



ООО «Эксперт»

ИНН 6633008505 КПП 663301001 р/с 40702810816210032842 в Уральском банке Сбербанка РФ г. Екатеринбург, к/с 30101810500000000674, БИК 046577674

620075 г.Екатеринбург, ул.Восточная, 56, оф.1201 тел. (343) 383-55-75
624800 Свердловская обл. г.Сухой Лог, ул.Победы, 1 Тел./факс: (34373) 4-54-59, 4-54-61
Сот. 8-922-171-60-80, <http://ocenka-ekb.ru/> E-mail: sergei-lutkov@mail.ru

ОТЧЕТ № 0457-15

**об определении рыночной стоимости
нежилого помещения, общей площадью – 396,2 кв.м.,
расположенного по адресу: РФ, Челябинская область,
п. Локомотивный, ул. Ленина, д.21, помещение 3**



Заказчик: Муниципальное унитарное предприятие «Жилищно-коммунальное хозяйство» ЗАТО Локомотивный городской округ
Оценщик: ООО «Эксперт»
Дата оценки: 30 июля 2015г.
Дата составления отчета: 03 августа 2015г.



ООО «Эксперт»

ИНН 6633008505 КПП 663301001 р/с 40702810816210032842 в Уральском банке Сбербанка РФ г. Екатеринбург, к/с 30101810500000000674, БИК 046577674

620075 г.Екатеринбург, ул.Восточная, 56, оф.1201 тел. (343) 383-55-75
 624800 Свердловская обл. г.Сухой Лог, ул.Победы, 1 Тел./факс: (34373) 4-54-59, 4-54-61
 Сот. 8-922-171-60-80, <http://ocenka-ekb.ru/> E-mail: sergei-lutkov@mail.ru

СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО

К отчету № 0457-15

На основании договора № 0457-15 от 30.07.2015г. заключенного между Вами и ООО «Эксперт», нам было поручено произвести оценку рыночной стоимости нежилого помещения, общей площадью – 396,2 кв.м., расположенного по адресу: РФ, Челябинская область, п. Локомотивный, ул. Ленина, д.21, помещение 3.

Результаты оценки, расчеты и анализ приведены в отчете, отдельные части которого не могут трактоваться раздельно, а только в связи с полным его текстом, с учетом принятых допущений и ограничений.

Оценка проведена по состоянию на – 30.07.2015г.

Проведенные исследования позволяют сделать вывод о наиболее вероятной величине рыночной стоимости объекта оценки, которая составляет на дату оценки:

Итоговая таблица стоимости объекта оценки

Наименование объекта	Этаж расположения/этажность здания	Общая площадь, кв.м.	Рыночная стоимость, руб., без учета НДС ¹ округленно ²
Нежилое помещение	2/3	396,2	3 566 000

3 566 000

Три миллиона пятьсот шестьдесят шесть тысяч рублей, без учета НДС

Оценка выполнена в соответствии со стандартами профессиональной практики оценщика. Выводы и положения настоящего отчета основаны на законодательных и нормативных актах, действующих на дату оценки. (Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 г. № 256 (зарегистрирован в Минюсте России № 10040 от 23 августа 2007 г.); Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 г. № 255 (зарегистрирован в Минюсте России № 10045 от 23 августа 2007 г.); Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 г. № 254 (зарегистрирован в Минюсте России № 10009 от 20 августа 2007 г.); Федеральный стандарт оценки Об утверждении Федерального стандарта оценки "Оценка недвижимости (ФСО № 7)" утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года N 611).

Если у Вас возникнут какие-либо вопросы по оценке, пожалуйста, обращайтесь непосредственно к нам (тел./34373/ 4-54-59, 4-54-61), 8-922-171-60-80.

Благодарим Вас, за возможность оказать Вам услугу.

Оценщик:

Лутков С.В.

¹ Источник информации: Федеральным законом от 24 ноября 2014 года № 366-ФЗ «О внесении изменений в часть вторую Налогового кодекса Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» вносятся изменения в пункт 2 статьи 146. В соответствии с вносимыми изменениями с 01 января 2015 года объектом налогообложения по НДС не будут признаваться операции по реализации имущества и (или) имущественных прав должников, признанных в соответствии с законодательством Российской Федерации несостоятельными (банкротами).

² Федеральный стандарт оценки N 3 "Требования к отчету об оценке (ФСО N 3)" (утв. Приказом Минэкономразвития РФ от 20 июля 2007 г. N 254) Раздел V, п.16.

ОГЛАВЛЕНИЕ

1.	ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....	4
1.1.	Общая информация, идентифицирующая объект оценки.....	4
1.2.	Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке.....	4
1.3.	Итоговая величина стоимости объекта оценки.....	4
2.	ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ В СООТВЕТСТВИИ С ТРЕБОВАНИЯМИ ФЕДЕРАЛЬНЫХ СТАНДАРТОВ ОЦЕНКИ.....	5
3.	СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ.....	6
3.1.	Сведения о заказчике.....	6
3.2.	Сведения об оценщике.....	6
4.	ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ.....	7
5.	ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ.....	8
6.	ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	10
6.1.	Перечень документов, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки.....	10
6.2.	Количественные и качественные характеристики объекта оценки.....	10
6.2.1.	Сведения об имущественных правах и обременениях.....	10
6.2.2.	Физические свойства объектов оценки.....	11
6.2.3.	Описание местоположения объектов оценки.....	11
6.2.4.	Сведения об износе и устареваниях.....	14
6.3.	Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки.....	14
6.4.	Информация о текущем использовании объекта оценки.....	14
6.5.	Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость.....	14
7.	АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ.....	15
7.1.	Анализ рынка недвижимости.....	15
7.2.	Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки.....	16
7.2.1.	Социально-экономическая ситуация РФ по итогам I квартала 2015г.....	16
7.2.2.	Основные показатели социально-экономического развития Челябинской области за январь – июнь 2015 года.....	17
8.	АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.....	19
9.	ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ.....	21
9.1.	Подходы к оценке.....	21
9.2.	Затратный подход.....	22
9.2.1.	Определение рыночной стоимости земельного участка.....	22
9.2.2.	Оценка стоимости восстановления /замещения/.....	22
9.2.3.	Расчет восстановительной стоимости.....	24
9.2.4.	Оценка накопленного износа.....	24
9.2.5.	Результаты расчета стоимости объекта затратным подходом.....	25
9.3.	Сравнительный подход.....	26
9.3.1.	Итоговая рыночная стоимость объекта оценки, полученная в рамках сравнительного подхода.....	30
9.4.	Доходный подход.....	35
9.4.1.	Метод капитализации.....	35
9.4.2.	Расчет рыночной стоимости доходным подходом.....	46
10.	СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ.....	47
11.	ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ МАТЕРИАЛЫ.....	49
11.1.	Нормативные документы.....	49
11.2.	Методическая литература.....	49
11.3.	Перечень определений и понятий.....	49
12.	ПОДПИСИ ОТВЕТСТВЕННЫХ ИСПОЛНИТЕЛЕЙ.....	51
	ПРИЛОЖЕНИЯ.....	52

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

1.1. Общая информация, идентифицирующая объект оценки

В соответствии с Задаанием на оценку, в настоящем разделе приведены результаты оценки рыночной стоимости нежилого помещения, общей площадью – 396,2 кв.м., расположенного по адресу: РФ, Челябинская область, п. Локомотивный, ул. Ленина, д.21, помещение 3.

Дата оценки	30.07.2015г.
Дата осмотра объекта	30.07.2015г.
Основание для проведения оценки	Оценка выполнена на основании договора на оказание услуг по оценке №0457-15 от 30.07.2015г., заключенного между Обществом с ограниченной ответственностью «Эксперт» (далее ООО «Эксперт») и Муниципальным унитарным предприятием «Жилищно-коммунальное хозяйство» ЗАТО Локомотивный городской округ.
Дата составления отчета	03.08.2015г.
Порядковый № отчета	0457-15

1.2. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

Для определения рыночной стоимости объекта оценки были использованы затратный, сравнительный и доходный подходы.

1. Затратный подход. Оценка рыночной стоимости в рамках затратного подхода была выполнена на основе восстановительной стоимости за вычетом всех видов накопленного износа (физического, функционального и внешнего).

2. Сравнительный подход. Оценка рыночной стоимости в рамках сравнительного подхода была выполнена на основе информации о ценах на аналогичные объекты недвижимости, которые предлагаются к продаже путем публичной оферты.

3. Доходный подход. Оценка рыночной стоимости в рамках доходного подхода производилась, методом капитализации, что позволяет на основании данных о предполагаемой величине дохода в ближайший год и ставке капитализации на момент оценки сделать вывод о текущей стоимости недвижимости. Этот метод не требует долгосрочных прогнозов. Величина ставки капитализации определяется из данных рынка.

Согласование результатов оценки, полученных при применении различных подходов к оценке

Оценочные подходы	Результаты оценки по различным подходам, руб.	Вес подхода, %	Взвешенный результат, руб.
Затратный подход	3 028 891,80	32%	969 245,38
Сравнительный подход	4 629 454,37	34%	1 574 014,49
Доходный подход	3 009 510,70	34%	1 023 233,64
Итоговая величина стоимости, руб., без учета НДС			3 566 493,50
Итоговая величина стоимости, руб., без учета НДС³, округленно⁴			3 566 000

1.3. Итоговая величина стоимости объекта оценки

Итоговая таблица стоимости объекта оценки

Наименование объекта	Этаж расположения/этажность здания	Общая площадь, кв.м.	Рыночная стоимость, руб., без учета НДС, округленно
Нежилое помещение	2/3	396,2	3 566 000

3 566 000

Три миллиона пятьсот шестьдесят шесть тысяч рублей, без учета НДС

³ Источник информации: Федеральным законом от 24 ноября 2014 года № 366-ФЗ «О внесении изменений в часть вторую Налогового кодекса Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» вносятся изменения в пункт 2 статьи 146. В соответствии с вносимыми изменениями с 01 января 2015 года объектом налогообложения по НДС не будут признаваться операции по реализации имущества и (или) имущественных прав должников, признанных в соответствии с законодательством Российской Федерации несостоятельными (банкротами).

⁴Федеральный стандарт оценки N 3 "Требования к отчету об оценке (ФСО N 3)" (утв. Приказом Минэкономразвития РФ от 20 июля 2007 г. N 254) Раздел V, п.16.

2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ В СООТВЕТСТВИИ С ТРЕБОВАНИЯМИ ФЕДЕРАЛЬНЫХ СТАНДАРТОВ ОЦЕНКИ

Объект оценки	Нежилое помещение, общей площадью – 396,2 кв.м., расположенное по адресу: РФ, Челябинская область, п. Локомотивный, ул. Ленина, д.21, помещение 3.
Состав объекта оценки	Нежилое помещение, общей площадью – 396,2 кв.м., расположенное по адресу: РФ, Челябинская область, п. Локомотивный, ул. Ленина, д.21, помещение 3.
Характеристика объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	- Свидетельство о государственной регистрации права серия 74 АВ 283302 от 06.08.2009г.; - Кадастровый паспорт здания от 22.09.2008г.; - Договор №10 о передаче имущества в хозяйственное ведение от 21.07.2009г.; - Уведомление о государственной регистрации ограничения (обременения) не по заявлению правообладателя. Исх. №08/034/2013-228 от 17.07.2013г.
Имущественные права на объект оценки	Хозяйственное ведение
Существующие ограничения (обременения) права	Арест (см. Раздел 4, п.10)
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	Нежилое помещение, общей площадью – 396,2 кв.м., расположенное по адресу: РФ, Челябинская область, п. Локомотивный, ул. Ленина, д.21, помещение 3 – хозяйственное ведение, без ограничений и обременений
Балансовая стоимость на дату оценки, руб.	1 820 718,85 руб.
Основание для проведения оценки	Оценка выполнена на основании договора на оказание услуг по оценке №0457-15 от 30.07.2015г., заключенного между Обществом с ограниченной ответственностью «Эксперт» (далее ООО «Эксперт») и Муниципальным унитарным предприятием «Жилищно-коммунальное хозяйство» ЗАТО Локомотивный городской округ.
Цель оценки	Определение стоимости объекта оценки
Вид стоимости	Рыночная стоимость ⁵
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Для принятия управленческих решений, для совершения гражданско-правовых сделок. Результаты оценки не могут быть использованы по иному назначению. Результаты оценки действительны в течение 6 месяцев с даты составления отчета.
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	Подробное описание ограничительных условий и допущений приведены ниже в разделе 4.
Дата оценки	30.07.2015г.
Дата осмотра объекта	30.07.2015г.
Срок проведения оценки	30.07.2015г.– 03.08.2015г.
Форма отчета	Полная письменная
Дата составления отчета	03.08.2015г.
Порядковый № отчета	0457-15

⁵ Федеральный стандарт оценки. Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2) Раздел III п.6.

Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 июля 2007 г. N 255 г. Москва

3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

3.1. Сведения о заказчике

Полное наименование	Муниципальное унитарное предприятие «Жилищно-коммунальное хозяйство» ЗАТО Локомотивный городской округ	
Почтовый адрес	457390, п. Локомотивный, челябинская область, ул. Мира, 60	
ИНН/ КПП	7408000673/740701001	
Банковские реквизиты	Расчетный счет	40703810207590010721
	Корр. счет	3010181040000000711
	БИК	047501711
	В ОАО Челиндбанк, г. Челябинск	

3.2. Сведения об оценщике

Фамилия, имя, отчество	Лутков Сергей Валентинович
Оценщика	
Место нахождения	624800, Свердловская обл., г. Сухой Лог, ул. Победы, д. 1
Оценщика	
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Гражданская ответственность застрахована Страховым открытым акционерным обществом «ВСК» (Екатеринбургский филиал – г.Екатеринбург, ул.Добролюбова, 16), страховой полис № 15440В4003388, дата выдачи полиса: 05.08.2015г., страховая сумма 5 000 000 (пять миллионов) рублей, срок действия с 11 августа 2015г. по 10 августа 2016г. включительно.
Документ, подтверждающий получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	- Диплом о профессиональной переподготовке ПП № 089030 Уральского государственного технического университета – УПИ г.Екатеринбург, по программе «Оценка стоимости предприятий (бизнеса)» от 28.03.2001г. Регистрационный номер диплома 1228 от 30.03.2001г. -Удостоверение о краткосрочном повышении квалификации в НОУ «Уральского института развития бизнеса» г.Екатеринбург, по программе НП «СРОО «Экспертный совет» «Оспаривание кадастровой стоимости: юридическая процедура, особенности проведения оценки, и экспертизы отчета об оценке» в период с 06.07.2012г. по 07.07.2012г.
Стаж работы в оценочной деятельности	13 лет
Информация о членстве НП СРО «СВОД»	Является членом Некоммерческого партнерства саморегулируемой организации «Свободный Оценочный Департамент». Регистрационный номер № 0014 в ЕГР СРО от 20.05.2013г. Адрес: 620089, г.Екатеринбург, ул.Луганская, а/я 112, тел.: (343)389-87-38 Дата выдачи свидетельства: 25.07.2013г. Номер свидетельства: 141
Наименование юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор	Общество с ограниченной ответственностью «Эксперт», ИНН 6633008505 КПП 663301001 р/с 40702810816210032842 в Уральском банке Сбербанка РФ г.Екатеринбурга, БИК 046577674, к/с 30101810500000000674, ОГРН 1026601872021 дата присвоения 31 декабря 2002г. Адрес регистрации юридического лица ООО «Эксперт», с которым Оценщик заключил трудовой договор: 624800, Свердловская обл., г.Сухой Лог, ул.Уральская, 60. Фактическое местонахождение юридического лица ООО «Эксперт», с которым Оценщик заключил трудовой договор: 624800, Свердловская обл., г.Сухой Лог, улица Победы, д. 1. Тел./факс (34373) 4-54-59, 4-54-61.

Сведения о привлекаемых специалистах⁶

К проведению оценки и подготовке отчета об оценке сторонние организации и специалисты не привлекались.

⁶Федеральный стандарт оценки. Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1) Раздел IV п.19, утвержден Приказом Минэкономразвития России от 18 октября 2007 года № 256

4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

1. Отчет об оценке представляет собой документ, составленный в соответствии с законодательством РФ об оценочной деятельности, федеральными стандартами оценки, стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является Оценщик, подготовивший отчет об оценке, предназначенный для Заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователей отчета об оценке), содержащий подтвержденное на основе собранной информации и расчетов профессиональное суждение Оценщика относительно стоимости объекта оценки.

2. Пределы применения полученных результатов оценки ограничены целью и предполагаемым использованием результатов оценки, а также датой оценки.

3. Отчет об оценке основан на профессиональном суждении Оценщика относительно стоимости объекта оценки, которое не является гарантией перехода прав, по стоимости, рассчитанной в отчете об оценке.

4. В процессе определения стоимости Оценщик применяет подходы к оценке и методы оценки, и использует свой профессиональный опыт. Профессиональное суждение Оценщика – основанное на требованиях законодательства РФ, федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, аргументированное, подтвержденное соответствующими исследованиями и верифицированное заключение о рыночной или иной стоимости объекта оценки, выраженное в письменной форме в отчете об оценке, как документе, содержащем сведения доказательственного значения.

5. Суждение Оценщика относительно величины стоимости действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые в дальнейшем могут повлиять на стоимость объекта оценки.

6. При проведении оценки предполагается отсутствие каких-либо скрытых внешних и внутренних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению подобных факторов, либо в случае их последующего обнаружения.

7. В обязанности Оценщика не входит проведение экспертизы документов на объект оценки на предмет их подлинности и соответствия действующему законодательству. Информация, предоставленная Заказчиком, считается достоверной в том случае, если она подписана уполномоченным на то лицом и заверена в установленном порядке, при условии, что у Оценщика нет оснований считать иначе.

8. В отчете об оценке имеются ссылки на все источники информации, используемой в отчете об оценке, позволяющие делать выводы об авторстве соответствующей информации и дате ее подготовки, либо прилагаются копии материалов и распечаток. В случае если информация при опубликовании на сайте в сети Интернет не обеспечена свободным и необременительным доступом на дату проведения оценки и после даты проведения оценки или в будущем возможно изменение адреса страницы, на которой опубликована используемая в отчете об оценке информация, или используется информация, опубликованная не в периодическом печатном издании, распространяемом на территории Российской Федерации, к отчету об оценке прилагаются копии соответствующих материалов.

9. Оценщики не могут разглашать содержание отчета об оценке в целом или по частям без предварительного письменного согласования с Заказчиком, за исключением случаев, предусмотренных законодательством РФ.

10. На объект оценки наложен арест, что подтверждается Уведомлением о государственной регистрации ограничения (обременения) не по заявлению правообладателя. Исходящий №:08/034/2013-228 от 17.07.2013г. При оценке рыночной стоимости оценщик исходил из допущений, что оцениваемое имущество без ограничений и обременений.

11. Определение рыночной стоимости объекта оценки проводилось с помощью программного продукта Excel. Округление осуществлялось на завершающем этапе расчета. В данной связи промежуточные расчетные показатели, приведенные в тексте отчета, не следует рассматривать как точные значения, так как они показаны без учета дробных составляющих.

12. Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектами оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.⁷

⁷ Федеральный стандарт оценки. Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1) Раздел IV п.26, утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 года № 256

5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

В целях реализации положений Федерального закона от 27 июля 2006 г. № 157-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», в соответствии с пунктом 5.2.5 Положения о Министерстве экономического развития и торговли Российской Федерации, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 27 августа 2004 г. № 443, Минэкономразвития России утверждены базовые федеральные стандарты оценки:

Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 г. № 256 (зарегистрирован в Минюсте России № 10040 от 23 августа 2007 г.);

Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 г. № 255 (зарегистрирован в Минюсте России № 10045 от 23 августа 2007 г.);

Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 г. № 254 (зарегистрирован в Минюсте России № 10009 от 20 августа 2007 г.).

Стандарты Некоммерческого партнерства саморегулируемой организации «Свободный Оценочный Департамент»:

Стандарт 1 (Общие положения), утвержденный решением Совета Некоммерческого партнерства «СВОД» протокол №3/2013 от 25 января 2013г. Настоящий стандарт является основополагающим (базовым) стандартом и устанавливает основные положения системы документов по стандартизации Некоммерческого партнерства «Свободный Оценочный Департамент» (далее – Партнерство), необходимые для обеспечения единства и взаимосвязи различных направлений стандартизации деятельности, осуществляемой Партнерством и ее членами. Стандарт устанавливает цели, задачи, принципы, порядок разработки, утверждения, обозначения и обновления документов по стандартизации Партнерства.

Стандарт 2 (Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки), утвержденный решением Совета Некоммерческого партнерства «СВОД» протокол №3/2013 от 25 января 2013г. Настоящий стандарт оценки разработан на основе Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО N 1) с учетом требований Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и определяет общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки, применяемые при осуществлении оценочной деятельности.

Стандарт 3 (Цель оценки и виды стоимости), утвержденный решением Совета Некоммерческого партнерства «СВОД» протокол №3/2013 от 25 января 2013г. Настоящий стандарт оценки разработан на основе Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО N 2) с учетом требований Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» раскрывает цель оценки, предполагаемое использование результата оценки, а также определение рыночной стоимости и видов стоимости, отличных от рыночной.

Стандарт 4 (Требования к отчету об оценке), утвержденный решением Совета Некоммерческого партнерства «СВОД» протокол №3/2013 от 25 января 2013г. Настоящий стандарт оценки разработан на основе Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО N 3) с учетом требований Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и устанавливает требования к составлению и содержанию отчета об оценке, информации, используемой в отчете об оценке, а также к описанию в отчете об оценке применяемой методологии и расчетам. Отчет об оценке составляется по итогам проведения оценки.

Стандарты и правила оценочной деятельности Некоммерческого партнерства «Свободный оценочный департамент»

Стандарты и Правила являются обязательными для применения субъектами оценочной деятельности - членами Партнерства.

Стандарты и Правила определяют основные принципы организации оценочной деятельности его членов, устанавливают требования к порядку проведения оценки и осуществления оценочной деятельности.

Стандарты и правила оценочной деятельности Партнерства включают следующие уровни:

- Члены Партнерства при осуществлении оценочной деятельности руководствуются федеральными стандартами оценки и иными нормами, утверждаемыми федеральным органом исполнительной власти, уполномоченным Правительством Российской Федерации на осуществление функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности. По мере разработки,

утверждения и введения в действие в установленном порядке других федеральных стандартов оценки по отдельным направлениям оценочной деятельности (оценка бизнеса, оценка недвижимого имущества, оценка интеллектуальной собственности, оценка машин и оборудования и др.), а также федеральных стандартов оценки отдельных видов объектов оценки, требования указанных стандартов становятся обязательными для членов Партнерства при осуществлении оценочной деятельности. В ситуациях, когда федеральные стандарты оценки не обеспечивают однозначного понимания используемых терминов, определений или процедур, члены Партнерства вправе использовать не противоречащие федеральным стандартам оценки нормы Международных стандартов оценки в редакции ближайшего к дате составления отчета перевода их на русский язык. Оценщик использует свой профессиональный опыт для формирования профессионального суждения о стоимости объектов оценки. Оценщик также вправе использовать собственные способы и методы оценки, не противоречащие федеральным стандартам оценки и принципам оценки, при этом на оценщике лежит обязанность обоснования их применения.

- Члены Партнерства при осуществлении оценочной деятельности руководствуются методическими материалами, разрабатываемыми и утверждаемыми Национальным Советом по оценочной деятельности.

