обязательный к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №297;
2. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», обязательный к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №298;
3. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», обязательный к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №299;
4. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», обязательный к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. №611;
5. Стандарты и Правила оценочной деятельности Некоммерческого партнерства СРОО «Сибирь».

Использование перечисленных стандартов вызвано обязательностью их применения при осуществлении оценочной деятельности на территории Российской Федерации, что

установлено законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г.

1.6. Дата составления и порядковый номер Отчета

В системе нумерации Оценщика настоящий Отчет имеет номер 0549/19-4. Датой составления Отчета является 13.01.2020 г.

1.7. Форма Отчета

Отчет составлен в форме, соответствующей требованиям Федерального Закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г., Федеральных стандартов оценки (ФСО №1, №2, №3, утвержденных приказами Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №№297, 298, 299 соответственно).

1.8. Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения

Ниже представлен перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных. Результаты анализа достаточности и достоверности данной информации представлены в тексте настоящего Отчета.

Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

В ходе проведения работ по оценке, оценщикам были предоставлены копии документов и информация, представленные в Приложении к настоящему Отчету, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки.

Перечень источников внешней информации

1. Официальный сайт Банка России (www.cbr.ru);
2. Обзор макроэкономики (Источник: МЭР РФ, www.economy.gov.ru);
3. Другие вспомогательные источники, указанные по тексту настоящего Отчета.

В процессе проведения оценки в целях исключения возможных ошибок оценщики осуществляли поиск и анализ максимально возможного количества информации. В случаях несовпадения информации предпочтение отдавалось более авторитетному источнику, либо данным, полученным в результате статистического анализа.

Перечень нормативных актов

1. Гражданский кодекс РФ (часть I от 30.11.1994 г. №51-ФЗ, часть II от 26.01.1996 г. №14-ФЗ, часть III от 26.11.2001 г. №146-ФЗ) в посл. ред.;
2. Налоговый кодекс РФ (часть I от 31.07.1998 г. №146-ФЗ, часть II от 05.08.2000 г. №117-ФЗ) в посл. ред.;
3. Федеральный Закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г. в посл. ред.;
4. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», обязательный к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №297;
5. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», обязательный к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №298;
6. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», обязательный к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №299;
7. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», обязательный к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. №611.

Перечисленный перечень использованных при проведении оценки данных не содержит сведений о методической литературе, объем которой может исчисляться десятками позиций.

Прочие источники информации, используемые в настоящем Отчете, указаны по тексту Отчета.

1.9. Термины и определения

В соответствии со стандартами оценки применяются следующие общие понятия оценки:

Объект недвижимости – объект, который связан с землей так, что его перемещение без соразмерного ущерба его назначению невозможно. Объектами недвижимости являются*:*

- земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты;
- здания, сооружения, имущественные комплексы, жилые и нежилые здания;
- леса, многолетние насаждения и др.

Улучшения земельного участка – здания, строения, сооружения, объекты инженерной инфраструктуры, расположенные в пределах земельного участка, а также результаты работ и иных воздействий (изменение рельефа, внесение удобрений и т.п.), изменяющих качественные характеристики земельного участка.

Дата оценки (дата проведения оценки, дата определения стоимости) – дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.

Подход к оценке – совокупность методов оценки, объединенных общей методологией.

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

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

Сравнительный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами – аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах.

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

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

Итоговая величина стоимости объекта оценки – величина стоимости объекта оценки, полученная как итог обоснованного оценщиком обобщения результатов расчетов стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки.

2. Сведения об объекте оценки (точное описание объекта оценки, информация, идентифицирующая объект оценки)

2.1. Объект оценки

Характеристика оцениваемых объектов представлена в следующих таблицах.

Таблица 7. Характеристика объектов недвижимости, представленных к оценке

№ п/п	Наименование	Кадастровый номер	Местоположение	Площадь, кв. м	Этаж расположения	Выписка из ЕГРН	Правообладатель
1	Нежилое помещение на 1 этаже жилого дома (назначение: нежилое; площадью 133, 8 кв.м, этаж: 1, номера на поэтажном плане: 1-12)	18:26:010653:1140	Удмуртская Республика, г. Ижевск, ул. Коммунаров, д. 249	133,8	1 этаж	от 28.06.2019 № 52/258/460/2019-65	ООО "Отель-сервис", ИНН 5260176855
2	Нежилое помещение, общей площадью: 62,5 кв. м, 1 этаж – офис	11:16:1704005:4042	Республика Коми, г. Воркута, ул. Ленина, д. 56а, кв. 3	62,5	1 этаж	от 27 июня 2019 г. № КУВИ-001/2019-14775844	
3	Нежилое помещение № 4 (комн. №№1,4-7,9-12,14,16-23,25-30,33-46,49,51-54,57,59,62,65,68-71,74-78,80-90,100-114) на 3-м этаже, назначение: нежилое, общей площадью 994,9 кв.м, этаж 3	44:27:040641:399	Костромская область, г. Кострома, ул. Советская, д. 123	994,9	3 этаж	от 27 июня 2019 г. № КУВИ-001/2019-14780113	
4	Нежилое цокольное помещение №1 (1-9) (бывшая кв.1), №34 (1-11), 1 эт. - №34 (12-14)(бывшая кв. 34), литер А, назначение нежилое, площадью: общей - 186,7 кв.м	23:47:0305024:110	г. Новороссийск, Центральный округ, ул. Энгельса, д. 71,	186,7	цоколь	от 03.07.2019 № 52/258/460/2019-70	
5	Административное здание площадью общей – 220,6 кв.м	23:47:0114005:181	г. Новороссийск, Приморский округ, ул. Видова, д. 111, коттедж № 8	220,6		от 03.07.2019 № 52/258/460/2019-71	
6	Четырехкомнатная квартира, общей площадью 65,60 кв.м	24:04:6101011:1610	Красноярский край, Березовский район, п. Березовка, ул. Заводская, д. 57, кв. 76,	65,6	1/5.	от 27 июня 2019 г. № КУВИ-001/2019-14781373	
7	Двухкомнатная квартира, общей площадью 42,10 кв.м, в том числе жилая 26,70 кв.м	24:59:0303028:461	Красноярский край, г. Зеленогорск, ул. Мира, д. 28, кв. 2	42,1	1/5.	от 27 июня 2019 г. № КУВИ-001/2019-14779876	
8	Трехкомнатная квартира, общей площадью 61.70 кв.м, в том числе жилая 46,70 кв.м	24:54:0000000:12397	Красноярский край, г. Назарово, ул. 30 лет ВЛКСМ, д. 59 «А», кв. 36	61,7	1/5.	от 27 июня 2019 г. № КУВИ-001/2019-14780278	
9	Трехкомнатную квартира, общей площадью 57,20 кв.м, в том числе жилая 44,60 кв.м	24:39:0103006:164	Красноярский край, Ужурский район, г. Ужур, ул. Рабочая, д. 37, кв. 15	57,2	1/2.	от 27 июня 2019 г. № КУВИ-001/2019-	

№ п/п	Наименование	Кадастровый номер	Местоположение	Площадь, кв. м	Этаж расположения	Выписка из ЕГРН	Правообладатель
						14781300	
10	Четырехкомнатная квартира, общей площадью 79,70 кв.м, в том числе жилая 51,10 кв.м	24:50:0400084:2973	Красноярский край, г. Красноярск, ул. Ястынская, д. 18, кв. 99	79,7	1/10.	от 27 июня 2019 г. № КУВИ-001/2019-14780670	
11	Здание с пристройками, назначение: нежилое, площадью: 1 330,9 кв. м, этажность: 2, подземная этажность: цокольный этаж	46:29:102279:133	г. Курск, ул. Чумаковская, д. 4, литер А, а, а1	1330,9	2-х этажное	от 02.07.2019 № 52/258/460/2019-77	
12	Здание гаражное, площадью: 94,6 кв.м, этажность: 1	46:29:102279:132	г. Курск, ул. Чумаковская, д. 4, литер В	94,6	1-этажное	от 02.07.2019 № 52/258/460/2019-78	
13	Трехкомнатная квартира (жилое помещение) общая площадь 66,9 кв.м, а том числе жилая 41,2 кв.м	53:15:0000000:1080	Новгородская область, Поддорский район, Поддорский сельсовет, с. Поддорье, ул. Октябрьская, д. 52, кв. 10,	66,9	2 этаж	от 27 июня 2019 г. № КУВИ-001/2019-14781637	
14	Помещение нежилое площадью 170,5 кв.м, этаж 2	60:27:0050105:2471	г. Псков, Рижский проспект, д. 51 - А	170,5	2 этаж	от 27 июня 2019 г. № КУВИ-001/2019-14779838	
15	Трехкомнатная квартира (1 этаж), общей площадью: 59,6 кв.м	65:24:0000017:1494	Сахалинская область, г. Оха, ул. Советская, д. 2, кв. 21	59,6	1 этаж	от 29 июня 2019 г. № КУВИ-001/2019-15027263	
16	Нежилое помещение общей площадью 92,9 кв.м	86:20:0000071:3341	Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нефтеюганск, микрорайон 12, д. 8, помещение 9	92,9		от 29 июня 2019 г. № КУВИ-001/2019-15027200	
17	Пристрой к магазину, нежилое помещение общей площадью 81,7 кв.м	86:20:0000071:3343	Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нефтеюганск, микрорайон 12, д. 8, помещение № 10	81,7		от 29 июня 2019 г. № КУВИ-001/2019-15027328	
18	Административное помещение (нежилое) общей площадью 121, 8 кв.м	02:55:029107:6391	Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский район, просп. Октября, д. 33/1	121,8		от 01.07.2019 № 52/258/460/2019-97	
19	Нежилое помещение – административное, этаж: 2, общей площадью: 469,5 кв.м, инвентарный №1455/1, литер: А, 1 этаж (пом. с 1 по 3), 2 этаж (пом. с 1 по 28)	02:55:050:338:1396	Республика Башкортостан, Демский район, г. Уфа, ул. Дагестанская, д. 19/1	469,5	1-2 этаж	от 01.07.2019 № 52/258/460/2019-93	
20	Нежилое помещение № 3 общей площадью 385,4 кв.м	74:36:317001:720	г. Челябинск, ул. Харлова, д. 11	385,4		от 02.07.2019 № 52/258/460/2019-	

№ п/п	Наименование	Кадастровый номер	Местоположение	Площадь, кв. м	Этаж расположения	Выписка из ЕГРН	Правообладатель
						94	
21	Нежилое помещение - административное, общей площадью 54,9 кв.м	75:32:040508:10432	Читинская область, г. Чита, Черновский административный р-н, проспект Фадеева, 5, пом.1	54,9		от 29 июня 2019 г. № КУВИ-001/2019-15027198	
22	Нежилое помещение, административное, общей площадью: 28,4 кв.м	75:32:040508:10434	Забайкальский край, г. Чита, просп. Фадеева, 5, пом. 3	28,4		от 29 июня 2019 г. № КУВИ-001/2019-15032892	

2.2. Оцениваемые права

В рамках настоящего Отчета оценивается право собственности на нежилые и жилые помещения.

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

Для целей настоящего Отчета об оценке право собственности и права аренды на оцениваемые объекты предполагаются полностью соответствующим требованиям законодательства. Однако оценщики не осуществляют детальное описание правового состояния оцениваемого имущества и вопросов, подразумевающих обсуждение юридических аспектов прав собственности и прав аренды на него.

2.3. Обременения оцениваемых прав

В рамках настоящего Отчета под обременением понимается ограничение права собственности и других вещных прав на объект правами других лиц (например, залог, аренда, сервитут и др.). Различают обременения в силу закона и обременения в силу договора.

При подготовке Отчета об оценке обременение прав на оцениваемое имущество исследуется с точки зрения того, как может повлиять наличие обременения на экономические интересы существующего владельца или арендатора имущества и ожидания предполагаемого инвестора.

По результатам анализа предоставленных сведений на дату оценки обременений (ограничений) не выявлено.

2.4. Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки

Один из принципов оценки гласит, что из возможных вариантов использования объекта недвижимости выбирается тот, при котором наиболее полно реализуются функциональные возможности земельного участка с улучшениями. Именно этот вариант применяется для оценки стоимости недвижимости.

Наилучшее и наиболее эффективное использование объекта недвижимости должно отвечать следующим критериям:

1. Являться законодательно разрешенным, т.е. соответствовать юридическим нормам, включая распоряжения о зонировании и нормы охраны окружающей среды, градостроительные ограничения, требования по охране памятников истории архитектуры, благоустройству прилегающей территории и т.п.
2. Физически осуществимо, т.е. размер и форма земельного участка, его транспортная доступность, имеющиеся строения должны позволять реализовать выбранный вариант использования.
3. Должно быть финансово обосновано с точки зрения окупаемости инвестируемого капитала, т. е. использование обеспечивает доход, превышающий капитальные затраты, эксплуатационные расходы и финансовые обязательства.
4. Должно обеспечивать наивысшую стоимость или доходность недвижимости.

На практике принцип наилучшего и наиболее эффективного использования является исходной предпосылкой, на которой основывается выбор конкретного вида оцениваемой стоимости недвижимости и строится заключение об ее величине. Например, при определении наиболее вероятной цены продажи (рыночной стоимости) объекта

недвижимости принцип наилучшего и наиболее эффективного использования трактуется как наиболее вероятное использование существующего объекта недвижимости, тогда как при определении инвестиционной стоимости акцент в интерпретации делается на наиболее эффективное использование объекта недвижимости с возможными улучшениями.

Наиболее эффективное использование участка как свободного.

Наилучшим и наиболее эффективным использованием является фактическое использование земельного участка.

Наиболее эффективное использование участка с улучшениями.

Данный анализ позволяет определить наиболее эффективное использование объекта как земельного участка с уже имеющимися улучшениями, то есть, вариант использования, который обеспечит максимальную доходность в долгосрочной перспективе. Анализируя рынок приносящей доход недвижимости, можно отметить, что в данном сегменте присутствуют торговые, офисные, складские и производственные здания и здания.

Рассмотрим оцениваемые объекты недвижимости с точки зрения его наилучшего использования, исходя из конструктивно-планировочных решений и экономической целесообразности.

В результате проведенного анализа наилучшего и наиболее эффективного использования имущества, исполнители пришли к следующим выводам:

- Физические характеристики объекта оценки накладывают определенные ограничения на его возможное использование: использование объекта возможно только в пределах, имеющих место строительных объемов и площадей.
- Особенности планировки объекта оценки накладывают определенные ограничение на использование объекта недвижимости в качестве здания иного назначения, отличного от текущего использования.
- Федеральные законодательные акты Российской Федерации и законодательные документы не содержат запретов на продажу или сдачу в аренду здания всей площадью или отдельными блоками.

На основании вышесказанного, учитывая физические характеристики оцениваемых объектов, их месторасположение и расположение в здании, наилучшим и наиболее эффективным использованием является эксплуатация нежилых помещений в качестве административно-офисных помещений, жилого помещения в качестве квартиры, а земельных участков в соответствии с зарегистрированным видом разрешенного использования в рамках установленной категории.

2.5. Краткая характеристика местоположения объекта оценки

Объекты недвижимого имущества, представленные к оценке в рамках настоящего отчета, расположены в городах: Ижевск, Воркута, Кострома, Новороссийск, Курск, Псков, Нефтеюганск, Уфа, Челябинск, Чита, а также в Красноярском крае, Новгородской области и Сахалинском крае.

г. Ижевск[1]

Ижевск— двадцатый по численности населения город Российской Федерации, крупный промышленный, торговый, научно-образовательный и культурный центр Поволжья и Урала, столица Удмуртской Республики. Образует городской округ город Ижевск. Знаменит оборонным и машиностроительным производствами.

Ижевск — развитый промышленный центр Удмуртии и Урала.

Основу экономического и социального развития Ижевска составляет промышленное производство с долей численности работающих 31,7 % от среднесписочной численности работников организаций города Ижевска. Промышленные предприятия являются основными плательщиками налогов в бюджет города.

Экономическая ситуация в Ижевске характеризуется укреплением позитивных тенденций.

г. Воркута[2]

Воркута — город в Республике Коми Российской Федерации, образующий городской округ «Воркута».

Воркута — четвёртый по величине город за северным полярным кругом и самый восточный город Европы.

По официальной статистике на начало 2019 года, численность населения города составляет 54 223 человек.

Воркута занимает четвёртое место по численности населения в Республике Коми после Сыктывкара, Ухты и Эжвы.

г. Кострома[3]

Кострома — город в России на реке Волге, административный центр Костромской области, речной порт. Население — 276 064 чел. (2019). Расположен в 344 км от Москвы. Площадь города составляет 144,5 км².

Кострома — старинный центр текстильной промышленности (главным образом, льняной). Кострома известна ювелирным производством, в городе действует целый ряд предприятий по изготовлению ювелирных изделий.

Машиностроительная отрасль представлена предприятием по производству цилиндропоршневой группы. Развито производство отопительного, вентиляционного, теплообменного и энергосберегающего оборудования. В городе работают компании по производству торгового оборудования: стеллажного, кассового, в том числе холодильного. Развито как тяжёлое (экскаваторное производство), так среднее (производство емкостного оборудования «Цвет») и точное (калориферное производство) машиностроение.

г. Новороссийск[4]

Новороссийск — город на юге России, в Краснодарском крае. Административный центр муниципального образования «город Новороссийск». Расположен на юго-западе края, у побережья Цемесской (Новороссийской) бухты Чёрного моря.

Новороссийск — важный транспортный центр. В городе расположена Военно-морская база Черноморского флота Российской Федерации и крупнейший порт России и Чёрного

---

[1] https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%98%D0%B6%D0%B5%D0%B2%D1%81%D0%BA

[2] https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%92%D0%BE%D1%80%D0%BA%D1%83%D1%82%D0%B0

[3] https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%9A%D0%BE%D1%81%D1%82%D1%80%D0%BE%D0%BC%D0%B0

[4] https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%9D%D0%BE%D0%B2%D0%BE%D1%80%D0%BE%D1%81%D1%81%D0%B8%D0%B9%D1%81%D0%BA

моря, включающий пассажирский, грузовые порты и нефтеналивную гавань. Узел шоссейных дорог и конечный пункт железнодорожной линии от Краснодара.

Новороссийск — главный центр цементной промышленности на юге России (5 цементных заводов), созданный на базе крупных месторождений высококачественных мергелей.

г. Курск[5]

Курск — город в России, административный центр Курской области, а также Курского района. В состав района не входит, являясь городом областного значения, образующим муниципальное образование город Курск со статусом городского округа.

Современный Курск — крупный промышленный центр.

В городе развита электротехническая промышленность, приборо- и станкостроение, производство машин и оборудования для аграрного сектора, пищевой и перерабатывающей промышленности, производство торгового оборудования, подшипников и аккумуляторов, производство химических волокон и резинотехнических изделий, мебели, производство лекарств, пищевая промышленность и др.

г. Псков[6]

Псков — город на северо-западе России, административный центр Псковской области и Псковского района. Является городом областного подчинения; образует самостоятельное муниципальное образование город Псков в статусе городского округа. Расположен на реке Великой при слиянии её с рекой Псковой. Население — 210 116 чел.

Псков — важный туристический центр Псковской области и северо-запада России.

г. Нефтеюганск[7]

Нефтеюганск — город в России, административный центр Нефтеюганского района Ханты-Мансийского автономного округа-Югры, третий (после Сургута и Нижневартовска) по размеру город округа, один из немногих российских региональных городов, превосходящих административный центр своего субъекта федерации (Ханты-Мансийск) как по численности населения, так и по промышленному потенциалу.

Население — 127 710 чел. (2019).

Объём отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами по крупным и средним организациям — производителям промышленной продукции составил 25 482,0 млн рублей или 77,4 % в сопоставимых ценах к соответствующему периоду предыдущего года.

г. Уфа[8]

Уфа — один из крупнейших городов России, столица Республики Башкортостан, административный центр Уфимского района, в состав которого не входит. Город республиканского значения, образует муниципальное образование город Уфа со статусом городского округа.

В настоящее время городские предприятия занимаются нефтепереработкой, химией, машиностроением. Основу экономики города составляют топливно-энергетический и машиностроительный комплексы. В Уфе сосредоточено около 200 крупных и средних промышленных предприятий.

---

[5] https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%9A%D1%83%D1%80%D1%81%D0%BA

[6] https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%9F%D1%81%D0%BA%D0%BE%D0%B2

[7] https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%9D%D0%B5%D1%84%D1%82%D0%B5%D1%8E%D0%B3%D0%B0%D0%BD%D1%81%D0%BA

[8] https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%A3%D1%84%D0%B0

г. Челябинск[9]

Челябинск — седьмой по количеству жителей, шестнадцатый по занимаемой площади город Российской Федерации, административный центр Челябинской области, городской округ с внутригородским делением.

Численность населения города по данным Росстата составляет 1 200 719 человек.

Челябинск является одним из крупнейших промышленных городов России, занимая 13 место по объёму промышленного производства.

Основным производством в Челябинске является металлургия и производство готовых металлических изделий, на долю которых приходится более 60 % объёма всей выпускаемой продукции. Машиностроение в структуре промышленного производства составляет 13 %.

г. Чита[10]

Чита — Административный центр Забайкальского края и Читинского района. Образует муниципальное образование городской округ город Чита как единственный населённый пункт в его составе.

Население — 349 983 чел. (2019).

Ведущие отрасли промышленности — энергетика и производство продуктов питания

Доминирующей промышленностью является энергетика, представителем которой в Чите является компания ТГК-14, в которую входят в том числе Читинская ТЭЦ-1 и Читинская ТЭЦ-2. Имеется также машиностроительный завод, занимающийся поставкой охладительного оборудования.

Красноярский край[11]

Красноярский край — субъект Российской Федерации в Сибирском федеральном округе; относится к Восточно-Сибирскому экономическому району. Является вторым по площади субъектом России и крупнейшим из краёв.

Численность населения края по данным Росстата составляет 2 874 026 чел. (2019).

Благодаря значительным запасам металлических руд, наличию энергетических ресурсов, и доставшейся с советского времени тяжёлой индустрии, край является абсолютным лидером среди регионов страны по выработке промышленного продукта на одного жителя, на регион приходится 3,2 % всего объёма промышленной продукции, произведённой на территории России.

Новгородская область[12]

Новгородская область — субъект Российской Федерации.

Расположена на северо-западе европейской части страны. Область входит в состав Северо-Западного федерального округа.

Численность населения области по данным Росстата составляет 600 296 чел.

Основу экономического потенциала области составляет производственно-промышленный сектор. Его доля в структуре ВРП составляет 37,2%. Производственно-промышленный комплекс представлен 1670 предприятиями, в том числе 150 крупных и средних предприятий.

---

9 https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%A7%D0%B5%D0%BB%D1%8F%D0%B1%D0%B8%D0%BD%D1%81%D0%BA

10 https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%A7%D0%B8%D1%82%D0%B0

11 https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%9A%D1%80%D0%B0%D1%81%D0%BD%D0%BE%D1%8F%D1%80%D1%81%D0%BA%D0%B8%D0%B9_%D0%BA%D1%80%D0%B0%D0%B9

12 https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%9D%D0%BE%D0%B2%D0%B3%D0%BE%D1%80%D0%BE%D0%B4%D1%81%D0%BA%D0%B0%D1%8F_%D0%BE%D0%B1%D0%BB%D0%B0%D1%81%D1%82%D1%8C

Сахалинская область[13]

Сахалинская область — субъект Российской Федерации.

Область находится в Азиатско-Тихоокеанском регионе; это одна из самых восточных территорий России и единственный субъект Российской Федерации, полностью расположенный на островах (остров Сахалин и Курильские острова).

Сахалинская область является одним из лидеров в России по добыче нефти и газа, а также по улову рыбы и морепродуктов.

Численность населения области по данным Росстата составляет 489 638 чел.

Сахалинская область относится к категории регионов России, сочетающих выдающийся ресурсно-сырьевой потенциал с экстремальными условиями его освоения

13 https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%A1%D0%B0%D1%85%D0%B0%D0%BB%D0%B8%D0%BD%D1%81%D0%BA%D0%B0%D1%8F_%D0%BE%D0%B1%D0%BB%D0%B0%D1%81%D1%82%D1%8C

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

2.6.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта[14]

По оценке Минэкономразвития России, во 2кв19 ВВП продолжил демонстрировать слабую динамику – 0,8 % г/г (после 0,5 % г/г в январе–марте). Рост ВВП по итогам первого полугодия оценивается на уровне 0,7 % г/г.

Как и в 1кв19, основной положительный вклад в прирост ВВП в апреле–июне внесли промышленные виды деятельности (в общей сложности 0,8 п.п.), в то время как вклады других базовых отраслей (торговля, строительство, транспорт) были околонулевыми. В целом такая ситуация свидетельствует о низком уровне совокупного спроса в экономике.

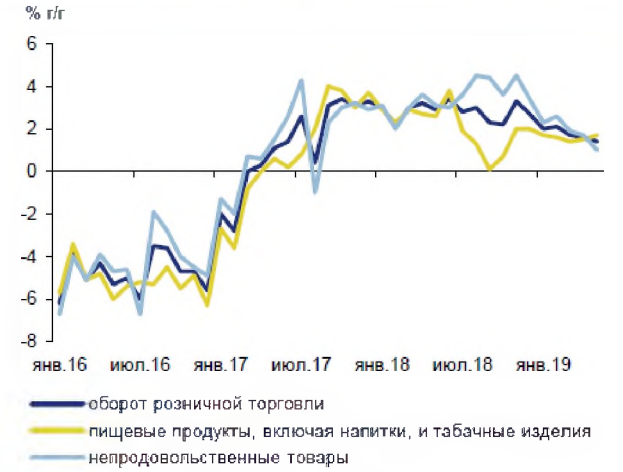
Наряду с экономической статистикой Росстата, слабость совокупного спроса в последние месяцы подтверждается следующими тенденциями:

1) Резкое замедление инфляции. По оценке Минэкономразвития России, темпы роста потребительских цен по состоянию на 15 июля снизились до 4,5 % г/г (по сравнению с мартовским пиком 5,3 % г/г).

2) Снижение числа вакансий на рынке труда. По данным портала HeadHunter, в июне число вакансий по отношению к соответствующему месяцу 2018 года сократилось на 7 %.

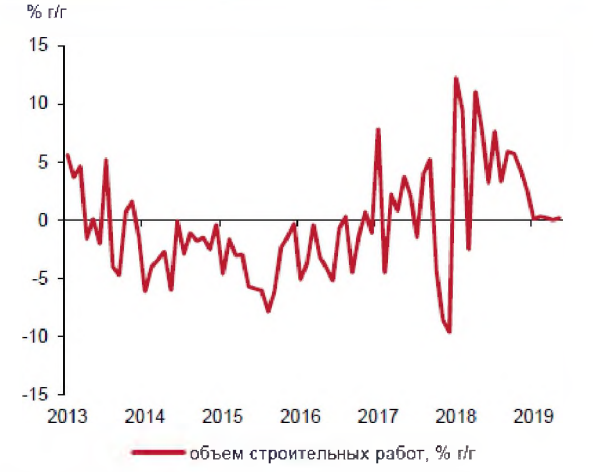
3) Падение объемов импорта при значительном реальном укреплении рубля. Импорт товаров из стран дальнего зарубежья в июне сократился на 6,5 % г/г, несмотря на укрепление реального эффективного курса рубля на 5,8 % в январе–июне текущего года.

Рис. 7. Темп роста розничного товарооборота в июне сохранился на уровне мая



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 8. Объем строительных работ с начала года демонстрирует околонулевую годовую динамику



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

В июне темп роста ВВП, по оценке Минэкономразвития России, составил 0,7 % г/г (после 0,1 % г/г в мае). Основной вклад в улучшение динамики ВВП в июне по сравнению с предшествующим месяцем внесло ускорение роста промышленного производства (до 3,3 % г/г после 0,9 % г/г в мае).

В июне продолжилось замедление роста добычи полезных ископаемых (до 2,3 % г/г после 2,8 % г/г в мае). В условиях действия соглашения ОПЕК+ темп роста добычи нефти в июне сохранился на уровне предыдущего месяца (1,0 % г/г). Ухудшение динамики наблюдалось по

[14] http://economy.gov.ru/minec/resources/250f3244-2e28-4b48-820f-81baaeec2059/190717_.pdf

естественному природному газу и углю. В то же время производство сжиженного природного газа продолжило расти двузначными темпами (58,2 % г/г в июне).

В июне рост выпуска обрабатывающих производств ускорился до 3,4 % г/г (после падения на 1,0 % г/г в мае). Негативное действие календарного фактора на динамику обрабатывающих отраслей в июне сохранилось, однако было менее выраженным, чем месяцем ранее (в июне и мае было соответственно на 1 и 2 рабочих дня меньше, чем в аналогичные месяцы 2018 года). Без учета календарного фактора рост обрабатывающей промышленности в июне, по оценке, составил 4,2 % г/г.

Ускорение роста обрабатывающей промышленности было обеспечено улучшением динамики металлургического производства (на 13,4 % г/г в июне) и машиностроения. После майского спада вернулся к росту химический комплекс (3,1 % г/г в июне). Вместе с тем в июне продолжилось ухудшение динамики в таких основополагающих несырьевых отраслях, как пищевая промышленность (-1,9 % г/г), деревообработка (0,9 % г/г) и производство стройматериалов и другой неметаллической минеральной продукции (1,7% г/г).

Медианный темп прироста в обрабатывающей промышленности с коррекцией на календарный фактор в июне составил 1,0 % г/г после 0,9 % г/г в мае.

В других базовых отраслях – строительстве, торговле, транспортном комплексе – в июне сохранялись низкие темпы роста. Розничный товарооборот в июне, как и в мае, увеличился на 1,4 % г/г. Годовые темпы роста объема строительных работ в июне шестой месяц подряд сохранялись на околонулевом уровне. Рост грузооборота транспорта продолжил замедление – до 0,3 % г/г в июне после 0,9 % г/г в мае.

в % к соотв. периоду предыдущего года	2кв19	июн.19	май.19	апр.19	1кв19	2018	2017
ВВП	0,8*	0,7*	0,1*	1,8*	0,5	2,3	1,6
Сельское хозяйство	1,2	1,1	1,0	1,4	1,1	-0,6	2,9
Строительство	0,1	0,1	0,2	0,0	0,2	5,3	-1,2
Розничная торговля	1,5	1,4	1,4	1,6	1,9	2,8	1,3
Грузооборот транспорта	1,3	0,3	0,9	2,6	2,2	2,9	5,6
Промышленное производство	3,0	3,3	0,9	4,6	2,1	2,9	2,1
Добыча полезных ископаемых	3,3	2,3	2,8	4,2	4,7	4,1	2,1
добыча угля	-0,1	-0,9	0,2	0,1	3,1	4,2	3,7
добыча сырой нефти и природного газа	3,1	2,3	2,8	4,0	4,5	2,8	0,4
добыча металлических руд	5,3	3,3	6,2	6,4	10,9	4,6	3,5
добыча прочих полезных ископаемых	1,4	1,8	-7,7	9,8	-3,5	4,0	15,6
Обрабатывающие производства	2,4	3,4	-1,0	4,7	1,3	2,6	2,5
пищевая промышленность	0,7	-1,9	-1,2	5,1	4,0	4,4	1,5
легкая промышленность	-4,6	-6,2	-6,8	-1,0	-2,6	2,3	5,4
деревообработка	3,1	0,9	1,2	7,3	7,3	11,7	3,9
производство кокса и нефтепродуктов	-1,6	-4,8	-4,3	4,3	2,0	1,8	1,1
химический комплекс	5,1	3,1	-0,9	12,9	3,3	3,3	5,8
производство прочей неметаллической минеральной продукции	5,8	1,7	5,4	10,5	8,4	4,4	11,2
металлургия	3,9	13,4	-0,8	-0,7	2,6	1,6	0,8
машиностроение	-4,6	-0,9	-9,5	-3,3	-7,7	1,2	5,6
прочие производства	6,7	2,9	5,3	11,7	6,9	1,4	-2,3
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	1,5	2,5	1,8	1,0	-1,5	1,6	-0,4
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	2,1	-1,8	0,8	7,4	0,9	2,0	-2,1

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

** Оценка Минэкономразвития России.*

2.6.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект.

Согласно п. V Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России №611 от 10.06.2014 г.: для определения стоимости недвижимости оценщик исследует рынок в тех его сегментах, к которым относятся фактическое использование оцениваемого объекта и другие виды использования, необходимые для определения его стоимости.

Сегментация (сегментирование) – это процесс разделения рынка на группы потребителей по заранее определенным признакам, позволяет сконцентрировать средства на наиболее эффективном направлении (наиболее привлекательном сегменте – по правилу Парето). Сегмент рынка – это однородная совокупность потребителей, одинаково реагирующих на товар и маркетинговые действия. Целевой сегмент (рынок) – сегмент, выбранный в результате исследования рынков сбыта той или иной продукции или услуги, характеризующийся минимальными расходами на маркетинг и обеспечивающий для собственника основную долю результата ее деятельности (прибыли или других критериев цели вывода на рынок товара или услуги).

Под сегментацией понимается разделение рынка на сегменты, различающиеся своими параметрами или реакцией на разные виды деятельности на рынке. Необходимым условием сегментации является неоднородность ожидания покупателей и покупательских состояний. Сегмент рынка - это его часть, определенная особым образом, которая может быть эффективно обслужена.

В части рынка недвижимого имущества, его структура определяется объемами недвижимости, требующимися для нормального функционирования в зависимости от экономического развития города, района, региона, государства.

Рынок недвижимости подразделяется на следующие сегменты:

- рынок жилой недвижимости;

Рынок жилья подразделяется на рынок городского жилья и рынок загородного жилья. Городской жилой фонд делится на несколько групп: жилье низкого качества, типовое жилье, застройки сталинских времен, дома улучшенной планировки, элитное жилье. При этом качество жилья и его местоположение являются основными параметрами, влияющими на спрос на рынке жилья и учитываемыми в ценах на жилье. Формирование рынка загородного жилья связано со снятием ограничений на индивидуальное загородное строительство. Спрос на загородное жилье в первую очередь зависит от его месторасположения.

- рынок коммерческой недвижимости;

Рынок нежилых помещений или рынок коммерческой недвижимости гораздо меньше, чем рынок жилья, количество проводимых операций невелико, но в связи с высокой стоимостью объектов является привлекательным для компаний, работающих на данном рынке. На рынке коммерческой недвижимости преобладают сделки аренды, а не купли-продажи или мены, как на рынке жилья.

Этот рынок подразделяется на несколько сегментов, которые дифференцируются по функциональному назначению: офисные, торговые, гостиницы (дома отдыха), складские, производственные. Данный сегмент недвижимого имущества является приносящим доход (недвижимость для бизнеса).

Для целей оценки земля, здания и сооружения подразделяют на два класса: неспециализированная и специализированная недвижимость.

Неспециализированная недвижимость — это недвижимость, на которую существует всеобщий спрос, и которая обычно покупается, продается или арендуется на открытом рынке с целью использования ее для существующих или аналогичных целей, в качестве инвестиции или для развития и освоения.

Специализированная недвижимость - это недвижимость, которая в силу своего специального характера редко продается на открытом рынке (если вообще когда-либо продается) для продолжения существующего использования одним владельцем, кроме случаев, когда она

реализуется как часть использующего ее бизнеса. Специальный характер недвижимости обычно обусловлен ее конструктивными особенностями, специализацией, размером, местом расположения или сочетанием этих факторов:

- здания, сооружения и помещения социальной сферы и городской инфраструктуры, не приносящие дохода от эксплуатации (больницы, детские сады и т.п.);
- рынок земельных участков.

Земля является составной частью объектов недвижимого имущества (зданий и сооружений). Земельный рынок как сложный самостоятельный вид рынка принято делить на относительно однородные подвиды или разновидности по целевому назначению земель, которые затем подразделяются по размеру участков, местоположению, формам собственности, качеству земель, расстоянию от промышленных центров и т. д. Спрос и цена реализуемых участков зависит от назначения участка, удаленности от города, престижности местоположения, наличия поблизости водоемов и леса.

В соответствии с общепринятой классификацией профессиональных операторов рынка недвижимости все объекты недвижимости можно отнести к какому-либо сегменту рынка. В таблице ниже приведена одна из общепринятых классификаций рынков недвижимости.

Таблица 8. Классификация рынков недвижимости[15]

Признак классификации	Виды рынков
Вид объекта	Земельный, зданий, сооружений, имущественных комплексов, помещений, многолетних насаждений, вещных прав, иных объектов
Географический (территориальный)	Местный, городской, региональный, национальный, мировой
Функциональное назначение	Производственных и складских помещений, жилищный, непроизводственных зданий и помещений (офисных, торговых)
Степень готовности к эксплуатации	Существующих объектов, незавершенного строительства, нового строительства
Тип участников	Индивидуальных продавцов и покупателей, промежуточных продавцов, муниципальных образований, коммерческих организаций
Вид сделок	Купли – продажи, аренды, ипотеки, вещных прав
Отраслевая принадлежность	Промышленных объектов, сельскохозяйственных объектов, общественных зданий, другие
Форма собственности	Государственных и муниципальных объектов, частных
Способ совершения сделок	Первичный и вторичный, организованный и неорганизованный, биржевой и внебиржевой, традиционный и компьютеризированный

Представленная классификация в достаточной степени характеризует рынок недвижимости в зависимости от классификационного признака.

Учитывая сегмент, к которому относятся оцениваемые объекты (нежилые административно-офисного назначения жилые помещения, земельные участки). Принимая во внимание широкий спектр назначения, Оценщиком представлен общий обзор рынка недвижимости.

2.6.3. Тенденции на рынке недвижимости Российской Федерации.[16]

За последние месяцы произошло очень много изменений на российском рынке недвижимости. Это события, связанные с застройщиками: введение эскроу-счетов, серьезные изменения ипотечных ставок, которые повысились почти на 1,5%, рост цен на недвижимость. При этом мы наблюдаем стабилизацию ситуации во внешней политике.

Одновременно с этим на мировом рынке недвижимости серьезная просадка. В первом квартале в США наблюдалось одно из худших значений показателя по падению количества объема сделок за последние десять лет. Гонконг, ОАЭ также фиксируют серьезное падение рынка

---

[15] Экономика недвижимости: Учебное пособие: «Экономика недвижимости», Таганрогский государственный радиотехнический университет, С.В. Гриненко, Таганрог: Изд-во ТРТУ, 2004.

[16] https://realty.rbc.ru/news/5cd1069a9a7947b28feaebfd; http://www.1rre.ru/268140-rynok-nedvizhimosti-v-2019-godu-ozhidayut-peremeny.html

на 20–25% к прошлому году. В России объемы сделок падают на 14% к уровню марта-апреля 2018 года. Это много. Это большой вызов для отрасли.

2019 год на рынке недвижимости начался малоактивно, но чем дальше — тем больше увеличивалась активность покупателей и продавцов. Со временем стало понятно, какие тенденции движут им на сегодняшний день и чем это обусловлено.

Во-первых, выросла активность на вторичном рынке из-за увеличения предложения. Впервые за 2 года совокупный объем достиг 17%. На сегодняшний день ипотечные ставки растут из-за повышения ставки по кредитам Центробанком. Это непосредственно влияет на спрос покупателей на новостройки, большинство из которых приобретают под ипотеку.

Ещё одним важным изменением на рынке недвижимости станет переход на экстроу-счета. Это значит, что вкладывать деньги в новостройки, которые только находятся на этапе строительства, перестанет быть выгодно. Вместо этого появится новый вид инвестирования в жилье, который позволит обезопасить свои деньги от недобросовестных застройщиков и получить проценты от вложений в строительство

В 2019 году цены на недвижимость в России будут расти, о чем свидетельствуют как ранние прогнозы экспертов, так и озвученные недавно. В первую очередь подорожает строительство жилья — примерно на 7%, что связано с введением экстроу-счетов и повышением цен на строительные материалы. Также этому поспособствует повышение НДС до 20%.

Ставки по ипотекам из-за этого продолжат расти. Чтобы реализовать перечисленные реформы на рынке недвижимости, потребуется выделить из государственного бюджета порядка 1,5 трлн рублей. Значит со снижением ипотечных ставок придется подождать в пользу введения экстроу-счетов.

Фактически это значит, что покупатели и застройщики превратятся в конкурентов за финансирование государства. Раньше они могли сотрудничать напрямую, но начиная с 2019 года, будут введены новые правила.

Учитывая сложившиеся обстоятельства, рост цен на недвижимость в год может составить от 8 до 10%, если спрос останется на уровне 2,7-3,3 трлн рублей. В случае, если спрос достигнет 3,5-3,7 трлн рублей, цены могут вырасти на 15%.

2.6.4 Анализ ценообразующих факторов

При исследовании рынка сделок недвижимости в качестве ценообразующих факторов рассматриваются характеристики потребительских свойств собственно объекта и среды его функционирования. Стоимость в данном случае – это расчетная величина, которая может выразить количественно полезность объекта оценки в денежном эквиваленте. Т.е. стоимость сама по себе не является постоянной константой, а может изменяться во времени как функция денег. В общем виде эту функцию можно записать следующим образом:

$$S = f\,(t, \Pi, q, KKx, Px, n) \quad (1)$$

где:

f – функция, связывающая значения ценообразующих факторов со стоимостью;

t – время;

П – полнота права собственности;

Q – ограничения (обременения);

KKx – качественные и количественные характеристики объектов;

Px – характеристики сегмента рынка объекта; n – другие значимые ценообразующие факторы.

