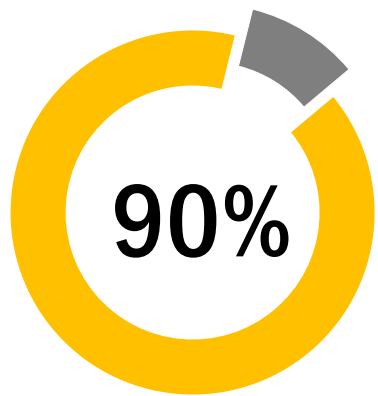


Результаты обработки первичных данных VS Коллективные мнения оценщиков

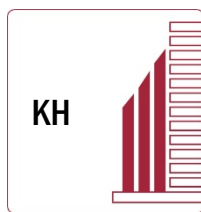
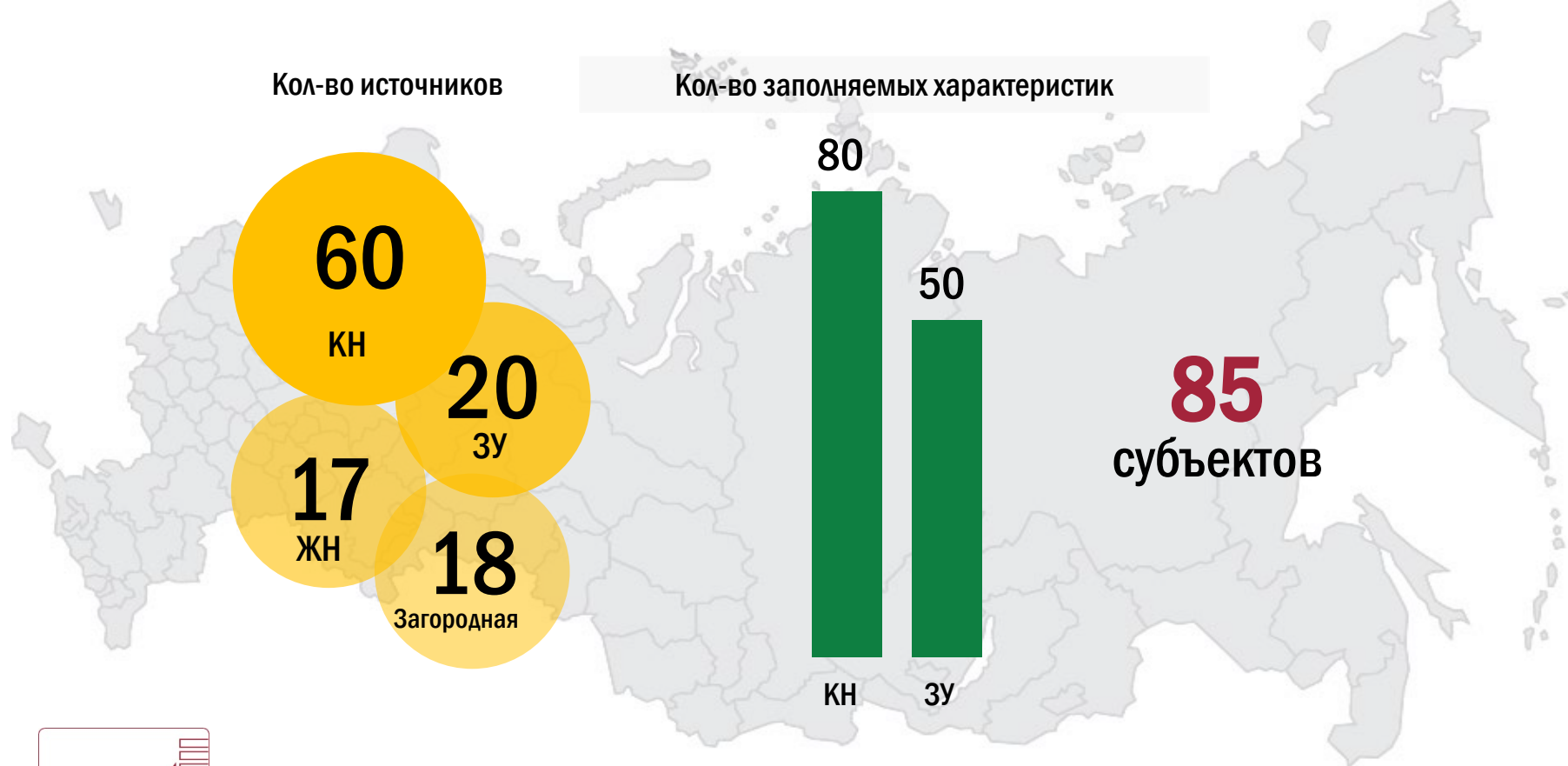
БЮЛЛЕТЕНЬ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ
Проект ГК RWAY