- Члены Партнерства при осуществлении оценочной деятельности руководствуются Правилами деловой и профессиональной этики, утвержденными Национальным Советом по оценочной деятельности и положениями Кодекса поведения Международных стандартов оценки.

За нарушение требований настоящих Стандартов и Правил к члену Партнерства, допустившему нарушения, могут быть применены меры дисциплинарного воздействия в соответствии с «Положением о применении мер дисциплинарного воздействия» Партнерства.

Настоящие Стандарты и Правила вводятся в действие со дня их утверждения.

Оценщик использовал данные стандарты в связи с тем, что их использование является обязательным.

6. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

6.1. Перечень документов, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки

Все использованные документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки, представлены Заказчиком:

- Свидетельство о государственной регистрации права серия 74 АВ №283302 от 06.08.2009г.;
- Распоряжение о передаче имущества в хозяйственное ведение от 22.07.2009г. №250-р;
- Договор №10 о передаче имущества в хозяйственное ведение от 21.07.2009г.;
- Кадастровый паспорт здания от 22.09.2008г.;
- Уведомление о государственной регистрации ограничения (обременения) не по заявлению правообладателя. Исх. №08/034/2013-228 от 17.07.2013г.

(см. приложение).

6.2. Количественные и качественные характеристики объекта оценки

Объектом оценки согласно заданию на оценку является определение рыночной стоимости нежилого помещения, общей площадью – 396,2 кв.м., расположенного по адресу: РФ, Челябинская область, п. Локомотивный, ул. Ленина, д.21, помещение 3

6.2.1. Сведения об имущественных правах и обременениях

Наименование объекта	Правоудостоверяющее (правоподтверждающие) документы и документы основания	Балансовая стоимость, руб. / кадастровая стоимость, руб., на дату оценки	Вид права/ Субъект права	Существующие ограничения (обременения) права
Нежилое помещение, общей площадью – 396,2 кв.м., расположенное по адресу: РФ, Челябинская область, п. Локомотивный, ул. Ленина, д.21, помещение 3	Свидетельство о государственной регистрации права серия 74 АВ №283302 от 06.08.2009г.	Балансовая стоимость – 1 820 718,85 руб./ кадастровая стоимость - не предоставлена	Хозяйственное ведение/ Муниципальное унитарное предприятие «Жилищно-коммунальное хозяйство» ЗАТО Локомотивный городской округ	Арест (см. Раздел 4, п.10)

Дополнительная существенная информация

Оцениваемое помещение принадлежит на праве хозяйственного ведения.

Статья 294 ГК РФ. Право хозяйственного ведения.

Государственное или муниципальное унитарное предприятие, которому имущество принадлежит на праве хозяйственного ведения, владеет, пользуется и распоряжается этим имуществом в пределах, определяемых в соответствии с настоящим Кодексом.

Статья 295 ГК РФ. Права собственника в отношении имущества, находящегося в хозяйственном ведении.

1. Собственник имущества, находящегося в хозяйственном ведении, в соответствии с законом решает вопросы создания предприятия, определения предмета и целей его деятельности, его реорганизации и ликвидации, назначает директора (руководителя), предприятия, осуществляет контроль за использованием по назначению и сохранностью принадлежащего предприятию имущества.

Собственник имеет право на получение части прибыли от использования имущества, находящегося в хозяйственном ведении предприятия.

2. Предприятие не вправе продавать принадлежащее ему на праве хозяйственного ведения недвижимое имущество, сдавать его в аренду, отдавать в залог, вносить в качестве вклада в уставный (складочный) капитал хозяйственных обществ и товариществ или иным способом распоряжаться этим имуществом без согласия собственника.

Остальным имуществом, принадлежащим предприятию, оно распоряжается самостоятельно, за исключением случаев, установленных законом или иными правовыми актами.

Информация об изменениях:

Федеральным законом от 8 мая 2010 г. N 83-ФЗ в статью 296 настоящего Кодекса внесены изменения, вступающие в силу с 1 января 2011 г.

6.2.2. Физические свойства объекта оценки

На основании представленных Заказчиком сведений (см. приложение к отчету), были установлены количественные и качественные характеристики объекта оценки, представленные в таблицах.

Количественные и качественные характеристики помещения

Наименование объекта оценки	Нежилое помещение
Точный адрес	РФ, Челябинская область, п. Локомотивный, ул. Ленина, д.21, помещение 3
Физические характеристики	
Общая площадь, м ²	396,2
Этаж расположения	2
Год постройки здания	н/у
Группа капитальности	I
Описание конструкций	
Фундаменты	Бутовый ленточный
Наружные стены	Кирпичные
Перекрытия	Ж/бетонные плиты
Окна	Пластиковые стеклопакеты
Двери	Входная металлическая, межкомнатные филенчатые
Внутренняя отделка	Простая
Технические системы	Электроосвещение, отопление, водоснабжение, канализация, вентиляция
Наличие отдельного входа	Есть
Наличие санузла	Есть
Прочие работы	Прочие

Фото объекта оценки см. приложение к отчету.

6.2.3. Описание местоположения объекта оценки

Оцениваемое нежилое помещение расположено по адресу: РФ, Челябинская область, п. Локомотивный, ул. Ленина, д.21, помещение 3. Помещение находится на оживленной улице в центральной части поселка. Окружение объекта оценки жилые многоэтажные дома, административные и торговые здания и помещения. Плотность застройки средняя. В пешей доступности остановка общественного транспорта. Вид общественного транспорта - автобус.

Вид подъездных путей - асфальтированная дорога, состояние покрытия - удовлетворительное.

Интенсивность движения транспорта – средняя. Деловая активность района, в котором расположен объект оценки – средняя.

Наличие парковки - парковка автотранспорта возможна на участке для малого количества транспортных средств.

Учитывая все вышесказанное, местоположение объекта оценки следует считать удовлетворительным.

Рис. №1.

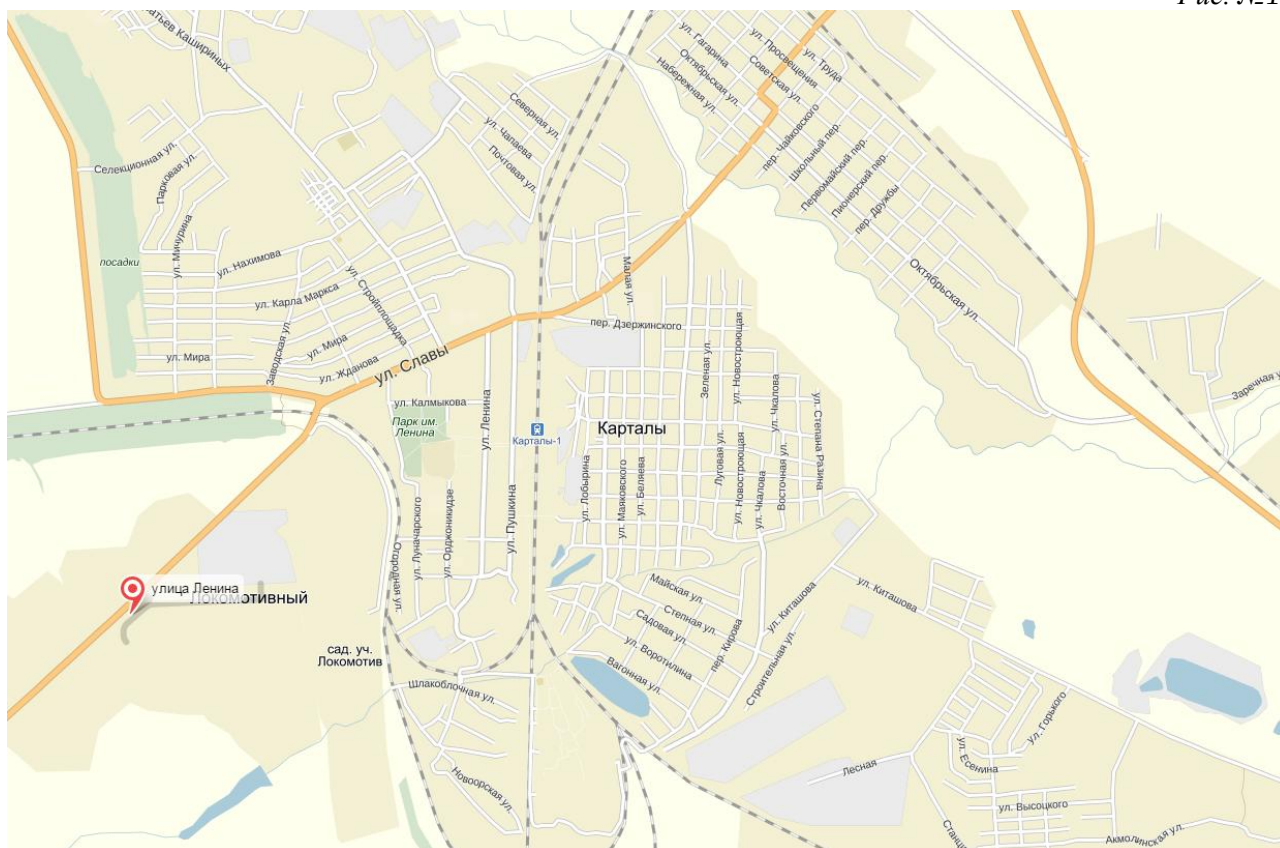
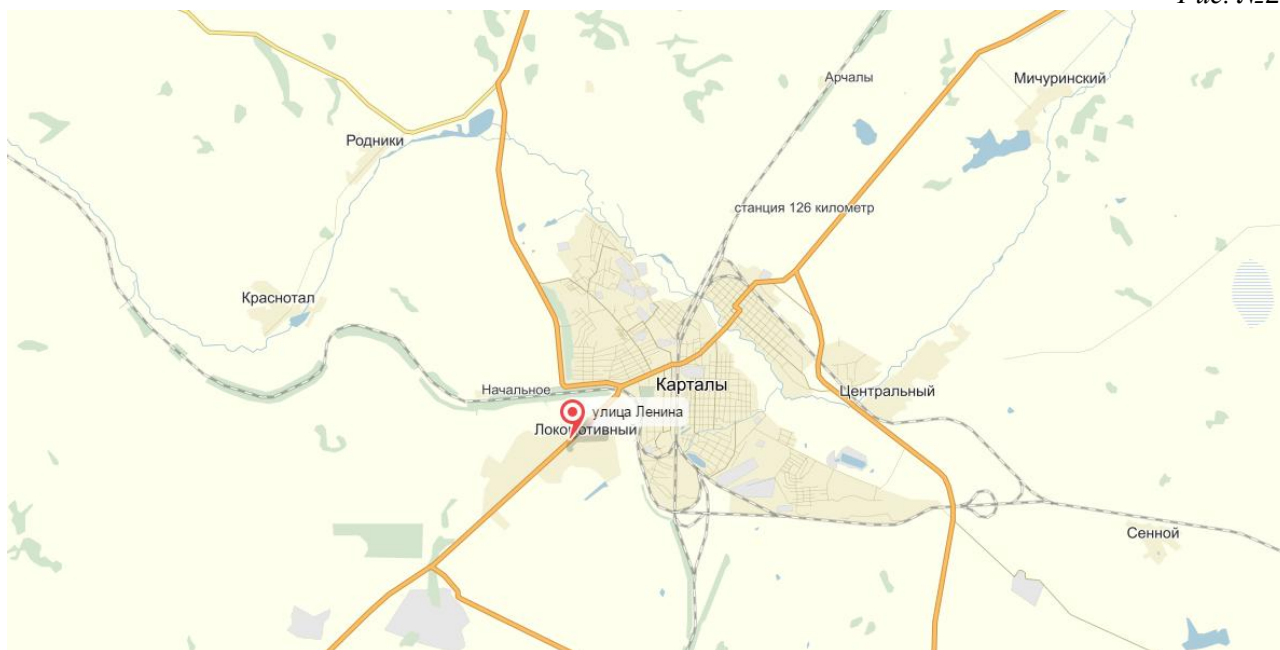


Рис. №2.



⁸ <https://maps.yandex.ru>

Описание поселка Локомотивный⁹

Посёлок городского типа

Локомотивный

Флаг



Герб



Страна	Россия
Субъект федерации	Челябинская область
Городской округ	Локомотивный
Координаты	 53°01′11″ с. ш. 60°35′23″ в. д.﻿(G)﻿(O)﻿(Я)Координаты:  53°01′11″ с. ш. 60°35′23″ в. д.﻿(G)﻿(O)﻿(Я)
Основан	1965
Прежние названия	Солнечный
Площадь	10,47 ^[1] км²
Население	↘8531 ^[2] человек (2014)
Плотность	949 чел./км²
Часовой пояс	UTC+5
Телефонный код	+7 35133
Почтовый индекс	457390
Автомобильный код	74, 174
Код ОКАТО	75 558
Код ОКТМО	75 759 000 051
Официальный сайт	zato-lokomotivny.ru

Локомотивный — посёлок городского типа в Челябинской области России, в 264 км к юго-западу от Челябинска и в 3 км к юго-западу от железнодорожной станции Карталы. Образует закрытое административно-территориальное образование (ЗАТО) Локомотивный городской округ.

История

В 1992 году (бывший военный городок) получил современное название — посёлок Локомотивный со статусом ЗАТО.

Статус посёлка областного значения с 1974 года, статус ЗАТО — с 1992 года.

В районе посёлка находился позиционный район Карталинской дивизии РВСН (59-я ракетная дивизия) расформированной в 2005 году.

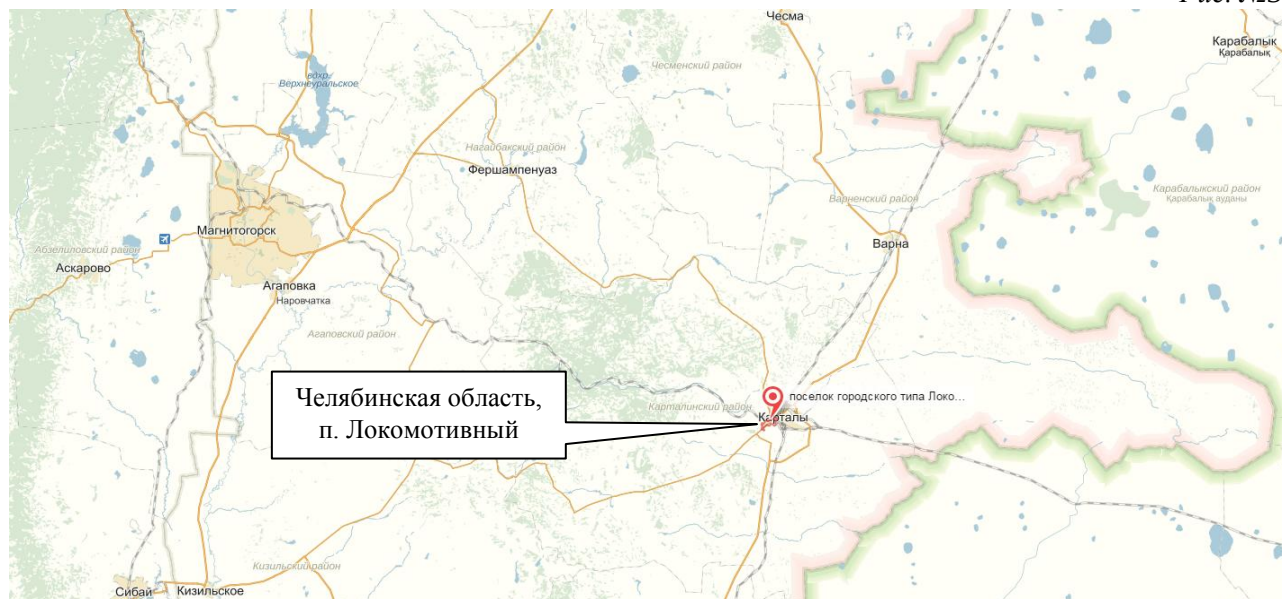
Население

Численность населения					
2002	2009	2010	2012	2013	2014
10 741	↘9979	↘8498	↗8536	↗8557	↘8531

⁹ <https://ru.wikipedia.org/wiki/Локомотивный>

Схема расположения поселка Локомотивный¹⁰

Рис. №3.



6.2.4. Сведения об износе и устареваниях

Физическое состояние

Наименование	Состояние объекта оценки, экспертный износ %	Состояние объекта оценки, износ по документам, %
Нежилое помещение	На дату оценки эксплуатируются, находятся в хорошем состоянии	Технический паспорт не предоставлен

Функциональные характеристики

Объект оценки построен в соответствии со строительными нормами и правилами, с применением материалов используемых в настоящее время, поэтому функциональные недостатки объекта оценки отсутствуют.

Экономические внешние факторы

Объект оценки расположен в экономически слабо развитом населенном пункте (п. Локомотивный Челябинской области), на рынке коммерческой недвижимости отсутствуют предложения продажи, низкая покупательная способность, высокие банковские процентные ставки.

В связи с этим оценщиком экспертно применен внешний износ – 50%.

6.3. Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки

Не выявлены.

6.4. Информация о текущем использовании объекта оценки

В настоящее время объект оценки используется в качестве офисных помещений.

6.5. Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость

Не выявлены.

¹⁰ <https://maps.yandex.ru/>

7. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

7.1. Анализ рынка недвижимости

Средняя цена предложения за 1 кв.м. на вторичном рынке жилья в зависимости от количества комнат в черте г. Карталы

Наименование	Цена на 30.07.2015г. минимальная, руб.	Цена на 30.07.2015г. максимальная, руб.	Цена на 30.07.2015г. средняя, руб.
1-комнатные	16 250	31 512	23 881
2-комнатные	10 557	46 512	28 535
3-комнатные	16 418	38 333	27 376
4-комнатные	Выявлено только одно объявление – 20 000 руб. кв.м.		
Жилой дом до 100кв.м.	10 227	48 500	29 364
Жилой дом до 120кв.м.	10 909	20 000	15 455
Коттедж от 150 до 400кв.м.	7 912	29 630	18 771

Средняя цена предложения 1 кв.м. на рынке коммерческой недвижимости в черте г. Карталы

Наименование	Цена на 30.07.2015г. минимальная, руб.	Цена на 30.07.2015г. максимальная, руб.	Цена на 30.07.2015г. средняя, руб.
Офисно - торговая	6 250	63 238	34 744
Производственно-складская	1 086	35 000	18 043

Средняя цена предложения за 1 кв.м. на вторичном рынке жилья в зависимости от количества комнат в черте п. Локомотивный

Наименование	Цена на 30.07.2015г. минимальная, руб.	Цена на 30.07.2015г. максимальная, руб.	Цена на 30.07.2015г. средняя, руб.
1-комнатные	10 204	22 333	16 269
2-комнатные	14 286	28 796	21 541
3-комнатные	17 188	32 000	24 594
4-комнатные	13 559	16 923	15 241
Жилой дом до 100кв.м.			
Жилой дом до 120кв.м.			
Коттедж от 150 до 400кв.м.			

Средняя цена предложения 1 кв.м. на рынке коммерческой недвижимости в черте п. Локомотивный

Наименование	Цена на 30.07.2015г. минимальная, руб.	Цена на 30.07.2015г. максимальная, руб.	Цена на 30.07.2015г. средняя, руб.
Офисно - торговая	6 250	63 238	34 744
Производственно-складская	1 086	35 000	18 043

Анализ рынка земли

На сегодняшний день, можно сказать, что рынок земельных участков в Карталинском районе и расположенных рядом населенных пунктах мало развит. Сделки купли – продажи земельных участков немногочисленны, предложения о продаже касаются главным образом земельных участков под жилую застройку, в основном, для индивидуального жилищного строительства, в окраинных и пригородных районах. Что касается свободных земельных участков под коммерческое строительство, информация о сделках не многочисленна или отсутствует и не только по данному городу, но и по близлежащим населенным пунктам.

Стоимость земельных участков в Карталинском районе колеблется от 80 до 340 руб. за кв.м., в г.Карталы цена колеблется – от 60 до 2 941 руб. за кв.м. (на стоимость земельного участка оказывают существенное влияние такие факторы, как: местоположение, системы коммуникаций, площадь и пр.)

Оценщиком были проанализированы данные Интернет сайтов: <https://www.avito.ru/>, <http://www.domofond.ru/>.

7.2. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки

7.2.1. Социально-экономическая ситуация РФ в январе – мае 2015г.¹¹

Основные показатели развития экономики
(в % к соответствующему периоду предыдущего года)

	2014 год		2015 год			
	май	янв.-май	апр.	май	май (с искл. сезон. и календ. факт. к апр. ¹⁾	янв.-май
ВВП ¹⁾	101,0	100,7	95,8	95,1	-0,4	96,8
Индекс потребительских цен, на конец периода ²⁾	100,9	106,8	100,5	100,4		108,3
Индекс промышленного производства ³⁾	102,8	101,7	95,5	94,5	-0,6	97,7
Обрабатывающие производства ⁴⁾	104,4	103,2	92,8	91,7	-0,9	95,9
Индекс производства продукции сельского хозяйства	103,5 ⁷⁾	103,0 ⁷⁾	103,3	102,7	-0,1	103,3
Инвестиции в основной капитал	97,3 ⁷⁾	95,9 ⁷⁾	95,2	92,4 ⁵⁾	-1,3	95,2 ⁵⁾
Объемы работ по виду деятельности «Строительство»	91,9 ⁷⁾	93,5 ⁷⁾	94,8	89,7	-1,9	93,9
Ввод в действие жилых домов	135,5 ⁷⁾	128,6 ⁷⁾	113,6	100		122,2
Реальные располагаемые денежные доходы населения ^{6) 7)}	106,2	99,5	96,1	93,6	-0,9	97,0
Реальная заработная плата ⁷⁾	102,1	103,7	90,4 ⁵⁾	92,7 ⁵⁾	0,6	91,2 ⁵⁾
Среднемесячная начисленная номинальная заработная плата ⁷⁾ , руб.	32272	31078	34377 ⁵⁾	34400 ⁵⁾		32685 ⁵⁾
Уровень безработицы к экономически активному населению	4,9	5,4	5,8	5,6 ⁶⁾	5,9	5,7
Оборот розничной торговли	102,4 ⁷⁾	103,4 ⁷⁾	90,4	90,8	-0,3	92,3
Объем платных услуг населению ⁷⁾	100,8	100,9	97,5	96,5	-0,4	98,6
Экспорт товаров, млрд. долл. США	44,0	214,6	31,5	32,3 ⁸⁾		152,8 ⁸⁾
Импорт товаров, млрд. долл. США	26,1	126,4	16,4	15,2 ⁸⁾		77,0 ⁸⁾
Средняя цена за нефть Urals, долл. США/баррель	107,7	106,9	59,2	63,7		56,1

¹⁾ Оценка Минэкономразвития России.

²⁾ Апрель, май - в % к предыдущему месяцу, январь-май – в % к декабрю предыдущего года.

³⁾ Агрегированный индекс производства по видам деятельности "Добыча полезных ископаемых", "Обрабатывающие производства", "Производство и распределение электроэнергии, газа и воды". С учетом поправки на неформальную деятельность.

⁴⁾ С учетом поправки на неформальную деятельность.

⁵⁾ Оценка Росстата.

⁶⁾ Предварительные данные.

⁷⁾ Без учёта сведений по Республике Крым и г. Севастополю.