В настоящее время рынок недвижимости находится под негативным влиянием мирового экономического кризиса. Рыночная стоимость недвижимого имущества складывается в процессе взаимодействия спроса и предложения. Взаимодействие спроса и предложения выражает взаимозависимость между растущей потребностью в недвижимости в процессе социально-экономического развития общества и природной ограниченностью их предложения. Для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются элементы сравнения, приведенные в ФСО №7, п.22е. Основные ценообразующие параметры, присущие

объектам, и их влияние на цену можно разбить на 2 группы: коммерческие и параметрические. К коммерческим параметрам относят объем передаваемых прав, финансовые условия, условия продажи, коммерческая привлекательность. Параметрические факторы рассматривают с точки зрения местоположения объекта, его конструктивных особенностей, площади и др. Цены на недвижимость – далеко не абсолютные величины: даже в границах одного населенного пункта они могут значительно колебаться. При проведении практической работы по оценке после подбора объектов-аналогов и введения корректировок оценщик получает среднюю скорректированную цену предложения объектов-аналогов. В данном разделе отчета приведены основные ценообразующие факторы с указанием их веса, отражающего влияние на стоимость соответствующего объекта недвижимости из группы «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов». Исходными данными для расчета этих весов послужили результаты ранжирования оценщиками-экспертами этих факторов, представленные в ответах на вопросы анкет. При расчете веса определялись таким образом, чтобы их сумма равнялась единице. В тех случаях, когда влияние нескольких факторов примерно одинаковое, каждому из этих факторов приписан одинаковый вес. Приведенные данные отражают мнение большинства оценщиков, участвующих в опросе. Поэтому они могут быть использования для выполнения ФСО N3 «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», в соответствии с которым в отчете об оценке должны содержаться «анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость» (п.8, з), а также при выполнении федерального стандарта «Оценка недвижимости (ФСО №7)», согласно которому оценщик должен приводить анализ основных факторов, влияющих ил спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости, а также приводить интервалы значений них факторов (п. 11, г).

Перечень основных факторов и коэффициенты их влияния на стоимость нежилых помещений (Источник: Л. А. Лейфер Справочник оценщика недвижимости. Том II Офисно–торговая недвижимость и сходные типы объектов. НН: Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2016 г.)

№	Наименование фактора	Вес фактора
1	Местоположение	0,29
2	Тип торгового центра	0,14
3	Общая площадь (фактор масштаба)	0,09
4	Состав арендаторов (якоря, мини-якоря, сопутствующие)	0,08
5	Этаж (при сдаче в аренду)	0,08
6	Характеристика парковки	0,07
7	Отношение арендопригодной площади к общей	0,07
8	Внутреннее оформление	0,07
9	Наличие дополнительных средств (детские площадки, фастфуд, интернет и т. п.)	0,05
10	Материал стен	0,05

Местоположение объекта

Ценообразующий фактор (уровень 1)	*Ценообразующий фактор (уровень 2)*	*Ценообразующий фактор (уровень 3)*
Местоположение	Глобальное	Удаленность от центра города
		Престижность
		Расположение относительно основных направлений
	Локальное	Степень удаленности от ж/д станции
		Отсутствие малопривлекательных объектов (свалки, кладбища, тюрьмы, вредное производство и т.д.)
		Удобство подъезда на общественном и автомобильном транспорте и парковки
		Концентрация населения в районе нахождения объекта
		Расположение относительно красной линии

Влияние различий всех факторов этой группы на цены сделок с объектами аналогами и объектами оценки учитывается при корректировке цеп сделок техниками сравнительного анализа на основе рыночных данных. Местоположение недвижимости – наиболее значимый фактор. В

большинстве городов можно выделить типовые зоны, которые можно представить в виде таблицы.
Классификация типовых территориальных зон внутри города

Типовые зоны в пределах города	код
Культурный и исторический центр (самый дорогой район; может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	I
Центры административных районов города (территории бизнес центров и крупных торговых центров)	II
Спальные микрорайоны высотной застройки (кварталы застройки после 90-х годов современными высокоэтажными зданиями)	III
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки (кварталы застройки до 90х годов среднеэтажными зданиями (6-9 этажей)	IV
Районы вокруг крупных промпредприятий (промзоны, окраины городов, территории старой застройки)	V
Районы крупных автомагистралей города	VI

Корректировка на расположение внутри одного города проводится в соответствии с коэффициентами (Источник: Л. А. Лейфер Справочник оценщика недвижимости. Том II Офисно–торговая недвижимость и сходные типы объектов. НН: Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2016 г.)

Отношение цен/арендных ставок офисно-торговых объектов по районам города по отношению к самому дорогому району	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	1,00	1,00	1,00
Центры административных районов города	0,87	0,80	0,94
Спальные микрорайоны высотной застройки	0,78	0,70	0,86
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,71	0,63	0,79
Районы вокруг крупных промпредприятий	0,60	0,51	0,68
Районы крупных автомагистралей города	0,73	0,64	0,82

Корректировка на удаленность от центра города. Даже когда недвижимость расположена в схожих районах города, «центром стоимости» коммерческой недвижимости является центр города, т. е. существует ярко выраженная обратная зависимость между ценой и удаленностью объекта от центра города. Корректировка на местоположение рассчитывалась как:

$$K_{kop} = \left(\frac{L_o}{L_a}\right)^{-0,08} - 1$$

где:

Ккор – коэффициент корректировки;

Lo – удаленность оцениваемого объекта от центра города, км;

La – удаленность аналога от центра города, км;

-0,08– коэффициент торможения, рассчитанный оценщиком экспертно на основании анализа рыночных данных (www.fbk.ru (ФБК (Финансовые и бухгалтерские консультации)).

Корректировка на расположение относительно «красной линии» Важным ценообразующим фактором для коммерческой недвижимости выступает расположение относительно «красной

линии», так как это напрямую связано с величиной пешеходного трафика и проходимостью магазина. Данная корректировка имеет следующие границы.

Корректировка на расположение относительно «красной линии» (Л. А. Лейфер Справочник оценщика недвижимости. Том II Офисно–торговая недвижимость и сходные типы объектов. НН: Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2016 г.)

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же объекта, расположенного на красной линии	0,79	0,72	0,87

Передаваемые имущественные права. Корректировка вводится к общей стоимости объектов коммерческой недвижимости, она связана с реакцией рынка купли – продажи на различие прав для земельных участков (право собственности и право аренды), передаваемых в составе общих прав на ЗУ и улучшения. Применяется в условиях прямой корректировки аналога и объекта оценки с различными правами на ЗУ. В ниже приведенной таблице представлены соотношения между рыночной стоимостью объектов коммерческой недвижимости, реализуемым на рынке с правами собственности и правами долгосрочной аренды на ЗУ в соответствии со Сборником рыночных корректировок. (Сборник рыночных корректировок (СРК) под ред. канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. – М.: ООО "Научно-практический Центр Профессиональной Оценки", 2016. – 158 с.)

№ п/п	Город	Назначение объекта	Расстояние от центра, км.	РСсобств/РСаренда
1	Москва			
1.1.		Торговое	до 5	1,134
1.2.		Торговое	5-10	1,119
1.3.		Офисное	до 2,5	1,132
1.4.		Офисное	5…7	1,121
1.5.		Офисное	12…14	1,115
1.6.		Производственно-складское	8…10	1,109
1.7.		Производственно-складское	10…14	1,014

Условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия) Изменения цен в связи с различным временем совершения сделки купли-продажи рассчитывается на основе выявления тенденции изменения стоимости недвижимости либо с помощью индексов, отражающих стоимость недвижимых объектов, либо с помощью хронологической статистики, показывающей прямую динамику изменения цен на недвижимость. Расчет изменения цен на время продажи:

$$K_{вр} = (1 + \Delta I_{цен})^{(t_o - t_a)} - 1$$

где:

Квр – поправка на время продажи;

ΔIцен – годовой темп прироста цен на данном сегменте рынка;

to – ta – промежуток времени в годах, который прошел с момента продажи аналога до даты проведения оценки.

Авторы статьи (К вопросу обоснования прогноза темпов роста цен на недвижимость в долгосрочной перспективе М.Э. Аббасов аспирант СПГУ (г. Санкт-Петербург) Н.П. Баринов директор по научно-методической работе группы компаний «Аверс», кандидат технических наук (г. Санкт-Петербург) М.А. Зельдин президент группы компаний «Аверс» (г. Санкт-Петербург)) провели исследование с целью обоснования прогноза темпов роста недвижимости в России в долгосрочной перспективе, поэтому здесь рассматриваются макроэкономические показатели,

фигурирующие в отечественных долгосрочных прогнозах Минэкономразвития РФ. Авторы подводят следующие итоги:

1) Распространенная в оценочной среде гипотеза о равенстве среднегодовых темпов роста цен на недвижимость и потребительскую корзину в постпрогнозном периоде не согласуется с ретроспективными данными зарубежных и отечественного рынков; 2
2) В первом приближении правило, связывающее обсуждаемые среднегодовые темпы роста, можно сформулировать так: Темп роста недвижимости ≈ 1,4* темпы инфляции. Это правило можно считать справедливым по отношению к среднегодовым значениям за периоды длительностью 35–50 лет. В таком же соотношении находятся и среднегодовые темпы роста цен на вторичном рынке жилой недвижимости и инфляции за последнее десятилетие в России;
3) лучшие статистические характеристики имеет двухфакторная регрессионная модель, связывающая среднегодовой темп удорожания недвижимости со среднегодовым темпом инфляции (X1) и логарифмом средних за период иностранных инвестиций (X2) в экономику;

$$Y = 0{,}0392 + 1{,}4728\,X_1 + 0{,}0099\,LnX_2$$

4) корректные прогноз и учет среднегодовых темпов роста недвижимости в долгосрочной перспективе изменяют оценки рыночной стоимости, полученные традиционными методами в рамках доходного подхода на десятки процентов, а оценки рыночной арендной платы за землю – в разы. Корректировка на условия рынка. Корректировка на условия продажи отражает нетипичные для рынка отношения между покупателем и продавцом.

Физические характеристики объекта. Фактор масштаба. Площадь коммерческой недвижимости является важным ценообразующим фактором, так как при прочих равных условиях цена единицы площади здания с большей площадью меньше, чем здания меньшей площади. Для высококлассных офисов поправка может быть проведена в соответствии с коэффициентами таблицы.

Таблица 95

Площадь, кв.м		усредненные данные по России (цены)							
		аналог							
		<50	50-100	100-250	250-500	500-1000	1000-1500	[illegible]	>3000
объект оценки	<50	1,00	1,05	1,18	1,30	1,42	[illegible]	[illegible]	[illegible]
	50-100	0,95	1,00	1,12	1,23	1,35	[illegible]	1,55	1,61
	100-250	0,85	0,90	1,00	1,10	1,21	[illegible]	[illegible]	1,44
	250-500	0,77	0,81	0,91	1,00	[illegible]	[illegible]	1,26	1,31
	500-1000	0,71	0,74	0,83	0,91	[illegible]	1,07	1,15	1,20
	1000-1500	0,66	0,70	0,78	0,86	[illegible]	1,00	1,08	1,12
	1500-3000	0,61	0,64	0,72	0,79	0,87	0,93	[illegible]	1,04
	>3000	0,59	0,62	0,69	0,76	0,84	0,89	0,96	1,00

Таблица 99

Площадь, кв.м		усредненные данные по России (арендные ставки)							
		аналог							
		<50	50-100	100-250	250-500	500-1000	1000-1500	1500-3000	>3000
объект оценки	<50	1,00	1,03	1,11	1,18	1,26	1,31	1,38	1,41
	50-100	0,97	1,00	1,07	1,14	1,21	1,27	1,33	1,36
	100-250	0,90	0,93	1,00	1,07	1,13	1,18	1,24	1,27
	250-500	0,84	0,87	0,94	1,00	1,06	1,11	1,16	1,19
	500-1000	0,80	0,82	0,88	0,94	1,00	1,04	1,10	1,12
	1000-1500	0,76	0,79	0,85	0,90	0,96	1,00	1,05	1,08
	1500-3000	0,73	0,75	0,81	0,86	0,91	0,95	1,00	1,02
	>3000	0,71	0,73	0,79	0,84	0,89	0,93	0,98	1,00

Этаж расположения. Когда объект оценки представляет собой встроенное здание, важным ценообразующем фактором является этаж расположения здания в здании, поскольку от этого зависит доступность для потенциальных клиентов, а также возможности рекламы на фасаде. Корректировка на этаж при продаже и аренде офисной недвижимости лежит в следующих

диапазонах *(Л. А. Лейфер Справочник оценщика недвижимости. Офисно–торговая недвижимость и сходные типы объектов. НН: Приволжский центр финансового консалтинга и оценки).*

Таблица 111

Наименование коэффициента	Среднее значение	Рассмотренный интервал	
Удельная цена арендная ставка			
Отношение удельной цены (арендной ставки) объекта на 2 этаже и выше к удельной цене (арендной ставке) такого же объекта на 1 этаже	0,85	0,76	0,91
Отношение удельной цены (арендной ставки) объекта в цоколе к удельной цене (арендной ставке) такого же объекта на 1 этаже	0,80	0,72	0,87
Отношение удельной цены (арендной ставки) объекта в подвале к удельной цене (арендной ставке) такого же объекта на 1 этаже	0,73	0,62	0,81

Физическое состояние объекта

Таблица 135

цены офисно-торговых 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

Таблица 136

арендные ставки офисно-торговых объектов		аналог		
		хорошее	**удовл.**	**неудовл.**
объект оценки	**хорошее**	1,00	1,20	1,67
	удовл.	0,83	1,00	1,39
	неудовл.	0,60	0,72	1,00

Состояние отделки На рынке офисно-торговой недвижимости имеет место ярко выраженная зависимость стоимости от состояния его внутренней отделки.

Таблица 143

цены офисно-торговых объектов		аналог			
		без отделки	**требует косметического ремонта**	**среднее состояние**	**отделка "люкс"**
объект оценки	**без отделки**	1	0,92	0,79	0,64
	требует косметического ремонта	1,09	1	0,86	0,70
	среднее состояние	1,27	1,16	1	0,81
	отделка "люкс"	1,56	1,43	1,23	1

Таблица 144

арендные ставки офисно-торговых объектов		аналог			
		без отделки	**требует косметического ремонта**	**среднее состояние**	**отделка "люкс"**
объект оценки	**без отделки**	1	0,91	0,78	0,64
	требует косметического ремонта	1,10	1	0,86	0,70
	среднее состояние	1,28	1,16	1	0,82
	отделка "люкс"	1,56	1,43	1,22	1

Экономические характеристики.

Коэффициенты, выражающие долю среднегодовых расходов на содержание и эксплуатацию объектов коммерческой недвижимости от общего годового дохода от их аренды. Включают расходы:

1. на управление объектом недвижимости;

2. на юридическое обслуживание, связанное с управлением и эксплуатацией объекта недвижимости;

3. на рекламу арендного бизнеса;

4. общие коммунальные расходы и затраты (общие отопление, водопровод, канализацию, электроэнергию);

5. на уборку общей территории и общих помещений;

6. на охрану общей территории и общих помещений;

7. резервирование средств на текущий ремонт.

2.6.5 Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен

В ходе анализа рыночной ситуации в сегменте коммерческого и жилой недвижимости в городах: Ижевск, Воркута, Кострома, Новороссийск, Курск, Псков, Нефтеюганск, Уфа, Челябинск, Чита, а также в Красноярском крае, Новгородской области и Сахалинском крае были выявлены различные предложения.

Таблица 9. Анализ фактических данных о ценах предложений по реализации жилых помещений в пгт. Березовка Красноярского края

№ п/п	Наименование	Месторасположение	Этаж/ Этажность	Фактическое состояние	Площадь, кв. м	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./кв.м	Источник информации
1	4-х комнатная квартира	Красноярский край, Берёзовский район, посёлок городского типа Берёзовка, улица Дружбы,	2/5.	с отделкой	63	3 250 000	51 587	https://www.domofond.ru/4-komnatnaya-kvartira-na-prodazhu-berezovka-1942931025
2	4-х комнатная квартира	Красноярский край, Берёзовский район, посёлок городского типа Берёзовка, улица Береговая, д. 46	4/5.	с отделкой	61	2 500 000	40 984	https://www.domofond.ru/4-komnatnaya-kvartira-na-prodazhu-berezovka-1234354848
3	4-х комнатная квартира	Красноярский край, Берёзовский район, посёлок городского типа Берёзовка, улица Дружбы, 1	5/5.	с отделкой	61	2 500 000	40 984	https://krasnoyarsk.cian.ru/sale/flat/207797564/
4	4-х комнатная квартира	Красноярский край, Березовский район, Березовка пгт	2/5.	с отделкой	60	2 600 000	43 333	https://krasnoyarsk.cian.ru/sale/flat/217952953/
5	3-х комнатная квартира	Красноярский край, Берёзовский район, посёлок городского типа Берёзовка, улица Дружбы, 1 А	5/5.	с отделкой	59	2 500 000	42 373	https://krasnoyarsk.cian.ru/sale/flat/214140977/
6	3-х комнатная квартира	Красноярский край, Березовский район, Березовка пгт, ул. Сурикова, 14	4/5.	с отделкой	56	2 600 000	46 429	https://krasnoyarsk.cian.ru/sale/flat/204889439/
7	3-х комнатная квартира	Красноярский край, Березовский район, Березовка пгт, ул. Тургенева, 2	1/2.	с отделкой	60	2 600 000	43 333	https://krasnoyarsk.cian.ru/sale/flat/216624563/
						Минимальное значение	**40 984**	
						Среднее значение	**44 146**	
						Максимальное значение	**51 587**	

Таблица 10. Анализ фактических данных о ценах предложений по реализации жилых помещений в г. Зеленогорск Красноярского края

№ п/п	Наименование	Месторасположение	Этаж/ Этажность	Фактическое состояние	Площадь, кв. м	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./кв.м	Источник информации
1	2-комнатная квартира	Красноярский край, Зеленогорск, улица Гагарина, 3	3/5.	с отделкой	42	1 300 000	30 952	https://www.domofond.ru/2-komnatnaya-kvartira-na-prodazhu-zelenogorsk-1938799504
2	2-комнатная квартира	Красноярский край, Зеленогорск, улица Мира, 58	2/9.	с отделкой	52	1 500 000	28 846	https://www.domofond.ru/2-komnatnaya-kvartira-na-prodazhu-zelenogorsk-1846494245
3	2-комнатная квартира	Зеленогорск, Красноярский край, Парковая улица, 68	2/10.	с отделкой	49	1 450 000	29 592	https://www.domofond.ru/2-komnatnaya-kvartira-na-prodazhu-zelenogorsk-1209207358

№ п/п	Наименование	Месторасположение	Этаж/ Этажность	Фактическое состояние	Площадь, кв. м	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./кв.м	Источник информации
4	2-комнатная квартира	Красноярский край, Зеленогорск, улица Гагарина, 19	3/5.	с отделкой	41	1 000 000	24 390	https://www.domofond.ru/2-komnatnaya-kvartira-na-prodazhu-zelenogorsk-1886329943
5	2-комнатная квартира	Красноярский край, Зеленогорск, Парковая улица, 52	5/9.	с отделкой	50,4	1 650 000	32 738	https://www.domofond.ru/2-komnatnaya-kvartira-na-prodazhu-zelenogorsk-1741661369
6	2-комнатная квартира	Красноярский край, Зеленогорск, улица Гагарина, 17	4/5.	с отделкой	42	1 250 000	29 762	https://www.domofond.ru/2-komnatnaya-kvartira-na-prodazhu-zelenogorsk-1881370718
7	2-комнатная квартира	Красноярский край, Зеленогорск, улица Бортникова, 2, Зеленогорск	4/5.	с отделкой	45	1 250 000	27 778	https://www.domofond.ru/2-komnatnaya-kvartira-na-prodazhu-zelenogorsk-1786329780
Минимальное значение							**24 390**	
Среднее значение							**29 151**	
Максимальное значение							**32 738**	

Таблица 11. Анализ фактических данных о ценах предложений по реализации жилых помещений в г. Назарово Красноярского края

№ п/п	Наименование	Месторасположение	Этаж/ Этажность	Фактическое состояние	Площадь, кв. м	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./кв.м	Источник информации
1	3-комнатная квартира	Красноярский край, Назарово, Южная улица, 1А	4/5.	с отделкой	63	1 450 000	23 016	https://www.domofond.ru/3-komnatnaya-kvartira-na-prodazhu-nazarovo-252923991
2	3-комнатная квартира	Красноярский край, Назарово, улица Арбузова, 129А	4/5.	с отделкой	63	1 600 000	25 397	https://www.domofond.ru/3-komnatnaya-kvartira-na-prodazhu-nazarovo-1939608278
3	3-комнатная квартира	Красноярский край, Назарово, 8-й микрорайон, 10, Назарово, Красноярский край	9/9.	с отделкой	65	1 650 000	25 385	https://www.domofond.ru/3-komnatnaya-kvartira-na-prodazhu-nazarovo-266435715
4	3-комнатная квартира	Красноярский край, городской округ Назарово, Назарово, Красноярский край	4/5.	с отделкой	59	1 550 000	26 271	https://www.domofond.ru/3-komnatnaya-kvartira-na-prodazhu-nazarovo-1485294133
5	3-комнатная квартира	Красноярский край, Назарово, улица Ленина, 4	2/4.	с отделкой	55	1 000 000	18 182	https://www.domofond.ru/3-komnatnaya-kvartira-na-prodazhu-nazarovo-1936857087
6	3-комнатная квартира	Назарово, Красноярский край, улица 30 лет ВЛКСМ, 27В, Назарово, Красноярский край	2/5.	с отделкой	65	1 800 000	27 692	https://www.domofond.ru/3-komnatnaya-kvartira-na-prodazhu-nazarovo-260210680
7	3-комнатная квартира	Назарово, Красноярский край, 10-й микрорайон, 2	3/5.	с отделкой	64,8	1 650 000	25 463	https://www.domofond.ru/3-komnatnaya-kvartira-na-prodazhu-nazarovo-1753098789
Минимальное значение							**18 182**	

№ п/п	Наименование	Месторасположение	Этаж/ Этажность	Фактическое состояние	Площадь, кв. м	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./кв.м	Источник информации
						Среднее значение	**24 487**	
						Максимальное значение	**27 692**	

Таблица 12. Анализ фактических данных о ценах предложений по реализации жилых помещений в г. Ужур Красноярского края

№ п/п	Наименование	Месторасположение	Этаж/ Этажность	Фактическое состояние	Площадь, кв.м	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./кв.м	Источник информации
1	3-комнатная квартира	Красноярский край, Ужур, улица Строителей, 11	3/5.	с отделкой	69,9	2 000 000	28 612	https://www.domofond.ru/3-komnatnaya-kvartira-na-prodazhu-uzhur-1689417128
2	3-комнатная квартира	Красноярский край, г. Ужур, ЗАТО п. Солнечный ул. Гвардейская д.28,	4/5.	с отделкой	47	1 300 000	27 660	https://www.domofond.ru/3-komnatnaya-kvartira-na-prodazhu-uzhur-1169672761
3	3-комнатная квартира	Красноярский край, Ужур, улица Строителей, 3	1/2.	с отделкой	56	1 700 000	30 357	https://www.domofond.ru/3-komnatnaya-kvartira-na-prodazhu-uzhur-1814320955
4	3-комнатная квартира	Красноярский край, поселок городского типа Солнечный, Ужур, Красноярский край	4/5.	с отделкой	48	1 300 000	27 083	https://www.domofond.ru/3-komnatnaya-kvartira-na-prodazhu-uzhur-242882059
5	3-комнатная квартира	Красноярский край, поселок городского типа Солнечный, Ужур, Красноярский край	2/5.	с отделкой	58	1 750 000	30 172	https://www.domofond.ru/3-komnatnaya-kvartira-na-prodazhu-uzhur-1858276750
6	3-комнатная квартира	Красноярский край, поселок городского типа Солнечный, улица Гагарина, Ужур, Красноярский край	4/5.	с отделкой	61	1 750 000	28 689	https://www.domofond.ru/3-komnatnaya-kvartira-na-prodazhu-uzhur-1871378202
7	3-комнатная квартира	Красноярский край, поселок городского типа Солнечный, Гвардейская улица, 26, Ужур	3/5.	с отделкой	52	1 650 000	31 731	https://www.domofond.ru/3-komnatnaya-kvartira-na-prodazhu-uzhur-1159268115
Минимальное значение							**27 083**	
Среднее значение							**29 186**	
Максимальное значение							**31 731**	

Таблица 13. Анализ фактических данных о ценах предложений по реализации жилых помещений в г. Красноярск

№ п/п	Наименование	Месторасположение	Этаж/ Этажность	Фактическое состояние	Площадь, кв.м	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./кв.м	Источник информации
1	4-х комнатная квартира	г. Красноярск, ул. Ястынская, 2	7/10.	с отделкой	82	4 300 000	52 439	https://krasnoyarsk.n1.ru/view/31389634/
2	4-х комнатная квартира	г. Красноярск, ул. Ястынская, 14	2/10.	с отделкой	81	4 270 000	52 716	https://krasnoyarsk.n1.ru/view/31477429/
3	4-х комнатная квартира	г. Красноярск, ул. Ястынская, 2ж	7/10.	с отделкой	83,7	5 490 000	65 591	https://krasnoyarsk.n1.ru/view/31398444/
4	4-х комнатная	г. Красноярск, ул.	4/5.	с отделкой	80	5 300 000	66 250	https://krasnoyarsk.n1.ru/view/31876245/

№ п/п	Наименование	Месторасположение	Этаж/ Этажность	Фактическое состояние	Площадь, кв.м	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./кв.м	Источник информации
	квартира	Ястынская, 5						
5	4-х комнатная квартира	Красноярск, Советский район, микрорайон Зелёная Роща, улица Воронова, 12	7/9.	с отделкой	80	4 530 000	56 625	https://www.domofond.ru/4-komnatnaya-kvartira-na-prodazhu-krasnoyarsk-1896389381
6	4-х комнатная квартира	Вильского ул, 6А, Октябрьский, Красноярск, Красноярский край	4/9.	с отделкой	82	4 450 000	54 268	https://www.domofond.ru/4-komnatnaya-kvartira-na-prodazhu-krasnoyarsk-1584429094
7	4-х комнатная квартира	Красноярск, улица 9 Мая, 58Б, Советский, Красноярск, Красноярский край	6/10.	с отделкой	82	4 500 000	54 878	https://www.domofond.ru/4-komnatnaya-kvartira-na-prodazhu-krasnoyarsk-1942575026
Минимальное значение							**52 439**	
Среднее значение							**57 538**	
Максимальное значение							**66 250**	

Таблица 14. Анализ фактических данных о ценах предложений по реализации жилых помещений в с. Поддорье Новгородской области

№ п/п	Наименование	Месторасположение	Этаж/Этажность	Фактическое состояние	Площадь, кв.м	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./кв.м	Источник информации
1	2-комнатная квартира	Новгородская область, Поддорский р-н, с. Поддорье, Октябрьская ул.	2/2.	с отделкой	44	220 000	5 000	https://www.avito.ru/holm/kvartiry/2-k_kvartira_44_m_22_et._1640295174
2	1-комнатная квартира	Новгородская область, Поддорский р-н, с. Поддорье, ул. 1 Мая, 6	2/2.	с отделкой	44,6	500 000	11 211	https://www.avito.ru/holm/kvartiry/1-k_kvartira_44.6_m_22_et._1791814612
3	1-комнатная квартира	Новгородская область, Поддорский р-н, с. Поддорье, Пролетарская ул., 6	1/2.	с отделкой	41	650 000	15 854	https://www.avito.ru/holm/kvartiry/1-k_kvartira_41_m_12_et._1802809870
Минимальное значение							**5 000**	
Среднее значение							**10 688**	
Максимальное значение							**15 854**	

Таблица 15. Анализ фактических данных о ценах предложений по реализации жилых помещений в г. Оха Сахалинской области

№ п/п	Наименование	Месторасположение	Этаж/Этажность	Фактическое состояние	Площадь, кв.м	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./кв.м	Источник информации
1	3-комнатная квартира	Сахалинская область, Оха, улица 60 лет СССР, 15	4/5.	с отделкой	70	1 500 000	21 429	https://www.domofond.ru/3-komnatnaya-kvartira-na-prodazhu-oha-1817406644
2	2-комнатная квартира	Карла Маркса ул, 29к2, Оха, Сахалинская область	1/3.	с отделкой	47,3	850 000	17 970	https://www.domofond.ru/2-komnatnaya-kvartira-na-prodazhu-oha-1879550359

№ п/п	Наименование	Месторасположение	Этаж/Этажность	Фактическое состояние	Площадь, кв.м	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./кв.м	Источник информации
3	2-комнатная квартира	Сахалинская область, Оха, улица Дзержинского, 26	5/5.	с отделкой	57,6	1 400 000	24 306	https://www.domofond.ru/2-komnatnaya-kvartira-na-prodazhu-oha-1790551438
4	2-комнатная квартира	2-комн. квартира, 57 м², 4/5 эт. Сахалинская область, Оха	4/5.	с отделкой	57	999 000	17 526	https://www.domofond.ru/2-komnatnaya-kvartira-na-prodazhu-oha-1558323685
5	1-комнатная квартира	Сахалинская область, Оха, улица 50 лет Октября	1/5.	с отделкой	32,8	750 000	22 866	https://www.domofond.ru/1-komnatnaya-kvartira-na-prodazhu-oha-1944513784
6	2-комнатная квартира	Сахалинская область, Оха, улица 60 лет СССР, 17	3/5.	с отделкой	56	700 000	12 500	https://www.domofond.ru/2-komnatnaya-kvartira-na-prodazhu-oha-1837998569
7	2-комнатная квартира	Сахалинская область, Оха, улица Ленина, 50/1	02.май	с отделкой	58	950 000	16 379	https://www.domofond.ru/2-komnatnaya-kvartira-na-prodazhu-oha-1937714000
						Минимальное значение	**12 500**	
						Среднее значение	**18 997**	
						Максимальное значение	**24 306**	

Таблица 16. Анализ фактических данных о ценах предложений по реализации нежилых помещений в г. Ижевск

№ п/п	Вид объекта	Вид сделки	Площадь, кв.м.	Адрес	Стоимость объекта с НДС, руб.	Стоимость объекта с НДС, руб. / кв. м	Источник информации
1	нежилое помещение	продажа	150,1	Удмуртская респ., Ижевск, р-н Первомайский, мкр. Центральный, ул. Коммунаров, 197	10 507 000	70 000	https://izhevsk.cian.ru/sale/commercial/219030375/
2	нежилое помещение	продажа	473,1	Удмуртская респ., Ижевск, р-н Индустриальный, мкр. Центральный, ул. Коммунаров, 222	21 289 500	45 000	https://izhevsk.cian.ru/sale/commercial/217704780/
3	нежилое помещение	продажа	283	Удмуртская респ., Ижевск, р-н Октябрьский, мкр. Центральный, Советская ул., 9	19 810 000	70 000	https://izhevsk.cian.ru/sale/commercial/184105377/
4	нежилое здание	продажа	965	Удмуртская респ., Ижевск, р-н Индустриальный, мкр. Центральный, ул. Коммунаров	39 000 000	40 415	https://izhevsk.cian.ru/sale/commercial/203855769/
5	нежилое помещение	продажа	202	Удмуртская Республика, Ижевск, Металлистов, 52	7 500 000	37 129	https://tvoyadres.ru/udmurtskaya-respublika/izhevsk/nedvizhimost/nezhilye-pomeshcheniya/prodazha/4875920/
6	нежилое помещение	продажа	234	Удмуртская Республика, Ижевск, 30 лет Победы, 6	11 000 000	47 009	https://tvoyadres.ru/udmurtskaya-respublika/izhevsk/nedvizhimost/nezhilye-pomeshcheniya/prodazha/6383928/
7	нежилое помещение	продажа	116	Удмуртская Республика, Ижевск, Завьяловский район	3 500 000	30 172	https://tvoyadres.ru/udmurtskaya-respublika/izhevsk/nedvizhimost/nezhilye-pomeshcheniya/prodazha/6247027/

№ п/п	Вид объекта	Вид сделки	Площадь, кв.м.	Адрес	Стоимость объекта с НДС, руб.	Стоимость объекта с НДС, руб. / кв. м	Источник информации
8	нежилое помещение	продажа	83	Удмуртская Республика, Ижевск, Коммунаров, 201	4 000 000	48 193	https://tvoyadres.ru/udmurtskaya-respublika/izhevsk/nedvizhimost/nezhilye-pomeshcheniya/prodazha/6035601/
				Минимальное		**30 172**	
				Среднее		**48 490**	
				Максимальное		**70 000**	

Таблица 17. Анализ фактических данных о ценах предложений по аренде нежилых помещений в г. Ижевск

№ п/п	Вид объекта	Вид сделки	Площадь, кв.м.	Адрес	Арендная плата с НДС, руб./год	Арендная плата с НДС, руб./кв. м/год	Источник информации
1	нежилое помещение	аренда	267	Удмуртская Республика, Ижевск, Красноармейская, 127	1 377 720	5 160	https://tvoyadres.ru/udmurtskaya-respublika/izhevsk/nedvizhimost/nezhilye-pomeshcheniya/sdacha/6602559/
2	нежилое помещение	аренда	57	Удмуртская Республика, Ижевск, Удмуртская, 265	420 000	7 368	https://tvoyadres.ru/udmurtskaya-respublika/izhevsk/nedvizhimost/nezhilye-pomeshcheniya/sdacha/6643252/
3	нежилое помещение	аренда	64	Удмуртская Республика, Ижевск, Кооперативная, 9а	240 000	3 750	https://tvoyadres.ru/udmurtskaya-respublika/izhevsk/nedvizhimost/nezhilye-pomeshcheniya/sdacha/6578774/
4	нежилое помещение	аренда	140	Удмуртская Республика, Ижевск, Телегина, 39	462 000	3 300	https://tvoyadres.ru/udmurtskaya-respublika/izhevsk/nedvizhimost/nezhilye-pomeshcheniya/sdacha/6448359/
5	нежилое помещение	аренда	35	Удмуртская Республика, Ижевск, Ленинский район	120 000	3 429	https://tvoyadres.ru/udmurtskaya-respublika/izhevsk/nedvizhimost/nezhilye-pomeshcheniya/sdacha/6251436/
6	нежилое помещение	аренда	400	Удмуртская респ., Ижевск, р-н Октябрьский, мкр. Центральный, ул. Коммунаров, 313	1 440 000	3 600	https://izhevsk.cian.ru/rent/commercial/215164513/
7	нежилое помещение	аренда	86	Удмуртская Республика, Ижевск, Удмуртская, 229	456 000	5 302	https://tvoyadres.ru/udmurtskaya-respublika/izhevsk/nedvizhimost/nezhilye-pomeshcheniya/sdacha/6241429/
	Минимальное					**3 300**	
	Среднее					**4 558**	
	Максимальное					**7 368**	

Таблица 18. Анализ фактических данных о ценах предложений по реализации нежилых помещений в г. Воркута

№ п/п	Вид объекта	Вид сделки	Площадь, кв.м.	Адрес	Стоимость объекта с НДС, руб.	Стоимость объекта с НДС, руб. / кв. м	Источник информации
1	нежилое помещение	продажа	207,9	Республика Коми, Воркута, улица Мира, 17, Воркута, Коми	2 500 000	12 025	https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-vorkuta-1942753708
2	нежилое помещение	продажа	101,7	Республика Коми, Воркута, улица Лермонтова, 24А, Воркута, Коми	1 000 000	9 833	https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-vorkuta-1824272027

№ п/п	Вид объекта	Вид сделки	Площадь, кв.м.	Адрес	Стоимость объекта с НДС, руб.	Стоимость объекта с НДС, руб. / кв. м	Источник информации
3	нежилое помещение	продажа	278,8	Республика Коми, Воркута, улица Дончука, 8А	4 000 000	14 347	https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-vorkuta-1906381233
4	нежилое здание	продажа	1500	ул Парковая, Воркута, Коми	24 990 000	16 660	https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-vorkuta-186071564
5	нежилое здание	продажа	169	Республика Коми, Воркута, Ленина, 60б	3 000 000	17 751	https://tvoyadres.ru/respublika-komi/vorkuta/nedvizhimost/nezhilye-pomeshcheniya/sdacha/6578436/
6	нежилое здание	продажа	941,6	Воркута, Республика Коми, улица Мира, 6Б	9 900 000	10 514	https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-vorkuta-1201990203
				Минимальное		**9 833**	
				Среднее		**13 522**	
				Максимальное		**17 751**	

Таблица 19. Анализ фактических данных о ценах предложений по аренде нежилых помещений в г. Воркута

№ п/п	Вид объекта	Вид сделки	Площадь, кв.м.	Адрес	Арендная плата с НДС, руб./год	Арендная плата с НДС, руб./кв. м/год	Источник информации
1	нежилое помещение	аренда	207,9	Республика Коми, Воркута, улица Мира, 17, Воркута, Коми	600 000	2 886	https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-vorkuta-1942753708
2	нежилое помещение	аренда	278,8	Республика Коми, Воркута, улица Дончука, 8А,	840 000	3 013	https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-vorkuta-1906381233
3	нежилое помещение	аренда	169	Республика Коми, Воркута, Ленина, 60б	480 000	2 840	https://tvoyadres.ru/respublika-komi/vorkuta/nedvizhimost/nezhilye-pomeshcheniya/sdacha/6578436/
4	нежилое помещение	аренда	160	Республика Коми, Воркута, Ленина, 25	1 320 000	8 250	https://tvoyadres.ru/respublika-komi/vorkuta/nedvizhimost/nezhilye-pomeshcheniya/sdacha/6014891/
5	нежилое помещение	аренда	85	Республика Коми, Воркута, Чернова, 10а	600 000	7 059	https://tvoyadres.ru/respublika-komi/vorkuta/nedvizhimost/ofisy/sdacha/5855144/
				Минимальное		**2 840**	
				Среднее		**4 810**	
				Максимальное		**8 250**	

Таблица 20. Анализ фактических данных о ценах предложений по реализации нежилых помещений в г. Кострома

№ п/п	Вид объекта	Вид сделки	Площадь, кв.м.	Адрес	Стоимость объекта с НДС, руб.	Стоимость объекта с НДС, руб. / кв. м	Источник информации
1	нежилое помещение	продажа	70	Костромская область, Кострома, Ивана Сусанина, 33	2 500 000	35 714	https://tvoyadres.ru/kostromskaya-oblast/kostroma/nedvizhimost/ofisy/prodazha/6593589/
2	нежилое помещение	продажа	80	Костромская область, Кострома, Мясницкая, 43а	2 300 000	28 750	https://tvoyadres.ru/kostromskaya-oblast/kostroma/nedvizhimost/nezhilye-pomeshcheniya/prodazha/6511185/
3	нежилое помещение	продажа	170	Костромская область, Кострома, Симановского, 105	2 300 000	13 529	https://tvoyadres.ru/kostromskaya-oblast/kostroma/nedvizhimost/nezhilye-

№ п/п	Вид объекта	Вид сделки	Площадь, кв.м.	Адрес	Стоимость объекта с НДС, руб.	Стоимость объекта с НДС, руб. / кв. м	Источник информации
							pomeshcheniya/prodazha/6223129/
4	нежилое помещение	продажа	142	Костромская область, Кострома, Крупской, 17	1 600 000	11 268	https://tvoyadres.ru/kostromskaya-oblast/kostroma/nedvizhimost/nezhilye-pomeshcheniya/prodazha/6035222/
5	нежилое помещение	продажа	231	Костромская область, Кострома, Стопани, 33	5 400 000	23 377	https://tvoyadres.ru/kostromskaya-oblast/kostroma/nedvizhimost/nezhilye-pomeshcheniya/prodazha/5893572/
6	нежилое помещение	продажа	50	Костромская область, Кострома, 34	1 200 000	24 000	https://tvoyadres.ru/kostromskaya-oblast/kostroma/nedvizhimost/nezhilye-pomeshcheniya/prodazha/5859205/
7	нежилое помещение	продажа	129	Костромская область, Кострома, 78	1 800 000	13 953	https://tvoyadres.ru/kostromskaya-oblast/kostroma/nedvizhimost/ofisy/prodazha/7208618/
8	нежилое помещение	продажа	119	Костромская область, Кострома, Почтовая, 11	1 320 000	11 092	https://tvoyadres.ru/kostromskaya-oblast/kostroma/nedvizhimost/nezhilye-pomeshcheniya/prodazha/7192369/
				Минимальное		**11 092**	
				Среднее		**20 210**	
				Максимальное		**35 714**	

Таблица 21. Анализ фактических данных о ценах предложений по аренде нежилых помещений в г. Кострома

№ п/п	Вид объекта	Вид сделки	Площадь, кв.м.	Адрес	Арендная плата с НДС, руб./год	Арендная плата с НДС, руб./кв. м/год	Источник информации
1	нежилое помещение	аренда	176	Костромская область, Кострома, 89а	660 000	3 750	https://tvoyadres.ru/kostromskaya-oblast/kostroma/nedvizhimost/nezhilye-pomeshcheniya/sdacha/7217359/
2	нежилое помещение	аренда	50	Костромская область, Кострома, 13/7	240 000	4 800	https://tvoyadres.ru/kostromskaya-oblast/kostroma/nedvizhimost/ofisy/sdacha/7113486/
3	нежилое помещение	аренда	145	Костромская область, Кострома, Юрия Беленогова, 26	360 000	2 483	https://tvoyadres.ru/kostromskaya-oblast/kostroma/nedvizhimost/nezhilye-pomeshcheniya/sdacha/6651246/
4	нежилое помещение	аренда	110	Костромская область, Кострома, Ткачей, 5	396 000	3 600	https://tvoyadres.ru/kostromskaya-oblast/kostroma/nedvizhimost/nezhilye-pomeshcheniya/sdacha/6502379/
5	нежилое помещение	аренда	280	Костромская область, Кострома, Энергетиков, 2	840 000	3 000	https://tvoyadres.ru/kostromskaya-oblast/kostroma/nedvizhimost/ofisy/sdacha/6416723/
				Минимальное		**2 483**	
				Среднее		**3 527**	
				Максимальное		**4 800**	