[https://brn.media/
подписка@brn.media](https://brn.media/подписка@brn.media)

Обработка данных



и выше
от объема
рыночного предложения



1 раз в 3 дня
150 000

ежедневно

2017

Периодичность

Проверка
актуальности ссылок

Архивы



1 раз в 2 недели
180 000

1 раз в неделю

2017

ИЖС_ГАЗОСНАБЖЕНИЕ:

Корректирующие коэффициенты удельных цен. Элемент сравнения - газоснабжение.
Города миллионники (кроме Москвы, МО и СПб). 1 полугодие 2019 г.

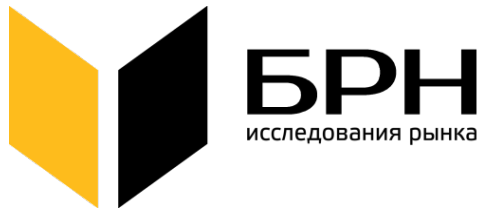
		Объект оценки		
Объект-аналог	Газоснабжение	нет	недалеко	по границе
	нет	1	1,1 (1,07-1,13)	1,17 (1,09-1,20)
	недалеко	0,91 (0,88-0,93)	1	1,08 (1,05-1,12)
	по границе	0,85 (0,83-0,92)	0,93 (0,89-0,95)	1



СПРАВОЧНИКИ:

Обеспечен / Не обеспечен

Среднее значение корректировки – 1,16 / 1,2
Диапазон – 1,19 – 1,21 / 1,08 – 1,27



**Выезд
Межевание
Составление межевого
плана**

12 000 – 32 000 руб./участок по МО
В среднем 17 000 руб./участок
**Для физ. лиц*

С межеванием / Без

Справочники 12% (5 – 18)

**БРН
1% (0,05 – 4)**

Цена участка 25 сот.	руб./сот.	5%	Стоимость межевания, руб.
225 000	9 000	236 250	11 250
675 000	27 000	708 750	33 750
11 250 000	450 000	11 812 500	562 500
22 500 000	900 000	23 625 000	1 125 000
37 500 000	1 500 000	39 375 000	1 875 000

ИЖС_ВОДОСНАБЖЕНИЕ:

Корректирующие коэффициенты удельных цен. Элемент сравнения - водоснабжение.
Города миллионники (кроме Москвы, МО и СПб). 1 полугодие 2019 г.

Объект оценки					
	Водоснабжение	скважина на участке	центральное недалеко	центральное по границе	центральное на участке
Объект-аналог	скважина на участке	1	1,04 (1,03-1,08)	1,09 (1,06-1,13)	-
	центральное недалеко	0,96 (0,93-0,97)	1	1,05 (1,02-1,07)	1,06 (1,04-1,10)
	центральное по границе	0,92 (0,88-0,94)	0,95 (0,93-0,98)	1	1,02 (1,01-1,04)
	центральное на участке	-	0,94 (0,91-0,96)	0,98 (0,96-0,99)	1



СПРАВОЧНИКИ:

Обеспечен / Не обеспечен

Среднее значение корректировки – 1,16 / 1,06
Диапазон – 1,15 – 1,17 / 1,03 – 1,1

СПБ_ИЖС_КОРРЕКТИРОВКА НА ЛОКАЦИЮ:

Корректирующие коэффициенты удельных цен. Элемент сравнения - местоположение. Санкт-Петербург. 1 полугодие 2019 г.				
Объект оценки				
Объект-аналог	Районы	Петродворцовый	Приморский (Лисий Нос, Ольгино)	Курортный
	Петродворцовый	1	-	1,22 (1,1-1,29)
	Приморский (Лисий Нос, Ольгино)	-	1	1,13 (1,07-1,23)
	Курортный	0,82 (0,78-0,91)	0,89 (0,81-0,94)	1