⁸⁾ Оценка

¹¹ http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/3249a21e-5185-42da-bd46-d226cc50048e/Mon_j_m.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=3249a21e-5185-42da-bd46-d226cc50048e;

7.2.2. Основные показатели социально-экономического развития Челябинской области за январь-июнь 2015 года¹²

Положительные и отрицательные тенденции социально-экономического развития области

Положительные тенденции социально-экономического развития области в январе-июне 2015 года (в % к январю-июню 2014 года):

- индекс промышленного производства вырос на 1,5%, в том числе металлургическое производство и производство готовых металлических изделий – на 3,2%;

- ввод жилых домов увеличился на 42,5%;
- грузооборот автомобильного транспорта – на 22,4%;
- налоговые и неналоговые доходы консолидированного бюджета – на 13,1%;
- объем продукции сельского хозяйства – на 4,1%;

Отрицательные тенденции в январе-июне 2015 года (в % к январю-июню 2014 года):

- производство транспортных средств и оборудования снизилось на 16,4%;
- производство пищевых продуктов, включая напитки, и табака – на 6,2%;
- производство прочих неметаллических минеральных продуктов – на 4,9%;
- производство машин и оборудования – на 3,1%;
- объем работ в строительстве – на 19,9%;
- оборот розничной торговли – на 14,0%;
- объем платных услуг населению – на 3%.
- индекс потребительских цен вырос на 8,3% к декабрю 2014 года и на 14,4% в среднегодовом выражении.

Положительные тенденции социально-экономического развития области в январе-мае 2015 года (в % к январю-маю 2014 года):

- прибыль прибыльных организаций по крупным и средним предприятиям увеличилась в 3 раза;

- реальные располагаемые денежные доходы населения выросли на 2%.

Отрицательные тенденции в январе-мае 2015 года (в % к январю-маю 2014 года):

- внешнеторговый оборот снизился на 18,6%, в т. ч. экспорт – на 12,9%;
- реальная заработная плата – на 6%.

Промышленное производство

За январь-июнь 2015 года индекс производства по основным видам деятельности по полному кругу организаций-производителей составил 101,5% к уровню января-июня 2014 года. В структуре промышленного производства Челябинской области наибольший удельный вес имеют обрабатывающие производства, индекс производства в которых составил 100%. Индекс производства в добыче полезных ископаемых составил 128%, в производстве и распределении электроэнергии, газа и воды – 103,3%.

Транспорт

В январе-июне 2015 года **грузооборот автомобильного транспорта** составил 1496,3 млн. т-км (122,4% к уровню января-июня 2014 года), перевозки грузов автомобильным транспортом – 16447,6 тыс. тонн (97%).

Сельское хозяйство

Объем продукции сельского хозяйства всех сельхозпроизводителей в январе-июне 2015 года составил 35284,3 млн. рублей (104,1% к январю-июню 2014 года).

Инвестиции

Объем инвестиций в основной капитал за январь-март 2015 года составил 31,35 млрд. рублей (в сопоставимых ценах к январю-марту 2014 года – 81,5%).

Источниками финансирования инвестиций являлись:

- собственные средства (57,9% к общему итогу);
- привлеченные средства (42,1%), в том числе кредиты банков (7,1%), заёмные средства других организаций (6,5%), бюджетные средства (8,0%), средства организаций и населения, привлеченные для долевого строительства (7,8%), средства вышестоящей организации (2,8%) и другие.

Основные объекты вложения инвестиций: здания (кроме жилых) и сооружения (44,0%), машины, оборудование, транспортные средства, производственный и хозяйственный инвентарь (33,8%).

¹² <http://pravmin74.ru/chelyabinskaya-oblast/ekonomicheskoe-razvitiie>

Наибольший объем инвестиций направлен в следующие виды деятельности: производство, передача и распределение электроэнергии (26,5%), металлургическое производство и производство готовых металлических изделий (15,6%), операции с недвижимым имуществом, аренда и предоставление услуг (14,1%), транспорт и связь (10,9%), сельское хозяйство (4,9%), добыча полезных ископаемых (4,8%), производство пищевых продуктов, включая напитки, и табака (2,5%), производство электроборудования, электронного и оптического оборудования (2,2%).

Строительство

В январе-июне 2015 года объем работ, выполненных по виду деятельности «строительство», составил 26,2 млрд. рублей или 80,1% к январю-июню 2014 года.

В области введено в действие 804,1 тыс. кв. м жилой площади или 142,5% к январю-июню 2014 года.

Средняя фактическая стоимость строительства одного квадратного метра общей площади жилых домов, построенных в январе-июне 2015 года, составила 29538 рублей.

Внеэкономическая деятельность

Внешнеторговый оборот за январь-май 2015 года составил \$1916,9 млн. (81,4%) в том числе: экспорт – \$1513,1 млн. (87,1%), импорт – \$403,8 млн. (65,4%).

Внешнеторговый оборот по странам дальнего зарубежья составил \$1626,8 млн. (84,6%), экспорт – \$1242,3 млн. (92,5%), импорт – \$384,5 млн. (66,4%)

Внешнеторговый оборот по странам ближнего зарубежья составил \$290,1 млн. (67,0%), экспорт – \$270,8 млн. (68,4%), импорт – \$19,3 млн. (49,7%).

Денежные доходы и расходы населения

Денежные доходы населения в январе-мае 2015 года сложились в сумме 416,3 млрд. рублей. Среднедушевые денежные доходы составили 23 804,3 рубля.

Денежные расходы населения по сравнению с аналогичным периодом 2014 года возросли на 15,8% и составили 410,3 млрд. рублей. Превышение денежных доходов над расходами составило 6 млрд. рублей.

Среднемесячная начисленная заработная плата работников по полному кругу организаций в январе-мае 2015 года сложилась в размере 28 914,6 рублей (107,6% к январю-маю 2014 года). Реальная величина заработной платы (скорректированная на инфляцию) составила 94%.

Среднемесячная начисленная заработная плата работников крупных и средних организаций в январе-мае 2015 года сложилась в размере 29 594,1 рубля (107,5% к январю-маю 2014 года).

Просроченная задолженность по заработной плате на предприятиях Челябинской области на 01.07.2015 г. составила 2,8 млн. рублей перед 346 работниками.

Потребительский рынок

Оборот розничной торговли в январе-июне 2015 года составил 250,7 млрд. рублей (86,0% к январю-июню предыдущего года в сопоставимых ценах).

Объем платных услуг населению в январе-июне 2015 года составил 66,0 млрд. рублей (97,0% к январю-июню 2014 года).

Цены. В июне 2015 года потребительские цены выросли на 0,7% к маю 2015 года, на 14,4% – к июню 2014 года, на 8,3% – к декабрю 2014 года.

Стоимость минимального набора продуктов питания в июне 2015 года составила 3696,43 рубля в расчете на месяц и по сравнению с маем 2015 года снизилась на 1,5%, по сравнению с декабрем 2014 года выросла на 13,4%.

Рынок труда

В январе-июне 2015 года в Центры занятости населения городов и районов (далее – ЦЗН) за содействием в поиске подходящей работы обратилось 54829 человек, что на 8,1% больше, чем в январе-июне 2014 года.

В январе-июне 2015 года заявленная потребность в работниках организаций области составила 66591 вакансию, что на 32,4% меньше, чем в 2014 году. Из заявленных вакансий 74,4% – для замещения рабочих профессий.

Численность граждан и работодателей, обратившихся в ЦЗН за информацией о положении на рынке труда, составила 62378 человек, что на 0,7% больше, чем в январе-июне 2014 года.

Демография

В январе-мае 2015 года в области зарегистрировано 19352 новорожденных, что ниже уровня рождаемости января-мая 2014 года на 4,1%. Число умерших по сравнению с январем-маем прошлого года увеличилось на 1,9% и составило 20770 человек. Естественная убыль населения – 1418 человек (январь-май 2014 года – 219 человек).

Миграционный прирост в январе-мае 2015 года составил 780 человек (январь-май 2014 года – 2235 человек).

8. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ¹³

Стоимость объекта оценки определяется исходя из его наиболее эффективного использования. За собственником имущества в Российской Федерации закрепляется право владения, пользования и распоряжения как единолично, так и совместно с другими лицами.¹⁴ Но помимо прав имеются и ограничения: осуществление прав и свобод человека и гражданина не должно нарушать прав и свободы других лиц.¹⁵

Наиболее эффективное использование (НЭИ) объекта оценки определено в Российских стандартах оценки только применительно к оценке земельных участков¹⁶. Международные стандарты оценки¹⁷ и Европейские стандарты оценки недвижимости, идентично определяют НЭИ как наиболее вероятное использование имущества, являющееся физически возможным, разумно оправданным, юридически законным, осуществимым с финансовой точки зрения и в результате которого стоимость оцениваемого имущества будет максимальной.

Использование имущества, не разрешенное законом или физически невозможное, не может рассматриваться в качестве наиболее эффективного. Применение этого принципа позволяет оценщику учитывать эффект износа и устаревания здания, определять наиболее подходящий характер улучшений, которые необходимо осуществить на земельном участке, исследовать финансовую состоятельность реконструкционных проектов, а также помогает во многих других ситуациях, возникающих в процессе оценки

Как видно из приведенного выше определения наиболее эффективное использование недвижимости определяется путем анализа соответствия потенциальных вариантов ее использования следующим критериям:

ПОТЕНЦИАЛ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ– доступность участка (подъезд к нему), неудобства расположения земельного участка, скрытые опасности расположения.

РЫНОЧНЫЙ СПРОС– насколько планируемый вариант использования земельного участка представляет интерес на данном рынке и в данной местности. Анализируется уровень спроса и предложения на все объекты недвижимости различного функционального назначения. Анализируются достоинства недвижимости, обеспечивающие её конкурентно способность и недостатки.

ДОПУСТИМОСТЬ С ТОЧКИ ЗРЕНИЯ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА (ПРАВОВАЯ ОБОСНОВАННОСТЬ) – характер предполагаемого использования не противоречит законодательству, ограничивающему действия собственника участков, и положениям зонирования.

ФИЗИЧЕСКАЯ ВОЗМОЖНОСТЬ – возможность возведения зданий с целью наиболее эффективного использования их на рассматриваемом земельном участке.

ФИНАНСОВАЯ ОПРАВДАННОСТЬ– рассмотрение тех физически осуществимых и разрешенных законом вариантов использования, которые будут приносить доход.

МАКСИМАЛЬНАЯ ЭФФЕКТИВНОСТЬ (ОПТИМАЛЬНЫЙ ВАРИАНТ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ) – рассмотрение того, какой из физически осуществимых, правомочных и финансово оправданных вариантов использования Объекта будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

Опираясь на анализ наиболее типичного использования нежилых зданий и помещений, расположенных в рассматриваемой части города, а также исходя из технических особенностей Объекта, Специалисты решили рассмотреть в ходе анализа наиболее эффективного использования Объекта, следующие виды использования:

- * жилое;
- * офисное;
- * торговое.

При анализе оптимального варианта использования Специалисты провели качественный анализ возможных видов использования объектов, удовлетворяющих вышеописанным критериям.

¹³ Федеральный стандарт оценки. Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО N 1) (утв. Приказом Минэкономразвития РФ от 20 июля 2007 г. N 256) п.10

¹⁴ Гражданский кодекс РФ (части первая, вторая и третья), ст.35

¹⁵ Гражданский кодекс РФ (части первая, вторая и третья), ст.17

¹⁶ Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков, утверждены распоряжением Минимущества России №568-р от 06 марта 2002г. с изменениями

¹⁷ Международные стандарты оценки (п.6)/ Пер. с англ. Г.И.Микерина, М.: РОО, 2000

Жилое назначение

Объект оценки относится к объектам нежилого фонда, поэтому использование Объекта в качестве жилого не соответствует критерию юридической допустимости.

Офисное назначение

Факторы, положительно сказывающие на использовании Объекта в качестве офисного помещения:

1. Оцениваемый объект представляет собой нежилое помещение;
2. Расположение объекта на 2 этаже;
3. Объект расположен в районе жилой застройки;
4. Расположение объекта в центре поселка;
5. Наличие парковки
6. Наличие отдельного входа.

Торговое назначение

Факторы, положительно сказывающие на использовании Объекта в качестве торгового помещения:

1. Оцениваемый объект представляет собой нежилое помещение;
2. Расположение объекта на 2 этаже;
3. Объект расположен в районе жилой застройки;
4. Расположение объекта в центре поселка;
5. Наличие парковки;
6. Наличие отдельного входа.

Определение факторов наиболее эффективного использования

Факторы	Жилое	Офисное	Торговое
Потенциал местоположения	+	+	+
Рыночный спрос	+	+	+
Правовая обоснованность	-	+	+
Физическая возможность	-	+	+
Финансовая оправданность	-	+	+
Максимальная эффективность	-	+	+
Итого	2	6	6

Исходя из вышеуказанных критериев анализа наиболее эффективного использования, месторасположения, физического состояния и ситуации, которая сложилась на рынке нежилой недвижимости, а также учитывая проведенный качественный анализ возможных функций использования оцениваемого объекта, Оценщики пришли к выводу, что наиболее эффективным использованием оцениваемого объекта является использование в качестве **офисных или торговых помещений**.

9. ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ

Проведение оценки включает следующие этапы¹⁸:

1. Заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
2. Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
3. Применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
4. Согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
5. Составление отчета об оценке.

9.1. Подходы к оценке

Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний. Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий. Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

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. Объектом - аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

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

Оценщик при проведении оценки обязан использовать (или обосновать отказ от использования) затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке. Оценщик вправе самостоятельно определять в рамках каждого из подходов к оценке конкретные методы оценки.

Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Методом оценки является последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

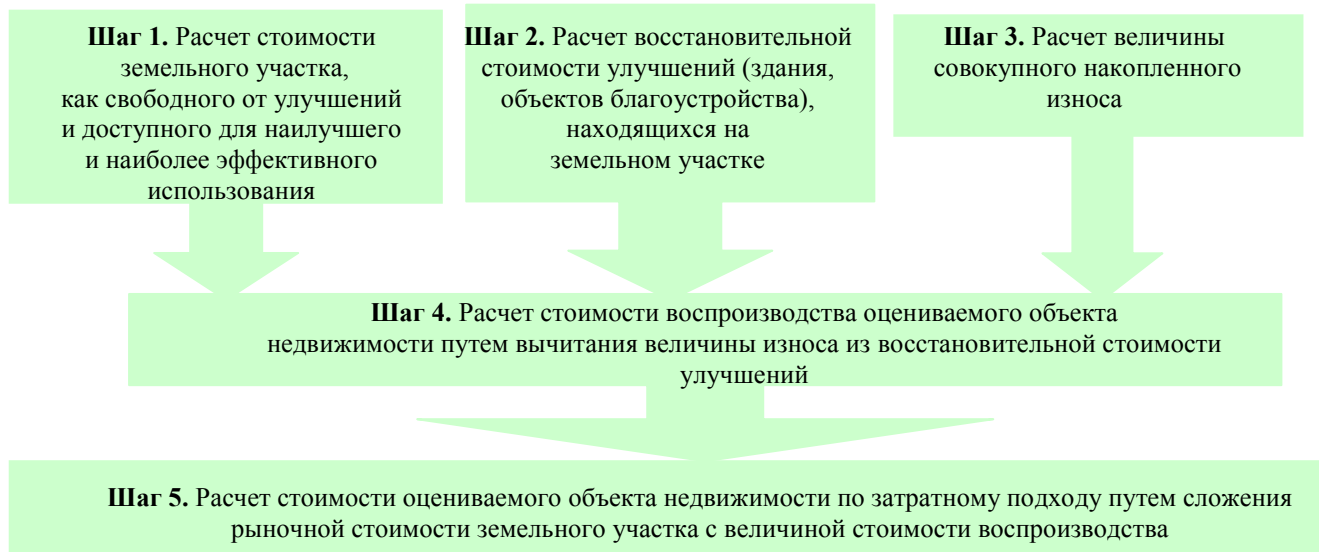
Оценщик на основе полученных в рамках каждого из подходов к оценке результатов определяет итоговую величину стоимости объекта оценки.

Выбор (отказ) того или иного подхода осуществляется исходя из специфики оцениваемого имущества, особенностей конкретного рынка и состава сведений, содержащихся в собранной информации.

¹⁸ Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО № 1) Раздел IV п.16, утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 года № 256

9.2. Затратный подход

Процедура оценки рыночной стоимости объекта недвижимости по затратному подходу включает в себя следующие шаги:



9.2.1. Определение рыночной стоимости земельного участка

Для оценки стоимости земельного участка необходимо рассмотреть правовой режим земельного участка, который включает в себя:

- Целевое назначение земельного участка;
- Форму собственности земельного участка;
- Разрешенное использование земельного участка. Разрешенное использование земель представляет собой эксплуатацию земельного участка с учетом его целевого назначения, имеющихся ограничений и сервитутов.

В данном отчете рыночная стоимость земельного участка не рассчитывается, т.к. в задании на оценку требуется определить рыночную стоимость нежилого помещения расположенного на втором этаже трехэтажного здания, без расчетов основного строения и земельного участка. Полной информацией о конструктивных элементах, объеме и площади всего многоэтажного здания оценщик не владеет, так же нет данных и о земельном участке, на котором расположено здание.

9.2.2. Оценка стоимости восстановления /замещения/

Стоимость строительства можно оценить двумя способами: по стоимости восстановления или по стоимости замещения.

Стоимость восстановления определяется как стоимость создания точной копии оцениваемого сооружения с использованием тех же материалов и спецификаций, но по текущим ценам.

Стоимость замещения определяется как стоимость строительства на этом же участке современного сооружения эквивалентной полезности с использованием текущих стандартов, материалов, дизайна и текущих цен.

Источники информации для расчетов

1. Общая часть к сборникам укрупненных показателей восстановительной стоимости зданий и сооружений, имеющихся в учреждениях и организациях, состоящих на государственном бюджете.
2. Сборники «Укрупненных показателей восстановительной стоимости зданий и сооружений для переоценки основных фондов».
3. «Разъяснение по вопросам оценки недвижимости при использовании сборников УПВС» - М: Республиканское управление технической инвентаризации, 1995.

Наименование	Территориальный пояс	Климатический район
Челябинская область	2	I

4. Укрупненные показатели базисной стоимости строительства по объектам – аналогам (УПВС-2001) ¹⁹.

5. Индексы изменения стоимости строительства по состоянию на дату оценки.

¹⁹ Источник: Справочник инженера – сметчика и оценщика объектов недвижимости под общей редакцией В.С. Башкатова и П.В. Горячкина

Переход к уровню цен на дату оценки

Регионально-климатический коэффициент

Поправка на различие в климате (регионально-климатический коэффициент) в соответствии с разделом 5.1 Справочниками оценщика для региона, в котором расположено оцениваемое здание, равна **1,09** ($K_{\text{клим}}=1,09$)

Индекс цен в строительстве на дату оценки

Переход к уровню цен на дату оценки производится умножением стоимости в уровне цен 2001 года на индекс цен на строительные - монтажные работы по характерным конструктивным системам зданий и сооружений $I_{2001/2015}$ по состоянию на дату оценки. Индекс составляет²⁰:

$I_{2001/2015} = 7,803$

Прочие удорожания

В определении понятия «прибыль предпринимателя» (далее по тексту ПП) нет единства, что ведет, естественно, к разным методам оценки ПП. Главное что из этих определений непонятно, о каком предпринимателе идет речь – девелопер, инвестор, кредитор, предприниматель, представляющий капитал, или кто-то другой.

В этом отношении следует обратить внимание на высказывание наиболее яркого представителя питерской школы профессора Грибовского С.В. *«Заметим, что интересных на получение прибыли в проекте может быть много. Это не только инвестор или девелопер, но и генеральный подрядчик, просто подрядчик, поставщики оборудования и строительных материалов и др. И все они являются предпринимателями со своими требованиями к прибыли на свой капитал (материальный или интеллектуальный). Иными словами, если корректно рассчитать прибыли предпринимателя, нужно разобраться, сколько предпринимателей участвует в процессе создания доходного актива, и каким капиталом обладает каждый из них».*

Прибыль предпринимателя – это установленная рынком цифра, отражающая сумму, которую предприниматель ожидает получить в виде премии за использование своего капитала, инвестированного в строительный проект. Прибыль предпринимателя является в основном функцией риска и зависит от конкретной рыночной ситуации.

Прибыль предпринимателя применяем на основании Справочника Оценщика недвижимости Том 2. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Приволжский центр Финансового консалтинга и оценки, г. Нижний Новгород - 2014г., стр.120²¹ п. 7.1 «Прибыль предпринимателя неактивный рынок».

В таблице приведены возможные диапазоны значений, в которых, по мнению большинства оценщиков, могут находиться значения прибыли предпринимателя. Следует особо отметить, что, по мнению большинства оценщиков, прибыль девелопера на неактивном рынке заметно выше, чем аналогичная прибыль при строительстве объектов недвижимости в условиях неразвитого рынка.

Прибыль предпринимателя при инвестициях в строительство объектов, % в год (прибыль девелопера)	Неактивный рынок	
	Среднее	Расширенный интервал
1.1 Высококласные производственно-складские объекты	15%	9% 25%
1.2 Низкокласные производственно-складские объекты	14%	8% 23%
2.1 Бизнес-центры класса А, В	19%	13% 28%
2.2 ТЦ, ТК, ТРК	19%	12% 28%
2.3 Универсальные низкокласные офисно-торговые объекты	16%	10% 23%
3.1 Универсальные объекты сельскохозяйственного назначения	11%	6% 18%
4.1 Квартыры (многоквартирные жилые дома)	19%	10% 30%
5.1 Базы отдыха	14%	8% 23%

В данном случае возьмем значение величины прибыли предпринимателя как при инвестировании в строительство универсальных низкокласных офисно - торговых объектов, расширенный интервал - минимальное значение: **10%**.

²⁰ Источник информации: Интернет сайт: <http://www.garant.ru/products/ipo/prime/doc/70762074/>

²¹ Автор: Лейфер Л.А., Стерлин А.М., Гришина М.А., Кашникова З.А., Яковлев Д.А., Пономарев А.М., Шегурова Д.А.