Таблица 22. Анализ фактических данных о ценах предложений по реализации нежилых помещений в г. Новороссийск

№	Вид объекта	Вид	Площадь,	Адрес	Стоимость объекта с	Стоимость объекта с	Источник информации

п/п		сделки	кв.м.		НДС, руб.	НДС, руб. / кв. м	
1	нежилое помещение	продажа	140	Краснодарский край, Новороссийск, Анапское шоссе, 41е	2 800 000	20 000	https://tvoyadres.ru/krasnodarskii-krai/novorossiisk/nedvizhimost/nezhilye-pomeshcheniya/prodazha/6631840/
2	нежилое помещение	продажа	19,4	Краснодарский край, Новороссийск, Видова, 220	500 000	25 773	https://tvoyadres.ru/krasnodarskii-krai/novorossiisk/nedvizhimost/nezhilye-pomeshcheniya/prodazha/6420505/
3	нежилое помещение	продажа	100	Краснодарский край, Новороссийск, Алексеева	2 490 000	24 900	https://tvoyadres.ru/krasnodarskii-krai/novorossiisk/nedvizhimost/nezhilye-pomeshcheniya/prodazha/6081712/
4	нежилое здание	продажа	2188	Краснодарский край, Новороссийск, Свободы, 35	33 000 000	15 082	https://tvoyadres.ru/krasnodarskii-krai/novorossiisk/nedvizhimost/nezhilye-pomeshcheniya/prodazha/5984378/
5	нежилое помещение	продажа	250	Краснодарский край, Новороссийск, Анапское шоссе, 41е	4 700 000	18 800	https://tvoyadres.ru/krasnodarskii-krai/novorossiisk/nedvizhimost/nezhilye-pomeshcheniya/prodazha/5893850/
6	нежилое помещение	продажа	46,4	Краснодарский край, Новороссийск, Проспект Дзержинского	928 000	20 000	https://tvoyadres.ru/krasnodarskii-krai/novorossiisk/nedvizhimost/nezhilye-pomeshcheniya/prodazha/6632204/
7	нежилое помещение	продажа	182,7	Краснодарский край, Новороссийск, Проспект Дзержинского	3 654 000	20 000	https://tvoyadres.ru/krasnodarskii-krai/novorossiisk/nedvizhimost/nezhilye-pomeshcheniya/prodazha/6622007/
8	нежилое помещение	продажа	17,9	Краснодарский край, Новороссийск, Анапское шоссе, 53 корпус 1	450 000	25 140	https://tvoyadres.ru/krasnodarskii-krai/novorossiisk/nedvizhimost/nezhilye-pomeshcheniya/prodazha/6601148/
				Минимальное		**15 082**	
				Среднее		**21 212**	
				Максимальное		**25 773**	

Таблица 23. Анализ фактических данных о ценах предложений по аренде нежилых помещений в г. Новороссийск

№ п/п	Вид объекта	Вид сделки	Площадь, кв.м.	Адрес	Арендная плата с НДС, руб./год	Арендная плата с НДС, руб./кв. м/год	Источник информации
1	нежилое помещение	аренда	45	Краснодарский край, Новороссийск, 9	180 000	4 000	https://tvoyadres.ru/krasnodarskii-krai/novorossiisk/nedvizhimost/nezhilye-pomeshcheniya/sdacha/7098784/
2	нежилое помещение	аренда	107	Краснодарский край, Новороссийск, Село Цемдолина	360 000	3 364	https://tvoyadres.ru/krasnodarskii-krai/novorossiisk/nedvizhimost/nezhilye-pomeshcheniya/sdacha/6336796/
3	нежилое помещение	аренда	120	Краснодарский край, Новороссийск, Южный район	480 000	4 000	https://tvoyadres.ru/krasnodarskii-krai/novorossiisk/nedvizhimost/nezhilye-pomeshcheniya/sdacha/6186380/
4	нежилое помещение	аренда	95	Краснодарский край, Новороссийск, Карамзина, 53	120 000	1 263	https://tvoyadres.ru/krasnodarskii-krai/novorossiisk/nedvizhimost/nezhilye-pomeshcheniya/sdacha/6186215/
5	нежилое помещение	аренда	175	Краснодарский край, Новороссийск, Волгоградская	600 000	3 429	https://tvoyadres.ru/krasnodarskii-krai/novorossiisk/nedvizhimost/nezhilye-pomeshcheniya/sdacha/6061125/

№ п/п	Вид объекта	Вид сделки	Площадь, кв.м.	Адрес	Арендная плата с НДС, руб./год	Арендная плата с НДС, руб./кв. м/год	Источник информации
6	нежилое помещение	аренда	186	Краснодарский край, Новороссийск, Челюскинцев, 47	780 000	4 194	https://tvoyadres.ru/krasnodarskii-krai/novorossiisk/nedvizhimost/nezhilye-pomeshcheniya/sdacha/6014957/
				Минимальное		**1 263**	
				Среднее		**3 375**	
				Максимальное		**4 194**	

Таблица 24. Анализ фактических данных о ценах предложений по реализации нежилых помещений в г. Курск

№ п/п	Вид объекта	Вид сделки	Площадь, кв.м.	Адрес	Стоимость объекта с НДС, руб.	Стоимость объекта с НДС, руб./кв. м	Источник информации
1	нежилое здание	продажа	1440	Курская область, г. Курск, 13а	30 000 000	20 833	https://tvoyadres.ru/kurskaya-oblast/kursk/nedvizhimost/nezhilye-pomeshcheniya/prodazha/7272377/
2	нежилое помещение	продажа	96	Курская область, Курск, Республиканская, 17а	1 400 000	14 583	https://tvoyadres.ru/kurskaya-oblast/kursk/nedvizhimost/nezhilye-pomeshcheniya/prodazha/6663822/
3	нежилое помещение	продажа	292	Курская область, г. Курск, Московский проезд, 4	6 500 000	22 260	https://tvoyadres.ru/kurskaya-oblast/kursk/nedvizhimost/nezhilye-pomeshcheniya/prodazha/6601120/
4	нежилое помещение	продажа	86	Курская область, Курск, Льва Толстого, 14	1 500 000	17 442	https://tvoyadres.ru/kurskaya-oblast/kursk/nedvizhimost/nezhilye-pomeshcheniya/prodazha/6308936/
5	нежилое помещение	продажа	147	Курская область, г. Курск	2 800 000	19 048	https://tvoyadres.ru/kurskaya-oblast/kursk/nedvizhimost/nezhilye-pomeshcheniya/prodazha/6276513/
6	нежилое помещение	продажа	700	Курская область, Курск, Сеймский округ	5 000 000	7 143	https://tvoyadres.ru/kurskaya-oblast/kursk/nedvizhimost/nezhilye-pomeshcheniya/prodazha/6005862/
7	нежилое помещение	продажа	148	Курская область, г. Курск, Герцена, 3	2 990 000	20 203	https://tvoyadres.ru/kurskaya-oblast/kursk/nedvizhimost/nezhilye-pomeshcheniya/prodazha/5954298/
8	нежилое помещение	продажа	2433	Курская область, Курск	6 570 000	2 700	https://tvoyadres.ru/kurskaya-oblast/kursk/nedvizhimost/nezhilye-pomeshcheniya/prodazha/5883391/
				Минимальное		**2 700**	
				Среднее		**15 527**	
				Максимальное		**22 260**	

Таблица 25. Анализ фактических данных о ценах предложений по аренде нежилых помещений в г. Курск

№ п/п	Вид объекта	Вид сделки	Площадь, кв.м.	Адрес	Арендная плата с НДС, руб./год	Арендная плата с НДС, руб./кв. м/год	Источник информации
1	нежилое помещение	аренда	107	Курская область, Курск, 1	348 000	3 252	https://tvoyadres.ru/kurskaya-oblast/kursk/nedvizhimost/nezhilye-pomeshcheniya/sdacha/7181135/
2	нежилое	аренда	77	Курская область, Курск, 50 лет	277 200	3 600	https://tvoyadres.ru/kurskaya-

№ п/п	Вид объекта	Вид сделки	Площадь, кв.м.	Адрес	Арендная плата с НДС, руб./год	Арендная плата с НДС, руб./кв. м/год	Источник информации
	помещение			Октября, 108			oblast/kursk/nedvizhimost/nezhilye-pomeshcheniya/sdacha/6626583/
3	нежилое помещение	аренда	84	Курская область, Курск, Гоголя	216 000	2 571	https://tvoyadres.ru/kurskaya-oblast/kursk/nedvizhimost/nezhilye-pomeshcheniya/sdacha/6617713/
4	нежилое помещение	аренда	70	Курская область, Курск, Гайдара, 28	240 000	3 429	https://tvoyadres.ru/kurskaya-oblast/kursk/nedvizhimost/nezhilye-pomeshcheniya/sdacha/6578803/
5	нежилое помещение	аренда	28	Курская область, Курск, Энергетиков, 2	102 480	3 660	https://tvoyadres.ru/kurskaya-oblast/kursk/nedvizhimost/nezhilye-pomeshcheniya/sdacha/6402460/
6	нежилое помещение	аренда	420	Курская область, Курск, Ломакина, 17	1 200 000	2 857	https://tvoyadres.ru/kurskaya-oblast/kursk/nedvizhimost/nezhilye-pomeshcheniya/sdacha/6280519/
7	нежилое помещение	аренда	135	Курская область, Курск, Магистральный проезд, 17а	276 000	2 044	https://tvoyadres.ru/kurskaya-oblast/kursk/nedvizhimost/nezhilye-pomeshcheniya/sdacha/6401948/
				Минимальное		**2 044**	
				Среднее		**3 059**	
				Максимальное		**3 660**	

Таблица 26. Анализ фактических данных о ценах предложений по реализации нежилых помещений в г. Псков

№ п/п	Вид объекта	Вид сделки	Площадь, кв.м.	Адрес	Стоимость объекта с НДС, руб.	Стоимость объекта с НДС, руб. / кв. м	Источник информации
1	нежилое здание	продажа	862	Псковская область, Псков, Пушкина, 12	17 500 000	20 302	https://tvoyadres.ru/pskovskaya-oblast/pskov/nedvizhimost/magaziny/prodazha/6647174/
2	нежилое помещение	продажа	40	Псковская область, Псков, Красных Партизан, 9б	1 100 000	27 500	https://tvoyadres.ru/pskovskaya-oblast/pskov/nedvizhimost/nezhilye-pomeshcheniya/prodazha/6632164/
3	нежилое помещение	продажа	155	Псковская область, Псков, Ижорского Батальона, 24	2 495 000	16 097	https://tvoyadres.ru/pskovskaya-oblast/pskov/nedvizhimost/ofisy/prodazha/6453842/
4	нежилое помещение	продажа	45	Псковская область, Псков, Народная, 15	467 000	10 378	https://tvoyadres.ru/pskovskaya-oblast/pskov/nedvizhimost/nezhilye-pomeshcheniya/prodazha/6383615/
5	нежилое помещение	продажа	68	Псковская область, Псков, Яна Фабрициуса, 3	1 500 000	22 059	https://tvoyadres.ru/pskovskaya-oblast/pskov/nedvizhimost/ofisy/prodazha/6126410/
6	нежилое помещение	продажа	251	Псковская область, Псков, Советской Армии, 64	2 850 000	11 355	https://tvoyadres.ru/pskovskaya-oblast/pskov/nedvizhimost/nezhilye-pomeshcheniya/prodazha/5925058/
7	нежилое помещение	продажа	180	Псковская область, Псков, Металлистов, 5	5 000 000	27 778	https://tvoyadres.ru/pskovskaya-oblast/pskov/nedvizhimost/nezhilye-pomeshcheniya/prodazha/6035570/
8	нежилое помещение	продажа	100	Псковская область, Псков, Труда, 21	1 850 000	18 500	https://tvoyadres.ru/pskovskaya-oblast/pskov/nedvizhimost/nezhilye-

№ п/п	Вид объекта	Вид сделки	Площадь, кв.м.	Адрес	Стоимость объекта с НДС, руб.	Стоимость объекта с НДС, руб. / кв. м	Источник информации
							pomeshcheniya/prodazha/6034849/
				Минимальное		**10 378**	
				Среднее		**19 246**	
				Максимальное		**27 778**	

Таблица 27. Анализ фактических данных о ценах предложений по аренде нежилых помещений в г. Псков

№ п/п	Вид объекта	Вид сделки	Площадь, кв.м.	Адрес	Арендная плата с НДС, руб./год	Арендная плата с НДС, руб./кв. м/год	Источник информации
1	нежилое помещение	аренда	42	Псковская область, Псков, Некрасова, 27	176 400	4 200	https://tvoyadres.ru/pskovskaya-oblast/pskov/nedvizhimost/ofisy/sdacha/7288271/
2	нежилое помещение	аренда	50	Псковская область, Псков, Новгородская	144 000	2 880	https://tvoyadres.ru/pskovskaya-oblast/pskov/nedvizhimost/ofisy/sdacha/7196978/
3	нежилое помещение	аренда	20	Псковская область, Псков, 26	72 000	3 600	https://tvoyadres.ru/pskovskaya-oblast/pskov/nedvizhimost/ofisy/sdacha/7033823/
4	нежилое помещение	аренда	130	Псковская область, Псков, Яна Райниса, 53	240 000	1 846	https://tvoyadres.ru/pskovskaya-oblast/pskov/nedvizhimost/nezhilye-pomeshcheniya/sdacha/6676920/
5	нежилое помещение	аренда	20	Псковская область, Псков, Октябрьский проспект, 50	64 800	3 240	https://tvoyadres.ru/pskovskaya-oblast/pskov/nedvizhimost/ofisy/sdacha/6376742/
6	нежилое помещение	аренда	62	Псковская область, Псков, Льва Толстого, 3	180 000	2 903	https://tvoyadres.ru/pskovskaya-oblast/pskov/nedvizhimost/nezhilye-pomeshcheniya/sdacha/6174709/
				Минимальное		**1 846**	
				Среднее		**3 112**	
				Максимальное		**4 200**	

Таблица 28. Анализ фактических данных о ценах предложений по реализации нежилых помещений в г. Нефтеюганск

№ п/п	Вид объекта	Вид сделки	Площадь, кв.м.	Адрес	Стоимость объекта с НДС, руб.	Стоимость объекта с НДС, руб. / кв. м	Источник информации
1	нежилое здание	продажа	324	Ханты-Мансийский автономный округ, Нефтеюганск, 16а мкр, 16а мкр. 67	10 000 000	30 864	https://tvoyadres.ru/hanty-mansiiskii-avtonomnyi-okrug/nefteyugansk/nedvizhimost/ofisy/prodazha/6146770/
2	нежилое помещение	продажа	400	Ханты-Мансийский автономный округ, Нефтеюганск, Тюменская область, 1/12	16 000 000	40 000	https://tvoyadres.ru/hanty-mansiiskii-avtonomnyi-okrug/nefteyugansk/nedvizhimost/magaziny/prodazha/7033026/
3	нежилое помещение	продажа	2052	Ханты-Мансийский автономный округ, Нефтеюганск, Ханты-Мансийский автономный округ	70 000 000	34 113	https://tvoyadres.ru/hanty-mansiiskii-avtonomnyi-okrug/nefteyugansk/nedvizhimost/nezhilye-pomeshcheniya/prodazha/6968281/
4	нежилое помещение	продажа	253,3	Ханты-Мансийский автономный округ, Нефтеюганск	5 300 000	20 924	https://tvoyadres.ru/hanty-mansiiskii-avtonomnyi-okrug/nefteyugansk/nedvizhimost/nezhilye-pomeshcheniya/prodazha/6342034/
5	ОСЗ	продажа	1018	Ханты-Мансийский автономный округ, Нефтеюганск, 5-й проезд,	18 000 000	17 682	https://tvoyadres.ru/hanty-mansiiskii-avtonomnyi-okrug/nefteyugansk/nedvizhimost/nezhilye-

№ п/п	Вид объекта	Вид сделки	Площадь, кв.м.	Адрес	Стоимость объекта с НДС, руб.	Стоимость объекта с НДС, руб. / кв. м	Источник информации
				1/1			pomeshcheniya/prodazha/6210463/
6	нежилое помещение	продажа	280,7	Ханты-Мансийский автономный округ, Нефтеюганск, 31, 3/1	11 730 000	41 788	https://tvoyadres.ru/hanty-mansiiskii-avtonomnyi-okrug/nefteyugansk/nedvizhimost/nezhilye-pomeshcheniya/prodazha/6035741/
7	нежилое помещение	продажа	261,4	Ханты-Мансийский автономный округ, Нефтеюганск, Жилая улица, 16, Нефтеюганск, Ханты-Мансийский АО	7 990 000	30 566	https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-nefteyugansk-1238472606
8	нежилое помещение	продажа	250	Ханты-Мансийский автономный округ, Нефтеюганск, Жилая улица, Нефтеюганск, Ханты-Мансийский АО	8 000 000	32 000	https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-nefteyugansk-1272627555
				Минимальное		**17 682**	
				Среднее		**30 992**	
				Максимальное		**41 788**	

Таблица 29. Анализ фактических данных о ценах предложений по аренде нежилых помещений в г. Нефтеюганск

№ п/п	Вид объекта	Вид сделки	Площадь, кв.м.	Адрес	Арендная плата с НДС, руб./год	Арендная плата с НДС, руб./кв. м/год	Источник информации
1	нежилое помещение	аренда	75	Ханты-Мансийский автономный округ, Нефтеюганск, Микрорайон 8А, 8а	120 000	1 600	https://tvoyadres.ru/hanty-mansiiskii-avtonomnyi-okrug/nefteyugansk/nedvizhimost/ofisy/sdacha/6998156/
2	нежилое помещение	аренда	25	Ханты-Мансийский автономный округ, Нефтеюганск, Строителей, 3	180 000	7 200	https://tvoyadres.ru/hanty-mansiiskii-avtonomnyi-okrug/nefteyugansk/nedvizhimost/ofisy/sdacha/6637560/
3	нежилое помещение	аренда	101	Ханты-Мансийский автономный округ, Нефтеюганск, Старый Аэропорт	612 000	6 059	https://tvoyadres.ru/hanty-mansiiskii-avtonomnyi-okrug/nefteyugansk/nedvizhimost/ofisy/sdacha/6401934/
4	нежилое помещение	аренда	261	Ханты-Мансийский автономный округ, Нефтеюганск, Жилая, 16	1 320 000	5 057	https://tvoyadres.ru/hanty-mansiiskii-avtonomnyi-okrug/nefteyugansk/nedvizhimost/ofisy/sdacha/6094434/
5	нежилое помещение	аренда	30	Ханты-Мансийский автономный округ, Нефтеюганск	108 000	3 600	https://tvoyadres.ru/hanty-mansiiskii-avtonomnyi-okrug/nefteyugansk/nedvizhimost/nezhilye-pomeshcheniya/sdacha/6062158/
6	нежилое помещение	аренда	22	Ханты-Мансийский автономный округ, Нефтеюганск, Парковая 67а	120 000	5 455	https://tvoyadres.ru/hanty-mansiiskii-avtonomnyi-okrug/nefteyugansk/nedvizhimost/nezhilye-pomeshcheniya/sdacha/6078997/
				Минимальное		**1 600**	
				Среднее		**4 829**	
				Максимальное		**7 200**	

Таблица 30. Анализ фактических данных о ценах предложений по реализации нежилых помещений в г. Уфа

№ п/п	Вид объекта	Вид сделки	Площадь, кв.м.	Адрес	Стоимость объекта с НДС, руб.	Стоимость объекта с НДС, руб./кв. м	Источник информации
1	нежилое помещение	продажа	776	Республика Башкортостан, Уфа, Сочинская, 15/1	13 000 000	16 753	https://tvoyadres.ru/respublika-bashkortostan/ufa/nedvizhimost/nezhilye-pomeshcheniya/prodazha/6601104/
2	нежилое помещение	продажа	77	Республика Башкортостан, Уфа, Революционная, 98/2	2 800 000	36 364	https://tvoyadres.ru/respublika-bashkortostan/ufa/nedvizhimost/nezhilye-pomeshcheniya/prodazha/6573452/
3	нежилое помещение	продажа	97,2	Республика Башкортостан, Уфа, Кольцевая, 180	2 500 000	25 720	https://tvoyadres.ru/respublika-bashkortostan/ufa/nedvizhimost/nezhilye-pomeshcheniya/prodazha/6420357/
4	нежилое помещение	продажа	272,6	Республика Башкортостан, Уфа, Караидельская, 2	6 666 666	24 456	https://tvoyadres.ru/respublika-bashkortostan/ufa/nedvizhimost/nezhilye-pomeshcheniya/prodazha/6406345/
5	нежилое помещение	продажа	194	Республика Башкортостан, Уфа, Проспект Октября, 62/2	4 800 000	24 742	https://tvoyadres.ru/respublika-bashkortostan/ufa/nedvizhimost/nezhilye-pomeshcheniya/prodazha/6081388/
6	нежилое помещение	продажа	165	Республика Башкортостан, Уфа, Кировский район	2 900 000	17 576	https://tvoyadres.ru/respublika-bashkortostan/ufa/nedvizhimost/nezhilye-pomeshcheniya/prodazha/5984490/
7	нежилое помещение	продажа	530	Республика Башкортостан, Уфа, Кислородная	10 000 000	18 868	https://tvoyadres.ru/respublika-bashkortostan/ufa/nedvizhimost/nezhilye-pomeshcheniya/prodazha/5969600/
8	нежилое помещение	продажа	38	Республика Башкортостан, Уфа, Вологодская, 79	1 007 000	26 500	https://tvoyadres.ru/respublika-bashkortostan/ufa/nedvizhimost/nezhilye-pomeshcheniya/prodazha/5938935/
				Минимальное		**16 753**	
				Среднее		**23 872**	
				Максимальное		**36 364**	

Таблица 31. Анализ фактических данных о ценах предложений по аренде нежилых помещений в г. Уфа

№ п/п	Вид объекта	Вид сделки	Площадь, кв.м.	Адрес	Арендная плата с НДС, руб./год	Арендная плата с НДС, руб./кв. м/год	Источник информации
1	нежилое помещение	аренда	40	Республика Башкортостан, Уфа, Георгия Мушникова, 28	180 000	4 500	https://tvoyadres.ru/respublika-bashkortostan/ufa/nedvizhimost/nezhilye-pomeshcheniya/sdacha/6643774/
2	нежилое помещение	аренда	51	Республика Башкортостан, Уфа, Черниковская, 46а	183 600	3 600	https://tvoyadres.ru/respublika-bashkortostan/ufa/nedvizhimost/nezhilye-pomeshcheniya/sdacha/6626585/
3	нежилое помещение	аренда	42	Республика Башкортостан, Уфа, Кирова, 91	216 000	5 143	https://tvoyadres.ru/respublika-bashkortostan/ufa/nedvizhimost/nezhilye-pomeshcheniya/sdacha/6626256/
4	нежилое помещение	аренда	350	Республика Башкортостан, Уфа, Интернациональная, 169	1 560 000	4 457	https://tvoyadres.ru/respublika-bashkortostan/ufa/nedvizhimost/nezhilye-pomeshcheniya/sdacha/6617528/
5	нежилое	аренда	77,2	Республика Башкортостан, Уфа,	416 880	5 400	https://tvoyadres.ru/respublika-

№ п/п	Вид объекта	Вид сделки	Площадь, кв.м.	Адрес	Арендная плата с НДС, руб./год	Арендная плата с НДС, руб./кв. м/год	Источник информации
	помещение			Рихарда Зорге, 44			bashkortostan/ufa/nedvizhimost/nezhilye-pomeshcheniya/sdacha/6606419/
6	нежилое помещение	аренда	197	Республика Башкортостан, Уфа, Российская, 47	1 200 000	6 091	https://tvoyadres.ru/respublika-bashkortostan/ufa/nedvizhimost/nezhilye-pomeshcheniya/sdacha/6578976/
				Минимальное		**3 600**	
				Среднее		**4 865**	
				Максимальное		**6 091**	

Таблица 32. Анализ фактических данных о ценах предложений по реализации нежилых помещений в г. Челябинск

№ п/п	Вид объекта	Вид сделки	Площадь, кв.м.	Адрес	Стоимость объекта с НДС, руб.	Стоимость объекта с НДС, руб. / кв. м	Источник информации
1	нежилое здание	продажа	904	Челябинская область, Челябинск, Чайковского, 141	23 000 000	25 442	https://tvoyadres.ru/chelyabinskaya-oblast/chelyabinsk/nedvizhimost/nezhilye-pomeshcheniya/prodazha/6647097/
2	нежилое помещение	продажа	224,6	Челябинская область, Челябинск, Марченко, 7а	3 800 000	16 919	https://tvoyadres.ru/chelyabinskaya-oblast/chelyabinsk/nedvizhimost/nezhilye-pomeshcheniya/prodazha/6601259/
3	нежилое помещение	продажа	622	Челябинская область, Челябинск, Комсомольский проспект, 2	12 900 000	20 740	https://tvoyadres.ru/chelyabinskaya-oblast/chelyabinsk/nedvizhimost/nezhilye-pomeshcheniya/prodazha/6497238/
4	нежилое помещение	продажа	180	Челябинская область, Челябинск, Тимирязева, 27	4 200 000	23 333	https://tvoyadres.ru/chelyabinskaya-oblast/chelyabinsk/nedvizhimost/nezhilye-pomeshcheniya/prodazha/6357327/
5	нежилое помещение	продажа	50	Челябинская область, Челябинск, Салавата Юлаева	550 000	11 000	https://tvoyadres.ru/chelyabinskaya-oblast/chelyabinsk/nedvizhimost/nezhilye-pomeshcheniya/prodazha/6357264/
6	нежилое помещение	продажа	90	Челябинская область, Челябинск, Дарвина, 115	1 640 000	18 222	https://tvoyadres.ru/chelyabinskaya-oblast/chelyabinsk/nedvizhimost/nezhilye-pomeshcheniya/prodazha/6260175/
7	нежилое помещение	продажа	60	Челябинская область, Челябинск, Кронштадтская, 32	900 000	15 000	https://tvoyadres.ru/chelyabinskaya-oblast/chelyabinsk/nedvizhimost/nezhilye-pomeshcheniya/prodazha/6198292/
8	нежилое помещение	продажа	168	Челябинская область, Челябинск, Ржевская	3 600 000	21 429	https://tvoyadres.ru/chelyabinskaya-oblast/chelyabinsk/nedvizhimost/nezhilye-pomeshcheniya/prodazha/6005782/
				Минимальное		**11 000**	
				Среднее		**19 011**	
				Максимальное		**25 442**	

Таблица 33. Анализ фактических данных о ценах предложений по аренде нежилых помещений в г. Челябинск

№ п/п	Вид объекта	Вид сделки	Площадь, кв.м.	Адрес	Арендная плата с НДС, руб./год	Арендная плата с НДС, руб./кв. м/год	Источник информации
1	нежилое помещение	аренда	224	Челябинская область, Челябинск, 7	804 000	3 589	https://tvoyadres.ru/chelyabinskaya-oblast/chelyabinsk/nedvizhimost/nezhilye-pomeshcheniya/sdacha/7291072/
2	нежилое помещение	аренда	324	Челябинская область, Челябинск, 47	1 020 000	3 148	https://tvoyadres.ru/chelyabinskaya-oblast/chelyabinsk/nedvizhimost/nezhilye-pomeshcheniya/sdacha/7164466/
3	нежилое помещение	аренда	245	Челябинская область, Челябинск, 64	780 000	3 184	https://tvoyadres.ru/chelyabinskaya-oblast/chelyabinsk/nedvizhimost/nezhilye-pomeshcheniya/sdacha/7020565/
4	нежилое помещение	аренда	35	Челябинская область, Челябинск, Молодогвардейцев, 45	168 000	4 800	https://tvoyadres.ru/chelyabinskaya-oblast/chelyabinsk/nedvizhimost/nezhilye-pomeshcheniya/sdacha/6606259/
5	нежилое помещение	аренда	140	Челябинская область, Челябинск, Проспект Победы, 200 строение 1	720 000	5 143	https://tvoyadres.ru/chelyabinskaya-oblast/chelyabinsk/nedvizhimost/nezhilye-pomeshcheniya/sdacha/6578709/
6	нежилое помещение	аренда	100	Челябинская область, Челябинск, Куйбышева, 31	240 000	2 400	https://tvoyadres.ru/chelyabinskaya-oblast/chelyabinsk/nedvizhimost/nezhilye-pomeshcheniya/sdacha/6402865/
				Минимальное		**2 400**	
				Среднее		**3 711**	
				Максимальное		**5 143**	

Таблица 34. Анализ фактических данных о ценах предложений по реализации нежилых помещений в г. Чита

№ п/п	Вид объекта	Вид сделки	Площадь, кв.м.	Адрес	Стоимость объекта с НДС, руб.	Стоимость объекта с НДС, руб. / кв. м	Источник информации
1	нежилое здание	продажа	324	Забайкальский край, Чита, Ингодинская, 45	15 000 000	46 296	https://tvoyadres.ru/zabaikalskii-krai/chita/nedvizhimost/nezhilye-pomeshcheniya/prodazha/6454271/
2	нежилое помещение	продажа	362	Забайкальский край, Чита, Геодезическая, 47а	6 000 000	16 575	https://tvoyadres.ru/zabaikalskii-krai/chita/nedvizhimost/nezhilye-pomeshcheniya/prodazha/6442366/
3	нежилое помещение	продажа	500	Забайкальский край, Чита, Ковыльная, 20	12 500 000	25 000	https://tvoyadres.ru/zabaikalskii-krai/chita/nedvizhimost/nezhilye-pomeshcheniya/prodazha/6284229/
4	нежилое помещение	продажа	85	Забайкальский край, Чита, Баранского, 100	2 599 000	30 576	https://tvoyadres.ru/zabaikalskii-krai/chita/nedvizhimost/nezhilye-pomeshcheniya/prodazha/6235217/
5	нежилое помещение	продажа	37	Забайкальский край, Чита, Посёлок Рудник Кадала	1 500 000	40 541	https://tvoyadres.ru/zabaikalskii-krai/chita/nedvizhimost/nezhilye-pomeshcheniya/prodazha/6005715/
6	нежилое помещение	продажа	500	Забайкальский край, Чита, Ковыльная, 20	12 500 000	25 000	https://tvoyadres.ru/zabaikalskii-krai/chita/nedvizhimost/nezhilye-pomeshcheniya/prodazha/5969389/

№ п/п	Вид объекта	Вид сделки	Площадь, кв.м.	Адрес	Стоимость объекта с НДС, руб.	Стоимость объекта с НДС, руб. / кв. м	Источник информации
7	нежилое помещение	продажа	360	Забайкальский край, Чита, Генерала Белика, 10	3 900 000	10 833	https://tvoyadres.ru/zabaikalskii-krai/chita/nedvizhimost/nezhilye-pomeshcheniya/prodazha/6021228/
8	нежилое помещение	продажа	1119,2	Забайкальский край, Чита, Амурская, 38	39 000 000	34 846	https://tvoyadres.ru/zabaikalskii-krai/chita/nedvizhimost/nezhilye-pomeshcheniya/prodazha/6622320/
				Минимальное		**10 833**	
				Среднее		**28 708**	
				Максимальное		**46 296**	

Таблица 35. Анализ фактических данных о ценах предложений по аренде нежилых помещений в г. Чита

№ п/п	Вид объекта	Вид сделки	Площадь, кв.м.	Адрес	Арендная плата с НДС, руб./год	Арендная плата с НДС, руб./кв. м/год	Источник информации
1	нежилое помещение	аренда	144	Забайкальский край, Чита, 24ас4	540 000	3 750	https://tvoyadres.ru/zabaikalskii-krai/chita/nedvizhimost/nezhilye-pomeshcheniya/sdacha/7003919/
2	нежилое помещение	аренда	250	Забайкальский край, Чита, 10а	600 000	2 400	https://tvoyadres.ru/zabaikalskii-krai/chita/nedvizhimost/nezhilye-pomeshcheniya/sdacha/6886869/
3	нежилое помещение	аренда	145	Забайкальский край, Чита, 36	600 000	4 138	https://tvoyadres.ru/zabaikalskii-krai/chita/nedvizhimost/nezhilye-pomeshcheniya/sdacha/6637644/
4	нежилое помещение	аренда	160	Забайкальский край, Чита, Таежная, 16	420 000	2 625	https://tvoyadres.ru/zabaikalskii-krai/chita/nedvizhimost/nezhilye-pomeshcheniya/sdacha/6402717/
5	нежилое помещение	аренда	116	Забайкальский край, Чита, Бабушкина, 4	720 000	6 207	https://tvoyadres.ru/zabaikalskii-krai/chita/nedvizhimost/nezhilye-pomeshcheniya/sdacha/6326652/
6	нежилое помещение	аренда	43	Забайкальский край, Чита, Угданская, 10	120 000	2 791	https://tvoyadres.ru/zabaikalskii-krai/chita/nedvizhimost/nezhilye-pomeshcheniya/sdacha/5961831/
				Минимальное		**2 400**	
				Среднее		**3 652**	
				Максимальное		**6 207**	

3. ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ

3.1. Порядок проведения оценки

В ходе выполнения оценочного задания работа проводилась по следующим основным направлениям:

1. Заключение с Заказчиком Договора об оценке;
2. Определение объектов оценки, цели оценки и даты определения стоимости;
3. Инспекция объектов оценки; установление количественных и качественных характеристик объектов оценки; анализ предоставленных документов;
4. Анализ рынка, к которому относятся объекты оценки;
5. Сбор и проверка информации, необходимой для проведения оценки;
6. Обоснованный выбор метода (методов) оценки в рамках каждого из подходов к оценке и осуществление необходимых расчетов;
7. Обобщение результатов, полученных в рамках каждого из подходов к оценке, и определение итоговой величины стоимости объектов оценки;
8. Составление и передача Заказчику Отчета об оценке.

3.2. Инспекция объекта оценки

Инспекция включала осмотр объекта оценки и территории; беседы с представителями Заказчика, анализ предоставленной Заказчиком информации. Целью проведения инспекции является идентификация объекта оценки, выявление наличия износов различной природы, определение наиболее эффективного использования, фактических расходов на эксплуатацию объекта и т.д.

В результате инспекции оценщиками получена следующая информация:

- вид и описание конструктивных элементов объектов недвижимости;
- описание физических характеристик оцениваемых объектов недвижимости;
- описание физического состояния оцениваемого объекта.

Более подробное описание вышеуказанной информации представлено в соответствующих разделах Отчета.

3.3.Обзор применяемых подходов к оценке

Согласно требованиям Федеральных стандартов оценки (ФСО №№ 1-3,7), обязательным к применению субъектами оценочной деятельности, Оценщик при проведении оценки обязан использовать (или обосновать отказ от использования) три основных подхода к оценке: затратный, сравнительный и доходный. При этом Оценщик вправе самостоятельно определять в рамках каждого из подходов конкретные методы оценки.

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

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

В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства. Критерии признания объекта точной копией объекта оценки или объектом, имеющим сопоставимые полезные свойства, определяются федеральными стандартами оценки, устанавливающими требования к проведению оценки отдельных видов объектов оценки и (или) для специальных целей (п. 18-20 ФСО №1).

Принимая во внимание достаточную развитость рыночной информации в сегменте коммерческой недвижимости, Оценщик счел возможным отказаться от применения

методов затратного подхода, так как полученная в рамках затратного подхода рыночная стоимость будет некорректно отражать уровень спроса на аналогичную недвижимость.

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

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

В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки (п. 12-14 ФСО №1).

Применяя сравнительный подход к оценке, Оценщик должен:

а) выбрать единицы сравнения и провести сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения. По каждому объекту-аналогу может быть выбрано несколько единиц сравнения. Выбор единиц сравнения должен быть обоснован Оценщиком. Оценщик должен обосновать отказ от использования других единиц сравнения, принятых при проведении оценки и связанных с факторами спроса и предложения;

б) скорректировать значения единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объекта-аналога по данному элементу сравнения. При внесении корректировок оценщик должен ввести и обосновать шкалу корректировок и привести объяснение того, при каких условиях значения введенных корректировок будут иными. Шкала и процедура корректирования единицы сравнения не должны меняться от одного объекта-аналога к другому;

в) согласовать результаты корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам. Оценщик должен обосновать схему согласования скорректированных значений единиц сравнения и скорректированных цен объектов-аналогов.

Сравнительный подход используется для объектов, широко представленных на российском рынке. Рынок жилой и коммерческой недвижимости отличается достаточной активностью, и выявление аналогов для объектов оценки представляется возможным.

Доходный подход - совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки. Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода (п. 15-17 ФСО №1).

Основные этапы оценки при данном подходе:

– оценка валового потенциального дохода на основе анализа текущих ставок и тарифов на рынке аренды для аналогичных объектов;

– расчет потерь от недозагрузки площадей и недосбора арендных платежей производится на основе анализа рынка, характера его динамики применительно к оцениваемой недвижимости. Рассчитанная таким образом величина вычитается из потенциального валового дохода, а итоговый показатель является действительным валовым доходом;

– расчет операционных расходов по оцениваемой недвижимости основывается на анализе фактических издержек по ее содержанию и (или) типичных издержек на данном сегменте рынка недвижимости. Расчетная величина вычитается из действительного валового дохода. В статью издержек включаются постоянные и переменные затраты, а именно: коммунальные платежи, затраты на рекламу, охрану территории, управленческие расходы и расходы на текущий ремонт, налог на имущество и пр. платежи, относящиеся к категории операционных расходов. Рассчитанная таким образом величина вычитается из действительного валового дохода, а итоговый показатель является чистым операционным

доходом. При необходимости рассчитывается показатель денежного потока, который представляется собой разницу между чистым операционным доходом и расходами по обслуживанию ипотечного кредита (в случае его получения для приобретения и эксплуатации оцениваемого объекта);

– чистый операционный доход или денежный поток пересчитывается в текущую стоимость соответствующими методами в рамках доходного подхода.

Рынок коммерческой недвижимости достаточно развит, что позволяет использовать доходный подход для оценки рыночной стоимости нежилых помещений, используя средние ставки аренды коммерческой недвижимости и другие показатели доходности объекта.

Ввиду того, что квартира (жилое помещение) не является доходным видом недвижимости и типичный покупатель совершает сделку купли-продажи квартиры для целей дальнейшего личного пользования, либо в инвестиционных целях (последующая перепродажа), а не в целях получения коммерческой выгоды от эксплуатации – результат данного подхода не отражает реальную мотивацию ни продавца, ни покупателя. В связи с этим Оценщик отказался от использования доходного подхода при определении рыночной стоимости жилых помещений.

Для получения наиболее достоверного результата, определение рыночной стоимости прав аренды и прав собственности на земельные участки также производится в рамках сравнительного подхода.

Оценщиком было принято решение об оценке прав на земельные участки и на жилое помещение исключительно сравнительным подходом, а нежилых помещений с использованием сравнительного и доходного подходов, т.к. полученные таким образом величины наиболее полно будут отражать стоимость объектов оценки и учитывать все факторы, влияющие на нее.

3.4. Расчет рыночной стоимости жилых помещений в рамках сравнительного подхода

В рамках сравнительного подхода к оценке в настоящем Отчете используется метод сравнения продаж, основывающийся на принципе замещения. Другими словами, метод имеет в своей основе предположение, что благоразумный покупатель за выставленную на продажу недвижимость заплатит сумму не большую, чем та, за которую можно приобрести аналогичный по качеству и пригодности объект.

Процесс реализации данного метода включает сбор данных о рынке продаж и предложений по объектам недвижимости, сходных с оцениваемым. Затем цены на объекты-аналоги корректируются с учетом параметров, по которым эти объекты отличаются от оцениваемого объекта. После корректировки цен их можно использовать для определения рыночной стоимости оцениваемой собственности.

Метод сравнения продаж к оценке стоимости недвижимости включает следующие этапы:

1. Изучение рынка и выбор листингов (предложений на продажу) объектов недвижимости, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом по основным ценообразующим параметрам.
2. Сбор и проверка информации по каждому оцениваемому объекту (о цене предложения, дате выставления объектов-аналогов на продажу, физических характеристиках, местоположении объектов и др.).
3. Сравнение каждого объекта-аналога с оцениваемым объектом недвижимости по ценообразующим параметрам (местоположению, физическим характеристикам, условиям продажи и др.).
4. Корректировка листинговых цен по каждому сопоставимому объекту в соответствии с имеющимися различиями между ними и оцениваемым объектом. Величины поправок к ценам определяются на основе анализа рынка с использованием метода парных продаж, регрессионного анализа и других методов.
5. Согласование скорректированных цен сопоставимых объектов недвижимости и определение показателя стоимости оцениваемого объекта.

Подбор объектов-аналогов

При выборе объектов-аналогов учитывалась сопоставимость объектов. Сопоставимыми считаются объекты со схожими физическими и экономическими характеристиками.

В результате исследования рынка купли-продажи жилой недвижимости Красноярского края, Новгородской и Сахалинской областей для оцениваемых объектов были подобраны максимально схожие аналоги.