Корректирующие коэффициенты удельных цен. Элемент сравнения - местоположение. Санкт-Петербург. 1 полугодие 2019 г.				
Объект оценки				
Объект-аналог	Районы	Красносельский	Колпинский	Пушкинский
	Красносельский	1	-	1,15 (1,09-1,2)
	Колпинский	-	1	-
	Пушкинский	0,87 (0,83-0,92)	-	1



СПРАВОЧНИКИ: НЕТ ДАННЫХ

ЗНП_ПОД ИНДУСТРИАЛЬНУЮ ЗАСТРОЙКУ_КОРРЕКТИРОВКА НА ПЛОЩАДЬ:

Корректирующие коэффициенты удельных цен. Элемент сравнения - площадь.
Города миллионники (кроме Москвы, МО и СПб). 1 полугодие 2019 г.

Объект оценки							
Объект-аналог	Диапазоны площадей, сот.	> 1000	> 500 ≤ 1000	> 300 ≤ 500	> 100 ≤ 300 (> 100 ≤ 250)*	> 50 ≤ 100 (< 100)*	≤ 50
	> 1000	1	1,19	-	1,34 (1,18*)	1,37 (1,25*)	1,41
	> 500 ≤ 1000	0,84	1	1,13	1,21	1,26	1,35
	> 300 ≤ 500	-	0,89	1	1,18	1,19 (1,14*)	1,22
	> 100 ≤ 300	0,75	0,83	0,85	1	1,15	1,17
	> 50 ≤ 100	0,73	0,79	0,84	0,87	1	1,12
	≤ 50	0,71	0,74	0,82	0,85	0,89	1