9.2.3. Расчет восстановительной стоимости

Для нежилого помещения в расчетах использовался УПБС-2001, таблица №14.14
Административно-бытовой корпус

Технико-экономические показатели

№ п.п.	Наименование показателя	Единица измерения	Показатели здания
1	Количество этажей	шт.	5
2	Строительный объем здания	куб.м.	6 548
3	Общая площадь здания	кв.м.	1 984,5
4	Основная площадь здания	кв.м.	1 679,5
5	Вспомогательная площадь здания	кв.м.	305,0
6	Продолжительность строительства	месяц	18
На 01.01.2000г. без учета налога на добавленную стоимость			
7	Стоимость строительства, общая	руб.	4 325 160
	в том числе: строительно-монтажные работы	руб.	4 006 828
	оборудование	руб.	318 332
8	Стоимость 1 кв.м. общей площади здания	руб.	2 179
9	Стоимость 1 куб.м. строительного объема здания	руб.	661

Краткое описание основных конструктивных элементов здания

Фундаменты	- монолитная железобетонная плита
Каркас	- монолитный железобетон
Стены	- кирпичные
Перекрытия	- монолитный железобетон
Полы	- керамическая плитка, линолеум
Окна	- деревянные обыкновенные
Двери	- деревянные
Внутренняя отделка	- облицовка гипсокартонными листами, окраска, глазурованная плитка
Крыша	- металлическая стропильная система с утеплителем
Кровля	- металлический профилированный настил
Лестницы	- лестничные марши и площадки из сборных железобетонных элементов
Технические системы	- отопление, водопровод, канализация, телефонизация, охранно-пожарная сигнализация – централизованные от городских сетей

Таблица расчета восстановительной стоимости помещения

Наименование объекта	Нежилое помещение
Площадь кв.м.	396,2
Стоимость 1 кв.м. по сборнику УПБС, руб.	2179
Регионально-климатический коэффициент	1,09
Коэфф. перехода к базисным ценам	1
Индекс цен в строительстве на дату оценки	7,803
Прибыль застройщика	1,10
Восстановительная стоимость на дату оценки, руб. без учета НДС	8 077 044,79

9.2.4. Оценка накопленного износа

Накопленный износ - это уменьшение восстановительной или заменяющей стоимости улучшений из-за ухудшения физического состояния объекта, функционального и внешнего (экономического) устаревания, или комбинации этих источников. Для оценки накопленного износа применяются следующие методы:

- * метод экономического возраста;
- * модифицированный метод экономического возраста;
- * метод сравнения продаж;
- * метод разбивки.

В зависимости от причин, вызывающих потерю стоимости - износ подразделяется на три типа: физический, функциональный и износ внешнего воздействия.

Формула расчета накопленного износа

$$И_{\text{нак}} = И_{\text{физ}} + (1 - И_{\text{физ}})И_{\text{функ.}} + (1 - И_{\text{физ}})(1 - И_{\text{функ.}})И_{\text{вн}}$$

Физический износ

Физический износ определялся экспертным методом на основе шкалы экспертных оценок технического состояния объектов недвижимости (см. Табл.).

Шкала экспертных оценок для определения величины физического износа

Состояние объекта	Характеристика физического состояния	Физический износ, %
Отличное	Практически новый объект	0 - 15
Хорошее	Полностью отремонтированный объект со средними сроками эксплуатации	15 - 35
Удовлетворительное	Требующий ремонта объект со средними сроками эксплуатации	35 - 60
Неудовлетворительное	Требующий ремонта объект с продолжительными сроками эксплуатации	60 - 80
Аварийное	Объект, с продолжительными сроками эксплуатации. Проведение ремонта экономически нецелесообразно. Возможно вторичное использование материалов по утилизационной стоимости	80 - 100

Информационный источник - [МОК-Информ](#) Опубликовано на сайте www.ValNet.ru

Функциональный /моральный / износ - это потеря стоимости вследствие относительной неспособности данного сооружения обеспечить полезность по сравнению с новым сооружением, созданным для таких же целей. Он обычно вызван плохой планировкой, несоответствием техническим и функциональным требованиям по таким параметрам как размер, стиль, срок службы и т. д. Функциональный износ может быть устранимым и неустранимым. Функциональный износ считается устранимым, когда стоимость ремонта или замены устаревших или неприемлемых компонентов выгодна или, по крайней мере, не превышает величину прибавляемой полезности стоимости. В противном случае износ считается неустранимым.

В данном случае функциональный износ не выявлен.

Внешний износ вызывается уменьшением полезности объекта в результате изменения внешних условий. Под внешними условиями подразумевается экономическое месторасположение, транспортная доступность, условия рынка, экологическая ситуация, нормативно - законодательная база и так далее.

Объект оценки расположен в экономически слабо развитом населенном пункте (п. Локомотивный Челябинской области), на рынке коммерческой недвижимости отсутствуют предложения продажи, низкая покупательная способность, высокие банковские процентные ставки.

В связи с этим оценщиком экспертно применен внешний износ – 50%.

9.2.5. Результаты расчета стоимости объекта затратным подходом

№ п/п	Наименование	Стоимость воспроизводства, (руб.)	И _{физ} %	И _{функ} %	И _{вн} %	И _{нак.} %	Итоговая стоимость по затратному подходу, руб. без НДС
1.	Нежилое помещение	8 077 044,79	25,0	0	50,0	62,50	3 028 891,80

3 028 891,80

**Три миллиона двадцать восемь тысяч восемьсот девяносто один рубль, 80 коп.
без учета НДС**

9.3. Сравнительный подход

Сравнительный подход основывается на данных о рынке продаж и предложений по объектам недвижимости, сходными с оцениваемым. Цены на объекты-аналоги затем корректируются с учетом параметров, по которым объекты отличаются друг от друга.

После корректировки цен их можно использовать для расчета рыночной стоимости оцениваемого имущества.

При оценке сравнительным подходом учитываются:

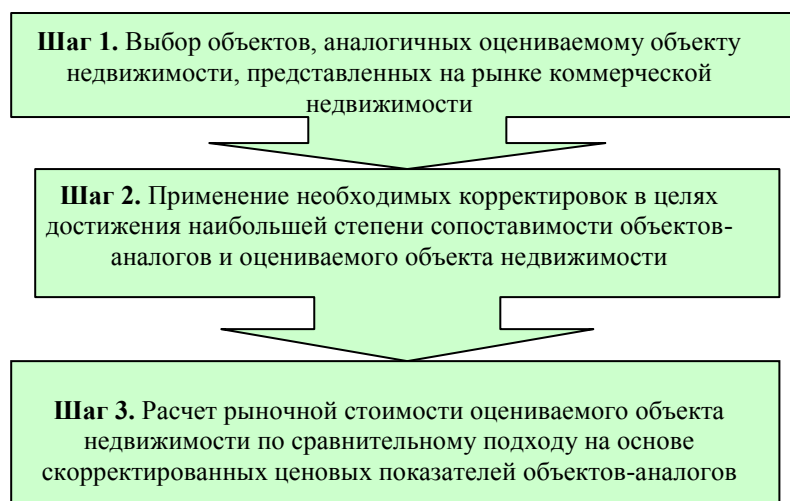
- спрос и предложение (цены на недвижимость устанавливаются в процессе переговоров между покупателями и продавцами на рынке – покупатели представляют на рынке сторону «спрос», а продавцы – «предложение»; если спрос на определенный вид имущества велик, то цены имеют тенденцию к повышению, если спрос низок, то цены снижаются);

- сбалансированность (предложение и спрос стремятся к установлению равновесия, или баланса, на рынке; однако точка равновесия обычно недостижима, потому что спрос и предложение постоянно изменяются; рост населения, изменение финансовых возможностей, вкусов потребителей и их предпочтений приводит к тому, что спрос все время меняется; точно также на предложение влияет наличие на рынке дополнительных объектов сделок);

- замещение (замещение означает, что стоимость объекта недвижимости, которому на рынке может быть найдена замена, стремится к стоимости приобретения равного по свойствам объекта заменителя);

- внешние факторы (внешние силы, положительные и отрицательные, напрямую влияют на стоимость; так как недвижимость по своей природе закреплена на одном месте, эти внешние силы становятся первостепенными при анализе стоимости).

Процедура оценки рыночной стоимости объекта недвижимости сравнительным подходом включает в себя следующие шаги:



Выбор единиц сравнения

В качестве объектов – аналогов подобраны нежилые помещения, предложенные к продаже.

Поскольку объекты могут различаться по размеру и числу входящих в них единиц, при проведении сравнения можно столкнуться с определенными сложностями. Поэтому данные необходимо привести к общему знаменателю. Таким общим знаменателем может стать соответствующая единица сравнения – общая цена, цена за квадратный метр общей площади, цена за квадратный метр жилой площади и т.д.

Единицы сравнения используются оценщиком как способ передачи информации эффективным и понятным способом. Выбор единицы сравнения производится с учетом сегмента рынка недвижимости, к которому относится объект оценки. Различными сегментами рынка недвижимости используются различные единицы сравнения:

- *цена за 1 м² общей площади*
- *цена за 1 м³ строительного объема*
- *цена за 1 м² чистой площади, подлежащей сдаче в аренду*

Критерием выбора единицы сравнения является адекватность рассматриваемых аналогичных объектов недвижимости оцениваемому объекту.

Объект недвижимости в целом может быть единицей сравнения лишь при стандартных размерах сопоставимых объектов при условии совпадения их количественных и качественных характеристик. При использовании данной единицы сравнения следует быть осторожным из-за ошибок, которые могут быть вызваны различиями в стоимости строительства, конструктивных решениях и иных условий. В связи с тем, что количественные и качественные характеристики, в том числе и площадь объектов, не совпадают, оценщик счел необходимым и целесообразным не применять указанную единицу сравнения в настоящей работе.

Для некоторых видов недвижимости наиболее важным измерителем является тот, который показывает объем. При оценке таких объектов целесообразно в качестве единицы сравнения применять цену за 1 м³ здания или сооружения. В связи с тем, что Оцениваемые объекты к указанной группе объектов не относятся, то указанная единица сравнения не применяется.

Как правило, объекты недвижимости продаются с указанием общей площади и цены за 1 м².

Общая стоимость определяется произведением величины рыночной стоимости за 1 м² и площади.

Наиболее распространенной единицей сравнения для российских условий в настоящее время является цена 1 м².

При продаже зданий участник сделки ориентируется на цену 1 м² общей площади для сопоставления цены продажи данного объекта с аналогичными, то в качестве единицы сравнения нами была выбрана стоимость 1 м² общей площади объекта.

Объекты-аналоги, предложенные к продаже

Элемент сравнения	Объекты – сравнения	
	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2
Наименование	Нежилое помещение	Нежилое помещение
Цена предложения руб., без НДС	2 250 000	2 711 864
Площадь, м ²	174	283,9
Цена предложения, руб./м ²	12 931,03	14 232,75
Передаваемые права	Право собственности	Право собственности
Финансовые условия	Рыночные	Рыночные
Условия продажи	Типичные	Типичные
Снижение цены в процессе торгов	Цена предложения (торг уместен)	Цена сделки (торг не уместен)
Дата предложения к продаже	20.07.2015г.	31.08.2009г.
Местоположение	Челябинская обл., г. Карталы, ул. Славы, д.14	Челябинская обл., п. Локомотивный, ул. Ленина, д.21
Материал стен	Капитальные	Капитальные
Физическое состояние	Хорошее	Хорошее
Наличие отдельного входа	Есть	Есть
Этаж расположения	2 этаж	1 этаж
Тип объекта (встроенное помещение, отдельно стоящее здание)	Встроенное помещение	Встроенное помещение
Дополнительная информация	Объект представляет собой встроенное офисное помещение с отдельным входом, расположенное на 2-м этаже 2-х этажного административного здания и земельный участок площадью 94 кв.м. по адресу: Челябинская область, г. Карталы, ул. Славы, д. 8В, помещение 2. Коммуникации: электричество, водоснабжение (холодное, горячее), канализация, отопление, газоснабжение. Внутренняя отделка: - в помещениях проведены отделочные работы, с применением современных отделочных материалов и технологий. Состояние помещения - хорошее. Объект расположен на центральной улице г.Карталы. Характеризуется не высокой окружающей застройкой жилыми, административными, торговыми зданиями и объектами социально-бытового назначения. Обладает хорошей транспортной и пешеходной доступностью. Имеется парковка.	
Продавец	ОАО "Российский аукционный дом" 8-919-939-93-63	Муниципальное унитарное предприятие «Жилищно-коммунальное хозяйство» ЗАТО Локомотивный городской округ
Источник информации	http://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-kartaly-36063758	Договор купли-продажи недвижимого имущества №МагФ-1/91/09 от 31.08.2009

Все цены без учета НДС

**Дополнительные сведения, не указанные в Скриншотах объявлений, взяты из интервью с контактными лицом по телефону указанному в объявлении.*

Учитывая, что каждый объект недвижимости является уникальным, а также, что ценовая информация имеется в весьма ограниченном количестве объектов, то подобранные объекты-аналоги неизбежно будут отличаться от объекта оценки, поэтому основной смысл сравнительного подхода – ответить на вопрос: «Сколько бы стоил объект-аналог, если бы обладал точно такими же характеристиками, как объект оценки?»

Ответ на этот вопрос осуществляется путем корректировки цен объектов-аналогов на имеющиеся различия с объектом оценки.

Корректировки, называемые также поправками, бывают положительными и отрицательными, абсолютными и относительными.

Знак поправки определяется в зависимости от соотношения характеристик объекта-аналога и объекта оценки. Если объект-аналог лучше объекта оценки, то вносится отрицательная поправка, если же объект-аналог хуже – то положительная.

Обоснование корректировок²²

Объем передаваемых прав на помещение

Разница между оцениваемой недвижимостью и сопоставимым объектом, влияющая на его стоимость, достаточно часто определяется разницей их юридического статуса (набора прав). Право аренды и право собственности имеют различную стоимость.

В нашем случае корректировка по данному фактору для помещений равна нулю, так как и объекты-аналоги, и оцениваемый объект подразумевают полное право собственности на объект недвижимости (владение, распоряжение и пользование).

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 были ограничены в сроках продажи, между покупателями и продавцами не было 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 снижение стоимости в процессе торгов

По мнению оценщиков, объявленные стоимости должны быть подвергнуты корректировке в связи с неизбежным процессом снижения стоимости во время торгов. Цена сделки может значительно отличаться от рыночной стоимости. Эта разница, именуемая «поправка на сделку», зависит от ряда причин, например наличия аналогов или стабильности рынка.

Источник информации: Кандидат технических наук Лейфер Л.А., Справочник Оценщика недвижимости Том 1. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода. Приволжский центр Финансового консалтинга и оценки, г. Нижний Новгород - 2014г., стр.81, п.6.3.2. Не активный рынок. Скидки на цены предложений. (Коллективные экспертные оценки характеристик рынка недвижимости. Скидки на торг).

Таблица 6.3.2.

Скидка на торг %	Неактивный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены объектов			
1.1 Высококласные производственно-складские объекты	15%	8%	23%
1.2 Низкокласные производственно-складские объекты	18%	8%	30%
2.1 Бизнес-центры класса А, В	13%	8%	23%
2.2 ТЦ, ТК, ТРК	14%	8%	23%
2.3 Низкокласные офисно-торговые объекты	13%	8%	18%
3.1 Объекты сельскохозяйственного назначения	20%	10%	30%
4.1 Квартыры	7%	4%	13%
4.2 Жилые дома и коттеджи	10%	6%	18%
5.1 Базы отдыха	17%	10%	25%

Применяем расширенный интервал значения скидки на торг как для низкокласных офисно – торговых объектов, ко всем аналогам в размере **(-)18%**, таб. 6.3.2.

(См. приложение)

²² Федеральный стандарт оценки. Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1) Раздел IV п.22(б), утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 года № 255

Корректировка на дату оценки/дату выставления на торги

Корректировки для аналога №1 нет, поскольку в расчетах используется актуальная на дату определения стоимости объекта оценки информация.

Применяем поправку для аналога №2, т.к. объектом аналогом является Договор купли-продажи недвижимого имущества №МагФ-1/91/09 от 31.08.2009г. с переводом индекса цен на дату оценки – июль 2015г.

Расчет индекса перехода цен с 2009г. по состоянию на июль 2015г.

$K_{инфл}$ - поправка на изменение цен после издания Справочника к дате оценки по базовому региону

($K_{инфл}$) рассчитывается по формуле²³:

$$K_{инфл} = \frac{I_0}{I_{09/2015г.}}$$

Где:

I_0 и $I_{09/2015г.}$ - индексы цен соответственно для даты проведения оценки (**июль 2015г.**) и для **2009г.**

**см. ниже ежеквартальный информационно аналитический бюллетень КО-ИНВЕСТ «Индексы цен в строительстве», выпуск № 91 апрель 2015, Итоги за I кв. 2015г., Раздел 2. Строительно – монтажные работы, п. 2.1 Средние региональные индексы, рассчитанные по отношению к фактическим ценам на 2009г., стр. 33 – Челябинская область.*

$$9,554/4,973 = 1,9$$

Индекс перехода цен с 2009г. по состоянию на июль 2015г. составил: **1,9**

БЕЗ НДС							
Дата введения сметных цен, период	Западно-Сибирский район						
	Челябинская область	Республика Алтай	Алтайский край	Кемеровская область	Новосибирская область	Омская область	Томская область
01.01.1984	0,0653	0,0836	0,0744	0,0602	0,0724	0,0629	0,0640
01.01.1991	0,1055	0,1357	0,1212	0,0974	0,1177	0,1025	0,1035
декабрь 1999 г.	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
2000 г.	1,100	1,144	1,260	1,096	1,117	1,157	1,139
2001 г.	1,334	1,461	1,453	1,345	1,390	1,471	1,582
2002 г.	1,673	1,876	1,693	1,622	1,869	1,722	1,906
2003 г.	1,948	2,236	1,976	1,885	2,240	2,024	2,226
2004 г.	2,215	2,589	2,274	2,141	2,615	2,350	2,584
2005 г.	2,617	3,081	2,720	2,558	3,094	2,732	3,051
2006 г.	3,251	3,850	3,414	3,209	3,854	3,388	3,746
2007 г.	3,851	4,547	4,039	3,824	4,529	4,025	4,312
2008 г.	4,589	5,408	4,807	4,552	5,387	4,791	5,111
2009 г.	4,973	5,753	5,011	4,775	5,746	5,180	5,455
2010 г.	5,532	5,609	4,946	4,983	6,058	5,056	5,587
2011 г.	5,780	6,588	5,239	5,184	6,004	6,673	7,016
2012 г.	7,154	7,467	6,265	6,136	6,807	8,134	7,648
2013 г.	8,467	8,075	7,215	6,991	8,178	8,994	8,019
2014 г.	8,843	8,061	7,534	7,161	8,350	9,303	8,460
1-й кв.	8,577	8,067	7,375	6,993	8,437	9,300	8,152
2-й кв.	8,604	8,044	7,400	7,007	8,453	9,298	8,422
3-й кв.	9,030	8,012	7,626	7,323	8,248	9,306	8,651
4-й кв.	9,160	8,121	7,733	7,321	8,264	9,307	8,616
2015 г.							
январь	9,369	8,076	7,681	7,300	8,146	9,225	8,564
февраль	9,496	8,087	7,825	7,471	8,258	9,258	8,718
март	9,369	8,108	7,809	7,365	8,250	9,268	8,782
1-й кв.	9,412	8,090	7,772	7,379	8,218	9,251	8,688
2-й кв.							
3-й кв.							
4-й кв.							
2015 г. ПРОГНОЗ							
апрель	9,431	8,122	7,830	7,391	8,264	9,284	8,855
май	9,492	8,136	7,851	7,417	8,278	9,300	8,928
июнь	9,554	8,150	7,872	7,443	8,293	9,316	9,002

Цена сделки по договору купли-продажи недвижимого имущества №МагФ-1/91/09 от 31.08.2009г. на дату оценки июль 2015г. составила:

$$2\,711\,864 \cdot 1,9 = 5\,152\,542$$

Для аналога №2 принята цена продажи: 5 152 542руб.

²³ Источник информации: ежеквартальный информационно аналитический бюллетень КО-ИНВЕСТ «Индексы цен в строительстве», выпуск № 91 апрель 2015, Итоги за I кв. 2015г., Раздел 2.

Корректировка на этаж расположения.

Источник информации: Кандидат технических наук Лейфер Л.А., Справочник Оценщика недвижимости Том 1. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода. Приволжский центр Финансового консалтинга и оценки, г. Нижний Новгород - 2014г., стр.112, п.8.1.3. Корректирующие коэффициенты по цене предложений.

Применяем расширенный интервал значения корректировки на этаж расположения как для низкокласных офисно – торговых объектов, к аналогу № 2 в размере **(-)20%** таб. 8.1.3., т.к. он расположен на первом этаже, а объект оценки и аналог №1 на вторых этажах.

Таблица 8.1.3.

Наименование коэффициента	Цена		
	Среднее	Расширенный интервал	
Этаж расположения			
Отношение удельной цены объекта в подвале к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,71	0,60	0,80
Отношение удельной цене объекта в цоколе к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,83	0,73	0,90
Отношение цены объекта на 2 этаже и выше к цене такого же объекта на 1 этаже	0,86	0,80	0,93

Корректировка на тип объекта (встроенное помещение, отдельно стоящее здание).

Корректировка не применяется, т.к. все объекты встроенные помещения.

Корректировка на местоположение

Расположение. Близость, либо наоборот отдаленность объекта от деловых центров очень существенно влияет на стоимость недвижимости.

Каждый из рассмотренных аналогов и объект оценки были оценены по пятибалльной шкале (5 баллов означает наилучшую оценку качества) по каждому из рассмотренных факторов влияния.

Каждому из факторов влияния присвоен удельный вес в общей структуре факторов влияния, отражающий важность фактора влияния. Результирующий балл качества привлекательности района расположения объекта, рассчитан как средневзвешенное значение баллов по факторам влияния. Описанная техника внесения корректировок имеет ряд модификаций. В частности, можно видоизменить описанную процедуру при помощи балльной оценки для превышения качества объекта оценки и объекта сравнения по всем ценообразующим факторам. Балльная оценка, на наш взгляд лучше, поскольку позволяет уточнить оценку «лучше - хуже» при помощи расширенной шкалы предпочтения.

В рамках настоящей работы для построения массива данных, считается целесообразным и уместным использование шкалы качественных оценок. После выбора ценообразующих характеристик им были назначены по степени предпочтения абсолютные значения баллов (по принципу «чем лучше характеристика, тем выше балл»).

Расчет поправки методом экспертных оценок приведен в табл.:

Фактор привлекательности района	Объект оценки	Аналог		Удельный вес
		1	2	
Адрес	Челябинская обл., п. Локомотивный, ул. Ленина, д.21	Челябинская обл., г. Каргалы, ул. Славы, д.14	Челябинская обл., п. Локомотивный, ул. Ленина, д.21	
Удаленность от центра города	4	5	4	25
Развитость коммерческой и социальной инфраструктуры	3	5	3	25
Транспортная доступность	4	5	4	25
Обеспеченность общественным транспортом	5	5	5	25
Сумма баллов	16	20	16	100
Средневзвешенное значение	4	5	4	
Поправка на привлекательность района расположения	1,000	0,800	1,000	
Поправка, в %		-20,00	0,00	

Объект оценки и аналог №2 расположены в Карталинском районе, п. Локомотивный, а аналог №1 расположен непосредственно в г. Карталы, поэтому применяем корректировку к аналогу №1 в размере – (-)20%.