Таблица 36. Краткая характеристика объектов-аналогов для определения рыночной стоимости квартиры, расположенной в пгт. Березовка Красноярского края[17]

№ п/п	Местоположение	Количество комнат	Этаж	Состояние	Площадь, кв.м	Стоимость, руб.	Стоимость, руб./кв.м	Источник информации
1	Красноярский край, Берёзовский район, посёлок городского типа Берёзовка, улица Береговая, д. 46	4-х комнатная квартира	4/5.	С отделкой	61	2 500 000	40 984	https://www.domofond.ru/4-komnatnaya-kvartira-na-prodazhu-berezovka-1234354848
2	Красноярский край, Берёзовский район, посёлок городского типа Берёзовка, улица Дружбы, 1	4-х комнатная квартира	5/5.	С отделкой	61	2 500 000	40 984	https://krasnoyarsk.cian.ru/sale/flat/207797564/
3	Красноярский край, Березовский район, Березовка пгт	4-х комнатная квартира	2/5.	С отделкой	60	2 600 000	43 333	https://krasnoyarsk.cian.ru/sale/flat/217952953/
4	Красноярский край, Березовский район, Березовка пгт, ул. Сурикова, 14	3-х комнатная квартира	4/5.	С отделкой	56	2 600 000	46 429	https://krasnoyarsk.cian.ru/sale/flat/204889439/

Таблица 37. Краткая характеристика объектов-аналогов для определения рыночной стоимости квартиры, расположенной в г. Зеленогорск Красноярского края[18]

№ п/п	Местоположение	Количество комнат	Этаж	Состояние	Площадь, кв.м	Стоимость, руб.	Стоимость, руб./кв.м	Источник информации
1	Красноярский край, Зеленогорск, улица Мира, 58	2-комнатная квартира	2/9.	С отделкой	52	1 500 000	28 846	https://www.domofond.ru/4-komnatnaya-kvartira-na-prodazhu-berezovka-1234354848
2	Зеленогорск, Красноярский край, Парковая улица, 68	2-комнатная квартира	2/10.	С отделкой	49	1 450 000	29 592	https://krasnoyarsk.cian.ru/sale/flat/207797564/
3	Красноярский край, Зеленогорск, улица Гагарина, 17	2-комнатная квартира	4/5.	С отделкой	42	1 250 000	29 762	https://krasnoyarsk.cian.ru/sale/flat/217952953/
4	Красноярский край, Зеленогорск, улица Бортникова, 2, Зеленогорск	2-комнатная квартира	4/5.	С отделкой	45	1 250 000	27 778	https://krasnoyarsk.cian.ru/sale/flat/204889439/

Таблица 38. Краткая характеристика объектов-аналогов для определения рыночной стоимости квартиры, расположенной в г. Назарово Красноярского края[19]

№ п/п	Местоположение	Количество комнат	Этаж	Состояние	Площадь, кв.м	Стоимость, руб.	Стоимость, руб./кв.м	Источник информации
1	Красноярский край, Назарово, улица Арбузова, 129А	3-комнатная квартира	4/5.	С отделкой	63	1 600 000	25 397	https://www.domofond.ru/3-komnatnaya-kvartira-na-prodazhu-nazarovo-1939608278
2	Красноярский край, городской округ Назарово, Назарово, Красноярский край	3-комнатная квартира	4/5.	С отделкой	59	1 550 000	26 271	https://www.domofond.ru/3-komnatnaya-kvartira-na-prodazhu-nazarovo-1485294133

[17] Стоимость и дополнительные характеристики объектов-аналогов устанавливались на основании консультаций с представителей продавцов
[18] Стоимость и дополнительные характеристики объектов-аналогов устанавливались на основании консультаций с представителей продавцов
[19] Стоимость и дополнительные характеристики объектов-аналогов устанавливались на основании консультаций с представителей продавцов

№ п/п	Местоположение	Количество комнат	Этаж	Состояние	Площадь, кв.м	Стоимость, руб.	Стоимость, руб./кв.м	Источник информации
3	Назарово, Красноярский край, улица 30 лет ВЛКСМ, 27В, Назарово, Красноярский край	3-комнатная квартира	2/5.	С отделкой	65	1 800 000	27 692	https://www.domofond.ru/3-komnatnaya-kvartira-na-prodazhu-nazarovo-260210680
4	Назарово, Красноярский край, 10-й микрорайон, 2	3-комнатная квартира	3/5.	С отделкой	64,8	1 650 000	25 463	https://www.domofond.ru/3-komnatnaya-kvartira-na-prodazhu-nazarovo-1753098789

Таблица 39. Краткая характеристика объектов-аналогов для определения рыночной стоимости квартиры, расположенной в г. Ужур Красноярского края[20]

№ п/п	Местоположение	Количество комнат	Этаж	Состояние	Площадь, кв.м	Стоимость, руб.	Стоимость, руб./кв.м	Источник информации
1	Красноярский край, Ужур, улица Строителей, 11	3-комнатная квартира	3/5.	С отделкой	69,9	2 000 000	28 612	https://www.domofond.ru/3-komnatnaya-kvartira-na-prodazhu-uzhur-1689417128
2	Красноярский край, г. Ужур, ЗАТО п. Солнечный ул. Гвардейская д.28,	3-комнатная квартира	4/5.	С отделкой	47	1 300 000	27 660	https://www.domofond.ru/3-komnatnaya-kvartira-na-prodazhu-uzhur-1169672761
3	Красноярский край, поселок городского типа Солнечный, Ужур, Красноярский край	3-комнатная квартира	4/5.	С отделкой	48	1 300 000	27 083	https://www.domofond.ru/3-komnatnaya-kvartira-na-prodazhu-uzhur-242882059
4	Красноярский край, поселок городского типа Солнечный, Гвардейская улица, 26, Ужур	3-комнатная квартира	3/5.	С отделкой	52	1 650 000	31 731	https://www.domofond.ru/3-komnatnaya-kvartira-na-prodazhu-uzhur-1159268115

Таблица 40. Краткая характеристика объектов-аналогов для определения рыночной стоимости квартиры, расположенной в г. Красноярск[21]

№ п/п	Местоположение	Количество комнат	Этаж	Состояние	Площадь, кв.м	Стоимость, руб.	Стоимость, руб./кв.м	Источник информации
1	г. Красноярск, ул. Ястынская, 2	4-х комнатная квартира	7/10.	с отделкой	82	4 300 000	52 439	https://krasnoyarsk.n1.ru/view/31389634/
2	г. Красноярск, ул. Ястынская, 14	4-х комнатная квартира	2/10.	с отделкой	81	4 270 000	52 716	https://krasnoyarsk.n1.ru/view/31477429/
3	г. Красноярск, ул. Ястынская, 2ж	4-х комнатная квартира	7/10.	с отделкой	83,7	5 490 000	65 591	https://krasnoyarsk.n1.ru/view/31398444/
4	г. Красноярск, ул. Ястынская, 5	4-х комнатная квартира	4/5.	с отделкой	80	5 300 000	66 250	https://krasnoyarsk.n1.ru/view/31876245/

[20] Стоимость и дополнительные характеристики объектов-аналогов устанавливались на основании консультаций с представителей продавцов
[21] Стоимость и дополнительные характеристики объектов-аналогов устанавливались на основании консультаций с представителей продавцов

Таблица 41. Краткая характеристика объектов-аналогов для определения рыночной стоимости квартиры, расположенной в с. Поддорье Новгородской области[22]

№ п/п	Местоположение	Количество комнат	Этаж	Состояние	Площадь, кв.м	Стоимость, руб.	Стоимость, руб./кв.м	Источник информации
1	Новгородская область, Поддорский р-н, с. Поддорье, Октябрьская ул.	2-комнатная квартира	2/2.	с отделкой	44	220 000	5 000	https://www.avito.ru/holm/kvartiry/2-k_kvartira_44_m_22_et._1640295174
2	Новгородская область, Поддорский р-н, с. Поддорье, ул. 1 Мая, 6	1-комнатная квартира	2/2.	с отделкой	44,6	500 000	11 211	https://www.avito.ru/holm/kvartiry/1-k_kvartira_44.6_m_22_et._1791814612
3	Новгородская область, Поддорский р-н, с. Поддорье, Пролетарская ул., 6	1-комнатная квартира	1/2.	с отделкой	41	650 000	15 854	https://www.avito.ru/holm/kvartiry/1-k_kvartira_41_m_12_et._1802809870

Таблица 42. Краткая характеристика объектов-аналогов для определения рыночной стоимости квартиры, расположенной в г. Красноярск[23]

№ п/п	Местоположение	Количество комнат	Этаж	Состояние	Площадь, кв.м	Стоимость, руб.	Стоимость, руб./кв.м	Источник информации
1	Сахалинская область, Оха, улица 60 лет СССР, 15	3-комнатная квартира	4/5.	с отделкой	70	1 500 000	21 429	https://www.domofond.ru/3-komnatnaya-kvartira-na-prodazhu-oha-1817406644
2	Сахалинская область, Оха, улица Дзержинского, 26	2-комнатная квартира	5/5.	с отделкой	57,6	1 400 000	24 306	https://www.domofond.ru/2-komnatnaya-kvartira-na-prodazhu-oha-1790551438
3	Сахалинская область, Оха	2-комнатная квартира	4/5.	с отделкой	57	999 000	17 526	https://www.domofond.ru/2-komnatnaya-kvartira-na-prodazhu-oha-1558323685
4	Сахалинская область, Оха, улица Ленина, 50/1	2-комнатная квартира	2/5.	с отделкой	58	950 000	16 379	https://www.domofond.ru/2-komnatnaya-kvartira-na-prodazhu-oha-1937714000

[22] Стоимость и дополнительные характеристики объектов-аналогов устанавливались на основании консультаций с представителей продавцов
[23] Стоимость и дополнительные характеристики объектов-аналогов устанавливались на основании консультаций с представителей продавцов

Введение корректировок

Для обеспечения наибольшей сопоставимости объектов-аналогов и оцениваемых объектов в цены объектов-аналогов вводились корректировки по следующим факторам:

- объем передаваемых прав;
- финансовые условия;
- условия продажи;
- дата продажи (дата выставления на торги);
- снижение цены в процессе торгов;
- район расположения;
- этаж/этажность;
- общая площадь;
- инженерно-техническое состояние.

Корректировка на объем передаваемых прав

В нашем случае корректировка по данному фактору равна нулю, так как помещения объектов-аналогов, и объекта оценки передаются в собственность.

Корректировка на финансовые условия

Поскольку в расчетах используется рыночная информация, корректировка по данному фактору не проводилась.

Корректировка на условия продажи

Условия продажи объектов-аналогов типичные, т.е. продавцы не ограничены в сроках продажи, между покупателями и продавцами нет никаких особых отношений, объекты не приобретались с целью их комплексного использования с близлежащими объектами. В связи с этим, корректировка по данному фактору не проводилась.

Корректировка на дату предложения

Поправка на дату продажи должна отражать фактическое изменение покупательной способности денежных средств на рынке недвижимости. Объекты аналоги выставлены на продажу по состоянию на дату оценки, поправка не использовалась.

Корректировка на снижение цены в процессе торгов

Величина поправки на торг использована в соответствии с данными аналитического издания «Справочник оценщика недвижимости-2018. Квартиры», под ред. Л.А. Лейфер, в размере «-6,3%» ко всем объектам сравнения.

Таблица 197

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений квартир			
1. Старый фонд	6,3%	5,8%	6,7%
2. Массовое жилье советской постройки	5,5%	5,0%	5,9%
3. Массовое современное жилье	4,5%	4,2%	4,9%
4. Жилье повышенной комфортности	5,7%	5,1%	6,3%

Корректировка на район расположения

Поскольку Объекты оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному параметру, поправка не вносилась.

Корректировка на тип дома

Тип дома объекта оценки аналогичен типу всех объектов-аналогов. Корректировка не вводится.

Корректировка на этажность

Как правило, чем большую этажность имеет дом, тем квартира дороже, поскольку малоэтажные дома часто имеют устаревшую планировку. В данном отчёте этажность объекта оценки и всех объектов-аналогов сопоставима. Корректировка не вводится.

Корректировка на расположение в здании

Величина поправки использована в соответствии с данными аналитического издания «Справочник оценщика недвижимости-2018. Квартиры», под ред. Л.А. Лейфер:

Таблица 125

Красноярск		Аналог		
		первый этаж	средний этаж	последний этаж
Объект оценки	первый этаж	1,00	0,93	0,96
	средний этаж	1,08	1,00	1,03
	последний этаж	1,04	0,97	1,00

Корректировка на общую площадь

Маленькая площадь помещения является наиболее ликвидной для потенциального покупателя, а, следовательно, имеет более дорогую стоимость кв.м чем у площадей больших размеров.

Величина поправки использована в соответствии с данными аналитического издания «Справочник оценщика недвижимости-2018. Квартиры», под ред. Л.А. Лейфер:

Таблица 115

1. Старый фонд, 2.Массовое жилье советской постройки							
Площадь, кв.м		аналог					
		<30	30-40	40-50	50-65	65-80	≥80
объект оценки	<30	1,00	1,03	1,08	1,13	1,18	1,20
	30-40	0,97	1,00	1,05	1,10	1,15	1,17
	40-50	0,93	0,95	1,00	1,05	1,09	1,12
	50-65	0,88	0,91	0,95	1,00	1,05	1,06
	65-80	0,85	0,87	0,91	0,96	1,00	1,02
	≥80	0,83	0,85	0,90	0,94	0,98	1,00

Корректировка на качество отделки учитывает разницу в качестве отделки объектов оценки по сравнению с качеством отделки аналогов.

Величина поправки использована в соответствии с данными аналитического издания «Справочник оценщика недвижимости-2018. Квартиры», под ред. Л.А. Лейфер:

Матрица коэффициентов

Таблица 147

1. Старый фонд, 2.Массовое жилье советской постройки, 3.Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности		аналог		
		ремонт не требуется	требует косметического ремонта	требует капитального ремонта
объект оценки	ремонт не требуется	1	1,23	1,29
	требует косметического ремонта	0,81	1	1,05
	требует капитального ремонта	0,77	0,96	1

Расчет рыночной стоимости оцениваемого объекта представлен в нижеследующей таблице:

Таблица 43. Расчет рыночной стоимости жилого помещения (квартиры), расположенного по адресу: Красноярский край, Березовский район, п. Березовка, ул. Заводская, д. 57, кв. 76

Группы элементов сравнения [ед. изм.]	Оцениваемый объект	Расчет рыночной стоимости объекта оценки							
		Аналог №1		Аналог №2		Аналог №3		Аналог №4	
Адрес	Красноярский край, Березовский район, п. Березовка, ул. Заводская, д. 57, кв. 76,	Красноярский край, Берёзовский район, посёлок городского типа Берёзовка, улица Береговая, д. 46		Красноярский край, Берёзовский район, посёлок городского типа Берёзовка, улица Дружбы, 1		Красноярский край, Березовский район, Березовка пгт		Красноярский край, Березовский район, Березовка пгт, ул. Сурикова, 14	
Источник информации		https://www.domofond.ru/4-komnatnaya-kvartira-na-prodazhu-berezovka-1234354848		https://krasnoyarsk.cian.ru/sale/flat/207797564/		https://krasnoyarsk.cian.ru/sale/flat/217952953/		https://krasnoyarsk.cian.ru/sale/flat/204889439/	
Дата предложения	25.07.2019	Июль 2019		Июль 2019		Июль 2019		Июль 2019	
Цена предложения, руб.		2 500 000		2 500 000		2 600 000		2 600 000	
Цена за 1 кв.м., руб.		40 984		40 984		43 333		46 429	
Уторговывание	-	-6,30%		-6,30%		-6,30%		-6,30%	
Скорректированная цена предложения за 1 кв.м., руб.	-	38 402		38 402		40 603		43 504	
Вид сделки	Чистая продажа	Чистая	0,00%	Чистая	0,00%	Чистая	0,00%	Чистая	0,00%
Город	п. Березовка	п. Березовка	0	п. Березовка	0	п. Березовка	0	п. Березовка	0
Этаж	1	4	-7,00%	5	-4,00%	2	-7,00%	4	-7,00%
Этажность здания	5	5	0,00%	5	0,00%	5	0,00%	5	0,00%
Кол-во комнат	4	4	0,00%	4	0,00%	4	0,00%	3	-5,00%
Площадь квартиры, кв.м	65,6	61	-4,00%	61	-4,00%	60	-4,00%	56	-4,00%
Физическое состояние квартиры	требует косметического ремонта	с отделкой	-19,00%	с отделкой	-19,00%	с отделкой	-19,00%	с отделкой	-19,00%
Скорректированная стоимость 1 кв. м, руб.		26 881		28 033		28 422		28 277	
Количество внесенных корректировок		4		4		4		5	
Весовые коэффициенты		0,235		0,235		0,235		0,294	
Средневзвешенная стоимость 1 кв.м, руб.								**27 925**	
Скорректированная стоимость Объекта оценки, руб.								**1 831 912**	

Таблица 44. Расчет рыночной стоимости жилого помещения (квартиры), расположенного по адресу: Красноярский край, г. Зеленогорск, ул. Мира, д. 28, кв. 2

Группы элементов сравнения [ед. изм.]	Оцениваемый объект	Расчет рыночной стоимости объекта оценки			
		Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Адрес	Красноярский край, г. Зеленогорск, ул. Мира, д. 28, кв. 2	Красноярский край, Зеленогорск, улица Мира, 58	Зеленогорск, Красноярский край, Парковая улица, 68	Красноярский край, Зеленогорск, улица Гагарина, 17	Красноярский край, Зеленогорск, улица Бортникова, 2, Зеленогорск
Источник информации		https://www.domofond.ru/2-komnatnaya-kvartira-na-prodazhu-zelenogorsk-1846494245	https://www.domofond.ru/2-komnatnaya-kvartira-na-prodazhu-zelenogorsk-1209207358	https://www.domofond.ru/2-komnatnaya-kvartira-na-prodazhu-zelenogorsk-1881370718	https://www.domofond.ru/2-komnatnaya-kvartira-na-prodazhu-zelenogorsk-1786329780
Дата предложения	25.07.2019	Июль 2019	Июль 2019	Июль 2019	Июль 2019

Группы элементов сравнения [ед. изм.]	Оцениваемый объект	Расчет рыночной стоимости объекта оценки							
		Аналог №1		Аналог №2		Аналог №3		Аналог №4	
Цена предложения, руб.		1 500 000		1 450 000		1 250 000		1 250 000	
Цена за 1 кв.м., руб.		28 846		29 592		29 762		27 778	
Уторговывание	-	-6,30%		-6,30%		-6,30%		-6,30%	
Скорректированная цена предложения за 1 кв.м., руб.	-	27 029		27 728		27 887		26 028	
Вид сделки	Чистая продажа	Чистая	0,00%	Чистая	0,00%	Чистая	0,00%	Чистая	0,00%
Город	Зеленогорск	Зеленогорск	0	Зеленогорск	0	Зеленогорск	0	Зеленогорск	0
Этаж	1	2	-7,00%	2	-7,00%	4	-7,00%	4	-7,00%
Этажность здания	5	9	0,00%	10	0,00%	5	0,00%	5	0,00%
Кол-во комнат	2	2	0,00%	2	0,00%	2	0,00%	2	0,00%
Площадь квартиры, кв.м	42,1	52	5,00%	49	0,00%	42	0,00%	45	0,00%
Физическое состояние квартиры	норм состояние рабочее с отделкой офисной	с отделкой	0,00%	с отделкой	0,00%	с отделкой	0,00%	с отделкой	0,00%
Скорректированная стоимость 1 кв. м, руб.		26 488		25 787		25 935		24 206	
Количество внесенных корректировок		3		2		2		2	
Весовые коэффициенты		0,333		0,222		0,222		0,222	
Средневзвешенная стоимость 1 кв.м, руб.								**25 702**	
Скорректированная стоимость Объекта оценки, руб.								**1 082 061**	

Таблица 45. Расчет рыночной стоимости жилого помещения (квартиры), расположенного по адресу: Красноярский край, г. Назарово, ул. 30 лет ВЛКСМ, д. 59 «А», кв. 36

Группы элементов сравнения [ед. изм.]	Оцениваемый объект	Расчет рыночной стоимости объекта оценки							
		Аналог №1		Аналог №2		Аналог №3		Аналог №4	
Адрес	Красноярский край, г. Назарово, ул. 30 лет ВЛКСМ, д. 59 «А», кв. 36	Красноярский край, Назарово, улица Арбузова, 129А		Красноярский край, городской округ Назарово, Назарово, Красноярский край		Назарово, Красноярский край, улица 30 лет ВЛКСМ, 27В, Назарово, Красноярский край		Назарово, Красноярский край, 10-й микрорайон, 2	
Источник информации		https://www.domofond.ru/3-komnatnaya-kvartira-na-prodazhu-nazarovo-1939608278		https://www.domofond.ru/3-komnatnaya-kvartira-na-prodazhu-nazarovo-1485294133		https://www.domofond.ru/3-komnatnaya-kvartira-na-prodazhu-nazarovo-260210680		https://www.domofond.ru/3-komnatnaya-kvartira-na-prodazhu-nazarovo-1753098789	
Дата предложения	25.07.2019	Июль 2019		Июль 2019		Июль 2019		Июль 2019	
Цена предложения, руб.		1 600 000		1 550 000		1 800 000		1 650 000	
Цена за 1 кв.м., руб.		25 397		26 271		27 692		25 463	
Уторговывание	-	-6,30%		-6,30%		-6,30%		-6,30%	
Скорректированная цена предложения за 1 кв.м., руб.	-	23 797		24 616		25 948		23 859	
Вид сделки	Чистая продажа	Чистая	0,00%	Чистая	0,00%	Чистая	0,00%	Чистая	0,00%
Город	Назарово	Назарово	0	Назарово	0	Назарово	0	Назарово	0
Этаж	1	4	-7,00%	4	-7,00%	2	-7,00%	3	-7,00%
Этажность здания	5	5	0,00%	5	0,00%	5	0,00%	5	0,00%
Кол-во комнат	3	3	0,00%	3	0,00%	3	0,00%	3	0,00%

Группы элементов сравнения [ед. изм.]	Оцениваемый объект	Расчет рыночной стоимости объекта оценки							
		Аналог №1		Аналог №2		Аналог №3		Аналог №4	
Площадь квартиры, кв.м	61,7	63	0,00%	59	0,00%	65	0,00%	64,8	0,00%
Физическое состояние квартиры	норм состояние рабочее с отделкой офисной	с отделкой	0,00%	с отделкой	0,00%	с отделкой	0,00%	с отделкой	0,00%
Скорректированная стоимость 1 кв. м, руб.		22 131		22 893		24 131		22 189	
Количество внесенных корректировок		2		2		2		2	
Весовые коэффициенты		0,250		0,250		0,250		0,250	
Средневзвешенная стоимость 1 кв.м, руб.								**22 836**	
Скорректированная стоимость Объекта оценки, руб.								**1 408 982**	

Таблица 46. Расчет рыночной стоимости жилого помещения (квартиры), расположенного по адресу: Красноярский край, Ужурский район, г. Ужур, ул. Рабочая, д. 37, кв. 15

Группы элементов сравнения [ед. изм.]	Оцениваемый объект	Расчет рыночной стоимости объекта оценки							
		Аналог №1		Аналог №2		Аналог №3		Аналог №4	
Адрес	Красноярский край, Ужурский район, г. Ужур, ул. Рабочая, д. 37, кв. 15	Красноярский край, Ужур, улица Строителей, 11		Красноярский край, г. Ужур, ЗАТО п. Солнечный ул. Гвардейская д.28,		Красноярский край, поселок городского типа Солнечный, Ужур, Красноярский край		Красноярский край, поселок городского типа Солнечный, Гвардейская улица, 26, Ужур	
Источник информации		https://www.domofond.ru/3-komnatnaya-kvartira-na-prodazhu-uzhur-1689417128		https://www.domofond.ru/3-komnatnaya-kvartira-na-prodazhu-uzhur-1169672761		https://www.domofond.ru/3-komnatnaya-kvartira-na-prodazhu-uzhur-242882059		https://www.domofond.ru/3-komnatnaya-kvartira-na-prodazhu-uzhur-1159268115	
Дата предложения	25.07.2019	Июль 2019		Июль 2019		Июль 2019		Июль 2019	
Цена предложения, руб.		2 000 000		1 300 000		1 300 000		1 650 000	
Цена за 1 кв.м., руб.		28 612		27 660		27 083		31 731	
Уторговывание	-	-6,30%		-6,30%		-6,30%		-6,30%	
Скорректированная цена предложения за 1 кв. м, руб.	-	26 810		25 917		25 377		29 732	
Вид сделки	Чистая продажа	Чистая	0,00%	Чистая	0,00%	Чистая	0,00%	Чистая	0,00%
Город	Ужур	Ужур	0	Ужур	0	Ужур	0	Ужур	0
Этаж	1	3	-7,00%	4	-7,00%	4	-7,00%	3	-7,00%
Этажность здания	2	5	0,00%	5	0,00%	5	0,00%	5	0,00%
Кол-во комнат	3	3	0,00%	3	0,00%	3	0,00%	3	0,00%
Площадь квартиры, кв.м	57,2	69,9	5,00%	47	-5,00%	48	-5,00%	52	0,00%
Физическое состояние квартиры	требует косметического ремонта	с отделкой	-19,00%	с отделкой	-19,00%	с отделкой	-19,00%	с отделкой	-19,00%
Скорректированная стоимость 1 кв. м, руб.		21 180		17 883		17 510		22 001	
Количество внесенных корректировок		4		4		4		3	
Весовые коэффициенты		0,267		0,267		0,267		0,200	
Средневзвешенная стоимость 1 кв.м, руб.								**19 486**	
Скорректированная стоимость Объекта оценки, руб.								**1 114 618**	

Таблица 47. Расчет рыночной стоимости жилого помещения (квартиры), расположенного по адресу: Красноярский край, г. Красноярск, ул. Ястынская, д. 18, кв. 99

Группы элементов сравнения [ед. изм.]	Оцениваемый объект	Расчет рыночной стоимости объекта оценки							
		Аналог №1		Аналог №2		Аналог №3		Аналог №4	
Адрес	Красноярский край, г. Красноярск, ул. Ястынская, д. 18, кв. 99	г. Красноярск, ул. Ястынская, 2		г. Красноярск, ул. Ястынская, 14		г. Красноярск, ул. Ястынская, 2ж		г. Красноярск, ул. Ястынская, 5	
Источник информации		https://krasnoyarsk.n1.ru/view/31389634/		https://krasnoyarsk.n1.ru/view/31477429/		https://krasnoyarsk.n1.ru/view/31398444/		https://krasnoyarsk.n1.ru/view/31876245/	
Дата предложения	25.07.2019	Июль 2019		Июль 2019		Июль 2019		Июль 2019	
Цена предложения, руб.		4 300 000		4 270 000		5 490 000		5 300 000	
Цена за 1 кв.м., руб.		52 439		52 716		65 591		66 250	
Уторговывание	-	-6,30%		-6,30%		-6,30%		-6,30%	
Скорректированная цена предложения за 1 кв.м., руб.	-	49 135		49 395		61 459		62 076	
Вид сделки	Чистая продажа	Чистая	0,00%	Чистая	0,00%	Чистая	0,00%	Чистая	0,00%
Город	Красноярск	Красноярск	0	Красноярск	0	Красноярск	0	Красноярск	0
Этаж	1	7	-7,00%	2	-7,00%	7	-7,00%	4	-7,00%
Этажность здания	10	10	0,00%	10	0,00%	10	0,00%	5	0,00%
Кол-во комнат	4	4	0,00%	4	0,00%	4	0,00%	4	0,00%
Площадь квартиры, кв.м	79,7	82	2,00%	81	2,00%	83,7	2,00%	80	0,00%
Физическое состояние квартиры	требует капитального ремонта	с отделкой	-23,00%	с отделкой	-23,00%	с отделкой	-23,00%	с отделкой	-23,00%
Скорректированная стоимость 1 кв. м, руб.		35 377		35 564		44 251		43 453	
Количество внесенных корректировок		4		4		4		3	
Весовые коэффициенты		0,267		0,267		0,267		0,200	
Средневзвешенная стоимость 1 кв.м, руб.								**39 409**	
Скорректированная стоимость Объекта оценки, руб.								**3 140 869**	

Таблица 48. Расчет рыночной стоимости жилого помещения (квартиры), расположенного по адресу: Новгородская область, Поддорский район, Поддорский сельсовет, с. Поддорье, ул. Октябрьская, д. 52, кв. 10

Группы элементов сравнения [ед. изм.]	Оцениваемый объект	Расчет рыночной стоимости объекта оценки		
		Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Адрес	Новгородская область, Поддорский район, Поддорский сельсовет, с. Поддорье, ул. Октябрьская, д. 52, кв. 10	Новгородская область, Поддорский р-н, с. Поддорье, Октябрьская ул.	Новгородская область, Поддорский р-н, с. Поддорье, ул. 1 Мая, 6	Новгородская область, Поддорский р-н, с. Поддорье, Пролетарская ул., 6
Источник информации		https://www.avito.ru/holm/kvartiry/2-k_kvartira_44_m_22_et._1640295174	https://www.avito.ru/holm/kvartiry/1-k_kvartira_44.6_m_22_et._1791814612	https://www.avito.ru/holm/kvartiry/1-k_kvartira_41_m_12_et._1802809870
Дата предложения	25.07.2019	Июль 2019	Июль 2019	Июль 2019
Цена предложения, руб.		220 000	500 000	650 000
Цена за 1 кв.м., руб.		5 000	11 211	15 854
Уторговывание	-	-6,30%	-6,30%	-6,30%
Скорректированная цена предложения за 1 кв.м., руб.	-	4 685	10 504	14 855

Группы элементов сравнения [ед. изм.]	Оцениваемый объект	Расчет рыночной стоимости объекта оценки					
		Аналог №1		Аналог №2		Аналог №3	
Вид сделки	Чистая продажа	Чистая	0,00%	Чистая	0,00%	Чистая	0,00%
Город	с. Поддорье	с. Поддорье	0	с. Поддорье	0	с. Поддорье	0
Этаж	2	2	0,00%	2	0,00%	1	2,13%
Этажность здания	2	2	0,00%	2	0,00%	2	0,00%
Кол-во комнат	3	2	-4,17%	1	-8,00%	1	-8,00%
Площадь квартиры, кв.м	66,9	44	-9,00%	44,6	-9,00%	41	-9,00%
Физическое состояние квартиры	требует капитального ремонта	с отделкой	-23,00%	с отделкой	-23,00%	с отделкой	-23,00%
Скорректированная стоимость 1 кв. м, руб.		2 991		6 303		9 229	
Количество внесенных корректировок		4		4		5	
Весовые коэффициенты		0,308		0,308		0,385	
Средневзвешенная стоимость 1 кв.м, руб.						**6 409**	
Скорректированная стоимость Объекта оценки, руб.						**428 768**	

Таблица 49. Расчет рыночной стоимости жилого помещения (квартиры), расположенного по адресу: Сахалинская область, г. Оха, ул. Советская, д. 2, кв. 21

Группы элементов сравнения [ед. изм.]	Оцениваемый объект	Расчет рыночной стоимости объекта оценки							
		Аналог №1		Аналог №2		Аналог №3		Аналог №4	
Адрес	Сахалинская область, г. Оха, ул. Советская, д. 2, кв. 21	Сахалинская область, Оха, улица 60 лет СССР, 15		Сахалинская область, Оха, улица Дзержинского, 26		Сахалинская область, Оха		Сахалинская область, Оха, улица Ленина, 50/1	
Источник информации		https://www.domofond.ru/3-komnatnaya-kvartira-na-prodazhu-oha-1817406644		https://www.domofond.ru/2-komnatnaya-kvartira-na-prodazhu-oha-1790551438		https://www.domofond.ru/2-komnatnaya-kvartira-na-prodazhu-oha-1558323685		https://www.domofond.ru/2-komnatnaya-kvartira-na-prodazhu-oha-1937714000	
Дата предложения	25.07.2019	Июль 2019		Июль 2019		Июль 2019		Июль 2019	
Цена предложения, руб.		1 500 000		1 400 000		999 000		950 000	
Цена за 1 кв.м., руб.		21 429		24 306		17 526		16 379	
Уторговывание	-	-6,30%		-6,30%		-6,30%		-6,30%	
Скорректированная цена предложения за 1 кв.м., руб	-	20 079		22 774		16 422		15 347	
Вид сделки	Чистая продажа	Чистая	0,00%	Чистая	0,00%	Чистая	0,00%	Чистая	0,00%
Город	Оха	Оха	0	Оха	0	Оха	0	Оха	0
Этаж	1	4	-6,00%	5	-2,08%	4	-6,00%	2	-6,00%
Этажность здания	н/д	5	0,00%	5	0,00%	5	0,00%	5	0,00%
Кол-во комнат	3	3	0,00%	2	-4,17%	2	-4,17%	2	-4,17%
Площадь квартиры, кв.м	59,6	70	5,00%	57,6	0,00%	57	0,00%	58	0,00%
Физическое состояние квартиры	н/д	с отделкой	0,00%	с отделкой	0,00%	с отделкой	0,00%	с отделкой	0,00%
Скорректированная стоимость 1 кв. м, руб.		19 878		21 351		14 753		13 787	
Количество внесенных корректировок		3		3		3		3	
Весовые коэффициенты		0,250		0,250		0,250		0,250	
Средневзвешенная стоимость 1 кв.м, руб.								**17 442**	
Скорректированная стоимость Объекта оценки, руб.								**1 039 549**	

Таким образом, рыночная стоимость жилых помещений, определенная в рамках сравнительного подхода, на дату определения стоимости (дату оценки) 25.07.2019, составляет[24]:

№ п/п	Наименование	Кадастровый номер	Местоположение	Площадь, кв. м	Этаж расположения	Выписка из ЕГРН	Рыночная стоимость, с учетом НДС, руб.
1	Четырехкомнатная квартира, общей площадью 65,60 кв.м	24:04:6101011:1610	Красноярский край, Березовский район, п. Березовка, ул. Заводская, д. 57, кв. 76	65,6	1/5.	от 27 июня 2019 г. № КУВИ-001/2019-14781373	1 831 912
2	Двухкомнатная квартира, общей площадью 42,10 кв.м, в том числе жилая 26,70 кв.м	24:59:0303028:461	Красноярский край, г. Зеленогорск, ул. Мира, д. 28, кв. 2	42,1	1/5.	от 27 июня 2019 г. № КУВИ-001/2019-14779876	1 082 061
3	Трехкомнатная квартира, общей площадью 61.70 кв.м, в том числе жилая 46,70 кв.м	24:54:0000000:12397	Красноярский край, г. Назарово, ул. 30 лет ВЛКСМ, д. 59 «А», кв. 36	61,7	1/5.	от 27 июня 2019 г. № КУВИ-001/2019-14780278	1 408 982
4	Трехкомнатную квартира, общей площадью 57,20 кв.м, в том числе жилая 44,60 кв.м	24:39:0103006:164	Красноярский край, Ужурский район, г. Ужур, ул. Рабочая, д. 37, кв. 15	57,2	1/2.	от 27 июня 2019 г. № КУВИ-001/2019-14781300	1 114 618
5	Четырехкомнатная квартира, общей площадью 79,70 кв.м, в том числе жилая 51,10 кв.м	24:50:0400084:2973	Красноярский край, г. Красноярск, ул. Ястынская, д. 18, кв. 99	79,7	1/10.	от 27 июня 2019 г. № КУВИ-001/2019-14780670	3 140 869
6	Трехкомнатная квартира (жилое помещение) общая площадь 66,9 кв.м, а том числе жилая 41,2 кв.м	53:15:0000000:1080	Новгородская область, Поддорский район, Поддорский сельсовет, с. Поддорье, ул. Октябрьская, д. 52, кв. 10	66,9	2 этаж	от 27 июня 2019 г. № КУВИ-001/2019-14781637	428 768
7	Трехкомнатная квартира (1 этаж), общей площадью: 59,6 кв.м	65:24:0000017:1494	Сахалинская область, г. Оха, ул. Советская, д. 2, кв. 21	59,6	1 этаж	от 29 июня 2019 г. № КУВИ-001/2019-15027263	1 039 549

[24] С учетом всех налогов и сборов в соответствии с действующим на дату оценки налоговым законодательством РФ.

3.5. Расчет рыночной стоимости нежилых помещений в рамках сравнительного подхода

Сравнительный (рыночный) подход основан на том, что покупатель и продавец осуществляют сделки купли-продажи по аналогии, то есть, основываясь на информации об аналогичных сделках, принимая при этом независимые индивидуальные решения. Другими словами, подход опирается на предположение о том, что благоразумный покупатель заплатит за выставленный на продажу объект сумму, не больше той, за которую можно приобрести аналогичный по качеству и пригодности объект.

Применительно к объекту недвижимости данный метод включает сбор данных о продажах, предложениях и спросе на объекты недвижимости, сходные с объектом оценки. Исходные цены на объекты-аналоги затем корректируются с учетом основных параметров, по которым оцениваемый объект и аналоги отличаются друг от друга. После корректировки цен их можно использовать для определения рыночной стоимости оцениваемой собственности (имущественных прав).

Основные этапы процедуры оценки объекта недвижимости данным методом:

- Исследование регионального рынка нежилой недвижимости с целью сбора информации о совершенных сделках, предложениях о продаже и спросе на объекты, аналогичные объекту оценки, анализ сведений о динамике цен, активности и открытости данного сегмента рынка недвижимости.
- Отбор информации с целью повышения ее достоверности и получения подтверждения того, что совершенные сделки произошли в условиях, наиболее удовлетворяющих определению понятия «рыночная стоимость».
- Подбор подходящих единиц измерения и проведение сравнительного анализа аналогов для каждой выбранной единицы измерения.
- Сравнение оцениваемого объекта недвижимости и отобранных для сравнения объектов-аналогов, проданных или продающихся на рынке, по отдельным элементам сравнения с определением соответствующих корректировок, вносимых в цены аналогов.
- Определение стоимости оцениваемого объекта путем внесения в цены объектов – аналогов корректировок. Расчет откорректированных значений цен и нахождение средневзвешенной итоговой величины.

На этапе сбора исходной информации, как правило, не удается найти данные о реальных ценах сделок купли-продажи объектов, сходных с оцениваемым. Поэтому, на практике чаще всего опираются на цены предложения. Такой подход оправдан, так как потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о покупке недвижимости, проанализирует рыночные предложения и придет к заключению о возможной цене предлагаемого объекта, учитывая все его достоинства и недостатки относительно объектов сравнения.

3.5.1. Подбор объектов-аналогов

Для определения рыночной стоимости объектов оценки Оценщиком проведен анализ цен предложения на продажу нежилых помещений административно-офисного назначения, расположенных в районах оцениваемых объектов.

Анализ проведен по сопоставимым аналогам, максимально близким к оцениваемому объекту по таким характеристикам, как назначение объекта, его техническое состояние, место расположения, и т. п.