*Значение по Справочникам

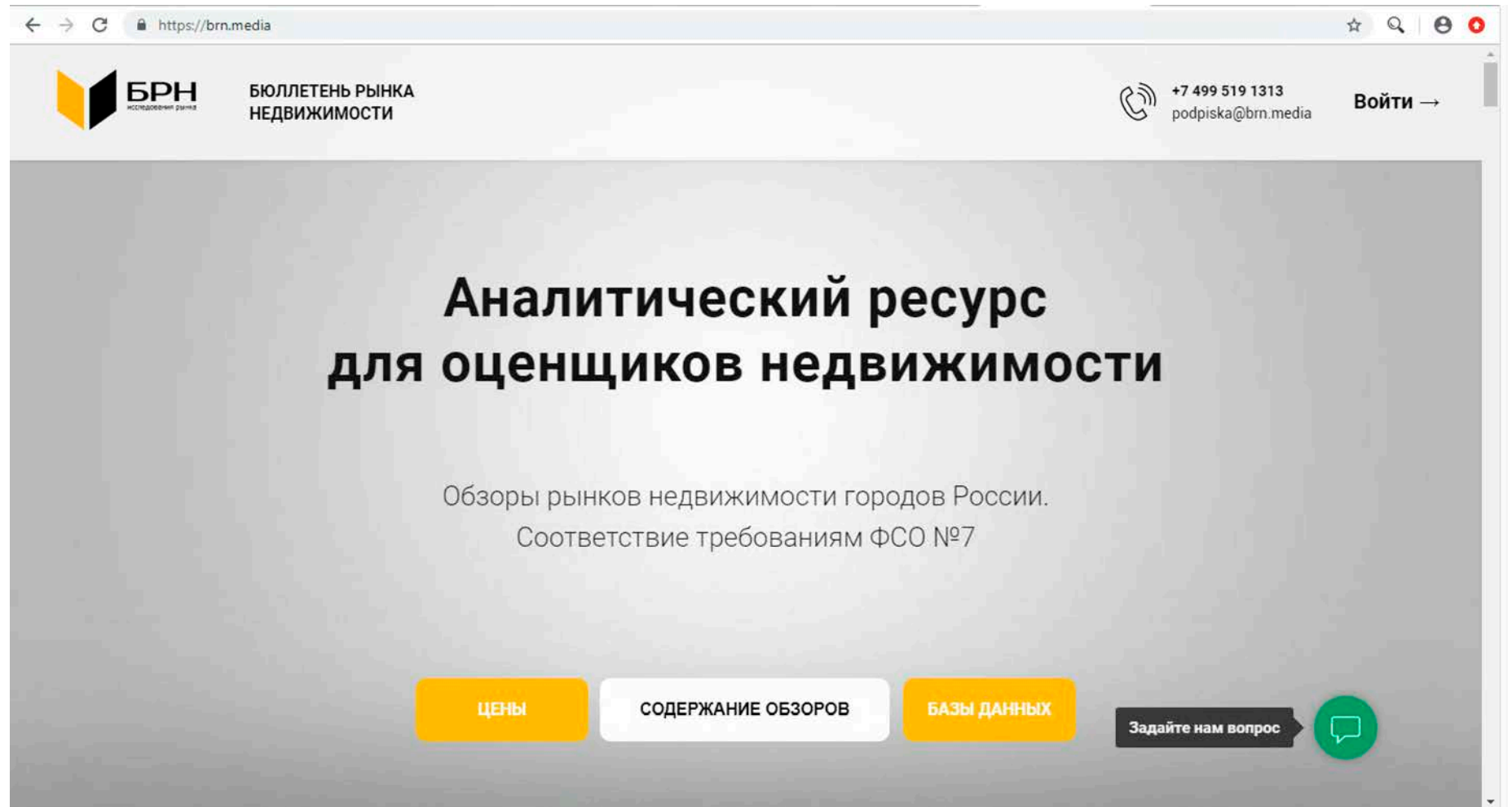


БРН
исследования рынка



Структура операционных расходов в бизнес-центрах класса С, 2019 г.

Статьи расходов	Доля расходов в структуре ОРЕХ	Комментарии
Эксплуатационные расходы: техническое обслуживание здания; текущий ремонт (в т.ч. закупка материалов); уборка территории и мест общего пользования; вывоз мусора; охрана; ФОТ	14-30%	В значительной степени зависит от состояния объекта и политики собственника по его управлению, вкладываются ли средства в улучшение объекта или поддерживается текущий уровень. В любом случае необходимы постоянные вложения в мелкий ремонт в связи с изношенностью.
Расходы УК (в т.ч. вознаграждение)	5-10%	Типовые договоры, преимущественно эксплуатация и управление своими силами, высокая ротация арендаторов, их общая нетребовательность и постоянный спрос не требуют больших затрат на управление.
Реклама	0-5%	В силу основного инструмента продвижения - "сарафанного радио", дешевых каналов привлечения арендаторов (электронные доски объявлений), мелкой нарезки, типовых помещений и невысокой ставки аренды - не требуется значительных затрат.
Юридическое обслуживание	0-5%	Зависит от правового статуса земельного участка, статуса здания (входит/не входит в зону исторической застройки, памятник архитектуры), сложности договоров аренды, пула арендаторов, необходимости согласования работ по реконструкции/реновации.
Коммунальные платежи	30-50%	Основные затраты в величине операционных расходов приходятся на эту статью, т.к. обычно на прочих статьях собственники предпочитают экономить.
Налоги / Страхование: налог на имущество; платежи за ЗУ; расходы на страхование	6-11%	Уровень затрат зависит от локации объекта, которая влияет на размер арендной платы / налог за земельный участок, стоимость страхования.



The screenshot shows the homepage of the BRN website. The browser address bar displays "https://brn.media". The page header includes the BRN logo, the text "БРН БЮЛЛЕТЕНЬ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ", a phone icon with the number "+7 499 519 1313" and email "podpiska@brn.media", and a "Войти" button. The main content area features a large heading: "Аналитический ресурс для оценщиков недвижимости". Below this, it states "Обзоры рынков недвижимости городов России. Соответствие требованиям ФСО №7". At the bottom, there are three buttons: "ЦЕНЫ", "СОДЕРЖАНИЕ ОБЗОРОВ", and "БАЗЫ ДАННЫХ". To the right of these buttons is a "Задайте нам вопрос" button with a chat icon.

Александра Бужкевич
ab@brn.media
+7 925 340 5646