Экспертная оценка Фактор	1 (недостаточная)	2 (низкая)	3 (средняя)	4 (хорошая)	5 (отличная)
Удаленность от центра	значительная удаленность от центра, окраина города	удаленный от центра район	район средней удаленности	район, приближенный к центру	центр города
Развитость коммерческой и социальной инфраструктуры*	расположение в пешеходной доступности небольшого количества магазинов и предприятий сферы услуг	расположение в пешеходной доступности нескольких небольших торговых точек, предприятий обслуживания и сферы услуг, наличие 1-2 детских садов	расположение в пешеходной доступности значительного количества предприятий стрит-ритейла, предприятий сферы услуг или микрорайонного ТЦ (М), наличие 2-4 детских садов и 1 школы	расположение в пешеходной доступности окружных (О) торговых, развлекательных центров, рыночных комплексов, наличие 5-10 детских садов, 2-3 школ и 1 медицинского учреждения	расположение в пешеходной доступности региональных (Р) и суперрегиональных (СР) торговых, развлекательных, центров, наличие более 10 детских садов, более 3 школ, более 1 медицинского учреждения государственного и частного типа
Транспортная доступность	значительная удаленность от транспортных магистралей отсутствие подъездных путей, дорожное покрытие грунт	незначительная удаленность от транспортных магистралей отсутствие подъездных путей, дорожное покрытие грунт	незначительная удаленность от транспортных магистралей наличие подъездных путей, дорожное покрытие - асфальт	вблизи от средних транспортных магистралей наличие подъездных путей, дорожное покрытие - асфальт	вблизи от крупных транспортных магистралей наличие подъездных путей, дорожное покрытие - асфальт
Обеспеченность общественным транспортом	1 - 3 остановок менее 5 маршрутов	1 - 3 остановок 5 - 10 маршрутов 3 и более остановок менее 5 маршрутов	1 - 3 остановок 10 - 15 маршрутов 3 и более остановок 5 - 10 маршрутов	1 - 3 остановок 15 - 20 маршрутов 3 и более остановок 10 - 15 маршрутов	3 и более остановок более 20 маршрутов

Корректировка на наличие отдельного входа.

Корректировка не применяется, т.к. все объекты – аналоги с отдельным входом, как и объект оценки.

Корректировка на площадь.

Большие по величине объекты продаются на рынке за меньшую стоимость в расчете за 1 кв.м.

Различие в площади объектов-аналогов и оцениваемого объекта определялась в соответствии с разделом 1 Справочника оценщика «Жилые дома 2011», КО-ИНВЕСТ

На разницу в площади	
So/ Scnp	Ko
0,49-0,25	1,20
0,86-0,50	1,10
0,85-1,15	1,00
1,16-1,50	0,95
1,50-2,00	0,93

Соотношение площади объекта оценки и аналога №1 = 2,28 Корректировка составляет – (-)7%
 Соотношение площади объекта оценки и аналога №2 = 1,40 Корректировка составляет – (-)5%

Для аналога №1 применяем корректировку в размере – (-)7%;

Для аналога №2, в размере – (-)5%, т.к. площади объектов аналогов значительно отличаются от площади объекта оценки.

Корректировка на физическое состояние.

Корректировка на физическое состояние учитывает такие аспекты как степень износа и степень готовности здания, а так же качества строительства и внешний вид объекта.

Корректировка не применялась, т.к. объект оценки, так же как и объекты - аналоги находится в хорошем физическом состоянии.

Оценка технического состояния объектов недвижимости	Характеристика технического состояния	Физический износ, %
Отличное	Новое здание, только что сданное в эксплуатацию	до 5
Очень хорошее	Мелкие повреждения, как во внутренних помещениях, так и снаружи (не требуется ремонта)	от 5 до 15
Хорошее	Мелкие повреждения, как во внутренних помещениях, так и снаружи, в т. ч. инженерных коммуникаций (требуется проведение косметического ремонта)	от 15 до 30
Удовлетворительное	Повреждения, как во внутренних помещениях, так и снаружи, в т. ч. инженерных коммуникаций (требуется проведение не только косметического ремонта, но и замена отдельных элементов или их капитальный ремонт: например – замена окон, дверей, сантехники, капитальный ремонт кровли, и т. д.)	от 30 до 50
Плохое	Требуется проведение капитального ремонта всего здания	от 50 до 80

Источник: www.valnet.ru, информационно-аналитическое агентство по оценочной деятельности МОК-Информ

Веса аналогов.²⁴

После того как будут проставлены корректировки и рассчитана скорректированная стоимость для каждого аналога, следует рассчитать удельный весовой коэффициент по формуле:

$$K_i = \frac{(\sum_{j=1}^n a_j) - a_i}{(n - 1) \sum_{j=1}^n a_j}$$

Где:

K_i – удельный весовой коэффициент i-го аналога;

n – общее количество аналогов;

∑a_j – общая сумма корректировок;

a_i – сумма корректировок i-го аналога.

Расчетная таблица весовых коэффициентов

	Аналог 1	Аналог 2
Сумма корректировок	45,00	25,00
Общая сумма корректировок	70,00	70,00
-	25,00	45,00
Кол-во аналогов	2,00	2,00
-	70,00	70,00
Вес аналога: 1,00	0,3571	0,6429

Теперь необходимо найти средневзвешенное значение стоимости 1 кв.м. общей площади. Для этого скорректированную стоимость каждого аналога необходимо умножить на соответствующий весовой коэффициент, а полученные значения сложить. Итоговое значение стоимости будет равна средневзвешенному значению стоимости 1 кв.м. общей площади, умноженному на общую площадь.

Источник информации: <http://www.kmvinvest.ru/content/36-invest/47-kakocenitkvartiri>

²⁴ Федеральный стандарт оценки. Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1) Раздел IV п.22 (в), утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 года № 255

Таблица расчета методом сравнительного анализа

Элемент сравнения	Объект оценки	Объекты – сравнения	
	Нежилое помещение	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2
Цена предложения руб., без НДС	-	2 250 000	5 152 542
Площадь, м ²	396,2	174	283,9
Цена предложения, руб./м ²	-	12 931,03	18 149,14
Передаваемые права на помещение	<i>право собственности</i>	право собственности	право собственности
Корректировка		0%	0%
Скорректированная цена, руб.		12 931,03	18 149,14
Финансовые условия	<i>Рыночные</i>	Рыночные	Рыночные
Корректировка		0%	0%
Скорректированная цена, руб.		12 931,03	18 149,14
Условия продажи	<i>Типичные</i>	Типичные	Типичные
Корректировка		0%	0%
Скорректированная цена, руб.		12 931,03	18 149,14
Снижение цены в процессе торгов	<i>Рыночная стоимость</i>	Цена предложения	Цена сделки
Корректировка		-18%	0%
Скорректированная цена, руб.		10 603,45	18 149,14
Дата оценки/Дата предложения	<i>01.07.2015г.</i>	<i>25.06.2015г.</i>	<i>Июль 2015г.</i>
Корректировка		0%	0,00%
Скорректированная цена, руб.		10 603,45	18 149,14
Расположение на этаже	2 этаж	2 этаж	1 этаж
Корректировка		0%	-20%
Скорректированная цена, руб.		10 603,45	14 519,32
Тип объекта (встроенное помещение, отдельно стоящее здание)	<i>Встроенное помещение</i>	Встроенное помещение	Встроенное помещение
Корректировка		0	0
Скорректированная цена, руб.		10 603,45	14 519,32
Местоположение	Челябинская обл., п. Локомотивный, ул. Ленина, д.21	Челябинская обл., г. Карталы, ул. Славы, д.14	Челябинская обл., п. Локомотивный, ул. Ленина, д.21
Корректировка		-20%	0%
Скорректированная цена, руб.		8 482,76	14 519,32
Наличие отдельного входа	с отдельным входом	с отдельным входом	с отдельным входом
Корректировка		0%	0%
Скорректированная цена, руб.		8 482,76	14 519,32
Площадь, кв.м.	396,2	174	283,9
Корректировка		-7,00%	-5,00%
Скорректированная цена, руб.		7 888,97	13 793,35
Физическое состояние	хорошее	хорошее	хорошее
Корректировка		0%	0%
Скорректированная цена, руб.		7 888,97	13 793,35
Весовые коэффициенты	1,00	0,3571	0,6429
Стоимость после весового коэффициента	-	2 817,49	8 867,15
Итоговая стоимость 1 кв.м. объекта оценки, руб.	11 684,64		
Итоговая стоимость объекта оценки, руб. без НДС	4 629 454,37		

4 629 454,37

**Четыре миллиона шестьсот двадцать девять тысяч четыреста пятьдесят четыре рубля,
37 коп., без учета НДС**

9.4. Доходный подход

Доходный метод основывается на принципе ожидания, который гласит, что все текущие стоимости являются отражением будущих преимуществ. В данном методе исследуется и оценивается потенциальная возможность недвижимости генерировать доход. Доход может быть получен как в процессе эксплуатации объекта недвижимости, так и при последующей его продаже (реверсии).

Для оценки стоимости доходной недвижимости традиционно применяют два метода: метод капитализации и метод дисконтирования.

Метод капитализации позволяет на основании данных о предполагаемой величине дохода в ближайший год и ставке капитализации на момент оценки сделать вывод о текущей стоимости недвижимости. Этот метод не требует долгосрочных прогнозов. Величина ставки капитализации определяется из данных рынка.

Метод дисконтирования применяется для приведения к дате оценки потока доходов за ряд лет. Прогноз будущих доходов делается по трем сценариям: оптимистическому, пессимистическому и наиболее вероятному. Период времени должен равняться средней продолжительности владения недвижимостью. Стоимость объекта недвижимости получается как текущая стоимость денежного потока, генерированного за рассмотренный период.

9.4.1. Метод капитализации

Метод прямой капитализации дает достаточно точную оценку текущей стоимости объекта в случае, когда ожидаемый поток доходов стабилен или имеет постоянный темп роста (падения).

Процедура включает следующие шаги:

1. Расчет потенциального валового дохода (ПВД) от всех источников в ближайший год.
2. Определение возможных потери от вакансий (простоя) помещений и потерь при сборе арендной платы для определения эффективного валового дохода (ЭВД).
3. Расчет чистого операционного дохода (ЧОД).
4. Обоснование величины ставки капитализации.
5. Определение текущей стоимости недвижимости.

Метод прямой капитализации основан на преобразовании типичного чистого операционного дохода оценки первого года эксплуатации объекта, в его стоимость. Для расчета необходимо наличие коэффициента капитализации. Коэффициент капитализации r рассчитывается по формуле:²⁵

$$r = \text{ЧОД} / \text{РС}_д$$

Из формулы расчета коэффициента капитализации можно получить формулу расчета стоимости объекта оценки:

$$\text{РС}_д = \text{ЧОД} / r^{26}$$

Потенциальный валовый доход (ПВД) определяется на основании арендных ставок в год.

²⁵ Тарасевич Е.И. Оценка недвижимости (с.237)/ СПбГТУ, СПб, 1997; Грибовский С.В. Оценка доходной недвижимости (с.156) –СПб: Питер, 2001; Фридман Дж., Ордуэй Ник. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости (с.677). Пер. с англ. – М.: Дело, 1997

²⁶ Симионова Н.Е., Шеина С.Г. Методы оценки и технической экспертизы недвижимости. М.-Ростов-на-Дону, 2006г.

Выбор единиц сравнения²⁷

В качестве объектов – аналогов подобраны нежилые помещения, предложенные к аренде.

Поскольку объекты могут различаться по размеру и числу входящих в них единиц, при проведении сравнения можно столкнуться с определенными сложностями. Поэтому данные необходимо привести к общему знаменателю. Таким общим знаменателем может стать соответствующая единица сравнения – общая цена, цена за квадратный метр общей площади, цена за квадратный метр жилой площади и т.д.

Единицы сравнения используются оценщиком как способ передачи информации эффективным и понятным способом. Выбор единицы сравнения производится с учетом сегмента рынка недвижимости, к которому относится объект оценки. Различными сегментами рынка недвижимости используются различные единицы сравнения:

- *цена за 1 м² общей площади*
- *цена за 1 м³ строительного объема*
- *цена за 1 м² чистой площади, подлежащей сдаче в аренду*

Критерием выбора единицы сравнения является адекватность рассматриваемых аналогичных объектов недвижимости оцениваемому объекту.

Объект недвижимости в целом может быть единицей сравнения лишь при стандартных размерах сопоставимых объектов при условии совпадения их количественных и качественных характеристик. При использовании данной единицы сравнения следует быть осторожным из-за ошибок, которые могут быть вызваны различиями в стоимости строительства, конструктивных решениях и иных условий. В связи с тем, что количественные и качественные характеристики, в том числе и площадь объектов, не совпадают, оценщик счел необходимым и целесообразным не применять указанную единицу сравнения в настоящей работе.

Для некоторых видов недвижимости наиболее важным измерителем является тот, который показывает объем. При оценке таких объектов целесообразно в качестве единицы сравнения применять цену за 1 м³ здания или сооружения. В связи с тем, что Оцениваемые объекты к указанной группе объектов не относятся, то указанная единица сравнения не применяется.

Как правило, объекты недвижимости сдаются с указанием общей площади и цены за 1 м².

Общая стоимость определяется произведением величины рыночной стоимости за 1 м² и площади.

Наиболее распространенной единицей сравнения для российских условий в настоящее время является цена 1 м².

При продаже (аренде) зданий (помещений) участник сделки ориентируется на цену 1 м² общей площади для сопоставления цены продажи данного объекта с аналогичными, то в качестве единицы сравнения нами была выбрана стоимость 1 м² общей площади объекта.

²⁷ Федеральный стандарт оценки. Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1) Раздел IV п.22 (а), утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 года № 255

Объекты-аналоги, предложенные к аренде

Элемент сравнения	Объекты – сравнения		
	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Наименование	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение
Цена предложения руб. за помещение в мес.	38 000	60 500	70 000
Площадь, м ²	100	220	290
Цена предложения, руб./м ² в мес.	380,00	275,00	241,38
Финансовые условия	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Условия аренды	Типичные	Типичные	Типичные
Снижение цены в процессе торгов	Цена предложения (торг уместен)	Цена предложения (торг уместен)	Цена предложения (торг уместен)
Дата предложения к аренде	18.06.2015г.	17.06.2015г.	15.06.2015г.
Местоположение	Челябинская обл., г. Каргалы, ул. Калмыкова, д.2	Челябинская обл., г. Каргалы, ул. Славы, д.2Д	Челябинская обл., г. Каргалы, ул. Братьев Кашириных, д. 1-Б
Материал стен	Капитальные	Капитальные	Капитальные
Физическое состояние	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Наличие отдельного входа	Есть	Есть	Есть
Этаж расположения	1 этаж	2 этаж	1 этаж
Тип объекта (встроенное помещение, отдельно стоящее здание)	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение
Дополнительная информация	Сдам в аренду магазин на длительное пользование.	Сдам второй этаж. Первый этаж в аренде у федерального арендатора.	Свободная площадь в магазине "Терминал". Идеально под мебель. Выгодное соседство с популярным магазином бытовой техники.
Арендодатель	Ольга 8-909-099-71-80	Роман 8-902-617-83-16	Александр 8-912-805-09-45
Источник информации	https://www.avito.ru/kartal/y/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_100_m_428393648	https://www.avito.ru/kartal/y/kommercheskaya_nedvizhimost/vtoroy_etazh_tselikom_220_m_600050049	http://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-kartaly-110529908

Все цены без учета НДС

**Дополнительные сведения, не указанные в Скриншотах объявлений, взяты из интервью с контактными лицом по телефону указанному в объявлении.*

Учитывая, что каждый объект недвижимости является уникальным, а также, что ценовая информация имеется в весьма ограниченном количестве объектов, то подобранные объекты-аналоги неизбежно будут отличаться от объекта оценки, поэтому основной смысл сравнительного подхода – ответить на вопрос: «Сколько бы стоил объект-аналог, если бы обладал точно такими же характеристиками, как объект оценки?»

Ответ на этот вопрос осуществляется путем корректировки цен объектов-аналогов на имеющиеся различия с объектом оценки.

Корректировки, называемые также поправками, бывают положительными и отрицательными, абсолютными и относительными.

Знак поправки определяется в зависимости от соотношения характеристик объекта-аналога и объекта оценки. Если объект-аналог лучше объекта оценки, то вносится отрицательная поправка, если же объект-аналог хуже – то положительная.

Обоснование корректировок²⁸

Корректировка на финансовые условия

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

Корректировка на условия аренды

Условия аренды объектов-аналогов типичные, т.е. продавцы не были ограничены в сроках аренды, между покупателями и продавцами не было 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 снижение стоимости в процессе торгов

По мнению оценщиков, объявленные стоимости должны быть подвергнуты корректировке в связи с неизбежным процессом снижения стоимости во время торгов. Цена сделки может значительно отличаться от рыночной стоимости. Эта разница, именуемая «поправка на сделку», зависит от ряда причин, например наличия аналогов или стабильности рынка.

Источник информации: Кандидат технических наук Лейфер Л.А., Справочник Оценщика недвижимости Том 1. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода. Приволжский центр Финансового консалтинга и оценки, г. Нижний Новгород - 2014г., стр.92, п.6.4.2. Неактивный рынок. Скидки на арендные ставки. (Коллективные экспертные оценки характеристик рынка недвижимости. Скидки на торг).

Таблица 6.4.2.

Скидка на торг %	Неактивный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Арендные ставки объектов			
1.1 Высококласные производственно-складские объекты	14%	5%	20%
1.2 Низкокласные производственно-складские объекты	15%	6%	27%
2.1 Бизнес-центры класса А, В	11%	5%	18%
2.2 ТЦ, ТК, ТРК	11%	6%	15%
2.3 Низкокласные офисно-торговые объекты	12%	6%	18%
3.1 Объекты сельскохозяйственного назначения	18%	8%	33%
4.1 Квартиры	7%	2%	14%

Применяем расширенный интервал значения скидки на торг как для низкокласных офисно – торговых объектов, ко всем аналогам в размере **(-)18%**, таб. 6.4.2.

Корректировка на дату оценки/дату выставления на торги

Корректировки нет, поскольку в расчетах используется актуальная на дату определения стоимости объекта оценки информация, корректировка по данному фактору не проводилась.

Корректировка на этаж расположения.

Источник информации: Кандидат технических наук Лейфер Л.А., Справочник Оценщика недвижимости Том 1. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода. Приволжский центр Финансового консалтинга и оценки, г. Нижний Новгород - 2014г., стр.127, п.8.2. Корректирующие коэффициенты по цене предложений.

Наименование коэффициента	Арендная ставка		
	Среднее	Доверительный интервал	
Этаж расположения			
Отношение ставки аренды объекта на 2 этаже и выше к ставке аренды такого же объекта на 1 этаже	0,86	0,85	0,87

Применяем расширенный интервал значения корректировки на этаж расположения как для низкокласных офисно – торговых объектов, к аналогам №1 и 3 в размере **(-)15%** таб. 8.2.2., т.к. они расположены на первых этажах, а объект оценки и аналог №2 на втором этаже.

²⁸ Федеральный стандарт оценки. Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1) Раздел IV п.22(б), утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 года № 255

Корректировка на тип объекта (встроенное помещение, отдельно стоящее здание).
 Корректировка не применяется, т.к. все объекты встроенные помещения.

Корректировка на местоположение

Расположение. Близость, либо наоборот отдаленность объекта от деловых центров очень существенно влияет на стоимость недвижимости.

Каждый из рассмотренных аналогов и объект оценки были оценены по пятибалльной шкале (5 баллов означает наилучшую оценку качества) по каждому из рассмотренных факторов влияния.

Каждому из факторов влияния присвоен удельный вес в общей структуре факторов влияния, отражающий важность фактора влияния. Результирующий балл качества привлекательности района расположения объекта, рассчитан как средневзвешенное значение баллов по факторам влияния. Описанная техника внесения корректировок имеет ряд модификаций. В частности, можно видоизменить описанную процедуру при помощи балльной оценки для превышения качества объекта оценки и объекта сравнения по всем ценообразующим факторам. Балльная оценка, на наш взгляд лучше, поскольку позволяет уточнить оценку «лучше - хуже» при помощи расширенной шкалы предпочтения.

В рамках настоящей работы для построения массива данных, считается целесообразным и уместным использование шкалы качественных оценок. После выбора ценообразующих характеристик им были назначены по степени предпочтения абсолютные значения баллов (по принципу «чем лучше характеристика, тем выше балл»).

Расчет поправки методом экспертных оценок приведен в табл.:

Фактор привлекательности района	Объект оценки	Аналог	Аналог	Аналог	Удельный вес
		1	2	3	
Адрес	Челябинская обл., п. Локомотивный, ул. Ленина, д.21	Челябинская обл., г. Карталы, ул. Калмыкова, д.2	Челябинская обл., г. Карталы, ул. Славы, д.2Д	Челябинская обл., г. Карталы, ул. Братьев Кашириных, д. 1-Б	
Удаленность от центра города	4	5	5	5	25
Развитость коммерческой и социальной инфраструктуры	3	5	5	5	25
Транспортная доступность	4	5	5	5	25
Обеспеченность общественным транспортом	5	5	5	5	25
Сумма баллов	16	20	20	20	100
Средневзвешенное значение	4	5	5	5	
Поправка на привлекательность района расположения	1,000	0,800	0,800	0,800	
Поправка, в %		-20,00	-20,00	-20,00	

Объект оценки расположен в Карталинском районе, п. Локомотивный, а аналоги расположены непосредственно в г. Карталы, поэтому применяем корректировку ко всем аналогам в размере – (-)20%.

Экспертная оценка Фактор	1 (недостаточная)	2 (низкая)	3 (средняя)	4 (хорошая)	5 (отличная)
Удаленность от центра	значительная удаленность от центра, окраина города	удаленный от центра район	район средней удаленности	район, приближенный к центру	центр города
Развитость коммерческой и социальной инфраструктуры*	расположение в пешеходной доступности небольшого количества магазинов и предприятий сферы услуг	расположение в пешеходной доступности нескольких небольших торговых точек, предприятий обслуживания и сферы услуг, наличие 1-2 детских садов	расположение в пешеходной доступности значительного количества предприятий стрит-ритейла, предприятий сферы услуг или микрорайонного ТЦ (М), наличие 2-4 детских садов и 1 школы	расположение в пешеходной доступности окружных (О) торговых, развлекательных центров, рыночных комплексов, наличие 5-10 детских садов, 2-3 школ и 1 медицинского учреждения	расположение в пешеходной доступности региональных (Р) и суперрегиональных (СР) торговых, развлекательных, центров, наличие более 10 детских садов, более 3 школ, более 1 медицинского учреждения государственного и частного типа
Транспортная доступность	значительная удаленность от транспортных магистралей отсутствие подъездных путей, дорожное покрытие - грунт	незначительная удаленность от транспортных магистралей отсутствие подъездных путей, дорожное покрытие - грунт	незначительная удаленность от транспортных магистралей наличие подъездных путей, дорожное покрытие - асфальт	вблизи от средних транспортных магистралей наличие подъездных путей, дорожное покрытие - асфальт	вблизи от крупных транспортных магистралей наличие подъездных путей, дорожное покрытие - асфальт
Обеспеченность общественным транспортом	1 - 3 остановок менее 5 маршрутов	1 - 3 остановок 5 - 10 маршрутов	1 - 3 остановок 10 - 15 маршрутов	1 - 3 остановок 15 - 20 маршрутов	3 и более остановок более 20 маршрутов
		3 и более остановок менее 5 маршрутов	3 и более остановок 5 - 10 маршрутов	3 и более остановок 10 - 15 маршрутов	

Корректировка на наличие отдельного входа.

Корректировка не применяется, т.к. все объекты – аналоги с отдельным входом, как и объект оценки.

Корректировка на площадь.

Большие по величине объекты продаются на рынке за меньшую стоимость в расчете за 1 кв.м.

Различие в площади объектов-аналогов и оцениваемого объекта определялась в соответствии с разделом 1 Справочника оценщика «Жилые дома 2011», КО-ИНВЕСТ

На разницу в площади	
So/ S спр	Ко
0,49-0,25	1,20
0,86-0,50	1,10
0,85-1,15	1,00
1,16-1,50	0,95
1,50-2,00	0,93

Соотношение площади объекта оценки и аналога №1 = 3,96 Корректировка составляет – (-)7%

Соотношение площади объекта оценки и аналога №2 = 1,80 Корректировка составляет – (-)7%

Соотношение площади объекта оценки и аналога №3 = 1,37 Корректировка составляет – (-)5%

Для аналогов №1 и 2 применяем корректировку в размере – (-)7%, для аналога №3, применяем корректировку в размере – (-)5%, т.к. площадь объекта оценки значительно отличается от площади объектов аналогов.