Таблица 50. Объекты-аналоги для определения рыночной стоимости нежилого помещения, расположенного по адресу: Удмуртская Республика, г. Ижевск, ул. Коммунаров, д. 249

Характеристика объекта-аналога	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Назначение	нежилое помещение	нежилое помещение	нежилое помещение
Местоположение	Удмуртская Республика, Ижевск, Металлистов, 52	Удмуртская Республика, Ижевск, Завьяловский район	Удмуртская Республика, Ижевск, Коммунаров, 201
Описание	Продается нежилое помещение. Общая площадь составляет 202кв.м. Расположено в составе отдельно стоящего 2-х этажного здания и.	Продаётся помещение свободного назначения. Отдельный обустроенный вход, автомобильная стоянка.	Продам нежилое помещение свободного назначения. Отдельная входная группа. Центр города
Состояние	с отделкой	с отделкой	с отделкой
Общая площадь, кв. м.	202	116	83
Предложенная цена с учетом НДС, руб./кв.м	37 129	30 172	48 193
Источник информации	https://tvoyadres.ru/udmurtskaya-respublika/izhevsk/nedvizhimost/nezhilye-pomeshcheniya/prodazha/4875920/	https://tvoyadres.ru/udmurtskaya-respublika/izhevsk/nedvizhimost/nezhilye-pomeshcheniya/prodazha/6247027/	https://tvoyadres.ru/udmurtskaya-respublika/izhevsk/nedvizhimost/nezhilye-pomeshcheniya/prodazha/6035601/

Таблица 51. Объекты-аналоги для определения рыночной стоимости нежилого помещения, расположенного по адресу: Республика Коми, г. Воркута, ул. Ленина, д. 56а, кв. 3

Характеристика объекта-аналога	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Назначение	нежилое помещение	нежилое помещение	нежилое помещение	ОСЗ
Местоположение	Республика Коми, Воркута, улица Мира, 17, Воркута, Коми	Республика Коми, Воркута, улица Лермонтова, 24А, Воркута, Коми	Республика Коми, Воркута, улица Дончука, 8А	Республика Коми, Воркута, Ленина, 60б
Описание	Коммерческое помещение свободного назначение, с косметическим ремонтом. Можно в аренду, 50 тыс. руб. в месяц + коммуналка	Нежилое помещение 1-этаж с ремонтом, отдельным входом, пожарным выходом, сигнализацией, телефон, интернет.	Цокольный этаж, отдельный вход, 2 зоны выгрузки-погрузки товара, 2 складских помещения. Установлено видео наблюдение, пожарная и охранная сигнализация.	Сдам в долгосрочную аренду помещение с ремонтом, кондиционером.
Состояние	с отделкой	с отделкой	с отделкой	с отделкой
Общая площадь, кв. м.	207,9	101,7	278,8	169
Предложенная цена с учетом НДС, руб./кв.м	12 025	9 833	14 347	17 751
Источник информации	https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-vorkuta-1942753708	https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-vorkuta-1824272027	https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-vorkuta-1906381233	https://tvoyadres.ru/respublika-komi/vorkuta/nedvizhimost/nezhilye-pomeshcheniya/sdacha/6578436/

Таблица 52. Объекты-аналоги для определения рыночной стоимости нежилого помещения, расположенного по адресу: Костромская область, г. Кострома, ул. Советская, д. 123

Характеристика объекта-аналога	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Назначение	нежилое помещение	нежилое помещение	нежилое помещение
Местоположение	Костромская область, Кострома, Мясницкая, 43а	Костромская область, Кострома, Стопани, 33	Костромская область, Кострома, 78
Описание	Продам помещение свободного назначения. Состояние после капитального ремонта в2019 году.1 этаж, отдельный вход, вода, санузел, новый электрокотел (возможно подключить газ). Есть место для парковки. Полы коридор и 2 кабинета плитка, кабинет руководителя ламинат. Место перспективное.	Продам помещение свободного назначения 231 кв.м. Планировка состоит из большого зала и подсобных помещений. Подходит под магазин, салон красоты, фитнесс-зал и т.д. Центральные коммуникации, сигнализация. Парковка.	Срочно продам офисное помещение, расположенное в цокольном этаже 3-х этажного кирпичного здания постройки 2004 года. Хорошее техническое состояние. Удобная планировка по кабинетам (5 кабинетов), 2 туалета. Отдельная электрощитовая, счетчики на воду. Близость от центра, от остановок.
Состояние	с отделкой	с отделкой	с отделкой
Общая площадь, кв. м.	80	231	129
Предложенная цена с учетом НДС, руб./кв.м	28 750	23 377	13 953
Источник информации	https://tvoyadres.ru/kostromskaya-oblast/kostroma/nedvizhimost/nezhilye-pomeshcheniya/prodazha/6511185/	https://tvoyadres.ru/kostromskaya-oblast/kostroma/nedvizhimost/nezhilye-pomeshcheniya/prodazha/5893572/	https://tvoyadres.ru/kostromskaya-oblast/kostroma/nedvizhimost/ofisy/prodazha/7208618/

Таблица 53. Объекты-аналоги для определения рыночной стоимости нежилых помещений, расположенных по адресу: г. Новороссийск, Центральный округ, ул. Энгельса, д. 71 и г. Новороссийск, Приморский округ, ул. Видова, д. 111, коттедж № 8

Характеристика объекта-аналога	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Назначение	нежилое помещение	нежилое помещение	нежилое помещение	нежилое помещение
Местоположение	Краснодарский край, Новороссийск, Алексеева	Краснодарский край, Новороссийск, Анапское шоссе, 41е	Краснодарский край, Новороссийск, Проспект Дзержинского	Краснодарский край, Новороссийск, Анапское шоссе, 53 корпус 1
Описание	Продам помещение под столовую, кафе, магазин, цех, пекарню, офис, салон красоты, 100 м общ. пл., вода, свет, туалет, все документы к продаже есть, срочно.	Посещение в цокольном этаже, два входа, ремонт, Вода, свет, санузел. Срочно	Предлагаю к продаже нежилое помещение площадью 182,7 кв. м в подвальном помещении жилого многоэтажного дома. Район пересечения ул. Южной и пр. Дзержинского. Отдельный вход	Продам нежилое помещение свободного назначения в цокольном этаже, площадь 17.9 м2. Санузел общий на этаже, есть возможность подключить водопровод и канализацию.
Состояние	с отделкой	с отделкой	с отделкой	с отделкой
Общая площадь, кв. м.	100	250	182,7	17,9
Предложенная цена с учетом НДС,	24 900	18 800	20 000	25 140

Характеристика объекта-аналога	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
руб./кв.м				
Источник информации	https://tvoyadres.ru/krasnodarskii-krai/novorossiisk/nedvizhimost/nezhilye-pomeshcheniya/prodazha/6631840/	https://tvoyadres.ru/krasnodarskii-krai/novorossiisk/nedvizhimost/nezhilye-pomeshcheniya/prodazha/5893850/	https://tvoyadres.ru/krasnodarskii-krai/novorossiisk/nedvizhimost/nezhilye-pomeshcheniya/prodazha/6622007/	https://tvoyadres.ru/krasnodarskii-krai/novorossiisk/nedvizhimost/nezhilye-pomeshcheniya/prodazha/6601148/

Таблица 54. Объекты-аналоги для определения рыночной стоимости здания, расположенного по адресу: г. Курск, ул. Чумаковская, д. 4, литер А, а, а1

Характеристика объекта-аналога	Аналог №1	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Назначение	ОСЗ	нежилое помещение	нежилое помещение	нежилое помещение
Местоположение	Курская область, г. Курск, 13а	Курская область, г. Курск, Московский проезд, 4	Курская область, г. Курск	Курская область, г. Курск, Герцена, 3
Описание	Продается отдельно стоящее здание.	Продам помещение, возможна свободная перепланировка.	Просторное помещение с удобной планировкой: Полная отделка: плитка, кафель, стены окрашены, современные двери.	Помещение свободного назначения с отдельным входом в цокольном этаже кирпичного 10-этажного жилого дома, отличный ремонт; отдельный вход
Состояние	с отделкой	с отделкой	с отделкой	с отделкой
Общая площадь, кв. м.	1440	292	147	148
Предложенная цена с учетом НДС, руб./кв.м	20 833	22 260	19 048	20 203
Источник информации	https://tvoyadres.ru/kurskaya-oblast/kursk/nedvizhimost/nezhilye-pomeshcheniya/prodazha/7272377/	https://tvoyadres.ru/kurskaya-oblast/kursk/nedvizhimost/nezhilye-pomeshcheniya/prodazha/6601120/	https://tvoyadres.ru/kurskaya-oblast/kursk/nedvizhimost/nezhilye-pomeshcheniya/prodazha/6276513/	https://tvoyadres.ru/kurskaya-oblast/kursk/nedvizhimost/nezhilye-pomeshcheniya/prodazha/5954298/

Таблица 55. Объекты-аналоги для определения рыночной стоимости здания, расположенного по адресу: г. Курск, ул. Чумаковская, д. 4, литер В

Характеристика объекта-аналога	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Назначение	нежилое (гараж)	нежилое (гараж)	нежилое (гараж)	нежилое (гараж)
Местоположение	Курская область, Курск, Черняховского, 3	Курская область, Курск, Микрорайон КЗТЗ	Курская область, Курск	Курская область, Курск
Описание	есть подвал и смотровой приямок	электричество, подвал с отделениями для хранения овощей, консервантов.	Гараж отапливается, большой удобный, яма и подвал, перекрытие плиты	Продается гараж, близко от дороги
Состояние	готово к эксплуатации	готово к эксплуатации	готово к эксплуатации	готово к эксплуатации
Общая площадь, кв. м.	20	24	30	24
Предложенная цена с учетом НДС, руб.	100 000	150 000	167 000	140 000
Предложенная цена с	5 000	6 250	5 567	5 833

Характеристика объекта-аналога	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
учетом НДС, руб./кв.м				
Источник информации	https://tvoyadres.ru/kurskaya-oblast/kursk/nedvizhimost/garazhi/prodazha/7250229/	https://tvoyadres.ru/kurskaya-oblast/kursk/nedvizhimost/garazhi/prodazha/7183071/	https://tvoyadres.ru/kurskaya-oblast/kursk/nedvizhimost/garazhi/prodazha/7160007/	https://tvoyadres.ru/kurskaya-oblast/kursk/nedvizhimost/garazhi/prodazha/7139620/

Таблица 56. Объекты-аналоги для определения рыночной стоимости нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Псков, Рижский проспект, д. 51 - А

Характеристика объекта-аналога	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Назначение	нежилое помещение	нежилое помещение	нежилое помещение
Местоположение	Псковская область, Псков, Ижорского Батальона, 24	Псковская область, Псков, Яна Фабрициуса, 3	Псковская область, Псков, Советской Армии, 64
Описание	офисные помещения 154,9 кв.м., состоят из 5-ти кабинетов, подсобного помещения, туалета, тамбура и коридора. Частично меблирован. АТС и интернет. Удобный подъезд, автобусное сообщение.	2-ой этаж, 4 смежных кабинета, два входа во второй и четвертый кабинет, общая площадь 68 кв метров, установлена охранная и пожарные сигнализации	Парковка. Рядом автобусная остановка. Отопление газовый котел (невысокая плата за тепло). Счетчики на воду, и электричество. Внутренняя телефонная сеть.
Состояние	с отделкой	с отделкой	с отделкой
Общая площадь, кв. м.	155	68	251
Предложенная цена с учетом НДС, руб./кв.м	16 097	22 059	11 355
Источник информации	https://tvoyadres.ru/pskovskaya-oblast/pskov/nedvizhimost/ofisy/prodazha/6453842/	https://tvoyadres.ru/pskovskaya-oblast/pskov/nedvizhimost/ofisy/prodazha/6126410/	https://tvoyadres.ru/pskovskaya-oblast/pskov/nedvizhimost/nezhilye-pomeshcheniya/prodazha/5925058/

Таблица 57. Объекты-аналоги для определения рыночной стоимости нежилых помещений, расположенных по адресу: Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нефтеюганск, микрорайон 12, д. 8, помещение 9 и помещение № 10

Характеристика объекта-аналога	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Назначение	нежилое помещение	нежилое помещение	ОСЗ	нежилое помещение
Местоположение	Ханты-Мансийский автономный округ, Нефтеюганск, 16а мкр, 16а мкр. 67	Ханты-Мансийский автономный округ, Нефтеюганск	Ханты-Мансийский автономный округ, Нефтеюганск, 5-й проезд, 1/1	Ханты-Мансийский автономный округ, Нефтеюганск, Жилая улица, 16, Нефтеюганск, Ханты-Мансийский АО
Описание	Продам нежилое помещение, удобно под офис. Всего 12 отдельных помещений от 12 до 30 м².	Туалет -септик. Вода-скважина. Свет. В проекте есть возможность подвода отопления. Подъезд и заезд очень удобный никто не мешает.	Продается торговое помещение, 2 этажа. Отопление электрическое (теплотрасса и газ расположены в 100 метрах). В собственности, с хорошим	Здание находится в очень хорошем состоянии. Центральное отопление, водоснабжение, канализация.

Характеристика объекта-аналога	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
			косметическим ремонтом. Видеонаблюдение.	
Состояние	с отделкой	с отделкой	с отделкой	с отделкой
Общая площадь, кв. м.	324	253,3	1018	261,4
Предложенная цена с учетом НДС, руб./кв.м	30 864	20 924	17 682	30 566
Источник информации	https://tvoyadres.ru/hanty-mansiiskii-avtonomnyi-okrug/nefteyugansk/nedvizhimost/ofisy/prodazha/6146770/	https://tvoyadres.ru/hanty-mansiiskii-avtonomnyi-okrug/nefteyugansk/nedvizhimost/nezhilye-pomeshcheniya/prodazha/6342034/	https://tvoyadres.ru/hanty-mansiiskii-avtonomnyi-okrug/nefteyugansk/nedvizhimost/nezhilye-pomeshcheniya/prodazha/6210463/	https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-nefteyugansk-1238472606

Таблица 58. Объекты-аналоги для определения рыночной стоимости нежилых помещений, расположенных по адресу: Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский район, просп. Октября, д. 33/1 и Республика Башкортостан, Демский район, г. Уфа, ул. Дагестанская, д. 19/1

Характеристика объекта-аналога	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Назначение	нежилое помещение	нежилое помещение	нежилое помещение
Местоположение	Республика Башкортостан, Уфа, Кольцевая, 180	Республика Башкортостан, Уфа, Караидельская, 2	Республика Башкортостан, Уфа, Кислородная
Описание	Продажа помещения 97,2 квадратных метра, на улице Кольцевая 180.С арендатором. Продаётся помещение свободного назначения 1 этаж с отдельным входом.	Продаётся нежилое помещение площадью 272.6 квадратных метра.	Все помещения в собственности. 3 кабинета, 2 с/узла, душевая. Два входа. Все коммуникации центральные. Сделан современный ремонт
Состояние	с отделкой	с отделкой	с отделкой
Общая площадь, кв. м.	97,2	272,6	530
Предложенная цена с учетом НДС, руб./кв.м	25 720	24 456	18 868
Источник информации	https://tvoyadres.ru/respublika-bashkortostan/ufa/nedvizhimost/nezhilye-pomeshcheniya/prodazha/6420357/	https://tvoyadres.ru/respublika-bashkortostan/ufa/nedvizhimost/nezhilye-pomeshcheniya/prodazha/6406345/	https://tvoyadres.ru/respublika-bashkortostan/ufa/nedvizhimost/nezhilye-pomeshcheniya/prodazha/5969600/

Таблица 59. Объекты-аналоги для определения рыночной стоимости нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Челябинск, ул. Харлова, д. 11

Характеристика объекта-аналога	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Назначение	нежилое помещение	нежилое помещение	нежилое помещение	нежилое помещение
Местоположение	Челябинская область, Челябинск, Марченко, 7а	Челябинская область, Челябинск, Комсомольский проспект, 2	Челябинская область, Челябинск, Дарвина, 115	Челябинская область, Челябинск, Кронштадтская, 32
Описание	Кабинетная система). Отдельная входная группа.	Отдельный вход. Высокие потолки - 6 м. Хорошая	Отличное помещение свободного назначения.	продам цокольное помещение с хорошим

Характеристика объекта-аналога	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
	Два входа. Возможно разделение, технически. Общая площадь помещения – 224.6 кв.м. Разделено на комнаты.	транспортная доступность	Имеется отдельный вход. Выполнен хороший ремонт, оборудовано всеми коммуникациями.	ремонтом.
Состояние	с отделкой	с отделкой	с отделкой	с отделкой
Общая площадь, кв. м.	224,6	622	90	60
Предложенная цена с учетом НДС, руб./кв.м	16 919	20 740	18 222	15 000
Источник информации	https://tvoyadres.ru/chelyabinskaya-oblast/chelyabinsk/nedvizhimost/nezhilye-pomeshcheniya/prodazha/6601259/	https://tvoyadres.ru/chelyabinskaya-oblast/chelyabinsk/nedvizhimost/nezhilye-pomeshcheniya/prodazha/6497238/	https://tvoyadres.ru/chelyabinskaya-oblast/chelyabinsk/nedvizhimost/nezhilye-pomeshcheniya/prodazha/6260175/	https://tvoyadres.ru/chelyabinskaya-oblast/chelyabinsk/nedvizhimost/nezhilye-pomeshcheniya/prodazha/6198292/

Таблица 60. Объекты-аналоги для определения рыночной стоимости нежилых помещений, расположенных по адресу: Читинская область, г. Чита, Черновский административный р-н, проспект Фадеева, 5, пом.1 и Забайкальский край, г. Чита, просп. Фадеева, 5, пом. 3

Характеристика объекта-аналога	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Назначение	нежилое помещение	нежилое помещение	нежилое помещение
Местоположение	Забайкальский край, Чита, Геодезическая, 47а	Забайкальский край, Чита, Баранского, 100	Забайкальский край, Чита, Ковыльная, 20
Описание	Продаю помещение свободного назначения, можно под офис, можно под торговлю или арендный бизнес. Занимает весь третий этаж офисного здания.	Помещение находится в новостройке. Хороший ремонт. 2 комнаты, туалет, гардеробная, кухня. Зона ресепшена.	Продам помещение свободного назначения. В собственности, 500 кв.м.
Состояние	с отделкой	с отделкой	с отделкой
Общая площадь, кв. м.	362	85	500
Предложенная цена с учетом НДС, руб./кв.м	16 575	30 576	25 000
Источник информации	https://tvoyadres.ru/zabaikalskii-krai/chita/nedvizhimost/nezhilye-pomeshcheniya/prodazha/6442366/	https://tvoyadres.ru/zabaikalskii-krai/chita/nedvizhimost/nezhilye-pomeshcheniya/prodazha/6235217/	https://tvoyadres.ru/zabaikalskii-krai/chita/nedvizhimost/nezhilye-pomeshcheniya/prodazha/5969389/

3.5.2. Определение рыночной стоимости

Выявленные отличия сравниваемых объектов могут потребовать введения корректировок:

- на разницу между стоимостью предложения и ценой продажи;
- на местоположение;
- на функциональное назначение;
- на площадь помещений;
- на техническое состояние

Эти корректировки рассчитываются как процентные.

Таблица 61. Расчет рыночной стоимости нежилого помещение, расположенного по адресу: Удмуртская Республика, г. Ижевск, ул. Коммунаров, д. 249

Элементы сравнения	Объект оценки	Объекты-аналоги		
		1	2	3
Цена предложения с НДС, руб./кв. м		37 129	30 172	48 193
Разница между стоимостью предложения и ценой продажи		цена предложения	цена предложения	цена предложения
Корректировка		-14,50%	-14,50%	-14,50%
Скорректированная цена, руб./кв. м		31 745	25 797	41 205
Адрес местоположения, транспортная доступность	Удмуртская Республика, г. Ижевск, ул. Коммунаров, д. 249	Удмуртская Республика, Ижевск, Металлистов, 52	Удмуртская Республика, Ижевск, Завьяловский район	Удмуртская Республика, Ижевск, Коммунаров, 201
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./кв. м		31 745	25 797	41 205
Расположение в здании	1 этаж	1	1	1
Корректировка		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		31 745	25 797	41 205
Вид отделки	требует ремонта	с отделкой	с отделкой	с отделкой
Корректировка		-14,00%	-14,00%	-14,00%
Скорректированная цена, руб./кв. м		27 301	22 186	35 436
Площадь, кв. м	133,8	202,0	116,0	83,0
Корректировка		0,00%	0,00%	-10,00%
Скорректированная цена, руб./кв. м		27 301	22 186	31 893
Техническое состояние	Неудовлетворительное	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Корректировка		-42%	-42%	-42%
Скорректированная цена, руб./кв. м		15 834	12 868	18 498
Целевое назначение здания	нежилое помещение	нежилое помещение	нежилое помещение	нежилое помещение
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./кв. м		15 834	12 868	18 498
Рыночная стоимость, руб./кв. м	15 733			
Рыночная стоимость по сравнительному подходу с НДС, руб.	**2 105 113**			

Таблица 62. Расчет рыночной стоимости нежилого помещение, расположенного по адресу: Республика Коми, г. Воркута, ул. Ленина, д. 56а, кв. 3

Элементы сравнения	Объект оценки	Объекты-аналоги			
		1	2	3	4
Цена предложения с НДС, руб./кв. м		12 025	9 833	14 347	17 751
Разница между стоимостью предложения и ценой продажи		цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения
Корректировка		-14,50%	-14,50%	-14,50%	-14,50%
Скорректированная цена, руб./кв. м		10 281	8 407	12 267	15 178
Адрес местоположения, транспортная доступность	Республика Коми, г. Воркута, ул. Ленина, д. 56а, кв. 3,	Республика Коми, Воркута, улица Мира, 17, Воркута, Коми	Республика Коми, Воркута, улица Лермонтова, 24А, Воркута, Коми	Республика Коми, Воркута, улица Дончука, 8А	Республика Коми, Воркута, Ленина, 60б
Корректировка		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./кв. м		10 281	8 407	12 267	15 178
Расположение в здании	1 этаж	1	1	цоколь	1
Корректировка		1,00	1,00	1,25	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		10 281	8 407	15 334	15 178
Вид отделки	с отделкой	с отделкой	с отделкой	с отделкой	с отделкой
Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена, руб./кв. м		10 281	8 407	15 334	15 178
Площадь, кв. м	62,5	207,9	101,7	278,8	169,0
Корректировка		12,00%	12,00%	23,00%	12,00%
Скорректированная цена, руб./кв. м		11 515	9 416	18 860	16 999
Техническое состояние	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Корректировка		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./кв. м		11 515	9 416	18 860	16 999
Целевое назначение здания	нежилое помещение	нежилое помещение	нежилое помещение	нежилое помещение	ОСЗ
Корректировка		0%	0%	0%	-11%
Скорректированная цена, руб./кв. м		11 515	9 416	18 860	15 129
Рыночная стоимость, руб./кв. м	13 730				
Рыночная стоимость по сравнительному подходу с НДС, руб.	**858 130**				

Таблица 63. Расчет рыночной стоимости нежилого помещение, расположенного по адресу: Костромская область, г. Кострома, ул. Советская, д. 123

Элементы сравнения	Объект оценки	Объекты-аналоги		
		1	2	3
Цена предложения с НДС, руб./кв. м		28 750	23 377	13 953
Разница между стоимостью предложения и ценой продажи		цена предложения	цена предложения	цена предложения
Корректировка		-14,50%	-14,50%	-14,50%
Скорректированная цена, руб./кв. м		24 581	19 987	11 930
Адрес местоположения, транспортная доступность	Костромская область, г. Кострома, ул. Советская, д. 123	Костромская область, Кострома, Мясницкая, 43а	Костромская область, Кострома, Стопани, 33	Костромская область, Кострома, 78
Корректировка		0%	0%	0%

Элементы сравнения	Объект оценки	Объекты-аналоги		
		1	2	3
Скорректированная цена, руб./кв. м		24 581	19 987	11 930
Расположение в здании	3 этаж	1 этаж	1 этаж	цоколь
Корректировка		0,85	0,85	1,06
Скорректированная цена, руб./кв. м		20 894	16 989	12 676
Вид отделки	требует ремонта	с отделкой	с отделкой	с отделкой
Корректировка		-14,00%	-14,00%	-14,00%
Скорректированная цена, руб./кв. м		17 969	14 611	10 901
Площадь, кв. м	994,9	80,0	231,0	129,0
Корректировка		-26,00%	-17,00%	-17,00%
Скорректированная цена, руб./кв. м		13 297	12 127	9 048
Техническое состояние	Удовлетворительное	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Корректировка		-18%	-18%	-18%
Скорректированная цена, руб./кв. м		10 904	9 944	7 419
Целевое назначение здания	нежилое помещение	нежилое помещение	нежилое помещение	нежилое помещение
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./кв. м		10 904	9 944	7 419
Рыночная стоимость, руб./кв. м	9 422			
Рыночная стоимость по сравнительному подходу с НДС, руб.	**9 374 222**			

Таблица 64. Расчет рыночной стоимости нежилого помещение, расположенного по адресу: г. Новороссийск, Центральный округ, ул. Энгельса, д. 71

Элементы сравнения	Объект оценки	Объекты-аналоги			
		1	2	3	4
Цена предложения с НДС, руб./кв. м		24 900	18 800	20 000	25 140
Разница между стоимостью предложения и ценой продажи		цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения
Корректировка		-14,50%	-14,50%	-14,50%	-14,50%
Скорректированная цена, руб./кв. м		21 290	16 074	17 100	21 494
Адрес местоположения, транспортная доступность	г. Новороссийск, Центральный округ, ул. Энгельса, д. 71	Краснодарский край, Новороссийск, Алексеева	Краснодарский край, Новороссийск, Анапское шоссе, 41е	Краснодарский край, Новороссийск, Проспект Дзержинского	Краснодарский край, Новороссийск, Анапское шоссе, 53 корпус 1
Корректировка		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./кв. м		21 290	16 074	17 100	21 494
Расположение в здании	цоколь	1 этаж	цоколь	подвал	цоколь
Корректировка		0,80	1,00	1,10	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		17 032	16 074	18 740	21 494
Вид отделки	требует ремонта	с отделкой	с отделкой	с отделкой	с отделкой
Корректировка		-14,00%	-14,00%	-14,00%	-14,00%
Скорректированная цена, руб./кв. м		14 647	13 824	16 116	18 485
Площадь, кв. м	186,7	100,0	250,0	182,7	17,9
Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	-15,00%
Скорректированная цена, руб./кв. м		14 647	13 824	16 116	15 712

Элементы сравнения	Объект оценки	Объекты-аналоги			
		1	2	3	4
Техническое состояние	Удовлетворительное	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Корректировка		-18%	-18%	-18%	-18%
Скорректированная цена, руб./кв. м		12 011	11 335	13 215	12 884
Целевое назначение здания	нежилое помещение	нежилое помещение	нежилое помещение	нежилое помещение	нежилое помещение
Корректировка		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./кв. м		12 011	11 335	13 215	12 884
Рыночная стоимость, руб./кв. м	12 361				
Рыночная стоимость по сравнительному подходу с НДС, руб.	**2 307 869**				

Таблица 65. Расчет рыночной стоимости нежилого здания, расположенного по адресу: г. Новороссийск, Приморский округ, ул. Видова, д. 111, коттедж № 8

Элементы сравнения	Объект оценки	Объекты-аналоги			
		1	2	3	4
Цена предложения с НДС, руб./кв. м		24 900	18 800	20 000	25 140
Разница между стоимостью предложения и ценой продажи		цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения
Корректировка		-14,50%	-14,50%	-14,50%	-14,50%
Скорректированная цена, руб./кв. м		21 290	16 074	17 100	21 494
Адрес местоположения, транспортная доступность	г. Новороссийск, Приморский округ, ул. Видова, д. 111, коттедж № 8	Краснодарский край, Новороссийск, Алексеева	Краснодарский край, Новороссийск, Анапское шоссе, 41е	Краснодарский край, Новороссийск, Проспект Дзержинского	Краснодарский край, Новороссийск, Анапское шоссе, 53 корпус 1
Корректировка		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./кв. м		21 290	16 074	17 100	21 494
Расположение в здании	1 этаж	1 этаж	цоколь	подвал	цоколь
Корректировка		1,00	1,25	1,37	1,25
Скорректированная цена, руб./кв. м		21 290	20 093	23 425	26 868
Вид отделки	требует ремонта	с отделкой	с отделкой	с отделкой	с отделкой
Корректировка		-14,00%	-14,00%	-14,00%	-14,00%
Скорректированная цена, руб./кв. м		18 309	17 280	20 145	23 106
Площадь, кв. м	220,6	100,0	250,0	182,7	17,9
Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	-15,00%
Скорректированная цена, руб./кв. м		18 309	17 280	20 145	19 641
Техническое состояние	Удовлетворительное	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Корректировка		-18%	-18%	-18%	-18%
Скорректированная цена, руб./кв. м		15 013	14 169	16 519	16 105
Целевое назначение здания	нежилое помещение	нежилое помещение	нежилое помещение	нежилое помещение	нежилое помещение
Корректировка		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./кв. м		15 013	14 169	16 519	16 105
Рыночная стоимость, руб./кв. м	15 452				
Рыночная стоимость по сравнительному подходу с НДС, руб.	**3 408 650**				

Таблица 66. Расчет рыночной стоимости нежилого здания, расположенного по адресу: г. Курск, ул. Чумаковская, д. 4, литер А, а, а1

Элементы сравнения	Объект оценки	Объекты-аналоги			
		1	2	3	4
Цена предложения с НДС, руб./кв. м		20 833	22 260	19 048	20 203
Разница между стоимостью предложения и ценой продажи		цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения
Корректировка		-14,50%	-14,50%	-14,50%	-14,50%
Скорректированная цена, руб./кв. м		17 813	19 033	16 286	17 273
Адрес местоположения, транспортная доступность	г. Курск, ул. Чумаковская, д. 4, литер А, а, а1	Курская область, г. Курск, 13а	Курская область, г. Курск, Московский проезд, 4	Курская область, г. Курск	Курская область, г. Курск, Герцена, 3
Корректировка		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./кв. м		17 813	19 033	16 286	17 273
Расположение в здании	2-х этажное	1-4 этаж	цоколь	цоколь	цоколь
Корректировка		1,00	1,06	1,06	1,06
Скорректированная цена, руб./кв. м		17 813	20 222	17 304	18 353
Вид отделки	требует ремонта	с отделкой	с отделкой	с отделкой	с отделкой
Корректировка		-14,00%	-14,00%	-14,00%	-14,00%
Скорректированная цена, руб./кв. м		15 319	17 391	14 881	15 783
Площадь, кв. м	1330,9	1 440,0	292,0	147,0	148,0
Корректировка		0,00%	-14,00%	-22,00%	-22,00%
Скорректированная цена, руб./кв. м		15 319	14 956	11 607	12 311
Техническое состояние	Неудовлетворительное	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Корректировка		-42%	-42%	-42%	-42%
Скорректированная цена, руб./кв. м		8 885	8 675	6 732	7 140
Целевое назначение здания	нежилое помещение	ОСЗ	нежилое помещение	нежилое помещение	нежилое помещение
Корректировка		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./кв. м		8 885	8 675	6 732	7 140
Рыночная стоимость, руб./кв. м	7 858				
Рыночная стоимость по сравнительному подходу с НДС, руб.	**10 458 259**				

Таблица 67. Расчет рыночной стоимости нежилого здания, расположенного по адресу: г. Курск, ул. Чумаковская, д. 4, литер В

Элементы сравнения	Объект оценки	Объекты-аналоги			
		Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Цена предложения без учета НДС, руб./кв. м		5 000	6 250	5 567	5 833
Разница между стоимостью предложения и ценой продажи		цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения
Корректировка		-11,50%	-11,50%	-11,50%	-11,50%
Скорректированная цена, руб./кв. м		4 425	5 531	4 927	5 163
Адрес местоположения, транспортная доступность		Курская область, Курск, Черняховского, 3	Курская область, Курск, Микрорайон КЗТЗ	Курская область, Курск	Курская область, Курск
Корректировка		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./кв. м		4 425	5 531	4 927	5 163
Площадь, кв. м	94,6	20,0	24,0	30,0	24,0

Элементы сравнения	Объект оценки	Объекты-аналоги			
		Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена, руб./кв. м		4 425	5 531	4 927	5 163
Техническое состояние	Рабочее	Рабочее	Рабочее	Рабочее	Рабочее
Корректировка		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./кв. м		4 425	5 531	4 927	5 163
Целевое назначение здания	гараж	гараж	гараж	гараж	гараж
Корректировка		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./кв. м		4 425	5 531	4 927	5 163
Рыночная стоимость, руб./кв. м	5 011				
Рыночная стоимость по сравнительному подходу с учетом НДС, руб.	**474 070**				

Таблица 68. Расчет рыночной стоимости нежилого помещение, расположенного по адресу: г. Псков, Рижский проспект, д. 51 - А

Элементы сравнения	Объект оценки	Объекты-аналоги		
		1	2	3
Цена предложения с НДС, руб./кв. м		16 097	22 059	11 355
Разница между стоимостью предложения и ценой продажи		цена предложения	цена предложения	цена предложения
Корректировка		-14,50%	-14,50%	-14,50%
Скорректированная цена, руб./кв. м		13 763	18 860	9 708
Адрес местоположения, транспортная доступность	г. Псков, Рижский проспект, д. 51 - А	Псковская область, Псков, Ижорского Батальона, 24	Псковская область, Псков, Яна Фабрициуса, 3	Псковская область, Псков, Советской Армии, 64
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./кв. м		13 763	18 860	9 708
Расположение в здании	2 этаж	1 этаж	2-ой этаж	2-ой этаж
Корректировка		0,85	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		11 698	18 860	9 708
Вид отделки	с отделкой	с отделкой	с отделкой	с отделкой
Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена, руб./кв. м		11 698	18 860	9 708
Площадь, кв. м	170,5	155,0	68,0	251,0
Корректировка		0,00%	-10,00%	10,00%
Скорректированная цена, руб./кв. м		11 698	16 974	10 679
Техническое состояние	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена, руб./кв. м		11 698	16 974	10 679
Целевое назначение здания	нежилое помещение	нежилое помещение	нежилое помещение	нежилое помещение
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./кв. м		11 698	16 974	10 679
Рыночная стоимость, руб./кв. м	13 117			
Рыночная стоимость по сравнительному подходу с НДС, руб.	**2 236 481**			

Таблица 69. Расчет рыночной стоимости нежилого помещение, расположенного по адресу: Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нефтеюганск, микрорайон 12, д. 8, помещение 9

Элементы сравнения	Объект оценки	Объекты-аналоги			
		1	2	3	4
Цена предложения с НДС, руб./кв. м		30 864	20 924	17 682	30 566
Разница между стоимостью предложения и ценой продажи		цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения
Корректировка		-14,50%	-14,50%	-14,50%	-14,50%
Скорректированная цена, руб./кв. м		26 389	17 890	15 118	26 134
Адрес местоположения, транспортная доступность	Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нефтеюганск, микрорайон 12, д. 8, помещение 9	Ханты-Мансийский автономный округ, Нефтеюганск, 16а мкр, 16а мкр. 67	Ханты-Мансийский автономный округ, Нефтеюганск	Ханты-Мансийский автономный округ, Нефтеюганск, 5-й проезд, 1/1	Ханты-Мансийский автономный округ, Нефтеюганск, Жилая улица, 16, Нефтеюганск, Ханты-Мансийский АО
Корректировка		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./кв. м		26 389	17 890	15 118	26 134
Расположение в здании	1 этаж	1 этаж	1 этаж	1-2 этаж	1 этаж
Корректировка		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		26 389	17 890	15 118	26 134
Вид отделки	с отделкой	с отделкой	с отделкой	с отделкой	с отделкой
Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена, руб./кв. м		26 389	17 890	15 118	26 134
Площадь, кв. м	92,9	324,0	253,3	1 018,0	261,4
Корректировка		23,00%	23,00%	44,00%	23,00%
Скорректированная цена, руб./кв. м		32 458	22 005	21 770	32 145
Техническое состояние	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Корректировка		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./кв. м		32 458	22 005	21 770	32 145
Целевое назначение здания	нежилое помещение	нежилое помещение	нежилое помещение	ОСЗ	нежилое помещение
Корректировка		0%	0%	-11%	0%
Скорректированная цена, руб./кв. м		32 458	22 005	19 375	32 145
Рыночная стоимость, руб./кв. м	26 496				
Рыночная стоимость по сравнительному подходу с НДС, руб.	**2 461 452**				

Таблица 70. Расчет рыночной стоимости нежилого помещение, расположенного по адресу: Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нефтеюганск, микрорайон 12, д. 8, помещение № 10

Элементы сравнения	Объект оценки	Объекты-аналоги			
		1	2	3	4
Цена предложения с НДС, руб./кв. м		30 864	20 924	17 682	30 566
Разница между стоимостью предложения и ценой продажи		цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения
Корректировка		-14,50%	-14,50%	-14,50%	-14,50%
Скорректированная цена, руб./кв. м		26 389	17 890	15 118	26 134

Элементы сравнения	Объект оценки	Объекты-аналоги			
		1	2	3	4
Адрес местоположения, транспортная доступность	Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нефтеюганск, микрорайон 12, д. 8, помещение № 10	Ханты-Мансийский автономный округ, Нефтеюганск, 16а мкр, 16а мкр. 67	Ханты-Мансийский автономный округ, Нефтеюганск	Ханты-Мансийский автономный округ, Нефтеюганск, 5-й проезд, 1/1	Ханты-Мансийский автономный округ, Нефтеюганск, Жилая улица, 16, Нефтеюганск, Ханты-Мансийский АО
Корректировка		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./кв. м		26 389	17 890	15 118	26 134
Расположение в здании	1 этаж	1 этаж	1 этаж	1-2 этаж	1 этаж
Корректировка		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		26 389	17 890	15 118	26 134
Вид отделки	с отделкой	с отделкой	с отделкой	с отделкой	с отделкой
Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена, руб./кв. м		26 389	17 890	15 118	26 134
Площадь, кв. м	81,7	324,0	253,3	1 018,0	261,4
Корректировка		23,00%	23,00%	44,00%	23,00%
Скорректированная цена, руб./кв. м		32 458	22 005	21 770	32 145
Техническое состояние	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Корректировка		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./кв. м		32 458	22 005	21 770	32 145
Целевое назначение здания	нежилое помещение	нежилое помещение	нежилое помещение	ОСЗ	нежилое помещение
Корректировка		0%	0%	-11%	0%
Скорректированная цена, руб./кв. м		32 458	22 005	19 375	32 145
Рыночная стоимость, руб./кв. м	26 496				
Рыночная стоимость по сравнительному подходу с НДС, руб.	**2 164 700**				

Таблица 71. Расчет рыночной стоимости нежилого помещение, расположенного по адресу: Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский район, просп. Октября, д. 33/1

Элементы сравнения	Объект оценки	Объекты-аналоги		
		Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Цена предложения с НДС, руб./кв. м		25 720	24 456	18 868
Разница между стоимостью предложения и ценой продажи		цена предложения	цена предложения	цена предложения
Корректировка		-14,50%	-14,50%	-14,50%
Скорректированная цена, руб./кв. м		21 991	20 910	16 132
Адрес местоположения, транспортная доступность	Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский район, просп. Октября, д. 33/1	Республика Башкортостан, Уфа, Кольцевая, 180	Республика Башкортостан, Уфа, Караидельская, 2	Республика Башкортостан, Уфа, Кислородная
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./кв. м		21 991	20 910	16 132
Расположение в здании	1 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж
Корректировка		1,00	1,00	1,00

Элементы сравнения	Объект оценки	Объекты-аналоги		
		Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Скорректированная цена, руб./кв. м		21 991	20 910	16 132
Вид отделки	с отделкой	с отделкой	с отделкой	с отделкой
Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена, руб./кв. м		21 991	20 910	16 132
Площадь, кв. м	121,8	97,2	272,6	530,0
Корректировка		-10,00%	10,00%	21,00%
Скорректированная цена, руб./кв. м		19 792	23 001	19 520
Техническое состояние	Удовлетворительное	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Корректировка		-18%	-18%	-18%
Скорректированная цена, руб./кв. м		16 229	18 861	16 006
Целевое назначение здания	нежилое помещение	нежилое помещение	нежилое помещение	нежилое помещение
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./кв. м		16 229	18 861	16 006
Рыночная стоимость, руб./кв. м	17 032			
Рыночная стоимость по сравнительному подходу с НДС, руб.	**2 074 498**			

Таблица 72. Расчет рыночной стоимости нежилого помещение, расположенного по адресу: Республика Башкортостан, Демский район, г. Уфа, ул. Дагестанская, д. 19/1

Элементы сравнения	Объект оценки	Объекты-аналоги		
		Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Цена предложения с НДС, руб./кв. м		25 720	24 456	18 868
Разница между стоимостью предложения и ценой продажи		цена предложения	цена предложения	цена предложения
Корректировка		-14,50%	-14,50%	-14,50%
Скорректированная цена, руб./кв. м		21 991	20 910	16 132
Адрес местоположения, транспортная доступность	Республика Башкортостан, Демский район, г. Уфа, ул. Дагестанская, д. 19/1	Республика Башкортостан, Уфа, Кольцевая, 180	Республика Башкортостан, Уфа, Караидельская, 2	Республика Башкортостан, Уфа, Кислородная
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./кв. м		21 991	20 910	16 132
Расположение в здании	1-2 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж
Корректировка		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		21 991	20 910	16 132
Вид отделки	с отделкой	с отделкой	с отделкой	с отделкой
Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена, руб./кв. м		21 991	20 910	16 132
Площадь, кв. м	469,5	97,2	272,6	530,0
Корректировка		-19,00%	0,00%	9,00%
Скорректированная цена, руб./кв. м		17 813	20 910	17 584
Техническое состояние	Неудовлетворительное	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Корректировка		-42%	-42%	-42%
Скорректированная цена, руб./кв. м		10 331	12 128	10 199

Элементы сравнения	Объект оценки	Объекты-аналоги		
		Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Целевое назначение здания	нежилое помещение	нежилое помещение	нежилое помещение	нежилое помещение
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./кв. м		10 331	12 128	10 199
Рыночная стоимость, руб./кв. м	10 886			
Рыночная стоимость по сравнительному подходу с НДС, руб.	**5 110 915**			

Таблица 73. Расчет рыночной стоимости нежилого помещение, расположенного по адресу: г. Челябинск, ул. Харлова, д. 11

Элементы сравнения	Объект оценки	Объекты-аналоги			
		1	2	3	4
Цена предложения с НДС, руб./кв. м		16 919	20 740	18 222	15 000
Разница между стоимостью предложения и ценой продажи		цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения
Корректировка		-14,50%	-14,50%	-14,50%	-14,50%
Скорректированная цена, руб./кв. м		14 466	17 732	15 580	12 825
Адрес местоположения, транспортная доступность	г. Челябинск, ул. Харлова, д. 11	Челябинская область, Челябинск, Марченко, 7а	Челябинская область, Челябинск, Комсомольский проспект, 2	Челябинская область, Челябинск, Дарвина, 115	Челябинская область, Челябинск, Кронштадтская, 32
Корректировка		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./кв. м		14 466	17 732	15 580	12 825
Расположение в здании	1 этаж	цоколь	1 этаж	1 этаж	цоколь
Корректировка		1,25	1,00	1,00	1,25
Скорректированная цена, руб./кв. м		18 082	17 732	15 580	16 031
Вид отделки	с отделкой	с отделкой	с отделкой	с отделкой	с отделкой
Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена, руб./кв. м		18 082	17 732	15 580	16 031
Площадь, кв. м	385,4	224,6	622,0	90,0	60,0
Корректировка		-9,00%	9,00%	-19,00%	-19,00%
Скорректированная цена, руб./кв. м		16 455	19 328	12 620	12 985
Техническое состояние	Удовлетворительное	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Корректировка		-18%	-18%	-18%	-18%
Скорректированная цена, руб./кв. м		13 493	15 849	10 348	10 648
Целевое назначение здания	нежилое помещение	нежилое помещение	нежилое помещение	нежилое помещение	нежилое помещение
Корректировка		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./кв. м		13 493	15 849	10 348	10 648
Рыночная стоимость, руб./кв. м	**12 585**				
Рыночная стоимость по сравнительному подходу с НДС, руб.	**4 850 089**				

Таблица 74. Расчет рыночной стоимости нежилого помещение, расположенного по адресу: Читинская область, г. Чита, Черновский административный р-н, проспект Фадеева, 5, пом.1

Элементы сравнения	Объект оценки	Объекты-аналоги		
		Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Цена предложения с НДС, руб./кв. м		16 575	30 576	25 000
Разница между стоимостью предложения и ценой продажи		цена предложения	цена предложения	цена предложения
Корректировка		-14,50%	-14,50%	-14,50%
Скорректированная цена, руб./кв. м		14 171	26 143	21 375
Адрес местоположения, транспортная доступность	Читинская область, г. Чита, Черновский административный р-н, проспект Фадеева, 5, пом.1	Забайкальский край, Чита, Геодезическая, 47а	Забайкальский край, Чита, Баранского, 100	Забайкальский край, Чита, Ковыльная, 20
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./кв. м		14 171	26 143	21 375
Расположение в здании	1 этаж	3 этаж	1 этаж	1 этаж
Корректировка		1,18	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		16 672	26 143	21 375
Вид отделки	с отделкой	с отделкой	с отделкой	с отделкой
Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена, руб./кв. м		16 672	26 143	21 375
Площадь, кв. м	54,9	362,0	85,0	500,0
Корректировка		23,00%	0,00%	23,00%
Скорректированная цена, руб./кв. м		20 507	26 143	26 291
Техническое состояние	Удовлетворительное	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Корректировка		-18%	-18%	-18%
Скорректированная цена, руб./кв. м		16 815	21 437	21 559
Целевое назначение здания	нежилое помещение	нежилое помещение	нежилое помещение	нежилое помещение
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./кв. м		16 815	21 437	21 559
Рыночная стоимость, руб./кв. м	19 937			
Рыночная стоимость по сравнительному подходу с НДС, руб.	**1 094 550**			

Таблица 75. Расчет рыночной стоимости нежилого помещение, расположенного по адресу: Забайкальский край, г. Чита, просп. Фадеева, 5, пом.3

Элементы сравнения	Объект оценки	Объекты-аналоги		
		Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Цена предложения с НДС, руб./кв. м		16 575	30 576	25 000
Разница между стоимостью предложения и ценой продажи		цена предложения	цена предложения	цена предложения
Корректировка		-14,50%	-14,50%	-14,50%
Скорректированная цена, руб./кв. м		14 171	26 143	21 375
Адрес местоположения, транспортная доступность	Забайкальский край, г. Чита, просп. Фадеева, 5, пом. 3	Забайкальский край, Чита, Геодезическая, 47а	Забайкальский край, Чита, Баранского, 100	Забайкальский край, Чита, Ковыльная, 20
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./кв. м		14 171	26 143	21 375

Элементы сравнения	Объект оценки	Объекты-аналоги		
		Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Расположение в здании	1 этаж	3 этаж	1 этаж	1 этаж
Корректировка		1,18	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		16 672	26 143	21 375
Вид отделки	с отделкой	с отделкой	с отделкой	с отделкой
Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена, руб./кв. м		16 672	26 143	21 375
Площадь, кв. м	28,4	362,0	85,0	500,0
Корректировка		30,00%	5,00%	30,00%
Скорректированная цена, руб./кв. м		21 674	27 450	27 788
Техническое состояние	Удовлетворительное	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Корректировка		-18%	-18%	-18%
Скорректированная цена, руб./кв. м		17 772	22 509	22 786
Целевое назначение здания	нежилое помещение	нежилое помещение	нежилое помещение	нежилое помещение
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./кв. м		17 772	22 509	22 786
Рыночная стоимость, руб./кв. м	21 022			
Рыночная стоимость по сравнительному подходу с НДС, руб.	**597 036**			

Поправка на цену предложения. Ее величина зависит от устойчивости рынка. Величина поправки использована в соответствии с данными аналитического издания «Справочник оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость» и «Справочник оценщика недвижимости-2018. Производственно-складская недвижимость», под ред. Л.А. Лейфер:

Таблица 169

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

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

Таблица 163

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Универсальные производственно-складские объекты	11,5%	10,8%	12,2%
2. Специализированные высококлассные 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%

Поправка на местоположение.