Корректировка на физическое состояние.

Корректировка на физическое состояние учитывает такие аспекты как степень износа и степень готовности здания, а так же качества строительства и внешний вид объекта.

Корректировка не применялась, т.к. объект оценки, так же как и объекты, аналоги находится в хорошем физическом состоянии.

Физический износ определяем по шкале экспертных оценок технического состояния объектов недвижимости.

Табл. Шкала экспертных оценок технического состояния объектов недвижимости

Оценка технического состояния объектов недвижимости	Характеристика технического состояния	Физический износ, %
Отличное	Новое здание, только что сданное в эксплуатацию	до 5
Очень хорошее	Мелкие повреждения, как во внутренних помещениях, так и снаружи (не требуется ремонта)	от 5 до 15
Хорошее	Мелкие повреждения, как во внутренних помещениях, так и снаружи, в т. ч. инженерных коммуникаций (требуется проведение косметического ремонта)	от 15 до 30
Удовлетворительное	Повреждения, как во внутренних помещениях, так и снаружи, в т. ч. инженерных коммуникаций (требуется проведение не только косметического ремонта, но и замена отдельных элементов или их капитальный ремонт: например – замена окон, дверей, сантехники, капитальный ремонт кровли, и т. д.)	от 30 до 50
Плохое	Требуется проведение капитального ремонта всего здания	от 50 до 80

Источник: www.valnet.ru, информационно-аналитическое агентство по оценочной деятельности МОК-Информ

Веса аналогов.²⁹

После того как будут проставлены корректировки и рассчитана скорректированная стоимость для каждого аналога, следует рассчитать удельный весовой коэффициент по формуле:

$$K_i = \frac{(\sum_{j=1}^n a_j) - a_i}{(n - 1) \sum_{j=1}^n a_j}$$

Где:

K_i – удельный весовой коэффициент i -го аналога;

n – общее количество аналогов;

$\sum a_j$ – общая сумма корректировок;

a_i – сумма корректировок i -го аналога.

Расчетная таблица весовых коэффициентов

	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Сумма корректировок	60,00	45,00	58,00
Общая сумма корректировок	163,00	163,00	163,00
-	103,00	118,00	105,00
Кол-во аналогов	3,00	3,00	3,00
-	326,00	326,00	326,00
Вес аналога: 1,00	0,3160	0,3620	0,3221

Теперь необходимо найти средневзвешенное значение стоимости 1 кв.м. общей площади. Для этого скорректированную стоимость каждого аналога необходимо умножить на соответствующий весовой коэффициент, а полученные значения сложить. Итоговое значение стоимости будет равно средневзвешенному значению стоимости 1 кв.м. общей площади, умноженному на общую площадь.

Источник информации: <http://www.kmvinvest.ru/content/36-invest/47-kakocenitkvartiri>

²⁹ Федеральный стандарт оценки. Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1) Раздел IV п.22 (в), утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 года № 255

Расчетная таблица поправок по аренде

Элемент сравнения	Объект оценки	Объекты – сравнения		
	Нежилое помещение	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Цена предложения руб., без НДС	-	38 000	60 500	70 000
Площадь, м ²	396,2	100	220	290
Цена предложения, руб./м ²	-	380,00	275,00	241,38
Передаваемые права на помещение	<i>право собственности</i>	право собственности	право собственности	право собственности
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб.		380,00	275,00	241,38
Финансовые условия	<i>Рыночные</i>	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб.		380,00	275,00	241,38
Условия продажи	<i>Типичные</i>	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб.		380,00	275,00	241,38
Снижение цены в процессе торгов	<i>Рыночная стоимость</i>	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Корректировка		-18%	-18%	-18%
Скорректированная цена, руб.		311,60	225,50	197,93
Дата оценки/Дата предложения	<i>30.07.2015г.</i>	<i>05.07.2015г.</i>	<i>03.07.2015г.</i>	<i>07.04.2015г.</i>
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб.		311,60	225,50	197,93
Этаж расположения	<i>2 этаж</i>	<i>1 этаж</i>	<i>2 этаж</i>	<i>1 этаж</i>
Корректировка, %		-15%	0%	-15%
Скорректированная цена, руб.		264,86	225,50	168,24
Тип объекта (встроенное помещение, отдельно стоящее здание)	<i>Встроенное помещение</i>	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение
Корректировка		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		264,86	225,50	168,24
Местоположение	Челябинская обл., п. Локомотивный, ул. Ленина, д.21	Челябинская обл., г. Каргалы, ул. Калмыкова, д.2	Челябинская обл., г. Каргалы, ул. Славы, д.2Д	Челябинская обл., г. Каргалы, ул. Братьев Кашириных, д. 1-Б
Корректировка		-20%	-20%	-20%
Скорректированная цена, руб.		211,89	180,40	134,59
Наличие отдельного входа	есть	есть	есть	есть
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб.		211,89	180,40	134,59
Площадь, кв.м.	<i>396,2</i>	<i>100</i>	<i>220</i>	<i>290</i>
Корректировка		-7,00%	-7,00%	-5,00%
Скорректированная цена, руб.		197,06	167,77	127,86
Физическое состояние	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб.		197,06	167,77	127,86
Весовые коэффициенты	<i>1,00</i>	<i>0,3160</i>	<i>0,3620</i>	<i>0,3221</i>
Стоимость после весового коэффициента	-	62,26	60,73	41,18
Итоговая стоимость 1 кв.м. объекта оценки, руб.	164,17			
Итоговая стоимость объекта оценки, руб. без НДС, округленно (в год)	1 970,04			

Расчет ЧОД

$$\text{ЧОД} = \text{ЭВД} - \text{ОР}^{30}$$

Где:

ЭВД – эффективный валовый доход, руб.;

ОР – операционные расходы, руб.

Таблица расчета чистого операционного дохода

Наименование объекта оценки	Нежилое помещение
Площадь, сдаваемая в аренду	396,2
Ставка арендной платы, руб. в год	1970,04
Показатель	Руб.
Потенциальный валовой доход (ПВД)	780 531,15
Рыночная рента, руб.	780 531,15
Потери из-за вакансий и неплатежей	17
Эффективный валовой доход (ЭВД)	647 840,86
Операционные расходы (ОР), руб.	163 911,54
Постоянные расходы, руб.	0,00
Налог на собственность, руб.	0,00
Переменные расходы, руб.	163 911,54
Расходы на управление, % от ПВД	21
Чистый операционный доход (ЧОД)	483 929,32

Когда известна ставка арендной платы, можно оценить предполагаемый чистый операционный доход (ЧОД) на ближайший год.

Вакансии и неплатежи (процент недозагрузки при сдаче в аренду)

Неплатежи в настоящий период стремятся к нулю и случаются, главным образом, в период окончаний договоров аренды и потому, по данному признаку могут рассматриваться в т.ч. как вакансии.

Различают два вида вакансий:

1. Вакансии, связанные с поиском новых арендаторов. Такие вакансии преобладают на рынке с превышением предложения над спросом. В результате значительную часть времени помещение никто не арендует, а собственник проводит длительный поиск арендатора. С другой стороны арендаторы начинают свой поиск с анализа минимальных ставок аренды и ищут среди подходящих помещений самые недорогие.

2. Вакансии, связанные с неполным использованием площадей.

В данном случае процент недозагрузки применяем на основании аналитических данных, приведенные к.т.н. Лейфером Л.А. в аналитическом сборнике «Справочник оценщика недвижимости» 2014г.³¹. По данным справочника расширенный интервал процента недозагрузки будет 17% для универсальных низкокласных офисно – торговых объектов.

Процент недозагрузки при сдаче в аренду, %	Не активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
1.1 Высококласные производственно-складские объекты	19%	8%	30%
1.2 Низкокласные производственно-складские объекты	21%	12%	35%
2.1 Бизнес-центры класса А, В	17%	9%	28%
2.2 ТЦ, ТК, ТРК	16%	8%	28%
2.3 Универсальные низкокласные офисно-торговые объекты	17%	10%	28%
3.1 Универсальные объекты сельскохозяйственного назначения	25%	15%	35%
4.1 Квартиры	14%	5%	23%

³⁰ Симионова Н.Е., Шеина С.Г. Методы оценки и технической экспертизы недвижимости. М.-Ростов-на-Дону, 2006г.

³¹ Источник: Кандидат технических наук Лейфер, Л.А., Справочник оценщика недвижимости, том II, «Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода» - Н.Новгород: 2014г. стр. 18-19

Операционные расходы

В состав операционных расходов входят расходы на эксплуатацию приносящей доход собственности, исключая обслуживание долга и подоходные налоги.³²

Они подразделяются на постоянные расходы, величина которых не зависит от степени загруженности пользователями (налоги на имущество, страховые взносы), и переменные - зависящие от степени загрузки помещения (оплата электроэнергии, воды и др.).

Налог на имущество составляет 2,2% (НК РФ) от стоимости определенной в сравнительном подходе.

Расходы на управление составят 21% для универсальных низкокласных офисно - торговых объектов (расширенный интервал) на основании аналитических данных, приведенные к.т.н. Лейфером Л.А. в аналитическом сборнике «Справочник оценщика недвижимости» 2014г.³³

Процент операционных расходов, % от потенциального валового дохода	Не активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
1.1 Высококласные производственно-складские объекты	20%	13%	30%
1.2 Низкокласные производственно-складские объекты	20%	13%	33%
2.1 Бизнес-центры класса А, В	21%	13%	30%
2.2 ТЦ, ТК, ТРК	21%	13%	30%
2.3 Универсальные низкокласные офисно-торговые объекты	21%	13%	33%
3.1 Универсальные объекты сельскохозяйственного назначения	21%	13%	30%
5.1 Базы отдыха	22%	13%	30%

Ставка капитализации

Ставка капитализации (СК) представляет собой коэффициент, устанавливающий зависимость текущей стоимости (ТС) объекта от ожидаемого дохода от его эксплуатации:

$$ТС = ЧОД / СК$$

Здесь будет рассматриваться ставка капитализации для собственного капитала. Наиболее надежный путь нахождения величины ставки капитализации - сравнение данных по продажам.

При отсутствии развитого рынка недвижимости ставку капитализации можно получить суммированием отдельных составляющих:

$$СК = НП + НР + НЛ + СВ$$

где **СК** - ставка капитализации;
НП - безрисковая норма прибыли;
НР - надбавка за дополнительный риск, соответствующий вложению в данный актив;
НЛ - надбавка за низкую ликвидность объекта недвижимости;
СВ - ставка возврата капитала.

Ниже даны необходимые пояснения к расчету.

Безрисковая ставка

Выбор показателя в качестве безрисковой ставки сильно влияет на конечный результат производимых в процессе оценки расчетов.

Так как безрисковый актив имеет, по определению, известную доходность, то этот тип актива должен быть ценной бумагой, обеспечивающей фиксированный доход и имеющей нулевую вероятность неуплаты. Но поскольку все корпоративные ценные бумаги имеют некоторую вероятность неуплаты, то безрисковый актив не может быть выпущен юридическим лицом, так как ни одна коммерческая структура ни в условиях экономического подъема, ни тем более в условиях кризиса не способна гарантировать полное отсутствие риска по вложениям инвестора. Таким образом, безрисковое вложение приносит какой-то минимальный уровень дохода, достаточный для покрытия уровня инфляции в стране и риска, связанного с вложением в данную страну.

В качестве безрисковой ставки дохода в мировой практике используется обычно ставка дохода по долгосрочным государственным долговым обязательствам (облигациям и векселям), так как считается, что государство является самым надежным гарантом по своим обязательствам (вероятность его банкротства практически исключается).

³² Фридман Дж., Ордуэй Ник. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости (с.447). Пер. с англ. – М.: Дело, 1997.

³³ Источник: Кандидат технических наук Лейфер, Л.А., Справочник оценщика недвижимости, том II, «Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода» - Н.Новгород: 2014г. стр. 36-37

В качестве возможных безрисковых ставок в пределах РФ принято рассматривать следующие инструменты:

1. депозиты Сбербанка РФ и других надежных банков;
2. западные финансовые инструменты (государственные облигации развитых стран);
3. ставка рефинансирования ЦБ РФ;
4. государственные облигации РФ.

Таким образом, на сегодняшний день в оценочной практике применяются разнообразные инструменты, которые можно отнести к безрисковым. Наибольшим рейтингом обладают государственные ценные бумаги, номинированные в иностранной валюте, и, прежде всего, еврооблигации.

На сегодняшний день ставка рефинансирования ЦБ РФ, которую и принято считать безрисковой для российских реалий составляет – **8,25%** на 14 сентября 2012 г. (Указание Банка России от 13.09.2012 № 2873-У "О размере ставки рефинансирования Банка России")

http://www.cbr.ru/statistics/print.asp?file=credit_statistics/refinancing_rates.htm

Поправка на риски

Порядок и результат определения надбавки за риск вложения в актив приведен в таблице.

№ п/п	Наименование риска	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	Секторный риск – риск того, что соотношение спроса и предложения может повлиять на арендную плату								X		
2	Риск износа – дополнительные ремонтные работы, связанные с эксплуатацией объекта аренды								X		
3	Природные и чрезвычайные антропогенные ситуации		X								
4	Риск инфляции, в т.ч. от замораживания ставок аренды						X				
5	Законодательный риск, в т.ч. дефекты перепрофилирования					X					
6	Планировочный риск – изменение политики планирования		X								
7	Криминогенный фактор, связанный с районом и городом				X						
8	Юридический риск (риск предъявления исков)					X					
9	Увеличение числа конкурирующих объектов									X	
10	Ухудшение общеэкономической ситуации			X							
11	Бизнес-риск (неопределенность денежных потоков, вызванная бизнесом, которым занимается потенциальный арендатор)									X	
12	Риск неадекватного управления объектом									X	
13	Количество наблюдений	0	2	1	1	2	1	0	2	2	0
14	Взвешенный итог (№ графы * количество наблюдений)	0	4	3	4	10	6	0	16	18	0
15	Сумма взвешенных итогов (итог по строке 14)	61									
16	Количество рисков	12									
17	Средневзвешенное значение риска $\left[\frac{\text{строка} 15}{\text{строка} 16} \right]$	5,08									

Разумеется, количественные величины таблицы достаточно условны. Например, не так просто обосновать секторный риск – риск того, что локальное соотношение спроса и предложения может существенно повлиять на арендную плату.

В целом такая оценка поправки на риски обеспечивает при аккуратном использовании воспроизводимость ставок капитализации с учетом индивидуальных характеристик объекта инвестирования.

Поправка на ликвидность

Безрисковая ставка не учитывает дополнительные риски вложения средств в недвижимые активы, связанные с дополнительными рисками, такими как риск, связанный с низкой ликвидностью объекта и бременем управления.

Первый риск оценивается на основе безрисковой ставки rf и ориентировочного времени экспозиции **Exp** (определяемой в месяцах экспертно) по формуле:

$$r_{\ell} = \frac{Exp * rf}{12}$$

Прогноз срока службы

Данный прогноз получен на основе нормативного срока службы лет ³⁴

Классификация общественных зданий в зависимости от материала стен и перекрытий

Группа зданий	Тип зданий	Фундаменты	Стены	Перекрытия	Срок службы, лет
I	Особо капитальные	Каменные и бетонные	Кирпичные, крупноблочные и крупнопанельные	Железобетонные	150

Норма возврата капитала

Как известно, двумя основными составляющими ставки капитализации являются доход на вложенный капитал и возврат капитала.

Исходя из установленного нормативного срока (НС) эксплуатации зданий срок оставшейся экономической жизни (СОЭЖ) был рассчитан по формуле:

$$\text{СОЭЖ} = \text{НС} - (\text{Текущая дата} - \text{Год постройки})$$

Для расчета удобно рассчитать средний срок эксплуатации. Реальная продолжительность эксплуатации зависит от состояния строений и условий эксплуатации.

Средняя величина определяет, по сути, не физический средний срок эксплуатации, а экономическую среднюю величину возврата капитала.

Расчеты приведены в таблице:

НС	Текущая дата	Год ввода в эксплуатацию	СОЭЖ	Отсюда норма возврата капитала составит $1/\text{СОЭЖ} \cdot 100$
150	2015	-	-	-

Воспользовавшись приведенной выше формулой расчета ставки капитализации, получим ставку капитализации для объектов оценки.

Таблица расчета ставки капитализации методом “суммирования”

Назначение	Нежилое
Ликвидность Ехр, мес.	4
Безрисковая ставка, Rf	8,25%
Поправка на риски	5,08%
Поправка на ликвидность	2,75%
Норма возврата капитала	0,00%
Ставка капитализации	16,08%

9.4.2. Расчет рыночной стоимости доходным подходом

Расчет доходного ориентира стоимости объекта РСд на основе Чистого эксплуатационного (операционного) дохода (ЧОД = Ставка - Затраты) и ставки капитализации r производится по классической формуле доходного анализа:

$$\text{РСд} = \text{ЧОД}/r$$

Таблица расчета рыночной стоимости доходным подходом

Наименование	Чистый операционный доход	Ставка капитализации	Стоимость недвижимости определенная методом капитализации, руб. без НДС
Нежилое помещение	483 929,32	16,08%	3 009 510,70

3 009 510,67

**Три миллиона девять тысяч пятьсот десять рублей, 70 коп.
без учета НДС**

³⁴ Интернет:

https://www.google.ru/url?sa=t&rct=j&q=&esrc=s&source=web&cd=4&ved=0CD4QFjAD&url=http%3A%2F%2Fwww.virgo-ocenka.ru%2Fdownload%2FSroki_i_iznos.doc&ei=3o_bUCuVH--N4gSHIYC4CA&usg=AFQjCNEtQnEsPkr4LeGGUnLKvAz5LZAjZw&bvm=bv.48705608,d.bGE&cad=rjt

10. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

Заключительным элементом процесса является сравнение оценок, полученных на основе указанных методов, и сведение полученных стоимостных оценок к единой стоимости объекта. По мнению оценщика, все методы оценки существенно отображают объективное состояние рынка.

Процесс сведения оценок приводит к установлению окончательной стоимости объекта, чем достигается цель оценки.

Согласно ФСО №1 раздел 4, п.24, №3 раздел V, п.16. Оценщик для получения итоговой стоимости объекта оценки осуществляет согласование (обобщение) результатов расчета стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки.

Пытаясь применить различные подходы к оценке стоимости объекта, мы пришли к следующим результатам:

Наименование	Затратный подход	Сравнительный подход	Доходный подход
Нежилое помещение	3 028 891,80	4 629 454,37	3 009 510,70

Для обобщения результатов в тех случаях, когда для оценки объекта было использовано более одного подхода, необходимо определить веса, в соответствии с которыми отдельные, ранее полученные Оценщиком ориентиры, сформируют обоснованную итоговую рыночную стоимость имущества.

Для определения весов результатов различных подходов в итоговой величине рыночной стоимости объекта оценки используем четыре приведенных ниже критерия, которыми будем описывать те или иные имеющиеся преимущества или недостатки примененного Оценщиком метода расчета с учетом особенностей сегмента рынка, объекта и поставленной перед оценщиком задачи настоящей оценки.

Подробное обсуждение такого подхода к процедуре обобщения опубликовано А. Шаскольским на секции по оценке недвижимости, работавшей в рамках VIII Международном ежегодном конгрессе “СЕРЕАН” 15 – 19 октября 2002 г.³⁵

Для расчета весов результатов использованных методов в итоговой рыночной стоимости объекта оценки сделаем следующие простые вычисления:

- построим матрицу (таблицу) факторов, присвоив каждому подходу четыре вида баллов в соответствии с четырьмя критериями;
- найдем сумму баллов каждого подхода;
- найдем сумму баллов всех используемых для оценки подходов;
- по отношению суммы баллов данного подхода к сумме баллов всех использованных подходов найдем расчетный вес данного подхода в процентах;
- округлим расчетные веса подходов с точностью до 1% в целях использования данных весов для обобщения результатов.

Округление необходимо в связи с тем, что неокругленные веса порождают у читателя отчета ошибочное представление о точности полученного результата, что может нанести заинтересованному лицу больше вреда, чем кажущаяся чисто формальная ошибка, якобы вносимая округлением в итоговый результат.

- на основе округленных весов рассчитаем обобщенную стоимость оцениваемого имущества путем умножения полученного с помощью данного подхода ориентира стоимости на округленный вес подхода, рассчитанный в целях обобщения результатов оценки.

³⁵http://smao.ru/files/magazine/2008/01/1_63-66.pdf

Таблица расчета рыночной стоимости

Согласование весовых коэффициентов			
Подход	Затратный	Сравнительный	Доходный
Величина ориентира, рублей	3 028 891,80	4 629 454,37	3 009 510,70
Критерий	Баллы		
Достоверность и достаточность информации, на основе которой проводились анализ и расчеты	4	4	4
Способность подхода учитывать структуру ценообразующих факторов, специфичных для объекта	3	4	4
Способность подхода отразить мотивацию, действительные намерения типичного покупателя/продавца	4	4	4
Соответствие подхода виду рассчитываемой стоимости	4	4	4
Итого сумма баллов для данного подхода	15	16	16
Подход применялся?	да	да	да
Сумма баллов	47		
Вес подхода, %	31,91%	34,04%	34,04%
Вес подхода округленно до 1%	32%	34%	34%
Стоимость подхода, руб. (округленно)	969 245,38	1 574 014,49	1 023 233,64
Итоговая величина стоимости, руб., без учета НДС	3 566 493,50		
Итоговая величина стоимости, руб., без учета НДС, округленно³⁶	3 566 000		

Итоговая таблица стоимости объекта оценки

Наименование объекта	Этаж расположения/этажность здания	Общая площадь, кв.м.	Рыночная стоимость, руб., без учета НДС ³⁷ округленно ³⁸
Нежилое помещение	2/3	396,2	3 566 000

3 566 000

**Три миллиона пятьсот шестьдесят шесть тысяч рублей,
без учета НДС**

³⁶Федеральный стандарт оценки N 3 "Требования к отчету об оценке (ФСО N 3)" (утв. Приказом Минэкономразвития РФ от 20 июля 2007 г. N 254) Раздел V, п.16.

³⁷ Источник информации: Федеральным законом от 24 ноября 2014 года № 366-ФЗ «О внесении изменений в часть вторую Налогового кодекса Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» вносятся изменения в пункт 2 статьи 146.

В соответствии с вносимыми изменениями с 01 января 2015 года объектом налогообложения по НДС не будут признаваться операции по реализации имущества и (или) имущественных прав должников, признанных в соответствии с законодательством Российской Федерации несостоятельными (банкротами).

³⁸ Федеральный стандарт оценки N 3 "Требования к отчету об оценке (ФСО N 3)" (утв. Приказом Минэкономразвития РФ от 20 июля 2007 г. N 254) Раздел V, п.16.

11. ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ МАТЕРИАЛЫ

11.1. Нормативные документы

1. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 г. № 256 (зарегистрирован в Минюсте России № 10040 от 23 августа 2007 г.);

2. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 г. № 255 (зарегистрирован в Минюсте России № 10045 от 23 августа 2007 г.);

3. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 г. № 254 (зарегистрирован в Минюсте России № 10009 от 20 августа 2007 г.).

4. Федеральный стандарт оценки Об утверждении Федерального стандарта оценки "Оценка недвижимости (ФСО № 7)" утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года N 611

5. Стандарты Некоммерческого партнерства саморегулируемой организации «Свободный Оценочный Департамент».

11.2. Методическая литература

1. Оценка объектов недвижимости. Учебное пособие. М., ИНФРА-М., 1997 г.

2. Оценка рыночной стоимости недвижимости. Серия "Оценочная деятельность". Учебное и практическое пособие. - М.: Дело, 1998.- 384 с.

3. Оценка недвижимости, под редакцией А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. Москва "Финансы и статистика" 2002 г.

4. Черняк А.В. "Оценка городской недвижимости", М., 1996 г.

5. Д. Фридман и др. "Анализ и оценка приносящей доход недвижимости", М., ДЕЛО, 1997 г.

6. Технология работы с недвижимостью. Земельные отношения. - М. Городская собственность, 1999

7. Тарасевич Е.И. Оценка недвижимости (с.237)/ СПбГТУ, СПб, 1997; Грибовский С.В. Оценка доходной недвижимости (с.156) –СПб: Питер, 2001; Фридман Дж., Ордуэй Ник. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости (с.677). Пер. с англ. – М.: Дело, 1997 г.

8. Фридман Дж., Ордуэй Ник. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости (с.447). Пер. с англ. – М.: Дело, 1997 г.

9. Толковый словарь (Глоссарий) по оценке стоимости имущества на русском языке и англо-русский словарь. Опубликовано Российским обществом оценщиков, 2004 г. Г.И.Микерин, Н.В.Павлов.

10. Грязнова А.Г., Федотова М.А., Агуреев Н.В., Белых Л.П. и др. Учебник «Оценка недвижимости», М., 2004г.

11.3. Перечень определений и понятий

Определения Федеральных стандартов оценки (ФСО № 1, ФСО № 2), утвержденных Приказами Министерства экономического развития и торговли РФ от 20.07.2007 г. № 256 и № 255:

Объект оценки - объект гражданских прав, в отношении которого законодательством Российской Федерации установлена возможность его участия в гражданском обороте.

Цена объекта оценки - денежная сумма, предлагаемая, запрашиваемая или уплаченная за объект оценки участниками совершенной или планируемой сделки.

Стоимость объекта оценки - расчетная величина цены объекта оценки, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости³⁹.

Итоговая стоимость объекта оценки - стоимость объекта оценки, рассчитанная при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.

Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, объединенных общей методологией.

³⁹ Совершение сделки с объектом оценки не является необходимым условием для установления его стоимости

Метод оценки - последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

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

Затраты - денежное выражение величины ресурсов, требуемых для создания или производства объекта оценки, либо цену, уплаченную покупателем за объект оценки.

Наиболее эффективное использование объекта оценки - использование объекта оценки, при котором его стоимость будет наибольшей.

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

Цель оценки - определение стоимости объекта оценки, вид которой определяется в задании на оценку.

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

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

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

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

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

платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

Возможность отчуждения на открытом рынке означает, что объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов, при этом срок экспозиции объекта на рынке должен быть достаточным для привлечения внимания достаточного числа потенциальных покупателей.

Разумность действий сторон сделки означает, что цена сделки - наибольшая из достижимых по разумным соображениям цен для продавца и наименьшая из достижимых по разумным соображениям цен для покупателя.

Полнота располагаемой информации означает, что стороны сделки в достаточной степени информированы о предмете сделки, действуют, стремясь достичь условий сделки, наилучших с точки зрения каждой из сторон, в соответствии с полным объемом информации о состоянии рынка и объекте оценки, доступным на дату оценки.

Отсутствие чрезвычайных обстоятельств означает, что у каждой из сторон сделки имеются мотивы для совершения сделки, при этом в отношении сторон нет принуждения совершить сделку.

Инвестиционная стоимость объекта оценки - стоимость для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки. При определении инвестиционной стоимости, в отличие от определения рыночной стоимости, учет возможности отчуждения по инвестиционной стоимости на открытом рынке не обязателен.

Ликвидационная стоимость объекта оценки - расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества. При определении ликвидационной стоимости, в отличие от определения рыночной стоимости, учитывается влияние чрезвычайных обстоятельств, вынуждающих продавца продавать объект оценки на условиях, не соответствующих рыночным.

Кадастровая стоимость объекта оценки - рыночная стоимость, установленная и утвержденная в соответствии с законодательством, регулирующим проведение кадастровой оценки. Кадастровая стоимость определяется оценщиком, определяется методами массовой оценки, в частности, для целей налогообложения.

Экспертиза отчета об оценке - совокупность мероприятий по проверке соблюдения оценщиком при проведении оценки объекта оценки требований законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности и договора об оценке, а также достаточности и достоверности используемой информации, обоснованности сделанных оценщиком допущений, использования или



отказа от использования подходов к оценке, согласования (обобщения) результатов расчетов стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки.

12. ПОДПИСИ ОТВЕТСТВЕННЫХ ИСПОЛНИТЕЛЕЙ

В подготовке отчета об определении рыночной стоимости нежилого помещения, общей площадью – 396,2 кв.м., расположенного по адресу: РФ, Челябинская область, п. Локомотивный, ул. Ленина, д.21, помещение 3, по состоянию на 30.07.2015г., принимали участие специалисты ООО «Эксперт»:

Оценщик

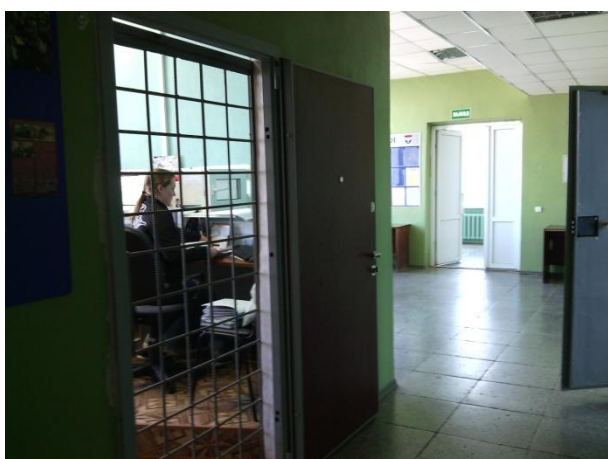
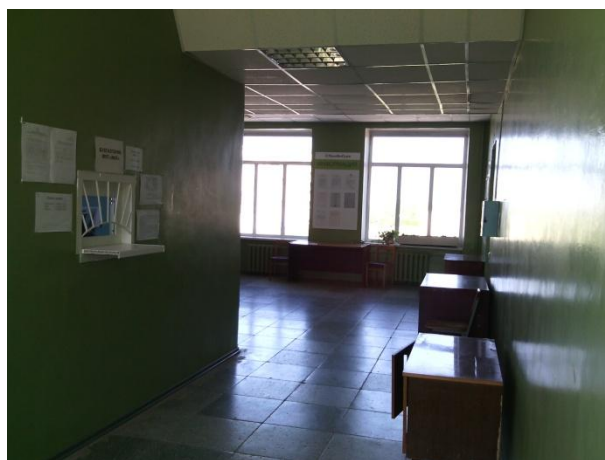
Лутков С.В.

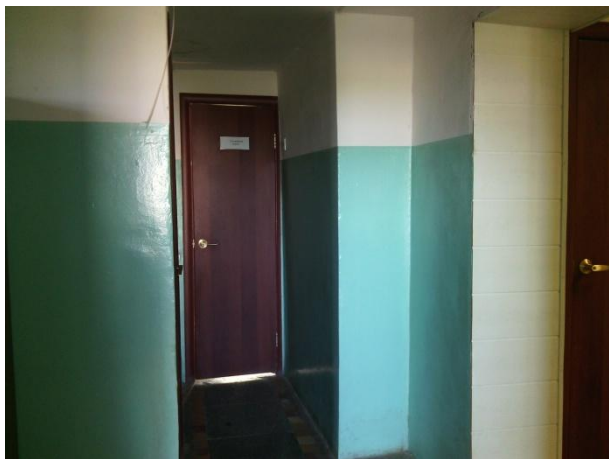
03 августа 2015г.



ПРИЛОЖЕНИЯ К ОТЧЕТУ №0457-15

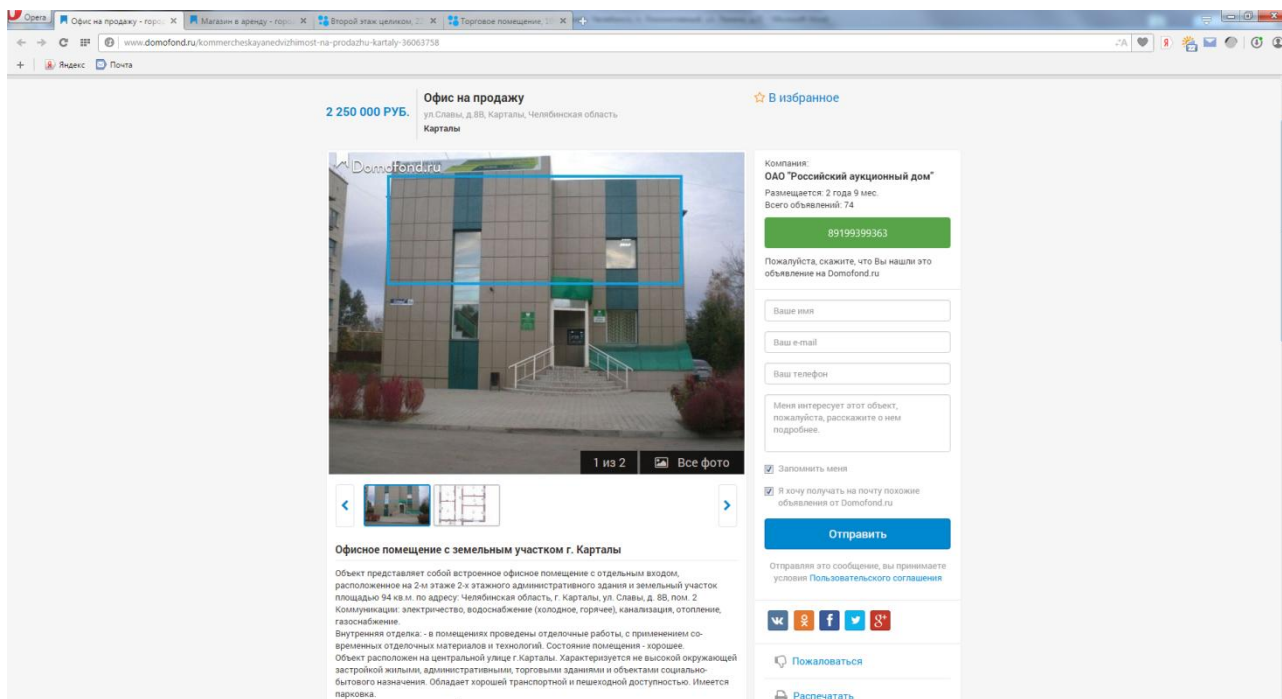
ФОТО





Скриншоты объектов – аналогов

Продажа



2 250 000 РУБ. **Офис на продажу**
ул. Славы, д.88, Карталы, Челябинская область
Карталы

Компания:
ОАО "Российский аукционный дом"
Работает с 2 года 9 мес.
Всего объявлений: 74
89199399363

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

Ваше имя

Ваш e-mail

Ваш телефон

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

☒ Запомнить меня

☒ Я хочу получать на почту похожие объявления от Domofond.ru

Отправить

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

[Пожаловаться](#)

[Распечатать](#)

Офисное помещение с земельным участком г. Карталы

Объект представляет собой построенное офисное помещение с отдельным входом, расположенное на 2-м этаже 2-х этажного административного здания и земельный участок площадью 94 кв.м. по адресу: Челябинская область, г. Карталы, ул. Славы, д. 88, пом. 2. Коммунальные: электричество, водоснабжение (холодное, горячее), канализация, отопление, газоснабжение.

Внутренняя отделка: - в помещениях проведены отделочные работы, с применением современных отделочных материалов и технологий. Состояние помещения - хорошее. Объект расположен на центральной улице г. Карталы. Характеризуется не высокой окружающей застройкой жилыми, административными, торговыми зданиями и объектами социально-бытового назначения. Обладает хорошей транспортной и пешеходной доступностью. Имеется парковка.

<http://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-kartaly-36063758>

ДОГОВОР КУПЛИ-ПРОДАЖИ
недвижимого имущества № МагФ-1/ 91/09

п. Локомотивный
Челябинской области

« 11 » августа 2009 года

Муниципальное унитарное предприятие «Жилищно-коммунальное хозяйство» ЗАТО Локомотивный городской округ, свидетельство о внесении записи в Единый государственный реестр юридических лиц о юридическом лице, зарегистрированном до 01.07.2002 г. серия 74 № 002385281, выдано Межрайонной инспекцией МНС России № 4 по Челябинской области 13 ноября 2002 года, ОГРН 1027400698049, свидетельство о постановке на учет в налоговом органе по месту нахождения на территории Российской Федерации серия 74 № 003115735, выдано Межрайонной инспекцией ФНС № 4 по Челябинской области 27.01.1998 года, ИНН 7408000673, юридический адрес: 457390, Россия, Челябинская область, пгт. Локомотивный, ул. Мира, 60, в лице гражданина Российской Федерации, директора МУП «Жилищно-коммунальное хозяйство» ЗАТО Локомотивный городской округ Лопатина Анатолия Александровича, 13 сентября 1960 года рождения, место рождения: г. Каргалы Челябинской области, пол: мужской, гражданство: Российская Федерация, паспорт гражданина РФ: 75 05 724420, выдан 28 сентября 2005 года ОВД г. Каргалы Челябинской области, код подразделения 742-011, зарегистрированный по адресу: Российская Федерация, Челябинская область, п. Локомотивный, ул. Советская, д. 11, кв. 77, действующего от имени МУП «Жилищно-коммунальное хозяйство» ЗАТО Локомотивный городской округ на основании Распоряжения № 366-рк от 20.08.2007 г., именуемое в дальнейшем **Продавец**, с одной стороны, и

Закрытое акционерное общество «Тандер», свидетельство серия Б регистрационный № 4518, зарегистрировано Регистрационной палатой г. Краснодара от 28.06.1996 г. № 4452, свидетельство о внесении записи в Единый государственный реестр юридических лиц о юридическом лице, зарегистрированном до 01.07.2002 г. серия 23 № 003042166, выдано Инспекцией МНС России № 2 г. Краснодара 12 августа 2002 года, ОГРН 1022301598549, свидетельство о постановке на учет в налоговом органе по месту нахождения на территории Российской Федерации серия 23 № 002437239, выдано ИФНС России № 2 по г. Краснодару 28.06.1996 года, ИНН 2310031475, юридический адрес: 350002, Россия, Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Леваневского, 185, в лице гражданина Российской Федерации Грищенко Андрея Петровича, 25 февраля 1979 года рождения, место рождения: г. Белгород, пол: мужской, гражданство: Российская Федерация, паспорт гражданина РФ: 14 05 705102, выдан 12 сентября 2006 года Отделом внутренних дел города Шебекино и Шебекинского района Белгородской области, код подразделения 312-025, зарегистрированный по адресу: Российская Федерация, Белгородская область, с. Погореловка, ул. Свободы, д. 35, действующего от имени ЗАО «Тандер» на основании доверенности серии 23 АГ № 662493, удостоверенной Мазуровой Г.Г., нотариусом Краснодарского нотариального округа 25 мая 2009 года, зарегистрированной в реестре за № 2-4538, именуемое в дальнейшем **Покупатель**, с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Предмет договора.

1.1. Продавец обязуется передать в собственность Покупателя, а Покупатель обязуется принять и оплатить в соответствии с условиями настоящего договора следующее недвижимое имущество, именуемое в дальнейшем Объект недвижимости:

– **нежилое помещение № 2, общей площадью 283,9 (Двести восемьдесят три целых девять десятых) кв.м., расположенное на первом этаже трехэтажного нежилого здания, находящегося по адресу: Российская Федерация, Челябинская область, п. Локомотивный, улица Ленина, дом 21.**

Техническая характеристика нежилого помещения указана в Кадастровом паспорте помещения, инвентарный номер 75:558:002:000000270:0001:20002, изготовленном Челябинским филиалом ФГУП «Ростехинвентаризация — Федеральное БТИ», Варненским отделением по состоянию на 08 июля 2009 года.

Продавец:

А.А.Лопатин

Покупатель:

А.П.Грищенко

Договор купли-продажи недвижимого имущества № МагФ-1/91/09 от « 11 » августа 2009 года, стр. 1 из 6

Указанный Объект недвижимости принадлежит Продавцу на праве хозяйственного ведения на основании Распоряжения Главы Локомотивного городского округа Челябинской области № 250-р от 22.07.2009 г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 06 августа 2009 года сделана запись регистрации № 74-74-08/086/2009-366, 06 августа 2009 года Управлением Федеральной регистрационной службы по Челябинской области выдано Свидетельство о государственной регистрации права серия 74 АВ № 283196.

1.2. Продавец гарантирует, что Объект недвижимости, являющийся предметом настоящего договора, на момент подписания настоящего договора не заложен, не подарен, свободен от долгов, не подлежит удержанию, в споре и под запретом (арестом) не состоит и свободен от любых прав третьих лиц и иных обременений, не оговоренных в настоящем договоре.

2. Цена.

2.1. Стоимость отчуждаемого Объекта недвижимости составляет **3 200 000 (три миллиона двести тысяч) рублей, в том числе НДС 488 135,59 (четыреста восемьдесят восемь тысяч сто тридцать пять) рублей 59 копеек.**

2.2. Указанная стоимость установлена соглашением сторон, является окончательной и изменению не подлежит.

3. Порядок и сроки расчетов.

3.1. Покупатель обязуется оплатить стоимость Объекта недвижимости, указанную в п. 2.1. настоящего договора, в течение 5 (пяти) банковских дней с момента приема Управлением Федеральной регистрационной службы по Челябинской области полного пакета документов на государственную регистрацию перехода права собственности на Объект недвижимости, являющегося предметом настоящего договора, путем перечисления денежных средств на лицевой счет Продавцов по следующим реквизитам:

ИНН 7408000673
КПП 740701001
р/с 40703810207590010721
в ОАО Челябинск г. Челябинск
к/с 30101810400000000711
БИК 047501711

Получатель: Муниципальное унитарное предприятие «Жилищно-коммунальное хозяйство» ЗАТО Локомотивный городской округ.

3.2. Стороны установили, что до момента полной оплаты Покупателем стоимости Объекта недвижимости Объект недвижимости не признается сторонами находящимся в залоге у Продавца, залог в силу закона не возникает.

3.3. Продавец обязуется предоставить надлежащим образом оформленную счет-фактуру в течении 5 (пяти) календарный дней с момента подписания акта приема-передачи Объекта недвижимости в соответствии с п. 4.1 настоящего договора.

4. Передача недвижимого имущества.

4.1. Объект недвижимости передаётся Продавцом Покупателю по акту приема-передачи в день подписания сторонами настоящего договора.

Продавец в момент реальной передачи Объекта недвижимости и подписания сторонами акта приема-передачи передает Покупателю Кадастровый паспорт Объекта недвижимости, о передаче которого производится соответствующая запись в акте.

4.2. Обязательство Продавца передать Объект недвижимости считается исполненным после подписания сторонами акта приема-передачи и государственной регистрации перехода права собственности на недвижимое имущество в Управлении федеральной регистрационной службы по Челябинской области.

4.3. Прием-передача Объекта недвижимости между сторонами для включения в состав основных средств Покупателя и выбытия их из состава основных средств продавца оформляется Актом о приеме-передаче здания (сооружения) (форма № ОС-1а), которые утверждаются руководителями сторон и составляются в количестве не менее двух экземпляров – по одному для каждой из сторон и подписываются сторонами в день подписания сторонами акта приема-передачи в соответствии с п. 4.1. настоящего договора.

Продавец:

А.А.Лопатин

Покупатель:

А.П.Грищенко

Договор купли-продажи недвижимого имущества № МагФ-18/09 от «31» августа 2009 года, стр. 2 из 6

4.4. Инженерные, телефонные сети и коммуникации, необходимые для нормальной эксплуатации передаваемого по настоящему договору Объекта недвижимости в соответствии с его назначением, являются его неотъемлемой частью и передаются по акту приема-передачи с обусловленными лимитами потребления.

4.5. Продавец обязуется предоставить Покупателю все необходимые документы, а также совершить иные действия, необходимые с его стороны, для заключения Покупателем договоров энергоснабжения, тепло-, водо- снабжения нежилого здания, обеспечить Объект недвижимости для его эксплуатации Покупателем присоединенными электрическими мощностями не менее 35 кВт.

4.6. Риск случайной гибели или случайного повреждения недвижимого имущества переходит на Покупателя с момента государственной регистрации перехода права собственности на недвижимое имущество к Покупателю в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним в Управлении федеральной регистрационной службы по Челябинской области.

4.7. Продавец гарантирует отсутствие на дату подписания акта приема-передачи задолженности по оплате коммунальных услуг.

5. Государственная регистрация перехода права собственности на Объект недвижимости.

5.1. В соответствии со ст. 551 ГК РФ переход права собственности на Объект недвижимости подлежит государственной регистрации в установленном законом порядке.

5.2. Стороны обязуются в срок не позднее 5 (пяти) календарных дней с момента подписания настоящего договора направить в Управление федеральной регистрационной службы по Челябинской области уполномоченных представителей и представить документы, необходимые для проведения государственной регистрации перехода права собственности на Объект недвижимости.

Расходы по уплате государственной пошлины за государственную регистрацию перехода права собственности на недвижимое имущество несет Покупатель.

5.3. Право собственности на Объект недвижимости возникает у Покупателя с момента государственной регистрации права в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним в Управлении федеральной регистрационной службы по Челябинской области.

6. Ответственность сторон

6.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение сторонами своих обязательств по настоящему договору стороны несут ответственность в соответствии с условиями настоящего договора и действующим законодательством Российской Федерации.

6.2. За нарушение срока, предусмотренного п. 4.1. настоящего договора, Продавец уплачивает Покупателю пеню в размере 0,1 % от стоимости не переданного в срок Объекта недвижимости за каждый день просрочки.

6.4. За нарушение срока, предусмотренного п. 5.2. настоящего договора, виновная сторона уплачивает пеню в размере 0,1% от стоимости Объекта недвижимости за каждый день просрочки.

Сторона, необоснованно уклоняющаяся от государственной регистрации перехода права собственности, должна возместить другой стороне убытки, вызванные задержкой регистрации, а также несет риск последствий применения пострадавшей стороной правил, предусмотренных ст. 551 ГК РФ.

6.5. При неисполнении Продавцом п. 4.4. настоящего договора, он обязан возместить все расходы Покупателя на получение и исполнение технических условий при заключении договоров энергоснабжения, тепло-, газо-, водо- снабжения здания.

6.6. В случае уклонения Продавца от предоставления счета-фактуры в соответствии с п. 3.3. настоящего договора, равно как уклонение Продавца от оформления документов по приему-передаче недвижимого имущества в соответствии с п. 4.3. настоящего договора, Продавец уплачивает Покупателю штраф в размере 20 % от суммы сделки по настоящему договору.