Важным фактором, определяющим стоимость объекта недвижимости, является место его расположения. Это объясняется тем, что места расположения объекта оценки и его аналога могут существенным образом отличаться по таким показателям, как транспортная доступность, развитость инфраструктуры населенного пункта, в котором располагается аналог, состав окружения и т. п. В основе определения размера поправки на местоположение лежали его местоположение, транспортная доступность и удаленность от центральных улиц. Объекты оценки и объекты аналоги расположены в непосредственной близости друг от друга, корректировка не использовалась.

Корректировка на инфраструктуру. Присутствие вблизи объекта недвижимости социальных систем, направленных на удовлетворение всевозможных потребностей, экологическая

ситуация, а также благоустроенность, в определенной степени так же влияют на стоимость недвижимости. Сравниваются экономические, природные и социальные условия, в которых находятся объекты. Объект оценки так же, как и объекты-аналоги, характеризуется развитой инфраструктурой, поэтому корректировка на инфраструктуру Исполнителем не вносится.

Корректировка на расположение в здании.

Поправка определена в соответствии с коэффициентами, представленными в сборнике «Справочник оценщика недвижимости. Офисно-торговая недвижимость», под ред. Л.А. Лейфер:

Таблица 111

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

Корректировка на площадь. Корректировка на размер общей площади вносится, если площадь оцениваемого объекта отличается от площади объекта-аналога.

Стоимость удельной величины объектов недвижимости зависит от площади самих объектов, то есть для помещений, при прочих равных условиях, цена единицы площади больших помещений ниже, чем меньших по площади. При сравнении аналогов эта разница устраняется введением корректировки на площадь.

Коэффициенты корректировки на площадь приведены из сборника «Справочник оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость», под ред. Л.А. Лейфер:

Таблица 95

усредненные данные по России (цены)									
Площадь, кв.м		аналог							
		<50	50-100	100-250	250-500	500-1000	1000-1500	1500-3000	>3000
объект оценки	<50	1,00	1,05	1,18	1,30	1,42	[illegible]	[illegible]	[illegible]
	50-100	0,95	1,00	1,12	1,23	1,35	[illegible]	[illegible]	1,81
	100-250	0,85	0,90	1,00	1,10	1,21	1,29	[illegible]	1,44
	250-500	0,77	0,81	0,91	1,00	1,09	[illegible]	1,28	[illegible]
	500-1000	0,71	0,74	0,83	0,91	1,00	1,07	1,15	1,28
	1000-1500	0,66	0,70	0,78	0,86	0,94	1,00	1,08	1,12
	1500-3000	0,61	0,64	0,72	0,79	0,87	0,93	[illegible]	1,04
	>3000	0,59	0,62	0,69	[illegible]	0,84	0,89	0,96	[illegible]

Таблица 99

усредненные данные по России (арендные ставки)									
Площадь, кв.м		аналог							
		<50	50-100	100-250	250-500	500-1000	1000-1500	1500-3000	>3000
объект оценки	<50	1,00	[illegible]	1,11	1,18	1,26	1,31	1,38	1,41
	50-100	0,97	1,00	1,07	1,14	1,21	1,27	1,33	1,36
	100-250	0,90	0,93	1,00	1,07	1,13	1,18	1,24	1,27
	250-500	0,84	0,87	0,94	1,00	1,06	1,11	1,16	1,19
	500-1000	[illegible]	0,82	0,88	0,94	1,00	1,04	1,10	1,12
	1000-1500	[illegible]	0,79	0,85	0,90	0,96	1,00	1,05	1,08
	1500-3000	[illegible]	0,76	0,81	0,86	0,91	0,95	1,00	1,02
	>3000	[illegible]	0,73	0,79	0,84	0,89	0,93	0,98	1,00

Таблица 81

объекты класса С и ниже (низкоклассные производственно-складские объекты)							
Площадь, кв.м		аналог					
		0-300	300-500	500-1000	1000-5000	5000-10000	>10000
объект оценки	0-300	1,00	1,14	1,23	1,48	1,66	1,73
	300-500	0,88	1,00	1,09	1,30	1,46	1,52
	500-1000	0,81	0,92	1,00	1,20	1,35	1,40
	1000-5000	0,68	0,77	0,84	1,00	1,13	1,17
	5000-10000	0,60	0,68	0,74	0,89	1,00	1,04
	>10000	0,58	0,66	0,71	0,86	0,96	1,00

Поправка на функциональное назначение. Данная поправка не использовалась, так как объекты аналоги аналогично объекту оценки имеют административно-офисное назначение (в

случае оценки отдельно стоящего гаража использованы объекты сравнения производственно-складского назначения).

Корректировка на техническое и инженерное оснащение. Отсутствие хотя бы одного компонента необходимых коммуникаций (электричество, водопровод, канализация, отопление) существенно снижает уровень комфорта зданий.

Коэффициенты корректировки на разницу в техническом состоянии приведены из сборника «Справочник оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость», под ред. Л.А. Лейфер:

Матрицы коэффициентов

Таблица 135

цены офисно-торговых 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

Таблица 136

арендные ставки офисно-торговых объектов		аналог		
		хорошее	удовл.	неудовл.
объект оценки	хорошее	1,00	1,20	1,67
	удовл.	0,83	1,00	1,39
	неудовл.	0,60	0,72	1,00

Корректировка на состояние внутренней отделки. Внесение корректировки на состояние обусловлено различиями в уровне отделки, а также технического состояния объектов-аналогов и объекта оценки.

Поправки введены согласно сведения, отраженным в аналитическом издании «Справочник оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость», под ред. Л.А. Лейфер:

Таблица 143

цены офисно-торговых объектов		аналог			
		без отделки	требует косметического ремонта	среднее состояние	отделка "люкс"
объект оценки	без отделки	1	0,92	0,79	0,64
	требует косметического ремонта	1,09	1	0,86	0,70
	среднее состояние	1,27	1,16	1	0,81
	отделка "люкс"	1,56	1,43	1,23	1

Таблица 144

арендные ставки офисно-торговых объектов		аналог			
		без отделки	требует косметического ремонта	среднее состояние	отделка "люкс"
объект оценки	без отделки	1	0,91	0,78	0,64
	требует косметического ремонта	1,10	1	0,86	0,70
	среднее состояние	1,28	1,16	1	0,82
	отделка "люкс"	1,56	1,43	1,22	1

Таким образом, рыночная стоимость объектов оценки, определенная сравнительным подходом, по состоянию на 25.07.2019 года составляет:

№ п/п	Наименование	Кадастровый номер	Местоположение	Рыночная стоимость, определенная в рамках сравнительного подхода с учетом НДС, руб.
1	Нежилое помещение на 1 этаже жилого дома (назначение: нежилое; площадью 133, 8 кв.м, этаж: 1, номера на поэтажном плане: 1-12)	18:26:010653:1140	Удмуртская Республика, г. Ижевск, ул. Коммунаров, д. 249	2 105 113
2	Нежилое помещение, общей площадью: 62,5 кв.м., 1 этаж – офис	11:16:1704005:4042	Республика Коми, г. Воркута, ул. Ленина, д. 56а, кв. 3,	858 130
3	Нежилое помещение № 4 (комн.	44:27:040641:399	Костромская область, г.	9 374 222

№ п/п	Наименование	Кадастровый номер	Местоположение	Рыночная стоимость, определенная в рамках сравнительного подхода с учетом НДС, руб.
	№№1,4-7,9-12,14,16-23,25-30,33-46,49,51-54,57,59,62,65,68-71,74-78,80-90,100-114) на 3-м этаже, назначение: нежилое, общей площадью 994,9 кв.м, этаж 3		Кострома, ул. Советская, д. 123	
4	Нежилое цокольное помещение №1 (1-9) (бывшая кв.1), №34 (1-11), 1 эт. - №34 (12-14)(бывшая кв. 34), литер А, назначение нежилое, площадью: общей - 186,7 кв.м	23:47:0305024:110	г. Новороссийск, Центральный округ, ул. Энгельса, д. 71,	2 307 869
5	Административное здание площадью общей – 220,6 кв.м	23:47:0114005:181	г. Новороссийск, Приморский округ, ул. Видова, д. 111, коттедж № 8	3 408 650
6	Здание с пристройками, назначение: нежилое, площадью: 1 330,9 кв.м., этажность: 2, подземная этажность: цокольный этаж	46:29:102279:133	г. Курск, ул. Чумаковская, д. 4, литер А, а, а1	10 458 259
7	Здание гаражное, площадью: 94,6 кв.м, этажность: 1	46:29:102279:132	г. Курск, ул. Чумаковская, д. 4, литер В	474 070
8	Помещение нежилое площадью 170,5 кв.м, этаж 2	60:27:0050105:2471	г. Псков, Рижский проспект, д. 51 - А	2 236 481
9	Нежилое помещение общей площадью 92,9 кв.м	86:20:0000071:3341	Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нефтеюганск, микрорайон 12, д. 8, помещение 9	2 461 452
10	Пристрой к магазину, нежилое помещение общей площадью 81,7 кв.м	86:20:0000071:3343	Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нефтеюганск, микрорайон 12, д. 8, помещение № 10	2 164 700
11	Административное помещение (нежилое) общей площадью 121, 8 кв.м	02:55:029107:6391	Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский район, просп. Октября, д. 33/1	2 074 498
12	Нежилое помещение – административное, этаж: 2, общей площадью: 469,5 кв.м, инвентарный №1455/1, литер: А, 1 этаж (пом. с 1 по 3), 2 этаж (пом. с 1 по 28)	02:55:050:338:1396	Республика Башкортостан, Демский район, г. Уфа, ул. Дагестанская, д. 19/1	5 110 915
13	Нежилое помещение № 3 общей площадью 385,4 кв.м	74:36:317001:720	г. Челябинск, ул. Харлова, д. 11	4 850 089
14	Нежилое помещение - административное, общей площадью 54,9 кв.м	75:32:040508:10432	Читинская область, г. Чита, Черновский административный р-н, проспект Фадеева, 5, пом.1	1 094 550
15	Нежилое помещение, административное, общей площадью: 28,4 кв.м	75:32:040508:10434	Забайкальский край, г. Чита, просп. Фадеева, 5, пом. 3	597 036

3.6. Расчет рыночной стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода

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

Настоящий подход подразумевает, что стоимость объекта оценки на дату оценки есть текущая стоимость чистых доходов, которые могут быть получены владельцем в течение будущих лет от использования или размещении на его территории доходного бизнеса.

Характер использования оцениваемого объекта выбирается исходя из анализа наиболее эффективного использования.

Основное преимущество доходного подхода по сравнению со сравнительным и затратным подходами заключается в том, что он в большей степени отражает представление инвестора или собственника о недвижимости как источнике дохода. Основным недостатком доходного подхода является то, что он основан на прогнозных данных.

Общая формула, используемая при доходном подходе:

$$\mathbf{СО = Д_{Экспл} + Д_{Прод}, \text{ где}}$$

СО – стоимость объекта;

Дэкспл – Доходы, полученные от эксплуатации объекта;

Дпрод – Доходы, полученные от перепродажи объекта (после периода владения и извлечения прибыли).

Данная формула записывается следующим образом:

$$CO = \sum_{i=1}^{n} \frac{NOI_i}{(1+d_i)^i} + \frac{R}{(1+d_r)^n}$$

где:

СО – Стоимость объекта недвижимости;

n – число прогнозных периодов;

NOIi – Чистый операционный доход в i – ый период;

di – ставка дисконтирования в i – ый период;

R – стоимость объекта в момент реверсии (перепродажи);

dr – ставка дисконтирования для реверсии.

Как правило, оценщики выделяют два метода оценки при доходном подходе: метод дисконтированных денежных потоков (ДДП) и метод прямой капитализации (ПК).

Метод прямой капитализации является модификацией метода дисконтированных денежных потоков при использовании допущений о том, что объект приносит равный или равноизменяющийся доход, а также время владения объектом неограниченно.

Для определения стоимости объекта оценки методом дисконтированных денежных потоков необходимо:

- Определить потенциальный и действительный валовой доход от использования объекта;
- Определить чистый операционный доход от использования объекта;
- Рассчитать ставку дисконтирования применительно к данному объекту;
- Определить терминальную стоимость объекта;
- Провести расчет стоимости объекта оценки.

3.6.1. Определение потенциального валового дохода

Потенциальный валовой доход представляет собой ожидаемую суммарную величину выручки от основного вида деятельности и дополнительных услуг, которые сопутствуют основному виду деятельности.

Далее в процессе оценки объекта определяется эффективный или действительный валовой доход, как разница между потенциальным валовым доходом и поправкой на недоиспользование объекта на полную мощность.

Для определения рыночной стоимости объектов оценки Оценщиком проведен анализ цен предложения аренды нежилых помещений административно-офисного назначения (раздел 2.6.5 Отчета). Далее произведено определение величин арендных ставок для определения рыночной стоимости нежилых помещений. Обоснование использованных поправок приведено в разделе 3.5.2 настоящего Отчета.

Таблица 76. Определение арендной ставки для нежилых помещений, расположенных в г. Ижевск

№ п/п	Площадь, кв.м.	Адрес	Арендная плата с НДС, руб./кв. м/год	Источник информации	Поправка на торг	Скорректированное значение ставки с НДС, руб.	Поправка на площадь, кв. м	Скорректированное значение ставки с НДС, руб.	Поправка на тех. состояние, кв. м	Скорректированное значение ставки с НДС, руб.
1	64	Удмуртская Республика, Ижевск, Кооперативная, 9а	3 750	https://tvoyadres.ru/udmurtskaya-respublika/izhevsk/nedvizhimost/nezhilye-pomeshcheniya/sdacha/6578774/	-13,2%	3 255	-7%	3 027	-40%	1 816
2	140	Удмуртская Республика, Ижевск, Телегина, 39	3 300	https://tvoyadres.ru/udmurtskaya-respublika/izhevsk/nedvizhimost/nezhilye-pomeshcheniya/sdacha/6448359/	-13,2%	2 864	0%	2 864	-40%	1 719
3	35	Удмуртская Республика, Ижевск, Ленинский район	3 429	https://tvoyadres.ru/udmurtskaya-respublika/izhevsk/nedvizhimost/nezhilye-pomeshcheniya/sdacha/6251436/	-13,2%	2 976	-10%	2 678	-40%	1 607
4	400	Удмуртская респ, Ижевск, р-н Октябрьский, мкр. Центральный, ул. Коммунаров, 313	3 600	https://izhevsk.cian.ru/rent/commercial/215164513/	-13,2%	3 125	7%	3 344	-40%	2 006
		Среднее значение арендной ставки с НДС, руб./кв. м/год								**1 787**

Таблица 77. Определение арендной ставки для нежилых помещений, расположенных в г. Воркута

№ п/п	Площадь, кв.м.	Адрес	Арендная плата с НДС, руб./кв. м/год	Источник информации	Поправка на торг	Скорректированное значение ставки с НДС, руб.	Поправка на площадь, кв. м	Скорректированное значение ставки с НДС, руб.	Поправка на тех. состояние, кв. м	Скорректированное значение ставки с НДС, руб.
1	207,9	Республика Коми, Воркута, улица Мира, 17, Воркута, Коми	2 886	https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-vorkuta-1942753708	-13,2%	2 505	7%	2 680	0%	2 680
2	278,8	Республика Коми, Воркута, улица Дончука, 8А,	3 013	https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-vorkuta-1906381233	-13,2%	2 615	14%	2 981	0%	2 981
3	169	Республика Коми, Воркута, Ленина, 60б	2 840	https://tvoyadres.ru/respublika-komi/vorkuta/nedvizhimost/nezhilye-pomeshcheniya/sdacha/6578436/	-13,2%	2 465	7%	2 638	0%	2 638
		Среднее значение арендной ставки с НДС, руб./кв. м/год								**2 767**

Таблица 78. Определение арендной ставки для нежилых помещений, расположенных в г. Кострома

№ п/п	Площадь, кв.м.	Адрес	Арендная плата с НДС, руб./кв. м/год	Источник информации	Поправка на торг	Скорректированное значение ставки с НДС, руб.	Поправка на площадь, кв. м	Скорректированное значение ставки с НДС, руб.	Поправка на тех. состояние, кв. м	Скорректированное значение ставки с НДС, руб.
1	176	Костромская область, Кострома, 89а	3 750	https://tvoyadres.ru/kostromskaya-oblast/kostroma/nedvizhimost/nezhilye-pomeshcheniya/sdacha/7217359/	-13,2%	3 255	-12%	2 864	-17%	2 377
2	145	Костромская область, Кострома, Юрия Беленогова, 26	2 483	https://tvoyadres.ru/kostromskaya-oblast/kostroma/nedvizhimost/nezhilye-pomeshcheniya/sdacha/6651246/	-13,2%	2 155	-12%	1 896	-17%	1 574
3	280	Костромская область, Кострома, Энергетиков, 2	3 000	https://tvoyadres.ru/kostromskaya-oblast/kostroma/nedvizhimost/ofisy/sdacha/6416723/	-13,2%	2 604	-6%	2 448	-17%	2 032
		Среднее значение арендной ставки с НДС, руб./кв. м/год								**1 994**

Таблица 79. Определение арендной ставки для нежилых помещений (цоколь), расположенных в г. Новороссийск

№ п/п	Площадь, кв.м.	Адрес	Арендная плата с НДС, руб./кв. м/год	Источник информации	Поправка на торг	Скорректированное значение ставки с НДС, руб.	Поправка на площадь, кв. м	Скорректированное значение ставки с НДС, руб.	Поправка на тех. состояние, кв. м	Скорректированное значение ставки с НДС, руб.	Поправка на этаж расположения	Скорректированное значение ставки с НДС, руб.
1	45	Краснодарский край, Новороссийск, 9	4 000	https://tvoyadres.ru/krasnodarskii-krai/novorossiisk/nedvizhimost/nezhilye-pomeshcheniya/sdacha/7098784/	-13,2%	3 472	-10%	3 125	-17%	2 594	0%	2 594
2	107	Краснодарский край, Новороссийск, Село Цемдолина	3 364	https://tvoyadres.ru/krasnodarskii-krai/novorossiisk/nedvizhimost/nezhilye-pomeshcheniya/sdacha/6336796/	-13,2%	2 920	0%	2 920	-17%	2 424	-20%	1 939
3	175	Краснодарский край, Новороссийск, Волгоградская	3 429	https://tvoyadres.ru/krasnodarskii-krai/novorossiisk/nedvizhimost/nezhilye-pomeshcheniya/sdacha/6061125/	-13,2%	2 976	0%	2 976	-17%	2 470	-20%	1 976
		Среднее значение арендной ставки с НДС, руб./кв. м/год										**2 170**

Таблица 80. Определение арендной ставки для нежилых помещений (1 этаж), расположенных в г. Новороссийск

№ п/п	Площадь, кв.м.	Адрес	Арендная плата с НДС, руб./кв. м/год	Источник информации	Поправка на торг	Скорректированное значение ставки с НДС, руб.	Поправка на площадь, кв. м	Скорректированное значение ставки с НДС, руб.	Поправка на тех. состояние, кв. м	Скорректированное значение ставки с НДС, руб.	Поправка на этаж расположения	Скорректированное значение ставки с НДС, руб.
1	45	Краснодарский край, Новороссийск, 9	4 000	https://tvoyadres.ru/krasnodarskii-krai/novorossiisk/nedvizhimost/nezhilye-pomeshcheniya/sdacha/7098784/	-13,2%	3 472	-10%	3 125	-17%	2 594	25%	3 242
2	107	Краснодарский край, Новороссийск, Село Цемдолина	3 364	https://tvoyadres.ru/krasnodarskii-krai/novorossiisk/nedvizhimost/nezhilye-pomeshcheniya/sdacha/6336796/	-13,2%	2 920	0%	2 920	-17%	2 424	0%	2 424
3	175	Краснодарский край, Новороссийск, Волгоградская	3 429	https://tvoyadres.ru/krasnodarskii-krai/novorossiisk/nedvizhimost/nezhilye-pomeshcheniya/sdacha/6061125/	-13,2%	2 976	0%	2 976	-17%	2 470	0%	2 470
		Среднее значение арендной ставки с НДС, руб./кв. м/год										**2 712**

Таблица 81. Определение арендной ставки для нежилых помещений, расположенных в г. Курск

№ п/п	Площадь, кв.м.	Адрес	Арендная плата с НДС, руб./кв. м/год	Источник информации	Поправка на торг	Скорректированное значение ставки с НДС, руб.	Поправка на площадь, кв. м	Скорректированное значение ставки с НДС, руб.	Поправка на тех. состояние, кв. м	Скорректированное значение ставки с НДС, руб.
1	107	Курская область, Курск, 1	3 252	https://tvoyadres.ru/kurskaya-oblast/kursk/nedvizhimost/nezhilye-pomeshcheniya/sdacha/7181135/	-13,2%	2 823	-15%	2 400	-40%	1 440
2	84	Курская область, Курск, Гоголя	2 571	https://tvoyadres.ru/kurskaya-oblast/kursk/nedvizhimost/nezhilye-pomeshcheniya/sdacha/6617713/	-13,2%	2 232	-21%	1 763	-40%	1 058
3	420	Курская область, Курск, Ломакина, 17	2 857	https://tvoyadres.ru/kurskaya-oblast/kursk/nedvizhimost/nezhilye-pomeshcheniya/sdacha/6280519/	-13,2%	2 480	-10%	2 232	-40%	1 339
4	135	Курская область, Курск,	2 044	https://tvoyadres.ru/kurskaya-	-13,2%	1 775	-15%	1 508	-40%	905

№ п/п	Площадь, кв.м.	Адрес	Арендная плата с НДС, руб./кв. м/год	Источник информации	Поправка на торг	Скорректированное значение ставки с НДС, руб.	Поправка на площадь, кв. м	Скорректированное значение ставки с НДС, руб.	Поправка на тех. состояние, кв. м	Скорректированное значение ставки с НДС, руб.
		Магистральный проезд, 17а		oblast/kursk/nedvizhimost/nezhilye-pomeshcheniya/sdacha/6401948/						
		Среднее значение арендной ставки с НДС, руб./кв. м/год								**1 185**

Таблица 82. Определение арендной ставки для нежилых помещений, расположенных в г. Псков

№ п/п	Площадь, кв.м.	Адрес	Арендная плата с НДС, руб./кв. м/год	Источник информации	Поправка на торг	Скорректированное значение ставки с НДС, руб.	Поправка на площадь, кв. м	Скорректированное значение ставки с НДС, руб.	Поправка на тех. состояние, кв. м	Скорректированное значение ставки с НДС, руб.
1	50	Псковская область, Псков, Новгородская	2 880	https://tvoyadres.ru/pskovskaya-oblast/pskov/nedvizhimost/ofisy/sdacha/7196978/	-13,2%	2 500	-7%	2 325	0%	2 325
2	20	Псковская область, Псков, 26	3 600	https://tvoyadres.ru/pskovskaya-oblast/pskov/nedvizhimost/ofisy/sdacha/7033823/	-13,2%	3 125	-10%	2 812	0%	2 812
3	130	Псковская область, Псков, Яна Райниса, 53	1 846	https://tvoyadres.ru/pskovskaya-oblast/pskov/nedvizhimost/nezhilye-pomeshcheniya/sdacha/6676920/	-13,2%	1 602	0%	1 602	0%	1 602
4	20	Псковская область, Псков, Октябрьский проспект, 50	3 240	https://tvoyadres.ru/pskovskaya-oblast/pskov/nedvizhimost/ofisy/sdacha/6376742/	-13,2%	2 812	-10%	2 531	0%	2 531
		Среднее значение арендной ставки с НДС, руб./кв. м/год								**2 318**

Таблица 83. Определение арендной ставки для нежилых помещений, расположенных в г. Нефтеюганск

№ п/п	Площадь, кв.м.	Адрес	Арендная плата с НДС, руб./кв. м/год	Источник информации	Поправка на торг	Скорректированное значение ставки с НДС, руб.	Поправка на площадь, кв. м	Скорректированное значение ставки с НДС, руб.	Поправка на тех. состояние, кв. м	Скорректированное значение ставки с НДС, руб.
1	261	Ханты-Мансийский автономный округ, Нефтеюганск, Жилая, 16	5 057	https://tvoyadres.ru/hanty-mansiiskii-avtonomnyi-okrug/nefteyugansk/nedvizhimost/ofisy/sdacha/6094434/	-13,2%	4 390	14%	5 004	0%	5 004
2	30	Ханты-Мансийский автономный округ, Нефтеюганск	3 600	https://tvoyadres.ru/hanty-mansiiskii-avtonomnyi-okrug/nefteyugansk/nedvizhimost/nezhilye-pomeshcheniya/sdacha/6062158/	-13,2%	3 125	-3%	3 031	0%	3 031
3	22	Ханты-Мансийский автономный округ, Нефтеюганск, Парковая 67а	5 455	https://tvoyadres.ru/hanty-mansiiskii-avtonomnyi-okrug/nefteyugansk/nedvizhimost/nezhilye-pomeshcheniya/sdacha/6078997/	-13,2%	4 735	-3%	4 593	0%	4 593
		Среднее значение арендной ставки с НДС, руб./кв. м/год								**4 209**

Таблица 84. Определение арендной ставки для нежилых помещений (в удовлетворительном состоянии), расположенных в г. Уфа

№ п/п	Площадь, кв.м.	Адрес	Арендная плата с НДС, руб./кв. м/год	Источник информации	Поправка на торг	Скорректированное значение ставки с НДС, руб.	Поправка на площадь, кв. м	Скорректированное значение ставки с НДС, руб.	Поправка на тех. состояние, кв. м	Скорректированное значение ставки с НДС, руб.
1	40	Республика Башкортостан, Уфа, Георгия Мушникова, 28	4 500	https://tvoyadres.ru/respublika-bashkortostan/ufa/nedvizhimost/nezhilye-pomeshcheniya/sdacha/6643774/	-13,2%	3 906	-10%	3 515	-17%	2 918
2	51	Республика Башкортостан, Уфа, Черниковская, 46а	3 600	https://tvoyadres.ru/respublika-bashkortostan/ufa/nedvizhimost/nezhilye-pomeshcheniya/sdacha/6626585/	-13,2%	3 125	-7%	2 906	-17%	2 412
3	77,2	Республика Башкортостан, Уфа, Рихарда Зорге, 44	5 400	https://tvoyadres.ru/respublika-bashkortostan/ufa/nedvizhimost/nezhilye-pomeshcheniya/sdacha/6606419/	-13,2%	4 687	-7%	4 359	-17%	3 618
		Среднее значение арендной ставки с НДС, руб./кв. м/год								**2 983**

Таблица 85. Определение арендной ставки для нежилых помещений (в неудовлетворительном состоянии), расположенных в г. Уфа

№ п/п	Площадь, кв.м.	Адрес	Арендная плата с НДС, руб./кв. м/год	Источник информации	Поправка на торг	Скорректированное значение ставки с НДС, руб.	Поправка на площадь, кв. м	Скорректированное значение ставки с НДС, руб.	Поправка на тех. состояние, кв. м	Скорректированное значение ставки с НДС, руб.
1	40	Республика Башкортостан, Уфа, Георгия Мушникова, 28	4 500	https://tvoyadres.ru/respublika-bashkortostan/ufa/nedvizhimost/nezhilye-pomeshcheniya/sdacha/6643774/	-13,2%	3 906	-10%	3 515	-40%	1 969
2	51	Республика Башкортостан, Уфа, Черниковская, 46а	3 600	https://tvoyadres.ru/respublika-bashkortostan/ufa/nedvizhimost/nezhilye-pomeshcheniya/sdacha/6626585/	-13,2%	3 125	-7%	2 906	-40%	1 631
3	77,2	Республика Башкортостан, Уфа, Рихарда Зорге, 44	5 400	https://tvoyadres.ru/respublika-bashkortostan/ufa/nedvizhimost/nezhilye-pomeshcheniya/sdacha/6606419/	-13,2%	4 687	-7%	4 359	-40%	2 447
		Среднее значение арендной ставки с НДС, руб./кв. м/год								**2 015**

Таблица 86. Определение арендной ставки для нежилых помещений, расположенных в г. Челябинск

№ п/п	Площадь, кв.м.	Адрес	Арендная плата с НДС, руб./кв. м/год	Источник информации	Поправка на торг	Скорректированное значение ставки с НДС, руб.	Поправка на площадь, кв. м	Скорректированное значение ставки с НДС, руб.	Поправка на тех. состояние, кв. м	Скорректированное значение ставки с НДС, руб.
1	224	Челябинская область, Челябинск, 7	3 589	https://tvoyadres.ru/chelyabinskaya-oblast/chelyabinsk/nedvizhimost/nezhilye-pomeshcheniya/sdacha/7291072/	-13,2%	3 116	-6%	2 929	-17%	2 431
2	324	Челябинская область, Челябинск, 47	3 148	https://tvoyadres.ru/chelyabinskaya-oblast/chelyabinsk/nedvizhimost/nezhilye-pomeshcheniya/sdacha/7164466/	-13,2%	2 733	0%	2 733	-17%	2 268
3	100	Челябинская область, Челябинск, Куйбышева, 31	2 400	https://tvoyadres.ru/chelyabinskaya-oblast/chelyabinsk/nedvizhimost/nezhilye-pomeshcheniya/sdacha/6402865/	-13,2%	2 083	-6%	1 958	-17%	1 625
		Среднее значение арендной ставки с НДС, руб./кв. м/год								**2 108**

Таблица 87. Определение арендной ставки для нежилых помещений площадью от 50 до 100 кв. м, расположенных в г. Чита

№ п/п	Площадь, кв.м.	Адрес	Арендная плата с НДС, руб./кв. м/год	Источник информации	Поправка на торг	Скорректированное значение ставки с НДС, руб.	Поправка на площадь, кв. м	Скорректированное значение ставки с НДС, руб.	Поправка на тех. состояние, кв. м	Скорректированное значение ставки с НДС, руб.
1	144	Забайкальский край, Чита, 24ас4	3 750	https://tvoyadres.ru/zabaikalskii-krai/chita/nedvizhimost/nezhilye-pomeshcheniya/sdacha/7003919/	-13,2%	3 255	7%	3 483	-17%	2 891
2	160	Забайкальский край, Чита, Таежная, 16	2 625	https://tvoyadres.ru/zabaikalskii-krai/chita/nedvizhimost/nezhilye-pomeshcheniya/sdacha/6402717/	-13,2%	2 279	7%	2 438	-17%	2 024
3	43	Забайкальский край, Чита, Угданская, 10	2 791	https://tvoyadres.ru/zabaikalskii-krai/chita/nedvizhimost/nezhilye-pomeshcheniya/sdacha/5961831/	-13,2%	2 422	-3%	2 350	-17%	1 950
		Среднее значение арендной ставки с НДС, руб./кв. м/год								**2 288**

Таблица 88. Определение арендной ставки для нежилых помещений площадью менее 50 кв. м, расположенных в г. Чита

№ п/п	Площадь, кв.м.	Адрес	Арендная плата с НДС, руб./кв. м/год	Источник информации	Поправка на торг	Скорректированное значение ставки с НДС, руб.	Поправка на площадь, кв. м	Скорректированное значение ставки с НДС, руб.	Поправка на тех. состояние, кв. м	Скорректированное значение ставки с НДС, руб.
1	224	Челябинская область, Челябинск, 7	3 589	https://tvoyadres.ru/chelyabinskaya-oblast/chelyabinsk/nedvizhimost/nezhilye-pomeshcheniya/sdacha/7291072/	-13,2%	3 255	11%	3 613	-17%	2 999
2	324	Челябинская область, Челябинск, 47	3 148	https://tvoyadres.ru/chelyabinskaya-oblast/chelyabinsk/nedvizhimost/nezhilye-pomeshcheniya/sdacha/7164466/	-13,2%	2 279	11%	2 529	-17%	2 099
3	100	Челябинская область, Челябинск, Куйбышева, 31	2 400	https://tvoyadres.ru/chelyabinskaya-oblast/chelyabinsk/nedvizhimost/nezhilye-pomeshcheniya/sdacha/6402865/	-13,2%	2 422	0%	2 422	-17%	2 011
		Среднее значение арендной ставки с НДС, руб./кв. м/год								**2 370**

3.6.2. Построение модели денежного потока

Определение горизонта и шага расчета

Анализ денежных потоков, оценка затрат и доходов, которые будущий инвестор может получить при вложении средств в оцениваемый объект, осуществляются в пределах некоторого прогнозного периода, продолжительность которого (горизонт расчета) выбирается исходя из условий создания, функционирования и (при необходимости) ликвидации (продажи) объекта, достижения заданных характеристик прибыли и других требований инвестора.

Высокий уровень риска, характеризующий российский рынок инвестиций, делает неоправданным рассмотрение длительного периода в качестве прогнозного. С другой стороны, прогнозный период должен иметь такую продолжительность, при которой темпы роста предприятия стабилизируются (предполагается, что в остаточный период должны иметь место стабильные долгосрочные темпы роста или одноуровневый бесконечный поток доходов). Учитывая сказанное, в российской практике оценочной деятельности горизонт расчета выбирается, как правило, не более 3-5 лет. В настоящем отчете горизонт расчета принят равным 4 годам и 5 мес.

Шаг расчета выбирается исходя из устойчивости проекта на данной стадии его реализации, темпов операционной деятельности, частоты получения доходов и расходов, удобств расчета. Шагом расчета обычно выбирают месяц, квартал или год.

Учитывая относительную неравномерность получения доходов на небольших временных интервалах с одной стороны, и достаточно высокую устойчивость проектов в ходе их реализации с другой стороны, за шаг расчета принят 1 год.

Принимая во внимание текущую макроэкономическую ситуации темпы роста денежных потоков не прогнозировались. Определение рыночной стоимости в рамках доходного подхода производилось на базе номинального денежного потока без учета инфляционной составляющей.

3.6.3. Определение потенциального валового дохода (ПВД)

На основе анализа текущих ставок и тарифов, существующих на рынке, рассчитывается потенциальный валовой доход (ПВД). Потенциальный валовой доход представляет собой доход, который можно получить от недвижимости при ее 100%-ном использовании без учета всех потерь и расходов. В расчетах принимается общая площадь объектов.

Потенциальный валовой доход зависит от площади оцениваемого объекта, вероятной арендной ставки и рассчитывается по формуле:

$$\textbf{ПВД} = \textbf{A} \times \textbf{S}$$

где:

A - ставка арендной платы (годовая), руб.;

S - площадь, сдаваемая в аренду, кв. м.

Определение действительного валового дохода (ДВД)

Для получения величины действительного валового дохода предполагаемые потери от неуплаты арендной платы вычитаются из потенциального валового дохода. Данная Корректировка учитывает потери арендодателя при переоформлении договора аренды и поиске новых арендаторов (недозагрузка площадей), а также потери платежей в результате их неуплаты недобросовестными арендаторами.

Следует отметить, что стандартные условия сдачи помещений в аренду предполагают проведение комплекса мероприятий, направленных на снижение потерь от неуплаты аренды. Так, арендодателем устанавливаются следующие условия сдачи площадей в аренду:

- создание за счет средств арендаторов страхового фонда, в размере до 3-х месячных арендных платежей;
- выставление счетов на оплату аренду и сбор платежей в начале очередного периода.

Указанные выше мероприятия позволяют практически до нуля снизить риск неуплаты платежей недобросовестными арендаторами.

Коэффициент недозагрузки. Коэффициент недозагрузки объекта рассчитывался по следующей зависимости:

$$К_н = D_н \times \frac{T_c}{N_a}$$

где:

$К_н$ - коэффициент недозагрузки;

$D_н$ - средняя оборачиваемость помещений (доля помещений, по которым в течение года перезаключаются договоры);

T_c - средний период, в течение которого здание свободно;

N_a - число арендных периодов в году.

Учитывая площадь объекта оценки, его местоположение, коэффициент загрузки принимается равным 1,0.

Операционные расходы. Величины операционных расходов определены в размере 22% (максимальное значение) согласно аналитическому изданию «Справочник оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость» под ред. Л.А. Лейфер:

Таблица 167 (продолжение)

№	Ссылка	Значение	Комментарии
Доля эксплуатационных платежей			
1	https://www.restate.ru/material/ekspluataciya-nedvizhimosti-glava-10-stoimost-ekspluatacii-sistema-83649.html	10%-16%	Затраты на эксплуатацию объекта недвижимости составляют 10 – 16 % от валового дохода, причем под эксплуатацией недвижимости мы понимаем наличие всех статей составляющих. Здесь мы рассматриваем контроль технического состояния, техническое обслуживание, планово-предупредительные работы, нормативные мероприятия, санитарно-гигиеническое обслуживание (клининг), технический консалтинг, обеспечение ресурсами, планирование и бюджетирование, а также зарплату сотрудников. Причем распределение соотношений в зависимости от классности бизнес-центров таково: БЦ класса «А» 10 - 12%; БЦ класса «В» 12 – 14 %, БЦ класса «С» 14 – 16 %
		5%-10%	Расходы на управление составляют 5 – 10 % от валового дохода
		4%-7%	Затраты на обеспечение безопасности 4 - 7% от валового дохода (зарплата сотрудникам службы безопасности, покупка спецодежды, установка и эксплуатация камер видеонаблюдения, обслуживание охранно-пожарной сигнализации)
2	http://rway.ru/Upload/bulletines/235/3_235_Емельяно в_CityMalls_OP_108-107.pdf (Интервью с Алексем Емельяновым, генеральным директор City&Malls PFM в журнале Rway)	9%-15%	Доля эксплуатационных платежей в валовом доходе для офисных центров
		6%-8%	Доля эксплуатационных платежей в валовом доходе для торговых центров
3	https://www.im.ru/articles/6918.html	4%-5%	На безопасность бизнес-центра собственник тратит порядка 4–5% от валового дохода
		6%-8%	Расходы на управление объектом (вознаграждение УК) как правило, доходят до 6–8% от валового дохода
		10%-16%	Стоимость эксплуатации объекта складывается из оплаты технического обслуживания, текущего ремонта, уборки, зарплаты персонала, накладных и обеспечивающих расходов. На практике стоимость эксплуатации объекта класса А составляет до 10% от валового дохода, объект класса В дороже в эксплуатации – 12–14%. Самый затратный с точки зрения эксплуатации – объект класса С: он обходится собственнику в 14–16%
4	Вольнова В.А. «Анализ состава арендной ставки на примере оценки офисных помещений с использование доходного подхода». Имущественные отношения в Российской Федерации. №12, 2012г.	22%	Доля эксплуатационных расходов в величине арендной ставки (средние города)
		20%	Доля эксплуатационных расходов в величине арендной ставки (города миллионники)

2285 Банк РСМ

3.6.4. Определение ставки дисконтирования

Важным этапом оценки методом дисконтирования будущих доходов является выбор и обоснование ставки дисконтирования.

Ставка дисконтирования – это процентная ставка, используемая для пересчета будущих потоков доходов в единую величину текущей (сегодняшней) стоимости, являющейся базой для определения рыночной стоимости объекта. В экономическом смысле в роли ставки дисконтирования выступает требуемая инвесторами ставка доходности на вложенный капитал в сопоставимые по уровню риска объекты инвестирования, другими словами – это требуемая ставка дохода по имеющимся альтернативным вариантам инвестиций с сопоставимым уровнем риска на дату оценки.

Формула кумулятивной (суммирующей) модели имеет следующий вид:

$$R = R_{бр} + \sum_i R_{pi}$$

где:

Rбр – безрисковая ставка дохода;

ΣRpi – суммарная премия за риск;

Rpi – i-я компонента суммарной премии за риск.

Кумулятивный метод наилучшим образом учитывает все виды рисков инвестиционных вложений, связанные как с факторами общего для отрасли и экономики характера, так и со спецификой оцениваемого объекта.

Кумулятивный метод определения ставки дисконтирования основан на оценке рисков, связанных с вложением средств в оцениваемый объект. Ставка дисконтирования рассчитывается путем сложения всех выявленных рисков и прибавления полученного результата к безрисковой ставке дохода.

Определение безрисковой ставки. В качестве безрисковой ставки Оценщиком была выбрана ставка рефинансирования Центробанка РФ, которая на 25.07.2019 г., равнялась ключевой ставки – 7,5%.[25]

Премия за риск вложения в недвижимость

Инвестирование в недвижимость, приносящую доход, является наиболее прибыльным. Привлекательность приобретения доходной недвижимости заключается в отдаче от инвестиций после погашения операционных расходов. Однако в этом случае выше риск из-за низкой ликвидности недвижимости и длительности срока окупаемости вложенных средств.

Вложения в недвижимость, как и вложения в корпоративные ценные бумаги являются долгосрочными.

Анализ рисков при оценке недвижимости

Известно, что любое ожидание представляет собой вероятностную категорию. Всегда существует вероятность (риск) неполучения расчетного результата. У разных активов эти риски разные. Например, с точки зрения будущего дохода операции, связанные с недвижимостью, обладают более высоким риском, чем операции с ценными бумагами. А операции с ценными бумагами вероятнее всего более рискованны, чем банковские депозиты, и т.п. В литературе существует много определений риска. Все они носят, как правило, качественный характер. Например, риск определяется как возможность получения нежелательных результатов (убытки, потери, ущерб, банкротство и т.д.) как в общем случае, так и по отдельным видам риска. Под риском понимается вероятность (угроза) потери предприятием части своих ресурсов, недополучения доходов или появления дополнительных расходов в результате осуществления своей деятельности. При этом риск используется как критерий сравнимости инвестиционных проектов. Сравнивая инвестиционные проекты, говорят о разных степенях риска. Классической мерой степени риска является стандартное отклонение дохода от некоторой средневзвешенной величины.

Ясно одно, чем выше степень риска получения дохода от того или иного вида деятельности, тем выше в абсолютном выражении должна быть ставка дисконтирования этого дохода при оценке актива, связанного с этой деятельностью, т.е. норма прибыли на инвестиции в актив пропорциональна риску инвестирования в этот актив.

При этом очевидно, для инвестора существует какой-то минимальный уровень доходности, ниже которого он даже не будет рассматривать возможность вложений денежных средств в какой-либо актив.

Экономический смысл премии за риск состоит в требовании инвестора снизить цену покупки (объем инвестиций) из-за наличия соответствующего риска. Буквально, при покупке того или иного доходного актива инвестор, сознавая, что существует какая-то вероятность потери будущих доходов или издержек на устранение негативных последствий нежелательного события, если оно произойдет, потребует для себя премии в виде снижения цены покупки в размере текущей стоимости будущих издержек на устранение этих последствий в будущем.

Несмотря на все риски, инвестиции в бизнес недвижимости имеют множество преимуществ, особенно если сравнивать их с общепринятыми активами, такими, как акции и облигации. В отличие от инвестирования в данные активы, инвестиции в бизнес недвижимости более стабильны: объект недвижимости относится к фиксированному активу, и цена на объект

[25] http://www.cbr.ru/

недвижимости возрастает параллельно с ростом инфляции, что обеспечивает более стабильный уровень получаемого дохода.

Стоит особо отметить и тот факт, что при той ситуации, которая сложилась сегодня на рынке недвижимости, можно смело рассчитывать на достаточно высокий и стабильный коэффициент получаемой прибыли от инвестиционных вложений.

В целом, инвестиции в недвижимость подвержены рискам, которые вызываются как внешними, так и внутренними по отношению к собственности факторами.

Среди них можно выделить:

- Ухудшение общей экономической ситуации;
- Изменение федерального или местного законодательства - изменение налогового законодательства, правил зонирования, застройки, изменение федерального или местного законодательства;
- Риски, связанные с инфляцией - неожиданные (не предсказуемые и не учтенные в расчете) инфляционные изменения могут стать причиной повышения стоимости аренды, реверсии при снижении покупательной способности населения;
- Риски рынка капитала - изменения в уровне процентных ставок банков, коэффициентов возврата капитала могут привести к изменению рыночной стоимости недвижимости;
- Риски, связанные с владением собственностью: налоги, расходы на содержание;
- Сегмент рынка коммерческой недвижимости;
- Оптимальность расположения, транспортная доступность;
- Степень завершенности строительством – объект построен и введен в эксплуатацию, недострой, проект;
- Увеличение числа конкурирующих объектов;
- Состояние объекта, износ здания, внутренних помещений, отдельных конструктивных элементов;
- Риски некомпетентного управления недвижимостью.

Кроме того, практически во всех случаях большое значение имеют физические характеристики объекта – его местоположение, доступность.

Если говорить о юридическом аспекте – большое значение имеет то, в чей юрисдикции актив, как он структурирован с точки зрения перехода прав.

Расчет премии за риск вложения в недвижимость представлен в Таблице 9. Возможное значение премии по каждому фактору принималось в диапазоне от 0 до 10 баллов.

Таблица 89. Факторы риска, влияющие на объект недвижимости

Риски инвестирования в недвижимость	Степень зависимости									
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Ухудшение общей экономической ситуации	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0
Увеличение числа конкурирующих объектов	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0
Изменение федерального или местного законодательства	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0
Природные и чрезвычайные антропогенные ситуации	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0
Неэффективное управление недвижимостью	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0
Неэффективный менеджмент, непрофессионализм инвестора	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0
Криминогенные факторы, отсутствие полной гарантии от злоупотреблений и мошенничества со стороны сотрудников инвестора (особенно для институциональных инвесторов).	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0
Финансовые проверки	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0
Количество наблюдений	**0**	**0**	**3**	**3**	**0**	**0**	**0**	**2**	**0**	**0**
Взвешенный итог	**0**	**0**	**9**	**12**	**0**	**0**	**0**	**16**	**0**	**0**
Сумма	**37**									
Количество факторов	**10**									
Средневзвешенное значение, балла	**3,7**									

Риски инвестирования в недвижимость	Степень зависимости									
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Величина премии за риск инвестирования в недвижимость (1 балл = 1 %)	**3,7%**									

Премия за низкую ликвидность

Премия за низкую ликвидность – это поправка на длительность экспозиции при продаже объектов недвижимости. Предполагаем, что владелец, выручив средства от продажи оцениваемых помещений, мог бы вложить эти средства в другой надежный проект по безрисковой ставке, поэтому данная премия вычисляется по формуле:

$$\mathbf{П = (R_p \times L)/Q}, \text{ где}$$

П – премия за низкую ликвидность,

$\mathbf{R_p}$ – безрисковая ставка,

L – период экспозиции,

Q – общее количество месяцев в году.

На основании проведённых интервью с риелторами крупнейших агентств недвижимости, период экспозиции для объекта оценки, учитывая величину площадей, местоположения и иных параметров был определён в размере 9 месяцев. Таким образом для объекта оценки П = (7,5% × 9)/12 = 5,63%.

Премия за инвестиционный менеджмент

Управление инвестициями в недвижимость требует определенных усилий (выбор варианта финансирования, отслеживание рынка, принятие решения о продаже или удержания объекта недвижимости и др.), которые должны компенсироваться путем включения в премию за инвестиционный менеджмент (управление).

Расчет данной премии проводился в соответствии с методикой, изложенной учебно-практическом пособии «Анализ практики оценки недвижимости», А. В. Каминский, Ю. И. Страхов, Е. М. Трейгер – Москва «Международная академия оценки и консалтинга», 2005 г., стр. 67.

Премия за управление представляет собой объективное требование инвестора, помещающего свои денежные средства в доходную недвижимость, а не в безрисковый инструмент, не требующий управления.

При определении этой премии следует исходить из того, что роль влияния качества управления, например, для отдельно стоящего офисного центра класса «А» в центральной части города, площади которого сдаются нескольким компаниям, на получаемые доходы существенно выше, чем для офисных площадей среднего класса, расположенных в менее престижном районе и сдаваемых одной организации. Следовательно, надбавка за риск управления применительно к оценке офисного центра будет выше, чем таковая для оценки офисного объекта во втором варианте.

Например, оценке подлежит некоторый доходный объект, приносящий определенный чистый годовой доход. В гипотетическом предположении, что объект безрисковый, стоимость каждого рубля приносимого чистого дохода будет равна 1/Yб при условии, что стоимость во времени не меняется. Премия определяется из следующего соотношения:

$$\frac{1}{Y_б} - \Delta = \frac{1}{Y_б + Y_{уп}}$$

где:

$\mathbf{Y_{уп}}$ – премия на управление;

Δ – требуемая инвестором долевая скидка со стоимости, рассчитанной по безрисковой ставке.

Таким образом:

$$Y_{уп} = Y_б \frac{\Delta}{1 - \Delta}$$

Трудность использования этого приема при определении премии за управление заключается в отсутствии величины скидки Δ со стоимости. Выбор оценщиком этой величины носит субъективный характер и требует от него большого опыта. Будет корректнее определять долевую скидку со стоимости на основе ставки, включающей остальные риски – инвестирования и ликвидности, – для которой расчет премий более обоснован. Используя предыдущие результаты, получим:

$$\mathbf{Y_{-уп} = Y_{б.} + Y_{вл.} + Y_{уп},}$$

где:

$\mathbf{Y_{-уп}}$ – ставка дисконтирования без учета риска на управление.

По данным компании «Центр Девелопмент» (тел.: (495) 785-80-61) скидка со стоимости, определенная без учета риска управления, составляет примерно 10%. Тогда премия за риск управления составит:

$$Y_{уп} = У_{-уп} \times \frac{0{,}1}{0{,}9};$$

В дальнейших расчетах предполагаем равномерность темпов роста стоимости недвижимости и доходов от аренды; предполагаем, что долгосрочные темпы роста цен арендных ставок объектов недвижимости будут равны уровню инфляции.

Расчет ставки дисконтирования представлен далее.

Таблица 90.Определение ставки дисконтирования

Компоненты	Значение
Безрисковая ставка, %	7,50%
Поправка на риск вложения в недвижимость, %	3,70%
Поправка на низкую ликвидность, %	5,63%
Поправка на инвестиционный менеджмент, %	1,90%
Ставка дисконтирования, %	**18,73%**

3.6.5. Расчет терминальной стоимости

Определение остаточной стоимости основано на предпосылке о том, что объект оценки способен приносить доход и по окончании прогнозного периода. Предполагается, что после окончания прогнозного периода доходы от объекта стабилизируются, и в остаточный период будут иметь место стабильные долгосрочные темпы роста или бесконечные равномерные доходы. В зависимости от перспектив на постпрогнозный период используют тот или иной способ расчета стоимости реверсии:

- метод расчета по ликвидационной стоимости (применяется в том случае, если в постпрогнозный период ожидается полная потеря стоимости объекта);
- метод предполагаемой продажи, состоящий в пересчете денежного потока в показатели стоимости с помощью специальных коэффициентов, полученных из анализа ретроспективных данных по продажам сопоставимых объектов;
- модель Гордона (чистый операционный доход постпрогнозного периода капитализируется в показатели стоимости при помощи ставки капитализации, рассчитанной как разница между ставкой дисконта и долгосрочными темпами роста; модель Гордона основана на прогнозе получения стабильных доходов в остаточный период и предполагает, что величины годового износа и капитальных вложений равны).

В настоящем отчете стоимость реверсии определена по модели Гордона.

Расчет величины денежного потока в первом постпрогнозном периоде и стоимости реверсии производился по Модели Гордона[26]. Данная модель имеет следующий вид:

$$V = \frac{G \times (1+g)}{R-g}, \quad где$$

[26] Асват Дамодаран «Инвестиционная оценка» http://pages.stern.nyu.edu/~adamodar/

V - суммарная величина денежного потока в постпрогнозный период;

G – денежный поток в последний прогнозный период;

R - ставка дисконта;

g - ожидаемые темпы прироста денежного потока в постпрогнозном периоде.

Долгосрочные темпы роста денежных потоков постпрогнозного периода приняты равными прогнозному значению индекса потребительских цен в 2020-2030 гг. в размере 5%[27] (МЭРТ «Прогноз долгосрочного социально-экономического Российской Федерации на период до 2030 года»).

3.6.6. Расчет стоимости объекта оценки по доходному подходу

Текущие стоимости чистого операционного дохода и реверсии рассчитываются по формуле:

$$PV = FV / (1+i)^n$$

где:

PV - текущая стоимость;

FV - будущая стоимость;

R - ставка дисконтирования;

n - число периодов.

Для каждого года прогнозного периода показатель рассчитывается на середину года. Для постпрогнозного периода показатель рассчитывается на его начало.

Стоимость объекта оценки по доходному подходу рассчитывается как сумма текущих стоимостей чистого операционного дохода и реверсии.

Построение модели денежного потока и результаты расчета рыночной стоимости объекта оценки по доходному подходу, в соответствии с вышеизложенным, приведены в итоговой таблице доходного подхода.

[27] http://www.economy.gov.ru/minec/activity/sections/macro/prognoz/doc20130325_06

Таблица 91. Расчет рыночной стоимости нежилых помещений, расположенных по адресу: Удмуртская Республика, г. Ижевск, ул. Коммунаров, д. 249

Прогнозируемый период	ед. изм.	5 мес. 2019	2020	2021	2022	2023	Постпрогнозный период
Сдаваемая площадь	кв.м.	133,8					
Базовая арендная ставка	руб./кв.м./год	1 787					
Темпы роста	%		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	5,0%
Базовая арендная плата (с учетом удорожания)	руб./кв.м./год	1787	1787	1787	1787	1787	
Потенциальный валовой доход с учетом изменения арендной ставки во времени	руб.	99 627	239 104	239 104	239 104	239 104	
Коэффициент загрузки площадей	руб.	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	
Действительный валовой доход	руб.	99 627	239 104	239 104	239 104	239 104	
Операционные расходы	руб.	21 918	52 603	52 603	52 603	52 603	
Чистый операционный доход	руб.	77 709	186 501	186 501	186 501	186 501	195 826
Ставка дисконтирования для прогнозного периода	%	18,73%	18,73%	18,73%	18,73%	18,73%	
Период		0,4167	1,4167	2,4167	3,4167	4,4167	
Коэффициент дисконтирования		0,9310	0,7841	0,6605	0,5563	0,4686	
Период		0,2083	0,9167	1,9167	2,9167	3,9167	
Коэффициент дисконтирования, скорректированный на 1/2		0,9649	0,8544	0,7197	0,6062	0,5106	0,4686
Текущая стоимость денежного потока	руб.	74 979	159 349	134 217	113 049	95 219	
Ставка капитализации	%						13,73%
Будущая стоимость реверсии	руб.						1 426 783
Текущая стоимость реверсии	руб.						668 544
Рыночная стоимость объекта с НДС	руб.	1 245 357					

Таблица 92. Расчет рыночной стоимости нежилых помещений, расположенных по адресу: Республика Коми, г. Воркута, ул. Ленина, д. 56а, кв. 3

Прогнозируемый период	ед. изм.	5 мес. 2019	2020	2021	2022	2023	Постпрогнозный период
Сдаваемая площадь	кв.м.	62,5					
Базовая арендная ставка	руб./кв.м./год	2 767					
Темпы роста	%		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	5,0%
Базовая арендная плата (с учетом удорожания)	руб./кв.м./год	2767	2767	2767	2767	2767	
Потенциальный валовой доход с учетом изменения арендной ставки во времени	руб.	72 045	172 909	172 909	172 909	172 909	
Коэффициент загрузки площадей	руб.	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	
Действительный валовой доход	руб.	72 045	172 909	172 909	172 909	172 909	
Операционные расходы	руб.	15 850	38 040	38 040	38 040	38 040	

Прогнозируемый период	ед. изм.	5 мес. 2019	2020	2021	2022	2023	Постпрогнозный период
Чистый операционный доход	руб.	56 195	134 869	134 869	134 869	134 869	141 613
Ставка дисконтирования для прогнозного периода	%	18,73%	18,73%	18,73%	18,73%	18,73%	
Период		0,4167	1,4167	2,4167	3,4167	4,4167	
Коэффициент дисконтирования		0,9310	0,7841	0,6605	0,5563	0,4686	
Период		0,2083	0,9167	1,9167	2,9167	3,9167	
Коэффициент дисконтирования, скорректированный на 1/2		0,9649	0,8544	0,7197	0,6062	0,5106	0,4686
Текущая стоимость денежного потока	руб.	54 222	115 234	97 060	81 752	68 858	
Ставка капитализации	%						13,73%
Будущая стоимость реверсии	руб.						1 031 786
Текущая стоимость реверсии	руб.						483 461
Рыночная стоимость объекта с НДС	руб.	900 587					

Таблица 93. Расчет рыночной стоимости нежилых помещений, расположенных по адресу: Костромская область, г. Кострома, ул. Советская, д. 123

Прогнозируемый период	ед. изм.	5 мес. 2019	2020	2021	2022	2023	Постпрогнозный период
Сдаваемая площадь	кв.м.	994,9					
Базовая арендная ставка	руб./кв.м./год	1 994					
Темпы роста	%		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	5,0%
Базовая арендная плата (с учетом удорожания)	руб./кв.м./год	1994	1994	1994	1994	1994	
Потенциальный валовой доход с учетом изменения арендной ставки во времени	руб.	826 752	1 984 205	1 984 205	1 984 205	1 984 205	
Коэффициент загрузки площадей	руб.	0,75	0,75	0,75	0,75	0,75	
Действительный валовой доход	руб.	620 064	1 488 154	1 488 154	1 488 154	1 488 154	
Операционные расходы	руб.	181 885	436 525	436 525	436 525	436 525	
Чистый операционный доход	руб.	438 179	1 051 629	1 051 629	1 051 629	1 051 629	1 104 210
Ставка дисконтирования для прогнозного периода	%	18,73%	18,73%	18,73%	18,73%	18,73%	
Период		0,4167	1,4167	2,4167	3,4167	4,4167	
Коэффициент дисконтирования		0,9310	0,7841	0,6605	0,5563	0,4686	
Период		0,2083	0,9167	1,9167	2,9167	3,9167	
Коэффициент дисконтирования, скорректированный на 1/2		0,9649	0,8544	0,7197	0,6062	0,5106	0,4686
Текущая стоимость денежного потока	руб.	422 787	898 529	756 815	637 452	536 915	
Ставка капитализации	%						13,73%
Будущая стоимость реверсии	руб.						8 045 248
Текущая стоимость реверсии	руб.						3 769 741
Рыночная стоимость объекта с НДС	руб.	7 022 240					

Таблица 94. Расчет рыночной стоимости нежилых помещений, расположенных по адресу: г. Новороссийск, Центральный округ, ул. Энгельса, д. 71

Прогнозируемый период	ед. изм.	5 мес. 2019	2020	2021	2022	2023	Постпрогнозный период
Сдаваемая площадь	кв.м.	186,7					
Базовая арендная ставка	руб./кв.м./год	2 170					
Темпы роста	%		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	5,0%
Базовая арендная плата (с учетом удорожания)	руб./кв.м./год	2170	2170	2170	2170	2170	
Потенциальный валовой доход с учетом изменения арендной ставки во времени	руб.	168 776	405 063	405 063	405 063	405 063	
Коэффициент загрузки площадей	руб.	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	
Действительный валовой доход	руб.	168 776	405 063	405 063	405 063	405 063	
Операционные расходы	руб.	37 131	89 114	89 114	89 114	89 114	
Чистый операционный доход	руб.	131 645	315 949	315 949	315 949	315 949	331 746
Ставка дисконтирования для прогнозного периода	%	18,73%	18,73%	18,73%	18,73%	18,73%	
Период		0,4167	1,4167	2,4167	3,4167	4,4167	
Коэффициент дисконтирования		0,9310	0,7841	0,6605	0,5563	0,4686	
Период		0,2083	0,9167	1,9167	2,9167	3,9167	
Коэффициент дисконтирования, скорректированный на 1/2		0,9649	0,8544	0,7197	0,6062	0,5106	0,4686
Текущая стоимость денежного потока	руб.	127 021	269 952	227 376	191 515	161 310	
Ставка капитализации	%						13,73%
Будущая стоимость реверсии	руб.						2 417 096
Текущая стоимость реверсии	руб.						1 132 572
Рыночная стоимость объекта с НДС	руб.	2 109 746					

Таблица 95. Расчет рыночной стоимости нежилого здания, расположенных по адресу: г. Новороссийск, Приморский округ, ул. Видова, д. 111, коттедж № 8

Прогнозируемый период	ед. изм.	5 мес. 2019	2020	2021	2022	2023	Постпрогнозный период
Сдаваемая площадь	кв.м.	220,6					
Базовая арендная ставка	руб./кв.м./год	2 712					
Темпы роста	%		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	5,0%
Базовая арендная плата (с учетом удорожания)	руб./кв.м./год	2712	2712	2712	2712	2712	
Потенциальный валовой доход с учетом изменения арендной ставки во времени	руб.	249 277	598 265	598 265	598 265	598 265	
Коэффициент загрузки площадей	руб.	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	
Действительный валовой доход	руб.	249 277	598 265	598 265	598 265	598 265	
Операционные расходы	руб.	54 841	131 618	131 618	131 618	131 618	

Прогнозируемый период	ед. изм.	5 мес. 2019	2020	2021	2022	2023	Постпрогнозный период
Чистый операционный доход	руб.	194 436	466 647	466 647	466 647	466 647	489 979
Ставка дисконтирования для прогнозного периода	%	18,73%	18,73%	18,73%	18,73%	18,73%	
Период		0,4167	1,4167	2,4167	3,4167	4,4167	
Коэффициент дисконтирования		0,9310	0,7841	0,6605	0,5563	0,4686	
Период		0,2083	0,9167	1,9167	2,9167	3,9167	
Коэффициент дисконтирования, скорректированный на 1/2		0,9649	0,8544	0,7197	0,6062	0,5106	0,4686
Текущая стоимость денежного потока	руб.	187 606	398 711	335 827	282 861	238 249	
Ставка капитализации	%						13,73%
Будущая стоимость реверсии	руб.						3 569 975
Текущая стоимость реверсии	руб.						1 672 774
Рыночная стоимость объекта с НДС	руб.	3 116 028					

Таблица 96. Расчет рыночной стоимости нежилого здания, расположенных по адресу: г. Курск, ул. Чумаковская, д. 4, литер А, а, а1

Прогнозируемый период	ед. изм.	5 мес. 2019	2020	2021	2022	2023	Постпрогнозный период
Сдаваемая площадь	кв.м.	1 330,9					
Базовая арендная ставка	руб./кв.м./год	1 185					
Темпы роста	%		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	5,0%
Базовая арендная плата (с учетом удорожания)	руб./кв.м./год	1185	1185	1185	1185	1185	
Потенциальный валовой доход с учетом изменения арендной ставки во времени	руб.	657 402	1 577 764	1 577 764	1 577 764	1 577 764	
Коэффициент загрузки площадей	руб.	0,92	0,92	0,92	0,92	0,92	
Действительный валовой доход	руб.	602 618	1 446 284	1 446 284	1 446 284	1 446 284	
Операционные расходы	руб.	144 628	347 108	347 108	347 108	347 108	
Чистый операционный доход	руб.	457 990	1 099 176	1 099 176	1 099 176	1 099 176	1 154 135
Ставка дисконтирования для прогнозного периода	%	18,73%	18,73%	18,73%	18,73%	18,73%	
Период		0,4167	1,4167	2,4167	3,4167	4,4167	
Коэффициент дисконтирования		0,9310	0,7841	0,6605	0,5563	0,4686	
Период		0,2083	0,9167	1,9167	2,9167	3,9167	
Коэффициент дисконтирования, скорректированный на 1/2		0,9649	0,8544	0,7197	0,6062	0,5106	0,4686
Текущая стоимость денежного потока	руб.	441 902	939 154	791 033	666 273	561 190	
Ставка капитализации	%						13,73%
Будущая стоимость реверсии	руб.						8 408 995
Текущая стоимость реверсии	руб.						3 940 181
Рыночная стоимость объекта с НДС	руб.	7 339 734					

Таблица 97. Расчет рыночной стоимости нежилых помещений, расположенных по адресу: г. Псков, Рижский проспект, д. 51 - А

Прогнозируемый период	ед. изм.	5 мес. 2019	2020	2021	2022	2023	Постпрогнозный период
Сдаваемая площадь	кв.м.	170,5					
Базовая арендная ставка	руб./кв.м./год	2 318					
Темпы роста	%		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	5,0%
Базовая арендная плата (с учетом удорожания)	руб./кв.м./год	2318	2318	2318	2318	2318	
Потенциальный валовой доход с учетом изменения арендной ставки во времени	руб.	164 652	395 164	395 164	395 164	395 164	
Коэффициент загрузки площадей	руб.	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	
Действительный валовой доход	руб.	164 652	395 164	395 164	395 164	395 164	
Операционные расходы	руб.	36 223	86 936	86 936	86 936	86 936	
Чистый операционный доход	руб.	128 428	308 228	308 228	308 228	308 228	323 640
Ставка дисконтирования для прогнозного периода	%	18,73%	18,73%	18,73%	18,73%	18,73%	
Период		0,4167	1,4167	2,4167	3,4167	4,4167	
Коэффициент дисконтирования		0,9310	0,7841	0,6605	0,5563	0,4686	
Период		0,2083	0,9167	1,9167	2,9167	3,9167	
Коэффициент дисконтирования, скорректированный на 1/2		0,9649	0,8544	0,7197	0,6062	0,5106	0,4686
Текущая стоимость денежного потока	руб.	123 917	263 355	221 820	186 835	157 368	
Ставка капитализации	%						13,73%
Будущая стоимость реверсии	руб.						2 358 031
Текущая стоимость реверсии	руб.						1 104 896
Рыночная стоимость объекта с НДС	руб.	2 058 191					

Таблица 98. Расчет рыночной стоимости нежилых помещений, расположенных по адресу: Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нефтеюганск, микрорайон 12, д. 8, помещение 9

Прогнозируемый период	ед. изм.	5 мес. 2019	2020	2021	2022	2023	Постпрогнозный период
Сдаваемая площадь	кв.м.	92,9					
Базовая арендная ставка	руб./кв.м./год	4 209					
Темпы роста	%		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	5,0%
Базовая арендная плата (с учетом удорожания)	руб./кв.м./год	4209	4209	4209	4209	4209	
Потенциальный валовой доход с учетом изменения арендной ставки во времени	руб.	162 937	391 048	391 048	391 048	391 048	
Коэффициент загрузки площадей	руб.	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	
Действительный валовой доход	руб.	162 937	391 048	391 048	391 048	391 048	
Операционные расходы	руб.	35 846	86 031	86 031	86 031	86 031	

Прогнозируемый период	ед. изм.	5 мес. 2019	2020	2021	2022	2023	Постпрогнозный период
Чистый операционный доход	руб.	127 091	305 018	305 018	305 018	305 018	320 268
Ставка дисконтирования для прогнозного периода	%	18,73%	18,73%	18,73%	18,73%	18,73%	
Период		0,4167	1,4167	2,4167	3,4167	4,4167	
Коэффициент дисконтирования		0,9310	0,7841	0,6605	0,5563	0,4686	
Период		0,2083	0,9167	1,9167	2,9167	3,9167	
Коэффициент дисконтирования, скорректированный на 1/2		0,9649	0,8544	0,7197	0,6062	0,5106	0,4686
Текущая стоимость денежного потока	руб.	122 626	260 612	219 509	184 889	155 728	
Ставка капитализации	%						13,73%
Будущая стоимость реверсии	руб.						2 333 467
Текущая стоимость реверсии	руб.						1 093 387
Рыночная стоимость объекта с НДС	руб.	2 036 751					

Таблица 99. Расчет рыночной стоимости нежилых помещений, расположенных по адресу: Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нефтеюганск, микрорайон 12, д. 8, помещение № 10

Прогнозируемый период	ед. изм.	5 мес. 2019	2020	2021	2022	2023	Постпрогнозный период
Сдаваемая площадь	кв.м.	81,7					
Базовая арендная ставка	руб./кв.м./год	4 209					
Темпы роста	%		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	5,0%
Базовая арендная плата (с учетом удорожания)	руб./кв.м./год	4209	4209	4209	4209	4209	
Потенциальный валовой доход с учетом изменения арендной ставки во времени	руб.	143 293	343 903	343 903	343 903	343 903	
Коэффициент загрузки площадей	руб.	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	
Действительный валовой доход	руб.	143 293	343 903	343 903	343 903	343 903	
Операционные расходы	руб.	31 524	75 659	75 659	75 659	75 659	
Чистый операционный доход	руб.	111 769	268 245	268 245	268 245	268 245	281 657
Ставка дисконтирования для прогнозного периода	%	18,73%	18,73%	18,73%	18,73%	18,73%	
Период		0,4167	1,4167	2,4167	3,4167	4,4167	
Коэффициент дисконтирования		0,9310	0,7841	0,6605	0,5563	0,4686	
Период		0,2083	0,9167	1,9167	2,9167	3,9167	
Коэффициент дисконтирования, скорректированный на 1/2		0,9649	0,8544	0,7197	0,6062	0,5106	0,4686
Текущая стоимость денежного потока	руб.	107 843	229 193	193 045	162 598	136 954	
Ставка капитализации	%						13,73%
Будущая стоимость реверсии	руб.						2 052 145
Текущая стоимость реверсии	руб.						961 568
Рыночная стоимость объекта с НДС	руб.	1 791 201					

Таблица 100. Расчет рыночной стоимости нежилого здания, расположенных по адресу: Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский район, просп. Октября, д. 33/1

Прогнозируемый период	ед. изм.	5 мес. 2019	2020	2021	2022	2023	Постпрогнозный период
Сдаваемая площадь	кв.м.	121,8					
Базовая арендная ставка	руб./кв.м./год	2 983					
Темпы роста	%		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	5,0%
Базовая арендная плата (с учетом удорожания)	руб./кв.м./год	2983	2983	2983	2983	2983	
Потенциальный валовой доход с учетом изменения арендной ставки во времени	руб.	151 368	363 283	363 283	363 283	363 283	
Коэффициент загрузки площадей	руб.	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	
Действительный валовой доход	руб.	151 368	363 283	363 283	363 283	363 283	
Операционные расходы	руб.	33 301	79 922	79 922	79 922	79 922	
Чистый операционный доход	руб.	118 067	283 361	283 361	283 361	283 361	297 529
Ставка дисконтирования для прогнозного периода	%	18,73%	18,73%	18,73%	18,73%	18,73%	
Период		0,4167	1,4167	2,4167	3,4167	4,4167	
Коэффициент дисконтирования		0,9310	0,7841	0,6605	0,5563	0,4686	
Период		0,2083	0,9167	1,9167	2,9167	3,9167	
Коэффициент дисконтирования, скорректированный на 1/2		0,9649	0,8544	0,7197	0,6062	0,5106	0,4686
Текущая стоимость денежного потока	руб.	113 920	242 108	203 924	171 761	144 672	
Ставка капитализации	%						13,73%
Будущая стоимость реверсии	руб.						2 167 789
Текущая стоимость реверсии	руб.						1 015 755
Рыночная стоимость объекта с НДС	руб.	1 892 140					

Таблица 101. Расчет рыночной стоимости нежилого здания, расположенных по адресу: Республика Башкортостан, Демский район, г. Уфа, ул. Дагестанская, д. 19/1

Прогнозируемый период	ед. изм.	5 мес. 2019	2020	2021	2022	2023	Постпрогнозный период
Сдаваемая площадь	кв.м.	469,5					
Базовая арендная ставка	руб./кв.м./год	2 015					
Темпы роста	%		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	5,0%
Базовая арендная плата (с учетом удорожания)	руб./кв.м./год	2015	2015	2015	2015	2015	
Потенциальный валовой доход с учетом изменения арендной ставки во времени	руб.	394 281	946 275	946 275	946 275	946 275	
Коэффициент загрузки площадей	руб.	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	
Действительный валовой доход	руб.	394 281	946 275	946 275	946 275	946 275	

Прогнозируемый период	ед. изм.	5 мес. 2019	2020	2021	2022	2023	Постпрогнозный период
Операционные расходы	руб.	86 742	208 181	208 181	208 181	208 181	
Чистый операционный доход	руб.	307 539	738 095	738 095	738 095	738 095	775 000
Ставка дисконтирования для прогнозного периода	%	18,73%	18,73%	18,73%	18,73%	18,73%	
Период		0,4167	1,4167	2,4167	3,4167	4,4167	
Коэффициент дисконтирования		0,9310	0,7841	0,6605	0,5563	0,4686	
Период		0,2083	0,9167	1,9167	2,9167	3,9167	
Коэффициент дисконтирования, скорректированный на 1/2		0,9649	0,8544	0,7197	0,6062	0,5106	0,4686
Текущая стоимость денежного потока	руб.	296 737	630 640	531 177	447 402	376 839	
Ставка капитализации	%						13,73%
Будущая стоимость реверсии	руб.						5 646 627
Текущая стоимость реверсии	руб.						2 645 825
Рыночная стоимость объекта с НДС	руб.	4 928 620					

Таблица 102. Расчет рыночной стоимости нежилых помещений, расположенных по адресу: г. Челябинск, ул. Харлова, д. 11

Прогнозируемый период	ед. изм.	5 мес. 2019	2020	2021	2022	2023	Постпрогнозный период
Сдаваемая площадь	кв.м.	385,4					
Базовая арендная ставка	руб./кв.м./год	2 108					
Темпы роста	%		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	5,0%
Базовая арендная плата (с учетом удорожания)	руб./кв.м./год	2108	2108	2108	2108	2108	
Потенциальный валовой доход с учетом изменения арендной ставки во времени	руб.	338 514	812 433	812 433	812 433	812 433	
Коэффициент загрузки площадей	руб.	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	
Действительный валовой доход	руб.	338 514	812 433	812 433	812 433	812 433	
Операционные расходы	руб.	74 473	178 735	178 735	178 735	178 735	
Чистый операционный доход	руб.	264 041	633 698	633 698	633 698	633 698	665 383
Ставка дисконтирования для прогнозного периода	%	18,73%	18,73%	18,73%	18,73%	18,73%	
Период		0,4167	1,4167	2,4167	3,4167	4,4167	
Коэффициент дисконтирования		0,9310	0,7841	0,6605	0,5563	0,4686	
Период		0,2083	0,9167	1,9167	2,9167	3,9167	
Коэффициент дисконтирования, скорректированный на 1/2		0,9649	0,8544	0,7197	0,6062	0,5106	0,4686
Текущая стоимость денежного потока	руб.	254 766	541 442	456 047	384 121	323 538	
Ставка капитализации	%						13,73%
Будущая стоимость реверсии	руб.						4 847 962
Текущая стоимость реверсии	руб.						2 271 597
Рыночная стоимость объекта с НДС	руб.	4 231 510					

Таблица 103. Расчет рыночной стоимости нежилых помещений, расположенных по адресу: Читинская область, г. Чита, Черновский административный р-н, проспект Фадеева, 5, пом.1

Прогнозируемый период	ед. изм.	5 мес. 2019	2020	2021	2022	2023	Постпрогнозный период
Сдаваемая площадь	кв.м.	54,9					
Базовая арендная ставка	руб./кв.м./год	2 288					
Темпы роста	%		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	5,0%
Базовая арендная плата (с учетом удорожания)	руб./кв.м./год	2288	2288	2288	2288	2288	
Потенциальный валовой доход с учетом изменения арендной ставки во времени	руб.	52 342	125 621	125 621	125 621	125 621	
Коэффициент загрузки площадей	руб.	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	
Действительный валовой доход	руб.	52 342	125 621	125 621	125 621	125 621	
Операционные расходы	руб.	11 515	27 637	27 637	27 637	27 637	
Чистый операционный доход	руб.	40 827	97 984	97 984	97 984	97 984	102 883
Ставка дисконтирования для прогнозного периода	%	18,73%	18,73%	18,73%	18,73%	18,73%	
Период		0,4167	1,4167	2,4167	3,4167	4,4167	
Коэффициент дисконтирования		0,9310	0,7841	0,6605	0,5563	0,4686	
Период		0,2083	0,9167	1,9167	2,9167	3,9167	
Коэффициент дисконтирования, скорректированный на 1/2		0,9649	0,8544	0,7197	0,6062	0,5106	0,4686
Текущая стоимость денежного потока	руб.	39 393	83 719	70 515	59 394	50 026	
Ставка капитализации	%						13,73%
Будущая стоимость реверсии	руб.						749 605
Текущая стоимость реверсии	руб.						351 240
Рыночная стоимость объекта с НДС	руб.	654 288					

Таблица 104. Расчет рыночной стоимости нежилых помещений, расположенных по адресу: Забайкальский край, г. Чита, просп. Фадеева, 5, пом. 3

Прогнозируемый период	ед. изм.	5 мес. 2019	2020	2021	2022	2023	Постпрогнозный период
Сдаваемая площадь	кв.м.	28,4					
Базовая арендная ставка	руб./кв.м./год	2 370					
Темпы роста	%		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	5,0%
Базовая арендная плата (с учетом удорожания)	руб./кв.м./год	2370	2370	2370	2370	2370	
Потенциальный валовой доход с учетом изменения арендной ставки во времени	руб.	28 039	67 294	67 294	67 294	67 294	
Коэффициент загрузки площадей	руб.	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	
Действительный валовой доход	руб.	28 039	67 294	67 294	67 294	67 294	

Прогнозируемый период	ед. изм.	5 мес. 2019	2020	2021	2022	2023	Постпрогнозный период
Операционные расходы	руб.	6 169	14 805	14 805	14 805	14 805	
Чистый операционный доход	руб.	21 871	52 489	52 489	52 489	52 489	55 114
Ставка дисконтирования для прогнозного периода	%	18,73%	18,73%	18,73%	18,73%	18,73%	
Период		0,4167	1,4167	2,4167	3,4167	4,4167	
Коэффициент дисконтирования		0,9310	0,7841	0,6605	0,5563	0,4686	
Период		0,2083	0,9167	1,9167	2,9167	3,9167	
Коэффициент дисконтирования, скорректированный на 1/2		0,9649	0,8544	0,7197	0,6062	0,5106	0,4686
Текущая стоимость денежного потока	руб.	21 102	44 848	37 775	31 817	26 799	
Ставка капитализации	%						13,73%
Будущая стоимость реверсии	руб.						401 559
Текущая стоимость реверсии	руб.						188 157
Рыночная стоимость объекта с НДС	руб.	350 498					

Таким образом, рыночная стоимость объектов оценки, определенная доходным подходом, по состоянию на 25.07.2019 года составляет:

№ п/п	Наименование	Кадастровый номер	Местоположение	Рыночная стоимость, определенная в рамках доходного подхода с учетом НДС, руб.
1	Нежилое помещение на 1 этаже жилого дома (назначение: нежилое; площадью 133, 8 кв.м, этаж: 1, номера на поэтажном плане: 1-12)	18:26:010653:1140	Удмуртская Республика, г. Ижевск, ул. Коммунаров, д. 249	1 245 357
2	Нежилое помещение, общей площадью: 62,5 кв.м., 1 этаж – офис	11:16:1704005:4042	Республика Коми, г. Воркута, ул. Ленина, д. 56а, кв. 3,	900 587
3	Нежилое помещение № 4 (комн. №№1,4-7,9-12,14,16-23,25-30,33-46,49,51-54,57,59,62,65,68-71,74-78,80-90,100-114) на 3-м этаже, назначение: нежилое, общей площадью 994,9 кв.м, этаж 3	44:27:040641:399	Костромская область, г. Кострома, ул. Советская, д. 123	7 022 240
4	Нежилое цокольное помещение №1 (1-9) (бывшая кв.1), №34 (1-11), 1 эт. - №34 (12-14)(бывшая кв. 34), литер А, назначение нежилое, площадью: общей - 186,7 кв.м	23:47:0305024:110	г. Новороссийск, Центральный округ, ул. Энгельса, д. 71,	2 109 746
5	Административное здание площадью общей – 220,6 кв.м	23:47:0114005:181	г. Новороссийск, Приморский округ, ул. Видова, д. 111, коттедж № 8	3 116 028
6	Здание с пристройками, назначение: нежилое, площадью: 1 330,9 кв.м., этажность: 2, подземная этажность: цокольный этаж	46:29:102279:133	г. Курск, ул. Чумаковская, д. 4, литер А, а, а1	7 339 734
7	Помещение нежилое площадью 170,5 кв.м, этаж 2	60:27:0050105:2471	г. Псков, Рижский проспект, д. 51 - А	2 058 191
8	Нежилое помещение общей площадью 92,9 кв.м	86:20:0000071:3341	Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нефтеюганск, микрорайон 12, д. 8, помещение 9	2 036 751
9	Пристрой к магазину, нежилое помещение общей площадью 81,7 кв.м	86:20:0000071:3343	Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нефтеюганск, микрорайон 12, д. 8, помещение № 10	1 791 201
10	Административное помещение (нежилое) общей площадью 121, 8 кв.м	02:55:029107:6391	Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский район, просп. Октября, д. 33/1	1 892 140
11	Нежилое помещение – административное, этаж: 2, общей площадью: 469,5 кв.м, инвентарный №1455/1, литер: А, 1 этаж (пом. с 1 по 3), 2 этаж (пом. с 1 по 28)	02:55:050:338:1396	Республика Башкортостан, Демский район, г. Уфа, ул. Дагестанская, д. 19/1	4 928 620
12	Нежилое помещение № 3 общей площадью 385,4 кв.м	74:36:317001:720	г. Челябинск, ул. Харлова, д. 11	4 231 510
13	Нежилое помещение - административное, общей площадью 54,9 кв.м	75:32:040508:10432	Читинская область, г. Чита, Черновский административный р-н, проспект Фадеева, 5, пом.1	654 288
14	Нежилое помещение, административное, общей площадью: 28,4 кв.м	75:32:040508:10434	Забайкальский край, г. Чита, просп. Фадеева, 5, пом. 3	350 498

4. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ

4.1. Согласование результатов оценки

Целью сведения результатов является определение преимуществ и недостатков каждого из используемых подходов и выбор единой стоимостной оценки. В основу сведения результатов положен метод анализа иерархий.