Продавец:

А.А.Лопатин

Покупатель:

А.П.Грищенко

Договор купли-продажи недвижимого имущества № МагФ-149709 от «31» августа 2009 года, стр. 3 из 6

6.7. Продавец обязуется возместить Покупателю сумму НДС и штрафных санкций, понесенных Покупателем в случае отказа налоговых органов в возмещении суммы налога Покупателю

7. Особые условия.

7.1. Покупатель вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения договора в следующих случаях:

- приостановления государственным регистратором государственной регистрации перехода права собственности на Объект недвижимости по основаниям, независящим от Покупателя, и неустранения Продавцом причин, препятствующих государственной регистрации перехода права собственности на Объект недвижимости, в течение 30 дней со дня приостановления государственной регистрации;

- отказа органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, в государственной регистрации перехода права собственности на недвижимое имущество, если указанный отказ не вызван заявлениями и действиями Покупателя.

В случае одностороннего отказа Покупателя от исполнения договора по указанным выше основаниям Продавец обязан в течение 10 (десяти) календарных дней с даты письменного требования Покупателя возвратить денежные средства, уплаченные Покупателем в счет цены договора, а также уплатить проценты на эту сумму за пользование указанными денежными средствами в размере ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день внесения Покупателем денежных средств или части денежных средств в счет цены договора. Указанные проценты начисляются со дня внесения Покупателем денежных средств или части денежных средств в счет цены договора до дня их возврата Продавцом Покупателю.

7.2. В случае признания настоящего договора недействительным в предусмотренном законом порядке и изъятия указанного в настоящем договоре Объекта недвижимости из собственности Покупателя по причинам от него независящим, Продавец возвращает Покупателю стоимость Объекта недвижимости, указанную в п. 2.1. настоящего договора, проиндексированную с учетом официально установленного уровня инфляции на день изъятия из собственности Покупателя в течение 10 (десяти) календарных дней с даты письменного требования Покупателя.

8. Заключительные положения.

8.1. Договор считается заключенным и вступает в силу с момента его подписания сторонами.

8.2. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть из настоящего договора или в связи с ним, разрешаются сторонами путем переговоров, а при не достижении согласия передаются на рассмотрение в Арбитражный суд Российской Федерации.

8.3. Договор составлен в четырех экземплярах, на русском языке, идентичных по содержанию, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из сторон и два экземпляра – для хранения в Управлении Федеральной регистрационной службы по Челябинской области.

9. Юридические адреса, банковские реквизиты и подписи сторон:

Продавец:

МУП «Жилищно-коммунальное хозяйство» ЗАТО Локомотивный городской округ

ИНН 7408000673 КПП 740701001

р/с 40703810207590010721

в ОАО Челябинскбанк, г. Челябинск

к/с 30101810400000000711

БИК 047501711

Директор

МУП «Жилищно-коммунальное хозяйство» ЗАТО Локомотивный городской округ

Продавец:

А.А.Лопатин

Покупатель:

А.П.Грищенко

Договор купли-продажи недвижимого имущества № МагФ-1.4/09 от « 27 » июля 2009 года, стр. 4 из 6



А. А. Лопатин

ЗАО «Тандер», ул. Леваневского, 185
ИНН 2310031475 КПП 230750001
р/с 40702810930010120150
Краснодарское отделение № 8619 г.Краснодар
к/с 30101810100000000602
БИК 040349602

Договор от имени и в интересах ЗАО «Тандер» подписал представитель по доверенности:



Грищенко Андрей Григорьевич
(подпись, Ф.И.О. полностью)

Управление Федеральной регистрационной службы по Челябинской области	
Номер регистрационного округа	74
Произведена государственная регистрация	да
Дата регистрации	26 октября 2009 г.
Номер регистраций	74-УФ/18/09-433
Регистратор	<i>Грищенко Андрей Григорьевич</i> (подпись) (Ф.И.О.)

Приложение № 1
к договору купли-продажи недвижимого имущества
№ УфФ-1/ 91/09 от 28.08.2009 года

Продавец:
А.А.Лопатин
А.А.Лопатин

Покупатель:
А.П.Грищенко
А.П.Грищенко

Договор купли-продажи недвижимого имущества № МагФ-18/09 от 28.08.2009 года, стр. 5 из 6

Аренда

Торговое помещение, 100 м²
Размещено 5 июля в 11:43. ✕ Редактировать, закрыть, поднять объявление



Арендная плата: 39 000 руб. в месяц

Арендодатель: Ольга
☎ 8 909 099-71-80
Покажитесь, скажите арендодателю, что вы нашли это объявление на Авито.

Город: Челябинская область, Карталы
Адрес: ул. Калмыкова, д.2

Сдам торговое помещение 100 м²
Сдам в аренду магазин на длительное пользование.

Номер объявления: 428359648

Просмотров: всего 777, сегодня 1

Сдайте недвижимость быстрее!

- Премиум-размещение
- Сделать VIP-объявлением
- Выделить объявление
- Поднять объявление в поиске

Хотите большего?

Применить пакет услуг

Domofond.ru

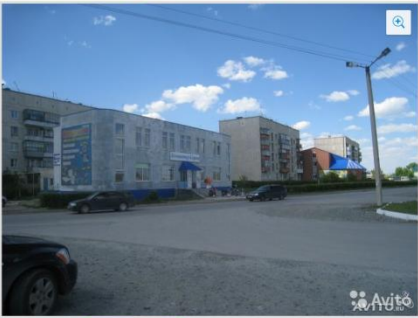
Рынок недвижимости
II квартал 2015 г.

Скачать отчет

Федеральная социальная оцenenная карта регионов
Чистая прибыль от 100 т.р.
окупаемость 2-3 месяца
Бизнес за 139 000 рублей!
Гарантия окупаемости, обучение. Зарплата на зарплате 150 000 руб.
www.gadgdaykol.ru

https://www.avito.ru/kartaly/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_100_m_428359648

Второй этаж целиком, 220 м²
Размещено 3 июля в 10:24. ✕ Редактировать, закрыть, поднять объявление



Арендная плата: 60 500 руб. в месяц

Агентство: Роман
на Авито с июня 2013
☎ 8 902 617-83-13
Покажитесь, скажите арендодателю, что вы нашли это объявление на Авито.

Город: Челябинская область, Карталы
Адрес: Славя 2Д

Сдам помещение свободного назначения 220 м²
Сдам второй этаж. Первый этаж в аренде у федерального арендатора.

Номер объявления: 600050049

Просмотров: всего 83, сегодня 1

Сдайте недвижимость быстрее!

- Премиум-размещение
- Сделать VIP-объявлением
- Выделить объявление
- Поднять объявление в поиске

Хотите большего?

Применить пакет услуг

Дебетовая карта Tinkoff Black

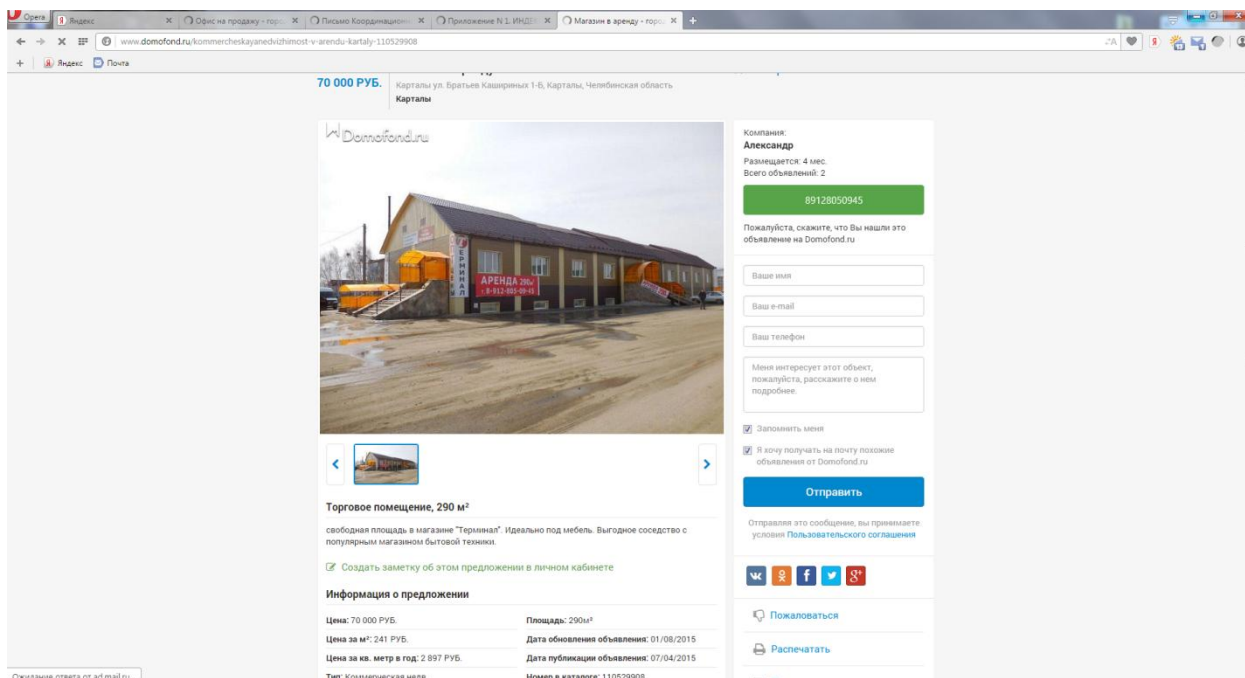
8%

на остаток по счету

Оформить за 5 минут

Малоэтажное строительство
устройство и монтаж вы для на фундаменте
оштукатуренного бревна поребрик

https://www.avito.ru/kartaly/kommercheskaya_nedvizhimost/vtoroy_etazh_tselikom_220_m_600050049



70 000 РУБ. Карталы ул. Братьев Кашириных 1-б, Карталы, Челябинская область

Компания: Александр
Размещается: 4 мес.
Всего объявлений: 2

89128050945

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

Ваше имя

Ваш e-mail

Ваш телефон

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

☒ Запомнить меня

☒ Я хочу получать на почту похожие объявления от Domofond.ru

Отправить

Отправляя это сообщение, вы принимаете условия Пользовательского соглашения

Пожаловаться

Распечатать

Торговое помещение, 290 м²
свободная площадь в магазине "Терминал". Идеально под мебель. Выгодное соседство с популярным магазином бытовой техники.

☒ Создать заметку об этом предложении в личном кабинете

Информация о предложении

Цена: 70 000 РУБ.	Площадь: 290 м ²
Цена за м ² : 241 РУБ.	Дата обновления объявления: 01/08/2015
Цена за кв. метр в год: 2 897 РУБ.	Дата публикации объявления: 07/04/2015
Тип: Коммерческая недви...	Номер в каталоге: 110529908

Ожидание ответа от ad@mail.ru...

<http://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-kartaly-110529908>

Скриншоты др. источников информации

Приложение N 2
к Постановлению Госстроя СССР
от 11 мая 1983 г. N 94

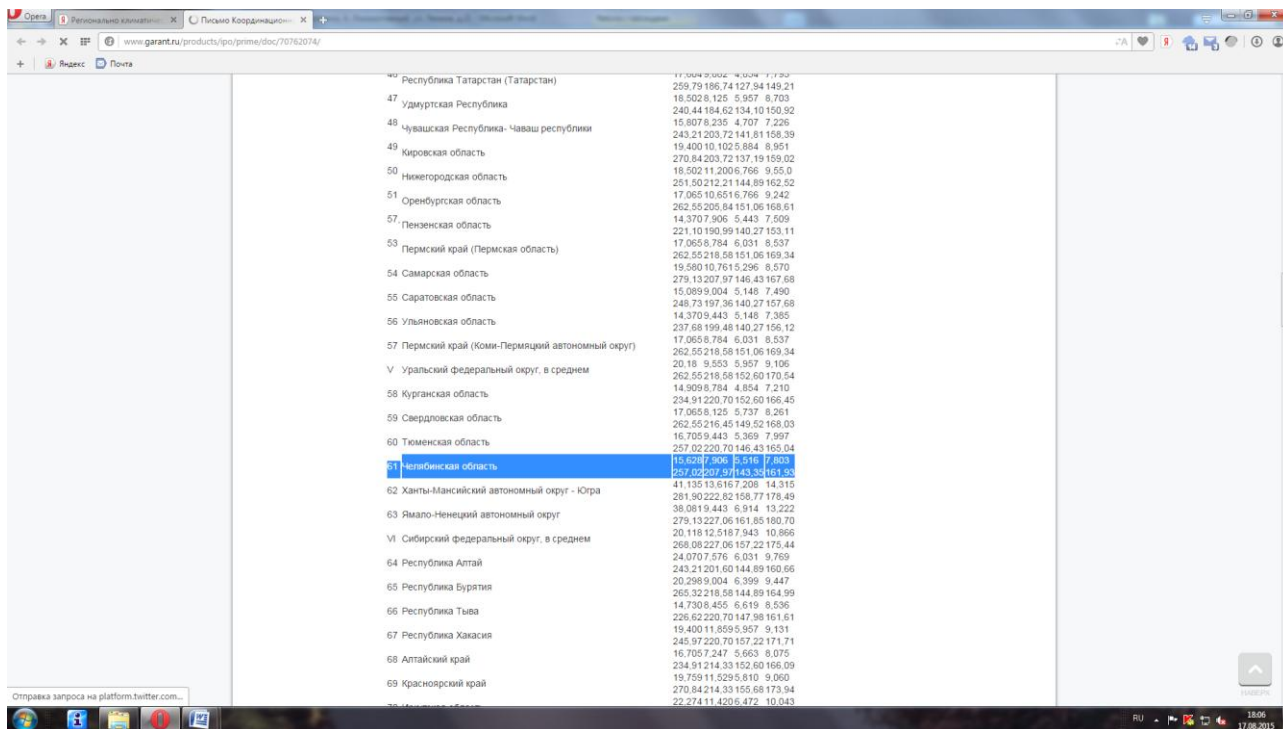
ТЕРРИТОРИАЛЬНЫЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ К ИНДЕКСАМ,
УСТАНОВЛЕННЫМ ПО ОТРАСЛЯМ НАРОДНОГО ХОЗЯЙСТВА,
ОТРАСЛЯМ ПРОМЫШЛЕННОСТИ И НАПРАВЛЕНИЯМ В СОСТАВЕ ОТРАСЛЕЙ,
УЧИТЫВАЮЩИЕ ОСОБЕННОСТИ ИЗМЕНЕНИЯ СМЕТНОЙ СТОИМОСТИ
СТРОИТЕЛЬНО - МОНТАЖНЫХ РАБОТ ПО ОБЛАСТЯМ, КРАЯМ,
АВТОНОМНЫМ РЕСПУБЛИКАМ, СОЮЗНЫМ РЕСПУБЛИКАМ,
НЕ ИМЕЮЩИМ ОБЛАСТНОГО ДЕЛЕНИЯ

I. Области, края, автономные республики,
союзные республики, не имеющие областного деления,
в границах ЕРЕР-84

Уральский экономический район

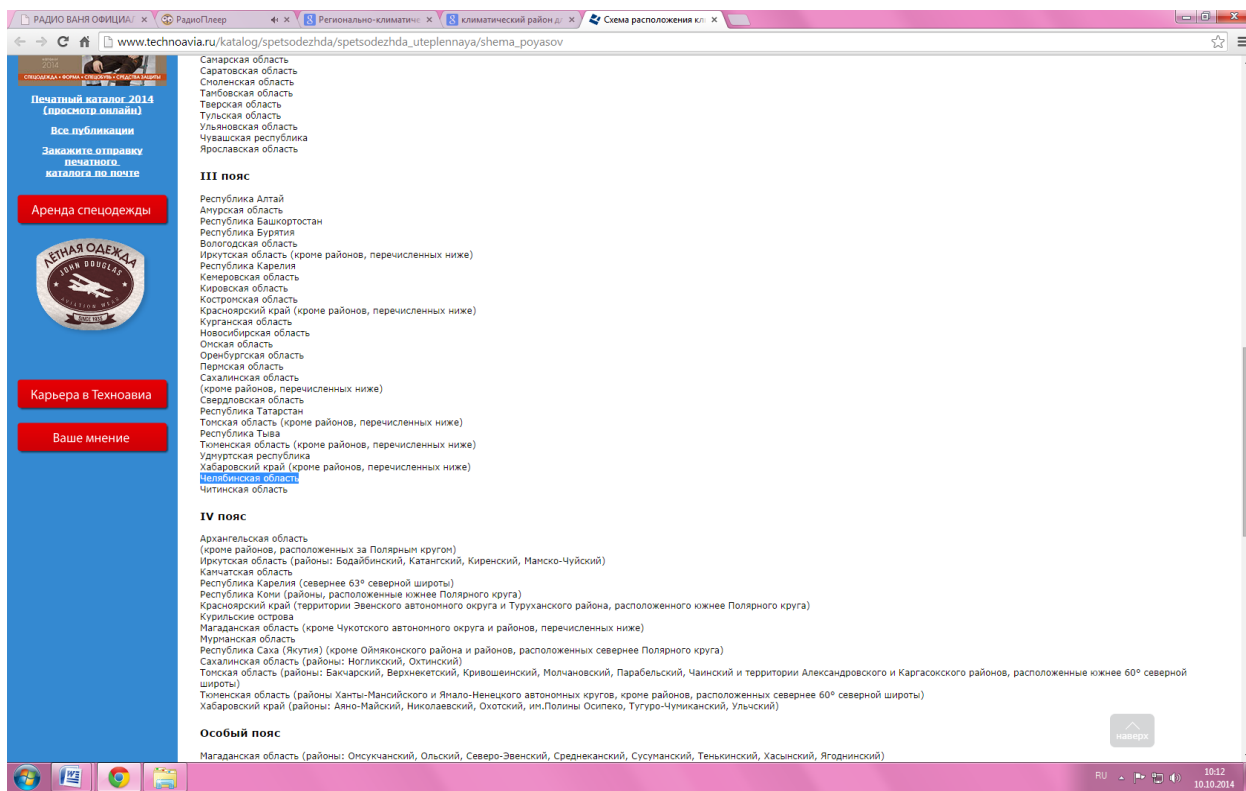
Удмуртская АССР	1,03
Курганская область	1,04
Оренбургская область	1,02
Пермская область	1,01
Свердловская область	1,01
Челябинская область	1,01

<http://pravo.levonevsky.org/baza/soviet/sss3101.htm>



46	Республика Татарстан (Татарстан)	11 004 930,2	4 004 111,9	11 004 930,2
47	Удмуртская Республика	259 79 186 74 127 94 149 21	16 502 8 125 5 957 6 703	240 44 184 62 134 10 150 92
48	Чувашская Республика - Чаваш республики	15 807 8 235 4 707 7 226	243 21 203 72 141 81 158 39	19 400 10 102 5 884 8 951
49	Кировская область	270 84 203 72 137 19 159 02	16 502 11 200 6 766 9 55 0	251 50 212 21 144 89 162 52
50	Нижегородская область	17 065 10 651 6 766 9 242	262 55 205 84 151 06 168 61	14 370 7 906 5 443 7 509
51	Оренбургская область	221 10 190 99 140 27 156 12	17 065 8 784 6 031 8 537	262 55 218 58 151 06 169 34
52	Пермская область	19 580 10 761 5 296 9 570	279 13 207 97 146 43 167 68	15 089 9 004 5 148 7 490
53	Пермский край (Пермская область)	248 73 197 36 140 27 157 68	14 370 7 943 5 148 7 385	237 68 199 48 140 27 156 12
54	Самарская область	17 065 8 784 6 031 8 537	262 55 218 58 151 06 169 34	20 18 9 553 5 957 9 106
55	Саратовская область	262 55 218 58 152 60 170 54	14 909 8 784 4 854 7 210	234 91 220 70 152 60 166 45
56	Ульяновская область	17 065 8 125 5 737 8 261	262 55 218 45 149 52 168 03	16 705 9 443 5 369 7 997
57	Пермский край (Коми-Пермяцкий автономный округ)	257 02 220 70 146 43 165 04	10 628 7 906 5 516 7 803	204 02 220 70 143 34 161 45
V	Уральский федеральный округ, в среднем	41 135 13 616 7 208 14 315	281 90 222 82 158 17 178 49	38 081 9 443 6 914 13 222
58	Курганская область	279 13 227 06 161 85 160 70	20 118 12 518 7 943 10 866	268 08 227 06 157 22 175 44
59	Свердловская область	24 070 7 576 5 031 9 769	243 21 201 60 144 89 166 56	20 298 9 004 6 399 9 447
60	Тюменская область	265 32 218 58 144 89 164 99	14 730 8 455 6 619 8 536	226 62 220 70 147 98 161 61
61	Независимая область	19 400 11 859 5 957 9 131	245 97 220 70 157 22 171 71	234 91 214 33 152 60 166 09
62	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра	16 705 7 247 5 663 8 075	270 84 214 33 155 68 173 94	22 274 11 420 6 472 10 043
63	Ямало-Ненецкий автономный округ			
VI	Сибирский федеральный округ, в среднем			
64	Республика Алтай			
65	Республика Бурятия			
66	Республика Тыва			
67	Республика Хакасия			
68	Алтайский край			
69	Красноярский край			

<http://www.garant.ru/products/ipo/prime/doc/70762074/>



www.technoavia.ru/catalog/spetsodezhda/spetsodezhda_uteplennaya/shema_poyasov

Печатный каталог 2014 (просмотр онлайн)
Все публикации
Закажите отправку печатного каталога по почте
Аренда спецодежды
Карьера в Техноавиа
Ваше мнение

III пояс

- Самарская область
- Саратовская область
- Смоленская область
- Тамбовская область
- Тверская область
- Тульская область
- Ульяновская область
- Чувашская республика
- Ярославская область

IV пояс

- Архангельская область (кроме районов, расположенных за Полярным кругом)
- Иркутская область (районы: Бодайбинский, Катангский, Киренский, Манско-Чуйский)
- Камчатская область
- Республика Карелия (севернее 63° северной широты)
- Республика Коми (районы, расположенные южнее Полярного круга)
- Красноярский край (территории Эвентского автономного округа и Туруханского района, расположенного южнее Полярного круга)
- Курильские острова
- Магаданская область (кроме Чукотского автономного округа и районов, перечисленных ниже)
- Мурманская область
- Республика Саха (Якутия) (кроме Оймяконского района и районов, расположенных севернее Полярного круга)
- Сахалинская область (районы: Ногликский, Охинский)
- Томская область (районы: Бакчарский, Верхнекетский, Молчановский, Парабельский, Чаинский и территории Александровского и Каргасокского районов, расположенные южнее 60° северной широты)
- Тюменская область (районы Ханты-Мансийского и Ямало-Ненецкого автономных округов, кроме районов, расположенных севернее 60° северной широты)
- Хабаровский край (районы: Амур-Майский, Николаевский, Охотский, ин.Полыны Осипко, Тугуро-Чумиканский, Ульский)

Особый пояс

- Магаданская область (районы: Онушканский, Ольский, Северо-Эвенский, Среднеканский, Сусунанский, Тенькинский, Хасынский, Ягоднинский)

http://www.technoavia.ru/catalog/spetsodezhda/spetsodezhda_uteplennaya/shema_poyasov