Метод анализа иерархий является систематической процедурой для иерархического представления элементов, определяющих суть проблемы. Метод состоит в декомпозиции проблемы на все более простые составляющие части и дальнейшей обработке последовательности суждений лица, принимающего решения, по парным сравнениям. В результате может быть выражена относительная степень (интенсивность) взаимодействия элементов в иерархии. Эти суждения затем выражаются численно. МАИ включает в себя процедуры синтеза множественных суждений, получения приоритетности критериев и нахождения альтернативных решений. Такой подход к решению проблемы выбора исходит из естественной способности людей думать логически и творчески, определять события и устанавливать отношения между ними.

Метод анализа иерархий, предложенный Т. Л. Саати, основан на парных сравнениях альтернативных вариантов по различным критериям и последующем ранжировании набора альтернатив по всем критериям и целям.

В результате, определяется относительная значимость исследуемых альтернатив по всем критериям, находящимся в иерархии.

Таблица 105. Шкала относительной важности критериев оценки

Интенсивность относительной важности	Определение	Объяснение
0	Несравнимы	Эксперт затрудняется в сравнении
1	Равная важность	Равный вклад двух видов деятельности в цель
3	Умеренное превосходство одного над другим	Опыт и суждения дают легкое превосходство одному виду деятельности над другим
5	Существенное или сильное превосходство	Опыт и суждения дают сильное превосходство одному виду деятельности над другим
7	Значительное превосходство	Одному из видов деятельности дается настолько сильное превосходство, что оно становится практически значительным
9	Очень сильное превосходство	Очевидность превосходства одного вида деятельности над другим подтверждается наиболее сильно
2, 4, 6, 8	Промежуточные решения между двумя соседними суждениями	Применяются в компромиссном случае
Обратные величины приведенных выше чисел	Если при сравнении одного вида деятельности с другим получено одно из вышеуказанных чисел (например, 3), то при сравнении второго вида деятельности с первым получим обратную величину (т.е. 1/3)	

Приоритеты в критериях выявляются путем их попарного сравнения.

При этом сравнение подходов к оценке проводится по следующим критериям:

А – Возможность отразить действительные намерения потенциального инвестора и продавца.

Б – Тип, качество, обширность данных, на основе которых проводится анализ.

В – Способность параметров используемых методов учитывать конъюнктурные колебания.

Г – Способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость.

Процедура сведения результатов включает следующие этапы:

1. Представляем степень преимуществ в виде иерархии и определяем веса критериев оценки.

Таблица 106. Иерархия влияния факторов

Важность параметра оценки	Числовое значение
Одинаковая важность	1
Умеренное превосходство	3
Значительное превосходство	5
Явное превосходство	7
Абсолютное превосходство	9

Таблица 107. Определение весов критериев оценки

Критерий	А	Б	В	Г	Среднегеометрическое значение	Веса приоритетов
А	5,000	1,000	1,000	0,200	1,000	0,210
Б	1,000	1,000	0,177,3	1,000	0,707	0,150
В	1,000	4,000	1,000	0,333	1,075	0,230
Г	5,000	1,000	3,000	1,000	1,968	0,410
Сумма					**4,750**	**1,000**

2. Сравниваем результаты, полученные при использовании различных подходов, по критериям.

Таблица 108. Сравнения результатов по критерия

Критерий	Подход	ЗП	СП	ДП	Среднегеометрическое значение	Веса приоритетов
А	ЗП	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
	СП	1,000	1,000	1,000	1,000	0,500
	ДП	1,000	1,000	1,000	1,000	0,500
	Сумма				**2,000**	**1,000**
Б	ЗП	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
	СП	1,000	1,000	1,000	1,000	0,500
	ДП	1,000	1,000	1,000	1,000	0,500
	Сумма				**2,000**	**1,000**
В	ЗП	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
	СП	1,000	1,000	1,000	1,000	0,500
	ДП	1,000	1,000	1,000	1,000	0,500
	Сумма				**2,000**	**1,000**
Г	ЗП	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
	СП	1,000	1,000	1,000	1,000	0,500
	ДП	1,000	1,000	1,000	1,000	0,500
	Сумма				**2,000**	**1,000**

3. Рассчитываем итоговое значение весов использованных подходов.

Таблица 109. Расчет итогового значения весов подходов

Подход / критерий	А	Б	В	Г	Итоговый вес
ЗП	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
СП	0,500	0,500	0,500	0,500	0,500
ДП	0,500	0,500	0,500	0,500	0,500
Вес критерия	0,177,3	0,177,3	0,177,3	0,177,3	**1,000**

4. Рассчитываем рыночную стоимость оцениваемого объекта в соответствии с итоговым весом каждого подхода.

Таблица 110. Результаты рыночной стоимости объекотв недвижимости

№ п/п	Наименование	Кадастровый номер	Местоположение	Рыночная стоимость, определенная в рамках сравнительного подхода с учетом НДС, руб.	Рыночная стоимость, определенная в рамках доходного подхода с учетом НДС, руб.	Рыночная стоимость, определенная в рамках затратного подхода с учетом НДС, руб.
1	Нежилое	18:26:010653:1140	Удмуртская	2 105 113	1 245 357	не применялся

№ п/п	Наименование	Кадастровый номер	Местоположение	Рыночная стоимость, определенная в рамках сравнительного подхода с учетом НДС, руб.	Рыночная стоимость, определенная в рамках доходного подхода с учетом НДС, руб.	Рыночная стоимость, определенная в рамках затратного подхода с учетом НДС, руб.
	помещение на 1 этаже жилого дома (назначение: нежилое; площадью 133, 8 кв.м, этаж: 1, номера на поэтажном плане: 1-12)		Республика, г. Ижевск, ул. Коммунаров, д. 249			
2	Нежилое помещение, общей площадью: 62,5 кв.м., 1 этаж – офис	11:16:1704005:4042	Республика Коми, г. Воркута, ул. Ленина, д. 56а, кв. 3,	858 130	900 587	не применялся
3	Нежилое помещение № 4 (комн. №№1,4-7,9-12,14,16-23,25-30,33-46,49,51-54,57,59,62,65,68-71,74-78,80-90,100-114) на 3-м этаже, назначение: нежилое, общей площадью 994,9 кв.м, этаж 3	44:27:040641:399	Костромская область, г. Кострома, ул. Советская, д. 123	9 374 222	7 022 240	не применялся
4	Нежилое цокольное помещение №1 (1-9) (бывшая кв.1), №34 (1-11), 1 эт. - №34 (12-14)(бывшая кв. 34), литер А, назначение нежилое, площадью: общей - 186,7 кв.м	23:47:0305024:110	г. Новороссийск, Центральный округ, ул. Энгельса, д. 71,	2 307 869	2 109 746	не применялся
5	Административное здание площадью общей – 220,6 кв.м	23:47:0114005:181	г. Новороссийск, Приморский округ, ул. Видова, д. 111, коттедж № 8	3 408 650	3 116 028	не применялся
6	Четырехкомнатная квартира, общей площадью 65,60 кв.м	24:04:6101011:1610	Красноярский край, Березовский район, п. Березовка, ул. Заводская, д. 57, кв. 76,	1 831 912	не применялся	не применялся
7	Двухкомнатная квартира, общей площадью 42,10 кв.м, в том числе жилая 26,70 кв.м	24:59:0303028:461	Красноярский край, г. Зеленогорск, ул. Мира, д. 28, кв. 2	1 082 061	не применялся	не применялся
8	Трехкомнатная квартира, общей площадью 61.70 кв.м, в том числе жилая 46,70 кв.м	24:54:0000000:12397	Красноярский край, г. Назарово, ул. 30 лет ВЛКСМ, д. 59 «А», кв. 36	1 408 982	не применялся	не применялся
9	Трехкомнатную квартира, общей площадью 57,20 кв.м, в том числе жилая 44,60 кв.м	24:39:0103006:164	Красноярский край, Ужурский район, г. Ужур, ул. Рабочая, д. 37, кв. 15	1 114 618	не применялся	не применялся
10	Четырехкомнатная квартира, общей площадью 79,70 кв.м, в том числе	24:50:0400084:2973	Красноярский край, г. Красноярск, ул. Ястынская, д. 18, кв. 99	3 140 869	не применялся	не применялся

№ п/п	Наименование	Кадастровый номер	Местоположение	Рыночная стоимость, определенная в рамках сравнительного подхода с учетом НДС, руб.	Рыночная стоимость, определенная в рамках доходного подхода с учетом НДС, руб.	Рыночная стоимость, определенная в рамках затратного подхода с учетом НДС, руб.
	жилая 51,10 кв.м					
11	Здание с пристройками, назначение: нежилое, площадью: 1 330,9 кв.м., этажность: 2, подземная этажность: цокольный этаж	46:29:102279:133	г. Курск, ул. Чумаковская, д. 4, литер А, а, а1	10 458 259	7 339 734	не применялся
12	Здание гаражное, площадью: 94,6 кв.м, этажность: 1	46:29:102279:132	г. Курск, ул. Чумаковская, д. 4, литер В	474 070	не применялся	не применялся
13	Трехкомнатная квартира (жилое помещение) общая площадь 66,9 кв.м, а том числе жилая 41,2 кв.м	53:15:0000000:1080	Новгородская область, Поддорский район, Поддорский сельсовет, с. Поддорье, ул. Октябрьская, д. 52, кв. 10,	428 768	не применялся	не применялся
14	Помещение нежилое площадью 170,5 кв.м, этаж 2	60:27:0050105:2471	г. Псков, Рижский проспект, д. 51 - А	2 236 481	2 058 191	не применялся
15	Трехкомнатная квартира (1 этаж), общей площадью: 59,6 кв.м	65:24:0000017:1494	Сахалинская область, г. Оха, ул. Советская, д. 2, кв. 21	1 039 549	не применялся	не применялся
16	Нежилое помещение общей площадью 92,9 кв.м	86:20:0000071:3341	Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нефтеюганск, микрорайон 12, д. 8, помещение 9	2 461 452	2 036 751	не применялся
17	Пристрой к магазину, нежилое помещение общей площадью 81,7 кв.м	86:20:0000071:3343	Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нефтеюганск, микрорайон 12, д. 8, помещение № 10	2 164 700	1 791 201	не применялся
18	Административное помещение (нежилое) общей площадью 121, 8 кв.м	02:55:029107:6391	Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский район, просп. Октября, д. 33/1	2 074 498	1 892 140	не применялся
19	Нежилое помещение – административное, этаж: 2, общей площадью: 469,5 кв.м, инвентарный №1455/1, литер: А, 1 этаж (пом. с 1 по 3), 2 этаж (пом. с 1 по 28)	02:55:050:338:1396	Республика Башкортостан, Демский район, г. Уфа, ул. Дагестанская, д. 19/1	5 110 915	4 928 620	не применялся
20	Нежилое помещение № 3 общей площадью 385,4 кв.м	74:36:317001:720	г. Челябинск, ул. Харлова, д. 11	4 850 089	4 231 510	не применялся

№ п/п	Наименование	Кадастровый номер	Местоположение	Рыночная стоимость, определенная в рамках сравнительного подхода с учетом НДС, руб.	Рыночная стоимость, определенная в рамках доходного подхода с учетом НДС, руб.	Рыночная стоимость, определенная в рамках затратного подхода с учетом НДС, руб.
21	Нежилое помещение - административное, общей площадью 54,9 кв.м	75:32:040508:10432	Читинская область, г. Чита, Черновский административный р-н, проспект Фадеева, 5, пом.1	1 094 550	654 288	не применялся
22	Нежилое помещение, административное, общей площадью: 28,4 кв.м	75:32:040508:10434	Забайкальский край, г. Чита, просп. Фадеева, 5, пом. 3	597 036	350 498	не применялся

Таблица 111. Итоговая рыночная стоимость объекотв недвижимости

№ п/п	Наименование	Кадастровый номер	Местоположение	Площадь, кв. м	Рыночная стоимость, без учета НДС, руб.	Рыночная стоимость, с учетом НДС, руб.
1	Нежилое помещение на 1 этаже жилого дома (назначение: нежилое; площадью 133, 8 кв.м, этаж: 1, номера на поэтажном плане: 1-12)	18:26:010653:1140	Удмуртская Республика, г. Ижевск, ул. Коммунаров, д. 249	133,8	1 396 029	1 675 235
2	Нежилое помещение, общей площадью: 62,5 кв.м., 1 этаж – офис	11:16:1704005:4042	Республика Коми, г. Воркута, ул. Ленина, д. 56а, кв. 3,	62,5	732 799	879 359
3	Нежилое помещение № 4 (комн. №№1,4-7,9-12,14,16-23,25-30,33-46,49,51-54,57,59,62,65,68-71,74-78,80-90,100-114) на 3-м этаже, назначение: нежилое, общей площадью 994,9 кв.м, этаж 3	44:27:040641:399	Костромская область, г. Кострома, ул. Советская, д. 123	994,9	6 831 859	8 198 231
4	Нежилое цокольное помещение №1 (1-9) (бывшая кв.1), №34 (1-11), 1 эт. - №34 (12-14) (бывшая кв. 34), литер А, назначение нежилое, площадью: общей - 186,7 кв.м	23:47:0305024:110	г. Новороссийск, Центральный округ, ул. Энгельса, д. 71,	186,7	1 840 673	2 208 807
5	Административное здание площадью общей – 220,6 кв.м	23:47:0114005:181	г. Новороссийск, Приморский округ, ул. Видова, д. 111, коттедж № 8	220,6	2 718 616	3 262 339
6	Четырехкомнатная квартира, общей площадью 65,60 кв.м	24:04:6101011:1610	Красноярский край, Березовский район, п. Березовка, ул. Заводская, д. 57, кв. 76,	65,6	1 526 593	1 831 912
7	Двухкомнатная квартира, общей площадью 42,10 кв.м, в том числе жилая 26,70 кв.м	24:59:0303028:461	Красноярский край, г. Зеленогорск, ул. Мира, д. 28, кв. 2	42,1	901 717	1 082 061
8	Трехкомнатная квартира, общей площадью 61.70 кв.м, в том числе жилая 46,70 кв.м	24:54:0000000:12397	Красноярский край, г. Назарово, ул. 30 лет ВЛКСМ, д. 59 «А», кв. 36	61,7	1 174 152	1 408 982

№ п/п	Наименование	Кадастровый номер	Местоположение	Площадь, кв. м	Рыночная стоимость, без учета НДС, руб.	Рыночная стоимость, с учетом НДС, руб.
9	Трехкомнатную квартира, общей площадью 57,20 кв.м, в том числе жилая 44,60 кв.м	24:39:0103006:164	Красноярский край, Ужурский район, г. Ужур, ул. Рабочая, д. 37, кв. 15	57,2	928 848	1 114 618
10	Четырехкомнатная квартира, общей площадью 79,70 кв.м, в том числе жилая 51,10 кв.м	24:50:0400084:2973	Красноярский край, г. Красноярск, ул. Ястынская, д. 18, кв. 99	79,7	2 617 391	3 140 869
11	Здание с пристройками, назначение: нежилое, площадью: 1 330,9 кв.м., этажность: 2, подземная этажность: цокольный этаж	46:29:102279:133	г. Курск, ул. Чумаковская, д. 4, литер А, а, а1	1330,9	7 415 831	8 898 997
12	Здание гаражное, площадью: 94,6 кв.м, этажность: 1	46:29:102279:132	г. Курск, ул. Чумаковская, д. 4, литер В	94,6	395 058	474 070
13	Трехкомнатная квартира (жилое помещение) общая площадь 66,9 кв.м, а том числе жилая 41,2 кв.м	53:15:0000000:1080	Новгородская область, Поддорский район, Поддорский сельсовет, с. Поддорье, ул. Октябрьская, д. 52, кв. 10,	66,9	357 306	428 768
14	Помещение нежилое площадью 170,5 кв.м, этаж 2	60:27:0050105:2471	г. Псков, Рижский проспект, д. 51 - А	170,5	1 789 447	2 147 336
15	Трехкомнатная квартира (1 этаж), общей площадью: 59,6 кв.м	65:24:0000017:1494	Сахалинская область, г. Оха, ул. Советская, д. 2, кв. 21	59,6	866 290	1 039 549
16	Нежилое помещение общей площадью 92,9 кв.м	86:20:0000071:3341	Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нефтеюганск, микрорайон 12, д. 8, помещение 9	92,9	1 874 251	2 249 101
17	Пристрой к магазину, нежилое помещение общей площадью 81,7 кв.м	86:20:0000071:3343	Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нефтеюганск, микрорайон 12, д. 8, помещение № 10	81,7	1 648 292	1 977 950
18	Административное помещение (нежилое) общей площадью 121, 8 кв.м	02:55:029107:6391	Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский район, просп. Октября, д. 33/1	121,8	1 652 766	1 983 319
19	Нежилое помещение – административное, этаж: 2, общей площадью: 469,5 кв.м, инвентарный №1455/1, литер: А, 1 этаж (пом. с 1 по 3), 2 этаж (пом. с 1 по 28)	02:55:050:338:1396	Республика Башкортостан, Демский район, г. Уфа, ул. Дагестанская, д. 19/1	469,5	4 183 140	5 019 768
20	Нежилое помещение № 3 общей площадью 385,4 кв.м	74:36:317001:720	г. Челябинск, ул. Харлова, д. 11	385,4	3 784 000	4 540 800
21	Нежилое помещение - административное, общей площадью 54,9 кв.м	75:32:040508:10432	Читинская область, г. Чита, Черновский административный р-н, проспект Фадеева,	54,9	728 682	874 419

№ п/п	Наименование	Кадастровый номер	Местоположение	Площадь, кв. м	Рыночная стоимость, без учета НДС, руб.	Рыночная стоимость, с учетом НДС, руб.
			5, пом.1			
22	Нежилое помещение, административное, общей площадью: 28,4 кв.м	75:32:040508:10434	Забайкальский край, г. Чита, просп. Фадеева, 5, пом. 3	28,4	394 806	473 767
				ИТОГО	**45 758 547**	**54 910 256**

4.2. Заявление о качестве

Подписавшие настоящий Отчет оценщики настоящим удостоверяют, что в соответствии с имеющимися у них данными:

1. Факты, изложенные в Отчете, верны и соответствуют действительности.
2. Содержащиеся в Отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самим оценщикам и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся частью настоящего Отчета.
3. Оценщики не имеют ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе, и действуют непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам.
4. Вознаграждение оценщиков не зависит от итоговой оценки стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования Заказчиком или третьими лицами выводов и заключений, содержащихся в Отчете.
5. Оценка была проведена, а Отчет составлен в соответствии с действующим законодательством РФ.
6. Приведенные в Отчете факты, на основании которых проводился анализ, делались предположения и выводы, были собраны оценщиками с наибольшей степенью использования наших знаний и умений, и являются, на взгляд оценщиков, достоверными и не содержащими фактических ошибок.

4.3. Итоговое заключение о стоимости

В соответствии с Договором Объектом оценки являются следующие недвижимое имущество:

№ п/п	Наименование	Кадастровый номер	Местоположение	Площадь, кв. м
1	Нежилое помещение на 1 этаже жилого дома (назначение: нежилое; площадью 133, 8 кв.м, этаж: 1, номера на поэтажном плане: 1-12)	18:26:010653:1140	Удмуртская Республика, г. Ижевск, ул. Коммунаров, д. 249	133,8
2	Нежилое помещение, общей площадью: 62,5 кв. м, 1 этаж – офис	11:16:1704005:4042	Республика Коми, г. Воркута, ул. Ленина, д. 56а, кв. 3	62,5
3	Нежилое помещение № 4 (комн. №№1,4-7,9-12,14,16-23,25-30,33-46,49,51-54,57,59,62,65,68-71,74-78,80-90,100-114) на 3-м этаже, назначение: нежилое, общей площадью 994,9 кв.м, этаж 3	44:27:040641:399	Костромская область, г. Кострома, ул. Советская, д. 123	994,9
4	Нежилое цокольное помещение №1 (1-9) (бывшая кв.1), №34 (1-11), 1 эт. - №34 (12-14) (бывшая кв. 34), литер А, назначение нежилое, площадью: общей - 186,7 кв.м	23:47:0305024:110	г. Новороссийск, Центральный округ, ул. Энгельса, д. 71,	186,7
5	Административное здание площадью общей – 220,6 кв.м	23:47:0114005:181	г. Новороссийск, Приморский округ, ул. Видова, д. 111, коттедж № 8	220,6
6	Четырехкомнатная квартира, общей площадью 65,60 кв.м	24:04:6101011:1610	Красноярский край, Березовский район, п. Березовка, ул. Заводская, д. 57, кв. 76,	65,6
7	Двухкомнатная квартира, общей площадью 42,10 кв.м, в том числе жилая 26,70 кв.м	24:59:0303028:461	Красноярский край, г. Зеленогорск, ул. Мира, д. 28, кв. 2	42,1
8	Трехкомнатная квартира, общей площадью 61.70 кв.м, в том числе жилая 46,70 кв.м	24:54:0000000:12397	Красноярский край, г. Назарово, ул. 30 лет ВЛКСМ, д. 59 «А», кв. 36	61,7
9	Трехкомнатную квартира, общей площадью 57,20 кв.м, в том числе жилая 44,60 кв.м	24:39:0103006:164	Красноярский край, Ужурский район, г. Ужур, ул. Рабочая, д. 37, кв. 15	57,2
10	Четырехкомнатная квартира, общей площадью 79,70 кв.м, в том числе жилая 51,10 кв.м	24:50:0400084:2973	Красноярский край, г. Красноярск, ул. Ястынская, д. 18, кв. 99	79,7
11	Здание с пристройками, назначение: нежилое, площадью: 1 330,9 кв. м., этажность: 2, подземная этажность: цокольный этаж	46:29:102279:133	г. Курск, ул. Чумаковская, д. 4, литер А, а, а1	1330,9
12	Здание гаражное, площадью: 94,6 кв.м, этажность: 1	46:29:102279:132	г. Курск, ул. Чумаковская, д. 4, литер В	94,6
13	Трехкомнатная квартира (жилое помещение) общая площадь 66,9 кв.м, а том числе жилая 41,2 кв.м	53:15:0000000:1080	Новгородская область, Поддорский район, Поддорский сельсовет, с. Поддорье, ул. Октябрьская, д. 52, кв. 10,	66,9
14	Помещение нежилое площадью 170,5 кв.м, этаж 2	60:27:0050105:2471	г. Псков, Рижский проспект, д. 51 - А	170,5
15	Трехкомнатная квартира (1 этаж), общей площадью: 59,6 кв.м	65:24:0000017:1494	Сахалинская область, г. Оха, ул. Советская, д. 2, кв. 21	59,6
16	Нежилое помещение общей площадью 92,9 кв.м	86:20:0000071:3341	Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нефтеюганск, микрорайон 12, д. 8, помещение 9	92,9
17	Пристрой к магазину, нежилое помещение общей площадью 81,7 кв.м	86:20:0000071:3343	Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нефтеюганск, микрорайон 12, д. 8, помещение № 10	81,7
18	Административное помещение (нежилое) общей площадью 121, 8 кв.м	02:55:029107:6391	Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский район,	121,8

№ п/п	Наименование	Кадастровый номер	Местоположение	Площадь, кв. м
			просп. Октября, д. 33/1	
19	Нежилое помещение – административное, этаж: 2, общей площадью: 469,5 кв.м, инвентарный №1455/1, литер: А, 1 этаж (пом. с 1 по 3), 2 этаж (пом. с 1 по 28)	02:55:050:338:1396	Республика Башкортостан, Демский район, г. Уфа, ул. Дагестанская, д. 19/1	469,5
20	Нежилое помещение № 3 общей площадью 385,4 кв.м	74:36:317001:720	г. Челябинск, ул. Харлова, д. 11	385,4
21	Нежилое помещение - административное, общей площадью 54,9 кв.м	75:32:040508:10432	Читинская область, г. Чита, Черновский административный р-н, проспект Фадеева, 5, пом.1	54,9
22	Нежилое помещение, административное, общей площадью: 28,4 кв.м	75:32:040508:10434	Забайкальский край, г. Чита, просп. Фадеева, 5, пом. 3	28,4

Итоговая рыночная стоимость объектов оценки, по состоянию на 25.07.2019 года, округленно составляет:

№ п/п	Наименование	Кадастровый номер	Местоположение	Площадь, кв. м	Рыночная стоимость, без учета НДС, руб.	Рыночная стоимость, с учетом НДС, руб.
1	Нежилое помещение на 1 этаже жилого дома (назначение: нежилое; площадью 133, 8 кв.м, этаж: 1, номера на поэтажном плане: 1-12)	18:26:010653:1140	Удмуртская Республика, г. Ижевск, ул. Коммунаров, д. 249	133,8	1 396 029	1 675 235
2	Нежилое помещение, общей площадью: 62,5 кв.м., 1 этаж – офис	11:16:1704005:4042	Республика Коми, г. Воркута, ул. Ленина, д. 56а, кв. 3,	62,5	732 799	879 359
3	Нежилое помещение № 4 (комн. №№1,4-7,9-12,14,16-23,25-30,33-46,49,51-54,57,59,62,65,68-71,74-78,80-90,100-114) на 3-м этаже, назначение: нежилое, общей площадью 994,9 кв.м, этаж 3	44:27:040641:399	Костромская область, г. Кострома, ул. Советская, д. 123	994,9	6 831 859	8 198 231
4	Нежилое цокольное помещение №1 (1-9) (бывшая кв.1), №34 (1-11), 1 эт. - №34 (12-14) (бывшая кв. 34), литер А, назначение нежилое, площадью: общей - 186,7 кв.м	23:47:0305024:110	г. Новороссийск, Центральный округ, ул. Энгельса, д. 71,	186,7	1 840 673	2 208 807
5	Административное здание площадью общей – 220,6 кв.м	23:47:0114005:181	г. Новороссийск, Приморский округ, ул. Видова, д. 111, коттедж № 8	220,6	2 718 616	3 262 339
6	Четырехкомнатная квартира, общей площадью 65,60 кв.м	24:04:6101011:1610	Красноярский край, Березовский район, п. Березовка, ул. Заводская, д. 57, кв. 76,	65,6	1 526 593	1 831 912
7	Двухкомнатная квартира, общей площадью 42,10 кв.м, в том числе жилая 26,70 кв.м	24:59:0303028:461	Красноярский край, г. Зеленогорск, ул. Мира, д. 28, кв. 2	42,1	901 717	1 082 061
8	Трехкомнатная квартира, общей площадью 61.70 кв.м, в том числе жилая 46,70 кв.м	24:54:0000000:12397	Красноярский край, г. Назарово, ул. 30 лет ВЛКСМ, д. 59 «А», кв. 36	61,7	1 174 152	1 408 982
9	Трехкомнатную квартира, общей площадью 57,20 кв.м, в	24:39:0103006:164	Красноярский край, Ужурский район, г. Ужур, ул. Рабочая, д.	57,2	928 848	1 114 618

№ п/п	Наименование	Кадастровый номер	Местоположение	Площадь, кв. м	Рыночная стоимость, без учета НДС, руб.	Рыночная стоимость, с учетом НДС, руб.
	том числе жилая 44,60 кв.м		37, кв. 15			
10	Четырехкомнатная квартира, общей площадью 79,70 кв.м, в том числе жилая 51,10 кв.м	24:50:0400084:2973	Красноярский край, г. Красноярск, ул. Ястынская, д. 18, кв. 99	79,7	2 617 391	3 140 869
11	Здание с пристройками, назначение: нежилое, площадью: 1 330,9 кв.м., этажность: 2, подземная этажность: цокольный этаж	46:29:102279:133	г. Курск, ул. Чумаковская, д. 4, литер А, а, а1	1330,9	7 415 831	8 898 997
12	Здание гаражное, площадью: 94,6 кв.м, этажность: 1	46:29:102279:132	г. Курск, ул. Чумаковская, д. 4, литер В	94,6	395 058	474 070
13	Трехкомнатная квартира (жилое помещение) общая площадь 66,9 кв.м, а том числе жилая 41,2 кв.м	53:15:0000000:1080	Новгородская область, Поддорский район, Поддорский сельсовет, с. Поддорье, ул. Октябрьская, д. 52, кв. 10,	66,9	357 306	428 768
14	Помещение нежилое площадью 170,5 кв.м, этаж 2	60:27:0050105:2471	г. Псков, Рижский проспект, д. 51 - А	170,5	1 789 447	2 147 336
15	Трехкомнатная квартира (1 этаж), общей площадью: 59,6 кв.м	65:24:0000017:1494	Сахалинская область, г. Оха, ул. Советская, д. 2, кв. 21	59,6	866 290	1 039 549
16	Нежилое помещение общей площадью 92,9 кв.м	86:20:0000071:3341	Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нефтеюганск, микрорайон 12, д. 8, помещение 9	92,9	1 874 251	2 249 101
17	Пристрой к магазину, нежилое помещение общей площадью 81,7 кв.м	86:20:0000071:3343	Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нефтеюганск, микрорайон 12, д. 8, помещение № 10	81,7	1 648 292	1 977 950
18	Административное помещение (нежилое) общей площадью 121, 8 кв.м	02:55:029107:6391	Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский район, просп. Октября, д. 33/1	121,8	1 652 766	1 983 319
19	Нежилое помещение – административное, этаж: 2, общей площадью: 469,5 кв.м, инвентарный №1455/1, литер: А, 1 этаж (пом. с 1 по 3), 2 этаж (пом. с 1 по 28)	02:55:050:338:1396	Республика Башкортостан, Демский район, г. Уфа, ул. Дагестанская, д. 19/1	469,5	4 183 140	5 019 768
20	Нежилое помещение № 3 общей площадью 385,4 кв.м	74:36:317001:720	г. Челябинск, ул. Харлова, д. 11	385,4	3 784 000	4 540 800
21	Нежилое помещение - административное, общей площадью 54,9 кв.м	75:32:040508:10432	Читинская область, г. Чита, Черновский административный р-н, проспект Фадеева, 5, пом.1	54,9	728 682	874 419
22	Нежилое помещение, административное,	75:32:040508:10434	Забайкальский край, г. Чита, просп.	28,4	394 806	473 767

№ п/п	Наименование	Кадастровый номер	Местоположение	Площадь, кв. м	Рыночная стоимость, без учета НДС, руб.	Рыночная стоимость, с учетом НДС, руб.
	общей площадью: 28,4 кв.м		Фадеева, 5, пом. 3			
				ИТОГО	**45 758 547**	**54 910 256**

Настоящее заключение необходимо рассматривать только в контексте полного текста настоящего Отчета.

Оценка проведена, а Отчет составлен в соответствии с требованиями Федерального Закона «Об оценочной деятельности в РФ» №135-ФЗ от 29.07.98 г., ФСО №1, №2, №3, №7 утвержденных приказами Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. №297, №298, 299 и №611 от 25.09.2015 г.

Главный эксперт оценщик Е.М. Швец

Генеральный директор
ООО «ЭнПиВи Консалтинг» Р.Г. Борисычев

М.П.

Документы Оценщика

НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЁРСТВО
САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ
«СИБИРЬ»

105062, РОССИЯ, г. Москва, Фурманный переулок, д.9
т.е.т. (495) 788-14-18
e-mail: soosib@mail.ru, www.soosibir.ru

СВИДЕТЕЛЬСТВО

об аккредитации

настоящим удостоверяется, что

Общество с Ограниченной Ответственностью «ЭнПиВи Консалтинг» (ООО «ЭнПиВи Консалтинг»)

аккредитована

при Некоммерческом партнерстве Саморегулируемая организация оценщиков «СИБИРЬ»

Свидетельство № 014

Дата выдачи 02 июня 2014г.

Генеральный директор
НП СОО «СИБИРЬ» И.П. Зык

ИНГОССТРАХ
Ingosstrakh

Воспользуйтесь услугой продления Договора страхования на сайте www.ingos.ru

ДОГОВОР
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 433-073326/19 от «29» октября 2019 г.

1.СТРАХОВАТЕЛЬ:

1.1. **Общество с ограниченной ответственностью «ЭнПиВи Консалтинг»**
115432, г. Москва, ул. Трофимова, д.5А
ИНН 7725739271

2.СТРАХОВЩИК:

2.1. **Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах»**
Россия, Москва, ул. Пятницкая, 12 стр.2.
Лицензия Центрального банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015 г.

3.ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):

3.1. С **«30» октября 2019 года** по **«29» октября 2020 года**, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.
3.2. Настоящий Договор покрывает требования, заявленные Страхователем Страховщику по наступившим страховым случаям в течение срока действия настоящего Договора, как в течение Периода страхования, так и в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации для договоров страхования ответственности.

4.СТРАХОВАЯ СУММА (ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ, ФРАНШИЗА):

4.1. Страховая сумма (лимит ответственности) по настоящему Договору по каждому страховому случаю (в соответствии с п.8.1. настоящего Договора) устанавливается в размере **5 000 000 (Пять миллионов) рублей.**
4.2. Страховая сумма (Лимит ответственности) по настоящему Договору по возмещению расходов на защиту (в соответствии с п.8.2. настоящего Договора) устанавливается в размере **100 000 (Сто тысяч) рублей.**
4.3. Франшиза по настоящему Договору не устанавливается.

5.СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:

5.1. Страховая премия устанавливается в размере **12 000 (Двенадцать тысяч) рублей** за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по **«15» ноября 2019 года.**
5.2. При неуплате страховой премии в срок, установленный в п.5.1. настоящего Договора как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.

6.РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:

6.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на требования (имущественные претензии), ставшие следствием непреднамеренных ошибок и упущений, допущенных Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) после **«24» октября 2015 года.**

7.УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:

7.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 06.05.2019 г. (далее – Правила страхования). Перечисленные в настоящем пункте Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

8.ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:

8.1. Объектом страхования являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям (Третьим лицам), включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.
8.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему имущественных претензий, связанных с осуществлением оценочной деятельности.

9.СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:

9.1. 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.

9.2. Страховой случай считается наступившим при соблюдении всех условий, указанных в п.4.3. Правил страхования и в настоящем Договоре.

9.3. Моментом наступления страхового случая по настоящему Договору признается момент предъявления к Страхователю имущественной претензии о возмещении убытков, причиненных имущественным интересам Третьих лиц. При этом под предъявлением имущественной претензии понимается как предъявление Третьим лицом Страхователю письменной претензии, требования о возмещении убытков или искового заявления, так и уведомление Страхователя о том, что непреднамеренные ошибки, упущения его (оценщиков, заключивших со Страхователем трудовой договор) привели к причинению убытков имущественным интересам Третьих лиц.

9.4. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.

10. ТРЕТЬИ ЛИЦА

10.1. Третьими лицами по настоящему Договору являются:

10.1.1. Заказчик, заключивший договор на проведение оценки со Страхователем;

10.1.2. Иные третьи лица, которым могут быть причинены убытки при осуществлении Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) оценочной деятельности.

11. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:

11.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования.

11.2. Расходы, указанные в п.10.4.4. Правил страхования компенсируются только при условии, что они были произведены Страхователем во исполнение письменных указаний Страховщика или с его письменного согласия, и даже в случае, если обязанность Страхователя возместить причиненные убытки в соответствии с заявленной имущественной претензией впоследствии не наступила.

11.3. Предельный размер страховой выплаты по настоящему договору не может превышать размер страховой суммы по каждому страховому случаю, установленный по настоящему Договору.

12. ИСКЛЮЧЕНИЯ:

12.1. В соответствии с Разделом 5 Правил страхования.

12.2. Также по настоящему Договору не признается страховым случаем возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные Третьим лицам вследствие осуществления Страхователем оценочной деятельности, направленной на установление в отношении объектов оценки кадастровой стоимости.

13. ИЗМЕНЕНИЕ УСЛОВИЙ ДОГОВОРА:

13.1. Все изменения в условия настоящего Договора в период его действия могут вноситься по соглашению сторон на основании письменного заявления Страхователя путем оформления дополнений к Договору, которые после их подписания становятся неотъемлемой частью Договора.

14. УВЕДОМЛЕНИЯ:

14.1. Все письма и уведомления, направляемые Страховщиком в адрес Страхователя в соответствии с настоящим Договором, считаются направленными надлежащим образом при соблюдении следующих условий:

14.1.1. уведомление направлено почтовым отправлением по адресам, указанным в п.1.1. и п.2.1. настоящего Договора;

14.1.2. уведомление направлено в виде сообщения электронной почты. Стороны осуществляют отправку по следующим адресам электронной почты: со стороны Страхователя – romsn127@inbox.ru, со стороны Страховщика – prof-msk@ingos.ru;

14.1.3. телефонная связь осуществляется по следующим телефонам: со стороны Страхователя - +7(495)226-03-26, со стороны Страховщика – +7(499)973-92-03.

15. ПОДПИСИ СТОРОН

СТРАХОВАТЕЛЬ:
ООО «ЭнПиВи Консалтинг»

От Страхователя: _____

ФИО, должность, основание полномочий

СТРАХОВЩИК:
СПАО «Ингосстрах»

От Страховщика: _____

Начальник отдела страхования финансовых и профессиональных рисков Архангельский С.Ю., действующий на основании Доверенности №6955761-4/19 от 08.07.2019г.

НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЁРСТВО
САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ
"СИБИРЬ"

Регистрационный номер 0004 от 08.08.2007 г.
в Едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков
105062, Россия, Москва, пер. Фурманный, д. 9, оф. 503, 506
тел.: (495) 788-14-18
e-mail: soosib@mail.ru, www.soosib.ru

Выписка
из реестра

Некоммерческого партнерства Саморегулируемая организация оценщиков
«СИБИРЬ»

На 03 августа 2015г.

Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению Швец Екатерины Михайловны

о том, что **Швец Екатерина Михайловна**
(Ф.И.О. оценщика)

является членом Некоммерческого партнерства Саморегулируемая организация оценщиков **«СИБИРЬ»**

(наличие членства в саморегулируемой организации оценщиков)

и включен(а) в реестр оценщиков **НП СОО «СИБИРЬ»** **03.08.2015г.**
за регистрационным № **1233**

Президент
НП СОО «СИБИРЬ» _____ Н.В. Владимирова
(подпись)
м.п.

03.08.2015г.

Диплом является государственным документом о профессиональной переподготовке

Диплом дает право на ведение нового вида профессиональной деятельности

Регистрационный номер 379-10Д

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП-I № 110297

Настоящий диплом выдан Баламовой Екатерине Михайловне
(фамилия, имя, отчество)

в том, что он(а) с „09" сентября 2009 г. по „09" июня 2010 г.

прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) ГОУ ДПО Межотраслевой институт повышения квалификации и переподготовки руководящих кадров и специалистов Российской экономической академии им. Г.В. Плеханова
(наименование образовательного учреждения (подразделения) дополнительного профессионального образования)

по программе „Профессиональная оценка и экспертиза объектов и прав собственности. Специализация „Оценка стоимости предприятия (бизнеса)"
(наименование программы дополнительного профессионального образования)

Государственная аттестационная комиссия решением от „09" июня 2010 г.

удостоверяет право (соответствие квалификации) Баламовой Екатерины Михайловны
(фамилия, имя, отчество)

на ведение профессиональной деятельности в сфере „Профессиональная оценка и экспертиза объектов и прав собственности. Специализация „Оценка стоимости предприятия (бизнеса)"
(наименование)

Председатель государственной аттестационной комиссии

Ректор (директор)

Город Москва год 2010

МПФ Гознака. 1996.

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 003091-1 « 07 » февраля 2018 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Швец Екатерине Михайловне

на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров»

от « 07 » февраля 2018 г. № 46

Директор А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует до « 07 » февраля 2021 г.

НП СИБИРЬ СОО

НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЁРСТВО
САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ
“СИБИРЬ”

СВИДЕТЕЛЬСТВО

Швец Екатерина Михайловна

Является членом Некоммерческого партнерства
Саморегулируемая организация оценщиков
“СИБИРЬ”

Свидетельство № **0963**
Дата выдачи **03 августа 2015**

Президент **НП СОО «СИБИРЬ»** Н.В. Владимирова

НП СОО "СИБИРЬ"